

Bot



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Secretaría
DISTRITAL PLANEACIÓN

UPZ No. 80

CORABASTOS

REGLAMENTACIÓN



DOCUMENTO DE SOPORTE

TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN	4
CAPITULO I CARACTERIZACION – DIAGNOSTICO	6
1. METODOLOGÍA.....	7
2. GENERALIDADES	8
3. CARACTERIZACION DE LA UPZ	9
3.1. LA UPZ EN EL MARCO REGIONAL	9
3.2. LA UPZ EN LA CIUDAD	10
3.3. ESTRUCTURA FUNCIONAL.....	11
4. CARACTERIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.....	16
4.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA.....	16
4.1.1. Estructura Ecológica Principal.....	16
4.1.2. Análisis De Pendientes	18
4.1.3. Zonificación De Riesgos Y Amenazas	19
4.2. DIAGNÓSTICO DE LA ESTRUCTURA FUNCIONAL.....	19
4.2.1. Sistema Vial	19
4.3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO	21
4.4. SISTEMA DOTACIONAL.....	23
4.5. SERVICIOS PÚBLICOS	24
5. CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA	25
5.1. LIMITES DE LA UPZ	25
5.2. CRECIMIENTO HISTÓRICO	26
5.3. OCUPACIÓN DEL SUELO	27
5.4. ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES.....	27
6. PROYECTOS DE INVERSIÓN	27
7. DINÁMICA POBLACIONAL	28
CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL	30
1. ASPECTO TERRITORIAL UPZ 80 CORABASTOS	35
1.1. GENERALIDADES	35
1.1.1 La UPZ en el marco de la revisión de POT.....	35
2. USOS PREDIALES DEL SUELO.....	46
2.1. USOS DEL SUELO SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO.....	47
3. ASPECTOS DEMOGRAFICOS Y SOCIALES.....	58
3.1. Población y Equipamientos en la UPZ 80	58
3.2. Espacio Público	67
4. ASPECTOS ECONOMICOS Y FISCALES	69
4.1. ASPECTOS ECONOMICOS UPZ 80 Corabastos Distribución espacial de los activos y demanda de empleo	69
4.2. ASPECTOS FISCALES UPZ 80 Corabastos: ICA e Impuesto Predial. ...	74

CAPITULO III. PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....	80
1. GENERALIDADES	81
2. METODOLOGÍA.....	81
3. DESARROLLO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	82
CAPITULO IV. PLUSVALIAS.....	85
1. INFORME DE PLUSVALIA EN LA UPZ 80, CORABASTOS.....	86
1.1. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE ACTIVIDAD CON CAMBIO DE USO A UNO MÁS RENTABLE	86
1.2. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD	86
2. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.....	87
3. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA POR USOS	87
4. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA POR EDIFICABILIDAD	88
CAPITULO V. BALANCE Y RECOMENDACIONES DE LA MESA INTERINSTITUCIONAL PARA EL MANEJO DE LAS ZONAS ESPECIALES DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO (ZESAI)	89
1. INTRODUCCIÓN.....	90
2. CREACIÓN E INSTALACIÓN DE LA MESA INTERINSTITUCIONAL DE ZESAI.....	90
3. UPZ CORABASTOS	92
4. BALANCE DE LA ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO PREVISTA POR EL POT PARA EL MANEJO DE LA PROSTITUCIÓN EN EL DISTRITO CAPITAL.....	94
CAPITULO VI. PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	99
1. INTRODUCCIÓN.....	100
2. ESTRUCTURA BÁSICA UPZ 80.....	100
3. USOS.....	101
4. EDIFICABILIDAD	103

PRESENTACIÓN

Las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) constituyen uno de los instrumentos de planeamiento adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito Capital (POT), y tienen como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a las diferentes dinámicas productivas de la ciudad, la vocación particular de cada territorio y la inserción en el contexto regional, involucrando a los diferentes actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal.

El presente documento contiene la recopilación de la información básica de los análisis efectuados por el equipo interdisciplinario de trabajo, conformado por los profesionales de las diferentes direcciones de esta Entidad y recoge las recomendaciones hechas por la de la Mesa Interinstitucional para el Manejo de las Zonas Especiales de Servicios de Alto Impacto (ZESAI) y las actividades ligadas al ejercicio de la prostitución en la ciudad específicas para esta Unidad de Planeamiento Zonal.

Para la UPZ No.80, CORABASTOS, se partió de una definición de política general de la norma urbanística cuyo enunciado preliminar es el siguiente: “Consolidar y cualificar la Central de Abastos e implementar acciones de mejoramiento sobre los sectores residenciales, en el entorno inmediato de la centralidad de Abastos se busca mediante la delimitación de un área de renovación urbana aumentar la calidad y cantidad de la oferta de comercio y servicios, articulándose con el Plan de Regularización y Manejo del citado equipamiento para mitigar sus impactos. Las zonas residenciales de origen informal se incorporan al programa de Mejoramiento Integral.”

La reglamentación para la UPZ ha sido objeto de una minuciosa revisión en su estructura y contenido, en donde las iniciativas de la comunidad se han tomado en consideración, de tal forma que las respuestas a cada una de estas inquietudes se verán reflejadas en la normativa que se adopte para la UPZ. Estas propuestas fueron evaluadas dentro del marco del principio del ordenamiento territorial señalado en el artículo segundo de la Ley 388 de 1997

Paralelamente al proceso de estudios técnicos adelantado por la Secretaría Distrital de Planeación, se llevó a cabo el proceso de participación ciudadana, en desarrollo del mandato contenido en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997. En una primera fase se realizó una reunión con las autoridades de la Localidad de Kennedy (Alcalde Local y Junta Administradora Local - JAL) el día 29 de abril de 2005. Además, se realizaron dos reuniones de trabajo, un taller de caracterización y estructura el día 12 de mayo de 2005 y un taller de norma el día 12 de julio de 2005, en los cuales se presentaron las

propuestas de estructura y norma y se analizaron las observaciones y recomendaciones de los ciudadanos.

Debe anotarse que durante el año 2008, una vez aclarado el proceso de reglamentación en lo que respecta a los usos de alto impacto, se logró complementar el proceso de participación ciudadana, en aspectos referidos a temáticas diferentes de las zonas especiales de servicios de alto impacto, tales como usos comerciales, vivienda, institucionales, patrimonio y renovación urbana, aspectos que las comunidades no habían retroalimentado a esta Entidad en razón a su preocupación centrada exclusivamente en la posibilidad de que se reglamentara una ZESAI. Igualmente la propuesta se armonizó con los planes maestros de equipamientos, en su mayor parte adoptados en el año 2006.

En este proceso de ajuste, se ha visto la necesidad de actualizar, precisar y complementar algunos temas coyunturales y pertinentes a la UPZ, con el fin de precisar una reglamentación urbanística ajustada a la situación actual del sector y que responda a las necesidades de sus habitantes.

En este sentido y con el compromiso de la Secretaría Distrital de Planeación, se realizó una presentación ante el Consejo Local de Gobierno de la Alcaldía Local de Kennedy en agosto de 2009, en donde se estableció el compromiso de presentar el proyecto de reglamentación ante los líderes comunitarios por última vez el día Jueves 20 de Agosto de 2009, y recibir así las últimas sugerencias por parte de la comunidad para su evaluación correspondiente antes de ser enviado de nuevo a la Alcaldía Mayor.

Bogotá D.C., diciembre de 2009

1. CAPITULO I CARACTERIZACION – DIAGNOSTICO

1. METODOLOGÍA

El proceso de Reglamentación de la UPZ No. 80 CORABASTOS, tiene de manera general las siguientes fases:

Proceso de Formulación de las UPZ



Dentro del proceso de participación de la UPZ, se realiza la convocatoria a los talleres de participación a todos los actores que se asienten en el territorio incluyendo residentes, comerciantes, industriales y en general a todas las personas interesadas en el proceso de reglamentación dentro del territorio específico de la UPZ para definir la norma urbanística.

2. GENERALIDADES

La UPZ en el marco de la revisión de POT. La UPZ 80 Corabastos se encuentra ubicada en la unidad político – administrativa de la localidad Kennedy, la cual se localiza en la sur occidental de la ciudad. Cabe anotar que antes de la revisión del POT el modelo de ordenamiento proponía un área urbana ordenada por una estructura compuesta por piezas urbanas, las cuales se consideraban como áreas de la ciudad en las cuales se buscaba consolidar funciones urbanas especiales y formas de ordenamiento acorde con estas funciones. En este contexto, la localidad en cuestión se enmarcaba dentro de la pieza urbana Borde Occidental (BO). No obstante, como se mencionó en la presentación de este documento, la revisión del POT (Decreto 469/03) consideró necesaria la revisión de algunos contenidos normativos con el fin de superar inconsistencias técnicas. Para el caso de la localidad de Kennedy, su área urbana se encontraba era compartida por dos piezas urbanas: el Tejido Residencial Sur (TRS) y la mencionada anteriormente (BO). Lo anterior podía significar ciertas contradicciones a la hora de aplicar la norma, por cuanto las diferentes piezas urbanas podían tener prioridades diferentes en la búsqueda de los objetivos de consolidación de funciones urbanas y las formas de ordenamiento acordes con las anteriores.

Para el caso, el modelo de Piezas Urbanas implicaba una lógica de ordenamiento que no consolidaba la estructura político – administrativa de la ciudad y que no concordaba con el objetivo de fortalecimiento institucional del sistema de planeamiento con participación de las localidades que se formula en la revisión del POT (DRR POT, p. 21). En virtud de lo anterior se estipula una estructura socio-económica y espacial del Distrito Capital cuyo “punto de partida sea la articulación física y virtual de su territorio urbano y rural a la red de ciudades prevista como modelo de referencia para la región Bogotá-Cundinamarca” (DRR POT, p. 21) Esto implica hacer explícita la lógica funcional, económica y urbanística que rige actualmente la ciudad, con le que se puede determinar con mayor grado de certeza la estrategia para llevar a cabo la integración regional.

El diagnóstico resultante del ejercicio anterior, arroja unos resultados sobre la forma en que se distribuyen y desarrollan las actividades económicas y de servicios en el Distrito Capital, el cual se construye sobre la base de cinco determinantes: dinámica del empleo, precios del suelo, concentración de activos, destino de los desplazamientos de los ciudadanos y la localización de equipamientos colectivos de escala metropolitana y urbana (DRR POT, p. 21) De acuerdo a estos determinantes se definen los niveles de centralidad, las cuales se constituyen en la base para la “formulación de la red de centralidades del Distrito Capital en la perspectiva de integración a nivel internacional, nacional, regional, urbana y rural, y como estrategia para ofrecer servicios, empleo y

promover la cohesión social al actuar como áreas aglutinadoras de conjuntos de barrios y comunidades residentes” (DRR POT, p. 21)

Es en este contexto en el que se inscribe la caracterización y el estudio que ayudarán a determinar la norma urbanística de los instrumentos de planeación que harán efectivo el POT, entre los que se cuentan las UPZ. El proceso de caracterización, la divulgación de los resultados a la comunidad y la posterior reglamentación de las UPZ deben de ir de la mano con la estructura socio-económica y espacial prevista en la revisión del POT, lo que permitirá una relación integral entre los instrumentos de planeación y las centralidades resultantes del diagnóstico descrito anteriormente.

3. CARACTERIZACION DE LA UPZ

La UPZ No 80, CORABASTOS, se identifica en la ciudad por contener la Centralidad de Corabastos de integración urbana, cuya actividad de mercadeo de productos agropecuarios y de actividades comerciales e industriales y de negocios, se concentran alrededor de la Central de Abastos relacionando directamente la ciudad con la región e incluso con el país. Las áreas restantes que conforman la UPZ, se encuentran constituidas por desarrollos de origen informal, los cuales se encuentran supeditados por sus condiciones físicas, sociales, económicas, y urbanísticas al Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Con respecto al Uso y ocupación del Suelo la reglamentación de esta UPZ propone implementar los instrumentos de planeamiento previstos por el POT como:

- La reglamentación urbanística de la UPZ,
- El Plan de Regularización y Manejo para la Central de Abastos
- Programas de Renovación Urbana
- Programas de Mejoramiento Integral

Con el fin de superar los conflictos de usos que se presentan al interior de la UPZ, como insumos para la puesta en marcha de la Operación Estratégica “Corabastos”.

3.1. LA UPZ EN EL MARCO REGIONAL

La ubicación de la UPZ Corabastos, se encuentra embebida en un sistema regional mas amplio, en donde se pueden identificar Polos de Desarrollo en la región (centros urbanos como Zipaquira, Honda y Girardot) y su localización con respecto de las principales vías de acceso a la ciudad.

Es así como la UPZ Corabastos, localizada en el extremo occidental de la Avenida de las Américas, se conecta con la Avenida Boyacá y con la Av. Ciudad de Cali, que

permiten la articulación con la Calle 13 que da acceso al Polo subregional de Facatativa, con la calle 80 que permite la conexión con Centros subregionales como Honda y Medellín, con la Autopista Sur que permite conectar con Girardot e Ibagué y la comunicación con los Llanos orientales por la Avenida Ciudad de Villavicencio.

La relación primordial de la UPZ consiste en la función de centro de abastecimiento, lo que implica ser el mayor proveedor y acopiador de alimentos de la ciudad y la región, situación que conlleva a ser un polo de atracción de grandes flujos de población y tráfico vehicular pesado.

3.2. LA UPZ EN LA CIUDAD

La Localidad Kennedy se localiza en la zona suroccidental de la ciudad y está conformada por 12 UPZ: 44 Américas, 45 Carvajal, 46 Castilla, 47 Kennedy Central, 48 Timiza, 78 Tintal Norte, 79 Calandaima, 80 Corabastos, 81 Gran Britalia, 82 Patio Bonito, 83 Las Margaritas y 113 Bayana. Cuenta con un área de 3.858 hectáreas, de las cuales 3.786 pertenecen a suelo urbano.

Tabla 1. Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) dentro de la Localidad

No.	Nombre	Área Has.	Población (2000) ¹	Población 2005 ²
44	Américas	381,00	80.079	83.492
45	Carvajal	435,62	137.700	104.339
46	Castilla	500,22	103.163	109.469
47	Kennedy Central	337,17	151.441	107.125
48	Timiza	431,38	150.610	143.930
78	Tintal Norte	345,16	76.578	15.752
79	Calandaima	318,63	21.709	55.531
80	Corabastos	187,51	21.502	61.293
81	Gran Britalia	179,41	63.454	72.052
82	Patio Bonito	314,21	102.709	158.584
83	Las Margaritas	148,52	349	12.356
113	Bavaria	277,72	17.755	20.854
Total UPZ: 12		3.856,55	927.049	946.782

Al norte limita con la Localidad 9 Fontibón, al oriente con la localidad 16 de Puente Aranda, al sur con la 6 Tunjuelito y al occidente con 7 Bosa. El acuerdo 8 de 1977 señala los límites de Kennedy así: Partiendo de la intersección de la Avenida Centenario con el eje de la carrera 68, y por allí en dirección sur hasta el eje de la Autopista del Sur; por éste hasta la intersección con el ferrocarril del Sur; por éste hasta el cruce del río Tunjuelo; sobre éste hasta la intersección con el eje del camino que parte del río Tunjuelo y bordea la Hacienda Mónica; por el occidente hasta su intersección con el camino que va en dirección occidente-oriente a la Hacienda Escocia, y por ese camino hasta la mencionada hacienda y su intersección con el eje de la Avenida Regional

¹ Subdirección de Desarrollo Humano y Progreso Social, Proyecciones 1997

² Dirección de Información, Cartografía y Estadística. Secretaría Distrital de Planeación.

Transversal, siguiendo hacia el norte por el eje de esta avenida hasta su intersección con el camino que conduce a Bosa (prolongación del camino de Osorio) y por el eje de este camino hasta la hacienda Las Margaritas en su intersección con el eje del camino que conduce al río Bogotá; por el eje de este camino hasta dicho río y por éste hasta su confluencia con el río Fucha; se sigue este río aguas arriba hasta el cruce con la Avenida Centenario, con el eje de ésta hasta su intersección con el eje de la Avenida 68, punto de partida.

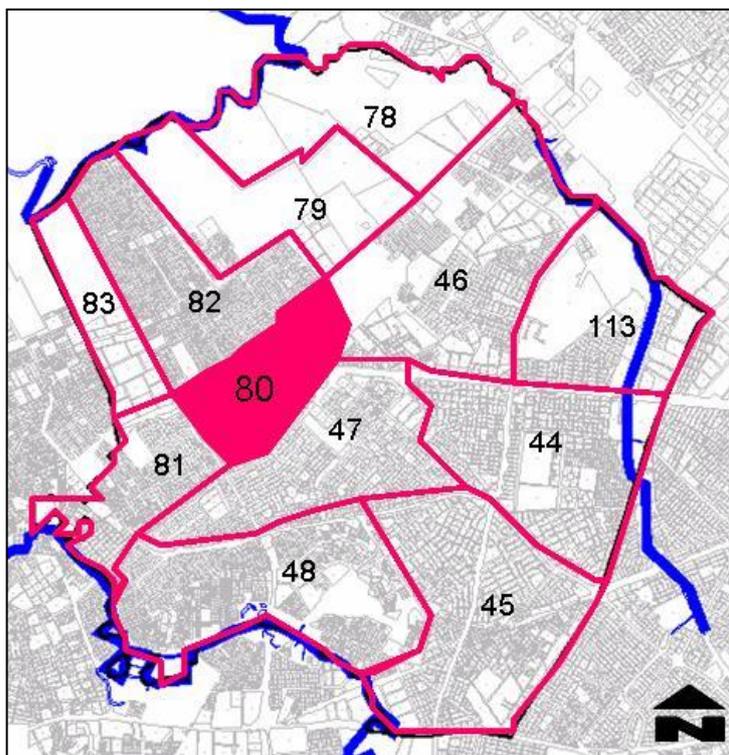


Figura 1.
Límite UPZ localidad de Kennedy y
ubicación UPZ 80

Esta Localidad se caracteriza por tener numerosos elementos de la Estructura Ecológica Principal en su mayoría del Sistema Hídrico. En efecto, el Río Bogotá conforma su límite noroccidental, el Río Fucha el nororiental y el Río Tunjuelo el límite sur. Además, al interior de la localidad, se encuentran los humedales De Techo, El Burro y La Vaca.

Según el dato de población determinado por el DANE en 1993, la localidad contaba con 758.870 habitantes que representaba el 14% de la totalidad de la población de Bogotá, para el censo de 2005 la población de la localidad ascendió a 944.777 habitantes, que representa un 13,8% de la población total de Bogotá.

3.3. ESTRUCTURA FUNCIONAL

3.3.1. Centralidades y Movilidad

El centro y las centralidades que conforman la estructura socio-económica y espacial del Distrito Capital se clasifican en función del papel que desempeñan, tanto en la estrategia

de la integración con la ciudad y su territorio rural, como en función de las relaciones que establece o puede establecer con las escalas nacional e internacional. Su lugar en la planificación de la ciudad responde además a la orientación de políticas urbanas relacionadas con el equilibrio del Distrito Capital en términos sociales, de servicios urbanos y de integración de las localidades.

La red de centralidades incluye las ya existentes, que cuentan con una alta concentración de actividades económicas, y las nuevas, cuyo nivel actual de desarrollo es bajo pero que se consideran básicas para complementar la estructura y garantizar el cumplimiento del objetivo de equilibrio e integración de las diferentes escalas³.

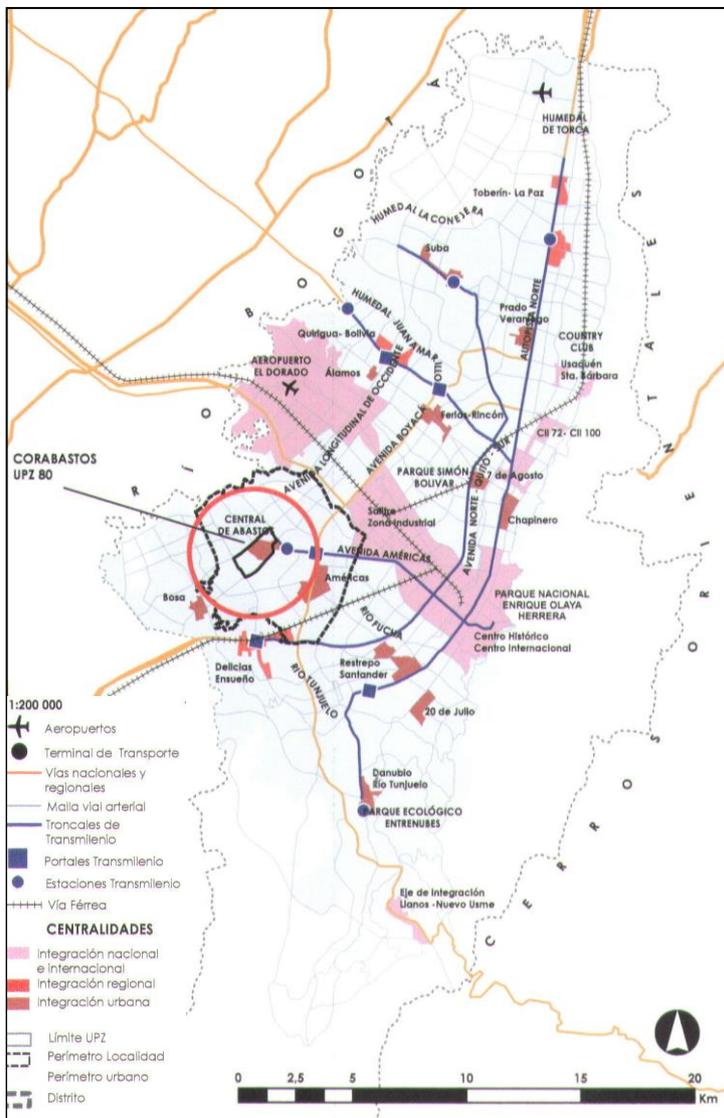


Figura 2.
Centralidades - Movilidad en la ciudad
y relación con la UPZ 80

³ Artículo 23 POT. La Estructura socioeconómica y espacial. Componentes

Las determinaciones de ordenamiento para las centralidades fijadas por el POT tienen como objetivo consolidar espacial y funcionalmente las áreas actuales de las mismas e incentivar la localización y disposición ordenada de nuevas actividades, que refuercen o complementen las existentes, con el fin de garantizar el cumplimiento de su papel dentro de la estrategia general para ordenamiento del D. C.

La Central de Abastos y sus áreas vecinas, están catalogadas como Centralidad de Integración Urbana y Regional. Las directrices principales para su desarrollo según el Artículo 24 del Decreto 190 del 2004 son: Diversificar y aumentar la oferta de productos y servicios actual; e integrar el área a los sectores urbanos circundantes a través de la red vial y el sistema de espacio público. Esta centralidad se encuentra desarticulada de los sistemas férreo y aéreo y del sistema vial regional, pero con una relación inmediata al sistema vial arterial de la ciudad y al sistema TransMilenio.

La Avenida de las Américas (Troncal de Transmilenio), que nace en la Calle 26 con la Cra. 30 (CAD) y muere en la entrada de Corabastos, conecta Bogotá con la Central de Abastos y el sur-occidente de la ciudad con el centro, la Avenida Ciudad de Cali, que marca el límite noroccidental de la UPZ, es uno de los anillos periféricos del sistema arterial de Bogotá. La Avenida Agoberto Mejía (Carrera 86), que nace en la vía del Ferrocarril de Occidente, bordea el costado suroriente y articula la Avenida de las Américas con la Autopista Sur; y la Avenida Villavicencio le permite tener relación con el suroriente de la ciudad y la salida hacia los Llanos Orientales. Además el sistema Transmilenio circunda el área permitiéndole un contacto con el resto de la ciudad.

3.3.2. *Tratamientos y Áreas Funcionales*

Según el POT, los tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente. Éstas intervenciones deben ser el resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con el propósito de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad. Cada uno de los tratamientos se aplica en áreas delimitadas de la ciudad y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permitan regular adecuadamente las diferentes situaciones del desarrollo urbano.



El POT define actividad Dotacional para el área de la Central de Abastos, actividad de Comercio y Servicios para los grandes predios ubicados al nororiente de la central y actividad de Servicios de Alto Impacto al sector ubicado al norte de la Central. El resto del área se define como Residencial, con la excepción de los humedales y el Parque Metropolitano PM 22.

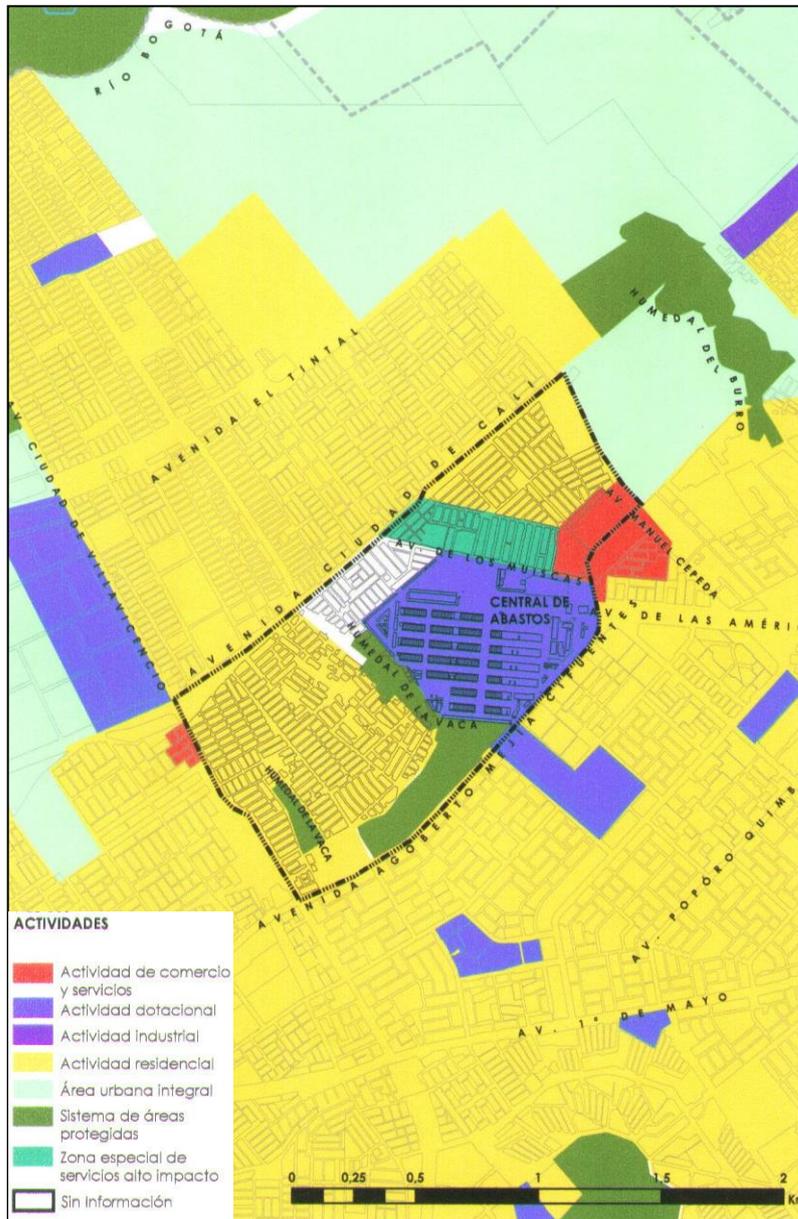


Figura 3.
Áreas de Actividad POT

Se presentan tres tipos de tratamientos, Desarrollo, Consolidación y Mejoramiento Integral; y dos tipos de áreas adicionales que no corresponden con esta reglamentación pero que se pueden entender como áreas a conservar: las franjas húmedas y el Parque Cayetano Cañizares. De esta forma, se define como área de Desarrollar un gran predio ubicado al extremo norte; como de Consolidación las áreas de la central de Abastos, los sectores norte y occidental a esta última, y un pequeño sector al sur; y define como tratamiento de Mejoramiento Integral el resto del área que hace parte de una gran Área de Mejoramiento Integral a lo largo y ancho de los bordes del sur de la ciudad.

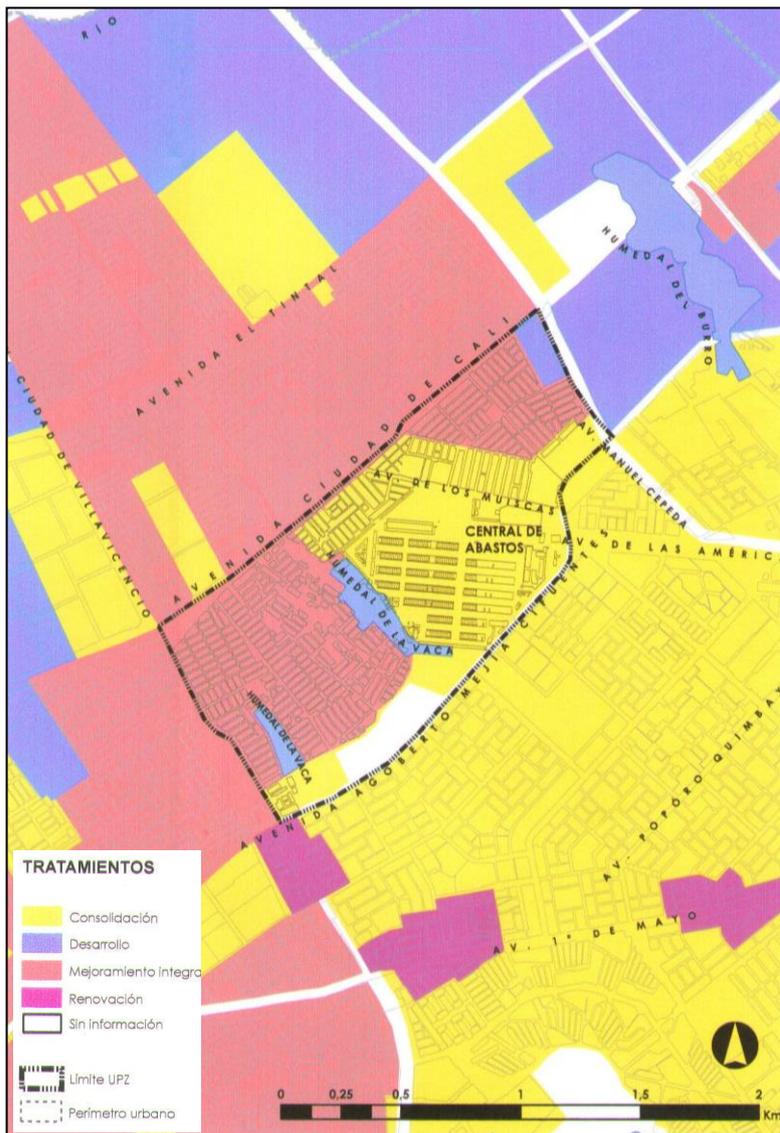


Figura 4.
Tratamientos POT

3.3.3. Sistema Dotacional

Como todo el sector occidental de la ciudad, la UPZ Corabastos carece de un esquema organizado de equipamientos dotacionales. El único equipamiento de orden metropolitano localizado en su interior, es la Central de Abastos de Bogotá (CORABASTOS), que ocasiona impactos negativos para el sector. Hay además dos áreas alternas en el límite norte de la UPZ, la Plaza de la Flores, de escala zonal y el Mercado Campesino que no se encuentra registrado, el Polideportivo del Parque Cayetano Cañizares, sobre el límite oriental. Al costado occidental de la Central de Abastos se ve una concentración de Dotacionales de Educativos y Administrativos.

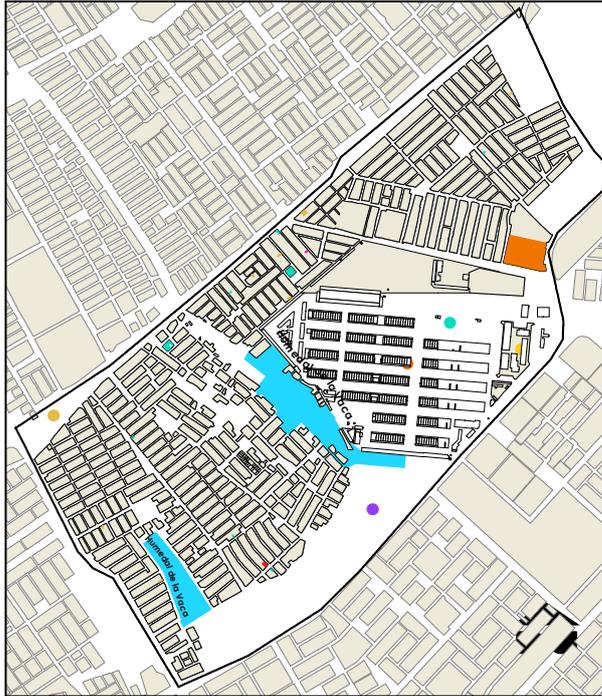


Figura 5.
Dotacionales Existentes

EQUIPAMIENTOS	METROPOLITANO	URBANO	ZONAL	VECINAL
Educación				8
Salud			1	
Cultura				8
Bienestar Social				1
Deportivos y Recreativos			1	
Abastecimiento y Seguridad Ciudadana	1		1	
Servicios de Administración Pública			1	

4. CARACTERIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

4.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA

4.1.1. Estructura Ecológica Principal

Según el Plan de Ordenamiento Territorial, la Estructura Ecológica Principal debe regirse por los principios que expondremos a continuación y que han sido el marco teórico del que se derivan los elementos tenidos en cuenta por la presente caracterización.

La complementariedad entre el Sistema de Áreas Protegidas y los demás componentes de la EEP implica que el SAP tiene como prioridad la preservación y restauración ecológicas, pero aporta área y diversidad a la oferta de espacio público de los demás componentes, que por su parte tienen una función prioritaria como espacio público, pero aportan extensión y conectividad a la red conformada por el SAR en el suelo urbano. De la delimitación anterior se concluye que el SAP debe ser objeto de una adecuada asignación espacial, además de la correspondiente planificación, del diseño de sus elementos y de un mantenimiento adecuado.

En cuanto a la administración de los elementos de la EEPP, deben regir los principios de precaución, referido a la suficiencia de la fundamentación científica de las intervenciones y de naturalidad, referido al hecho de que tanto la restauración como el mejoramiento parten de la comprensión e incorporación de los patrones naturales de estructura, composición y función de los ecosistemas. La EEP debe además procurar armonizar y optimizar los servicios y valores ambientales asociados al ciclo hidrológico y a los ecosistemas acuáticos.

La EEP de las unidades de planeación del Distrito Capital debe ser planificada y manejada atendiendo a su funcionalidad ecológica y a su utilidad ambiental, en tres escalas diferenciadas: dentro de cada área componente, dentro de cada cuenca hidrográfica y en el contexto de la Estructura Ecológica Regional. La incorporación de las áreas de mayor valor ambiental a la EEP representa un principio de ecoeficiencia, fundamental para la correcta ocupación y para la transformación efectiva del territorio.

La distribución espacial y el manejo de la EEP, deben propender por la mitigación de los riesgos, la amortiguación de los espacios ambientales y la prevención y corrección de la degradación ambiental acumulativa, como condiciones fundamentales para la equidad social y la competitividad económica de Bogotá y de la Región.⁴

La UPZ No. 80 - Corabastos cuenta con dos elementos que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal: la Chucua de la Vaca, Parque Ecológico Distrital de Humedal (que representa 7,98 Ha de área protegida, definida por el Art. 95 del Decreto 190 del 2004, y el Parque Metropolitano Cayetano Cañizares (10,63 Ha) de escala urbana.

La progresiva desecación de la Chucua y el represamiento de las aguas han dejado sólo dos franjas húmedas, actualmente amenazadas por la presencia de asentamientos informales, basureros y parqueaderos para vehículos, que ocupan 8,12% del área del humedal.

⁴ Artículo 73 POT. Principios aplicables al manejo de la Estructura Ecológica Principal.



Figura 6.
Estructura Ecológica Principal

	Área	%
Estructura Ecológica Principal	16,67	25
Sistema de Áreas Protegidas	7,98	12
Parques Urbanos	8,69	13
Corredores Ecológicos	0	0

En este sentido es importante mencionar que el Acueducto, ya realizó la recuperación de la Chucua Norte del Humedal de la Vaca (costado suroccidental de la Central de Abastos), por lo cual queda por recuperar la Chucua Sur en la UPZ 80.



4.1.2. *Análisis De Pendientes*

El territorio donde se inserta la UPZ Corabastos es llano, salvo por unas escasísimas pendientes cercanas al 15%, cuya extensión no supera el 10/o del área de la UPZ, y que no representan amenaza alguna de deslizamientos por remoción.

4.1.3. Zonificación De Riesgos Y Amenazas

El 60,97% del territorio de la UPZ Corabastos se encuentra en Amenaza Media de Inundación, por encontrarse en el límite del valle aluvial del Río Bogotá que atraviesa la UPZ en sentido norte-sur. De ahí que el 59,1% del área de sus predios, en su mayoría de asentamientos de origen informal, que han accedido al proceso de legalización en los últimos 15 años se encuentren afectados. Los únicos sectores exentos de riesgo son la Central de Abastos y el Parque Cayetano Cañizares, sobre el límite suroriental de la UPZ. Las acciones de mitigación por inundación son competencia del Acueducto de Bogotá.

No existen amenazas ni afectaciones por remoción en masa.

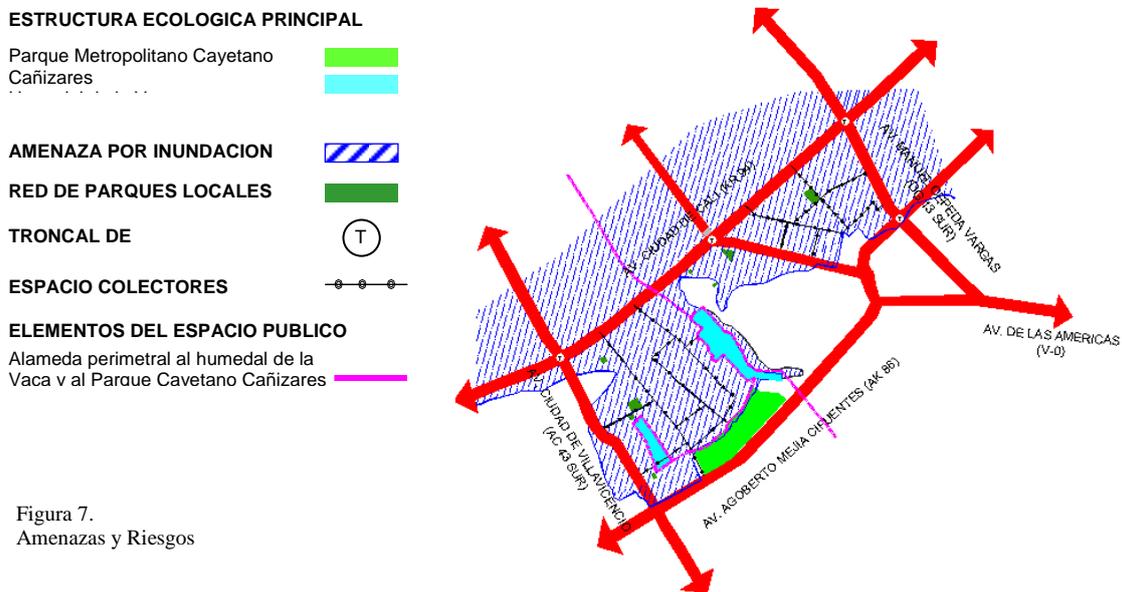


Figura 7. Amenazas y Riesgos

4.2. DIAGNÓSTICO DE LA ESTRUCTURA FUNCIONAL

4.2.1. Sistema Vial

De acuerdo a lo establecido por el POT, el Sistema de Movilidad está compuesto por el Subsistema Vial, el Subsistema de Transporte (Red de transporte Masivo, Red de corredores locales de buses y rutas alimentadoras, Red de Transporte Público colectivo, Tren de Cercanías, Transporte individual público y privado, red de estacionamientos públicos, etc.), el Subsistema de regulación y control del tráfico y el Subsistema Vial Peatonal (andenes, plazas, parques, cruces, puentes y senderos peatonales)

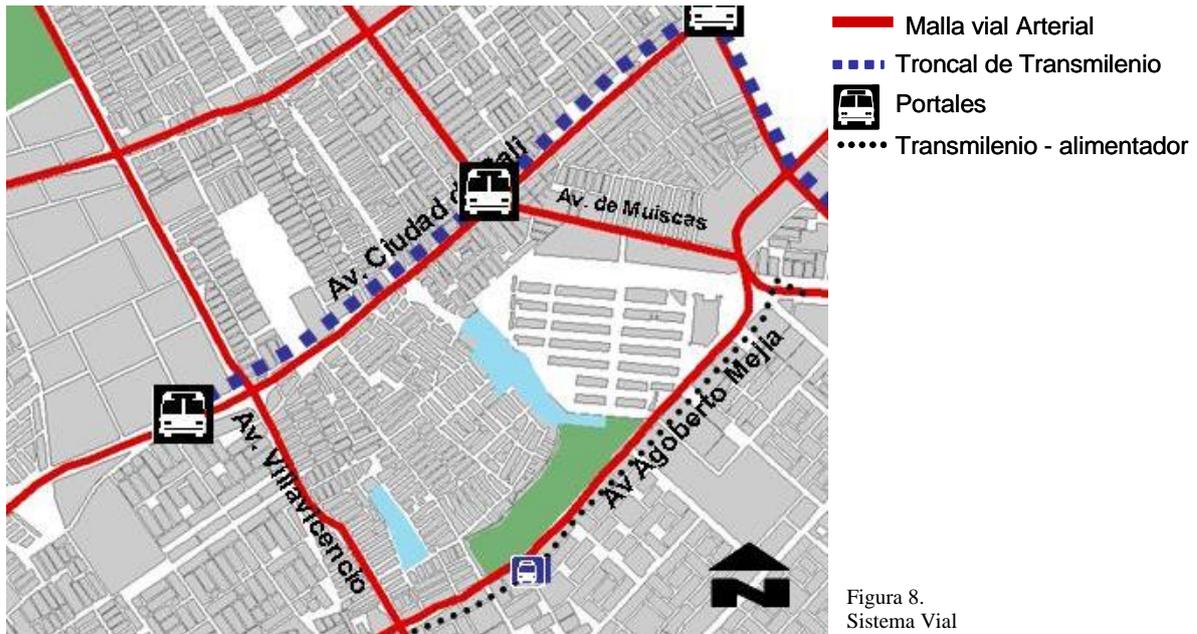
El Subsistema Vial a su vez está constituido por la Malla Vial Arterial Principal (red de vías de mayor jerarquía que actúa como soporte de a movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país); la Malla Arterial Complementaria (red de vías que articula operacionalmente los subsistemas de la malla

arterial principal, facilita la movilidad de mediana y larga distancia como elemento articulador a escala urbana); la Malla Vial Intermedia (constituida por una serie de tramos viales que hacen permeable la retícula que conforma las mallas arterial y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a éstas; permite el acceso y la fluidez a la ciudad en la escala zonal); la Malla Vial Local (conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a las unidades de vivienda), las Intersecciones (soluciones viales tanto a nivel como a desnivel, que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del sistema vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular, entre otras cosas), las Alamedas y Pasos Peatonales; la Red de Ciclo Rutas; los Corredores de Movilidad Local y la Malla Vial Rural.

La UPZ cuenta con conexiones importantes en todos sus límites que le permiten acceder al resto de la ciudad con relativa facilidad. La presencia del Sistema Integrado de Troncales y Rutas Alimentadoras, Transmilenio, a lo largo de casi la mitad de su perímetro ha mejorado notablemente su conectividad. Este sistema recorre actualmente la Avenida de las Américas – Avenida Manuel Cepeda hasta la Avenida Carrera 86, y desde la Avenida Ciudad de Cali (Av. Cra. 86) hasta la Avenida Ciudad de Villavicencio (Av. Calle 43 sur), cruce en donde se ubica el Portal. Hay una ruta proyectada por la Avenida Manuel Cepeda Vargas (Diagonal 13 sur) hasta a ALO (Avenida Longitudinal de Occidente), de la cual se encuentra construida solamente el primer tramo.

Todos los bordes de la UPZ, están cubiertos por el servicio de transporte público. Sin embargo, sólo una vía al interior de la UPZ, presenta servicio de transporte colectivo, la Avenida de Los Muiscas (Diagonal 38 sur).

La Avenida Ciudad de Cali (límite occidental) cuenta con aproximadamente 73 rutas de buses urbanos, por la Avenida Agoberto Mejía Cifuentes (Carrera 80), al oriente y por la Avenida Ciudad de Villavicencio (Calle 43 A sur) al sur, pasan más de 30 rutas, y por la Avenida Manuel Cepeda (Diagonal 3), al norte, corren 48. Sin embargo, sólo una vía al interior de la UPZ., la Avenida de los Muiscas (Diagonal 38 C sur), tiene servicio de buses. La accesibilidad se da sólo a nivel perimetral, el interior de la UPZ sufre de graves carencias en términos de conectividad interna y con el resto de la ciudad. Por otro lado, tampoco se encuentra un sistema de estacionamientos públicos que pueda suplir la demanda del sector, motivo por el cual el estacionamiento de vehículos se hace sobre el espacio público.



En cuanto a la condición de la malla vial, se evidencia el buen estado de las vías arteriales que bordean y atraviesan la UPZ. Hacia el interior de la UPZ solamente algunos corredores de la Malla Vial Intermedia se encuentran pavimentados (Dg 42A sur – Cra. 81G – Cra. 81D – Dg 34A sur – Cra. 82 – Calle 5 A sur y Tv. 81G), la siguiente tabla representa el estado en general de la malla vial:

ESTADO DE LA MALLA VIAL	
Pavimentada en Buen Estado	48.63%
Pavimentada en Mal Estado	4.12%
Sin Pavimentar	47.25%

4.3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO

El Sistema de Espacio Público está definido por el POT como el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y los andenes, los controles ambientales de las vías arteriales, el subsuelo, las fachadas y las cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y contruidos, definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

Ésta Red debe buscar el equilibrio entre densidades poblacionales, actividades urbanas y condiciones medio ambientales y está integrada funcionalmente con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, a la que complementa con el fin de mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de la ciudad.

Los espacios peatonales estructurantes del Sistema son las Plazas y Plazoletas, la Red de Andenes, las Vías Peatonales, las Zonas de control Ambiental, los Separadores, los Retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías, los Paseos y Alamedas, los Puentes y los túneles peatonales.

Los Parques Distritales, elemento primordial del Sistema de Espacio Público Construido, se clasifican en: Parques de escala Regional (áreas libres de más de diez hectáreas, que suplen necesidades regionales), Parques de escala Metropolitana (áreas libres de más de diez hectáreas, que suplen necesidades urbanas), Parques de escala Zonal (áreas libres con una dimensión entre 1 y 10 hectáreas, destinadas a la satisfacción de necesidades de recreación activa de un grupo de barrios), Parques de escala Vecinal (áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de los barrios. Se les denomina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques), Parques de Bolsillo (áreas libres con una modalidad de parque de escala vecinal, que tienen un área inferior a 1000 m², destinada fundamentalmente a la recreación de niños y personas de la tercera edad).

En la UPZ 80 Corabastos se localiza el Parque de Metropolitano Cayetano Cañizares, que hace parte de la Estructura Ecológica Principal (Art. 75 Dec. 190 del 2004), espacio clave en las relaciones funcionales entre la UPZ y la Ciudad, que alberga una instalación polideportiva construida en 1998. Actualmente se encuentran proyectadas alamedas al borde de los dos sectores de la Chucua de la Vaca, además de La Alameda 40 sur, que irá desde el Humedal de la Vaca hasta el Parque Bellavista (fuera de la UPZ) donde se unirá con la Alameda del Porvenir y a través de esta conectará con el Parque Metropolitano El Porvenir Gibraltar, por la ribera del Río Bogotá.



Figura 9.
Sistema de Espacio Público

En todo el territorio sólo existen 6 parques vecinales o de bolsillo, lo que suma sólo 0,15 m2 de espacio público local construido por habitante. Estos parques son:

Nombre Parque	Dirección Actual	Dirección Antigua
Maria Paz	Calle 5 C SUR 82 50	Carrera 22 # 92-46
Llano Grande	Calle 38 BIS B SUR 82 A 2	Calle 38 3 93-47
Pinar del Río	Calle 39 A SUR 83 A 16	Calle 39A # 94A-11
Villa de la Loma	Carrera 82 B 42 B 75sur	Carrera 93 # 42C Bis-27

En la siguiente tabla se especifican las áreas ajustadas de Espacio Público al año 2009, de acuerdo con la información que reposa en la Secretaría Distrital de Planeación:

	Área	%
Afectaciones Malla Vial Arterial	16,78 Ha	8.95%
Estructura Ecológica Principal	16,23 Ha	8.94%
Áreas Verdes Locales	1,20 Ha	0.64 %

De acuerdo con el Plan Maestro de Espacio Público, la meta de zonas verdes por habitante se establecen en 6 m2/hab, es decir que de acuerdo con información de población a 2009 (69.277 hab), deberían existir aproximadamente 27.7Ha de zonas verdes frente a las 17.43Ha existentes que representan 2.52 m2/hab, esto demuestra que las condiciones internas de espacio público en la UPZ son precarias y se hace necesaria



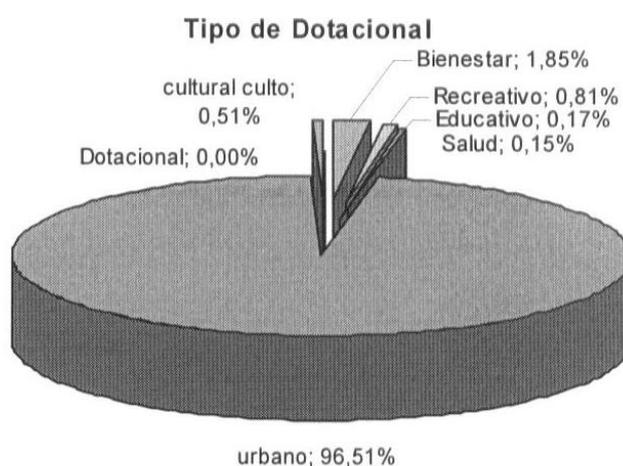
una intervención integral a nivel urbano, por lo cual las zonas susceptibles de renovación, las áreas desarrollables, y la intervención del subprograma de Mejoramiento Integral de Barrios podrían ayudar a acercarse a la meta de la ciudad en materia de espacio público.

4.4. SISTEMA DOTACIONAL

La información del año 2000 registraba, además de la Central de Abastos, dos plazas alternas, el Mercado Campesino y la Plaza de la Flores, en la actualidad solamente funciona la Central de abastos de Bogotá, en el límite norte de la UPZ, el Polideportivo

del Parque Cayetano Cañizares y una concentración de Equipamientos Educativos y Administrativos al costado occidental de la Central de Abastos. En el resto de la UPZ hay una ausencia casi total de dotacionales.

USOS DOTACIONALES - 2005			
Tipo de Dotacional	m2	% área dotacional	m2/hab
Bienestar	6744	1,85%	0,170
Recreativo	2966	0,81%	0,075
Educaflvo	608	0,17%	0,015
Salud	528	0,15%	0,013
urbano	351259	96,51%	8,875
cultural culto	1863	0,51%	0,047



4.5. SERVICIOS PÚBLICOS

Cuatro Redes Troncales del Acueducto corren por las vías que marcan los límites de la UPZ: en sentido norte-sur, por las avenidas Ciudad de Cali y Agoberto Mejía Cifuentes, y en sentido oriente-occidente, por las avenidas Manuel Cepeda Vargas y Ciudad de Villavicencio; además de otra Red Troncal que atraviesa la UPZ por la Avenida de Los Muiscas, al costado norte de la Central de Abastos. Sólo hay un canal de alcantarillado que corre por la Avenida Ciudad de Villavicencio.

Una Red Principal de Gas corre por el límite sur de la UPZ y existen Redes Secundarias al interior de la Central de Abastos. El resto del territorio carece de este servicio, según la información de la SDP.

Casi toda la extensión de la UPZ dispone de redes aéreas de Energía Eléctrica y redes de Telecomunicaciones.

El análisis de la Estructura Funcional da como resultado un área desarticulada al interior, con grandes deficiencias en la movilidad, en los espacios públicos construidos y en edificios dotacionales; condiciones características de los sectores marginales de la ciudad declarados como Áreas de Mejoramiento Integral.

5. CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA

5.1. LIMITES DE LA UPZ



Los límites de la UPZ Corabastos están definidos así: al noroccidente por la Avenida Ciudad de Cali (AK 86), al nororiente por Avenida Manuel Cepeda Vargas (Diagonal 3) al suroccidente por la Avenida Ciudad de Villavicencio (AC 43 sur) y al suroriente por la Avenida Agoberto Mejía Cifuentes (Carrera 80).

Listado de Barrios* UPZ 80 Corabastos.

Amparo Cañizares	Chucua de la Vaca
El Amparo	El Llanito
El Olivo	El Portal de Patio Bonito
El Saucedal	La Concordia
La Esperanza	La María
Llano Grande	María Paz
Pinar del Río	Pinar del Río II

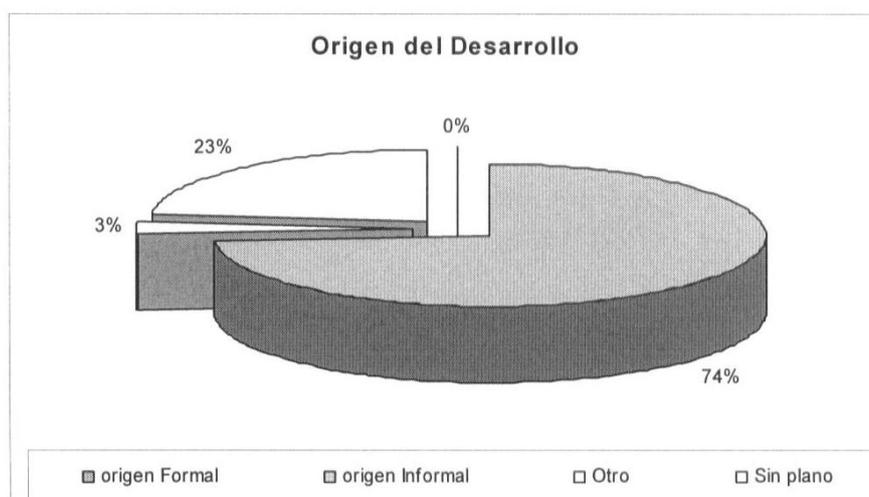
San Carlos	Villa de la Loma
Villa de la Loma II Sector	Villa de la Torre
Villa Emilia, Amparo I Sector	Villa Nelly
Villa Nelly – Los Alisos	Vista Hermosa (Portal Patio Bonito)

Fuente: DAPD. Subdirección de Gestión Urbanística. Información para el fortalecimiento local. UPZ. Módulo 1.
 *Muchos barrios corresponde a urbanizaciones, o barrios nuevos, que a su vez puede estar incluidas en los barrios catastrales tenidos en cuenta en el documento.

La totalidad de la **UPZ 80**, y por ende de sus unidades barriales están clasificadas como un área Residencial de Urbanización Incompleta, puesto que son sectores donde se ubican barrios De origen informal, cuya dinámica urbana presenta importantes deficiencias en la infraestructura o en los equipamientos urbanos.

5.2. CRECIMIENTO HISTÓRICO

Igual en que todo el occidente de la ciudad, al interior de la UPZ Corabastos, el crecimiento urbanístico se consolida en la última década del siglo XX. Muchas áreas pertenecían que habían sido destinadas a grandes zonas verdes fueron invadidas por barrios de origen ilegal, alrededor de la Central de Abastos que se estableció en los años ochenta. La zona que colinda con el costado occidental de la Central de Abastos se desarrolló principalmente en la década de los noventa. Una buena parte del sector carece de registro histórico.



5.3. OCUPACIÓN DEL SUELO

Es evidente la alta densidad de ocupación y la diversidad de morfologías en los distintos sectores de la UPZ. La zona entre las dos franjas húmedas de la Chucua de la Vaca es la que se ha desarrollado de manera más desordenada. El trabajo de campo ha demostrado que existen cambios en la estructura predial respecto de la información del 2000: hay tanto subdivisiones como englobes de predios. En términos generales se dan tres situaciones distintas: una que presentan las áreas residenciales con una alta densidad de ocupación del suelo, producto de la saturación de los predios, con edificaciones que no proveen espacios abiertos; a lo que se suma el reducido espacio público libre que dejaron los trazados, (calles de 6 metros de ancho y una escasa presencia de parques o plazoletas). Otra situación similar pero menos crítica se observa al interior de la central de abastos, y una última de baja ocupación de construcciones en la franja comprendida por los predios que limitan al norte y oriente de la UPZ.

5.4. ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones de toda la UPZ, oscilan entre uno y cuatro pisos, incluyendo las bodegas al interior de la central de abastos, que a pesar tener un solo piso, tienen alturas cercanas a los 9 metros (más o menos lo equivalente a tres pisos domésticos). Si embargo, al contrastar la información sobre alturas en el 2000 y el 2005 se identifican cambios de -1 y -2 pisos debidos, posiblemente, a errores en el levantamiento del 2000.

6. PROYECTOS DE INVERSIÓN

Dentro del análisis de los Proyectos de Inversión es prioritario tener en cuenta las Operaciones Estratégicas. De acuerdo a la definición del POT, tales Operaciones vinculan actuaciones, acciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales en áreas especiales de la ciudad que se consideran fundamentales para consolidar a corto, mediano y largo lazo, la estrategia de ordenamiento formulada por el PQT. Tienen la finalidad de orientar los recursos de inversión para que sean incluidos en el respectivo programa de ejecución de cada administración

Otro componente importante dentro de los Proyectos, debido a su impacto y a la frecuencia de su ejecución, son los ajustes al Subsistema Vial, que consiste en el mejoramiento de los trazados y secciones transversales de algunas vías de la malla vial arterial y la supresión y redefinición de algunas vías arterias, picadas sobre todo en la zona rural del norte de la Ciudad.

La UPZ está delimitada por avenidas del Sistema Vial Arterial, por lo tanto todos sus bordes se encuentran afectados, además de los predios aledaños a la Diagonal 38 sur.

La Troncal del Sistema Integrado de Transporte está proyectada sobre la Avenida Agoberto Mejía.

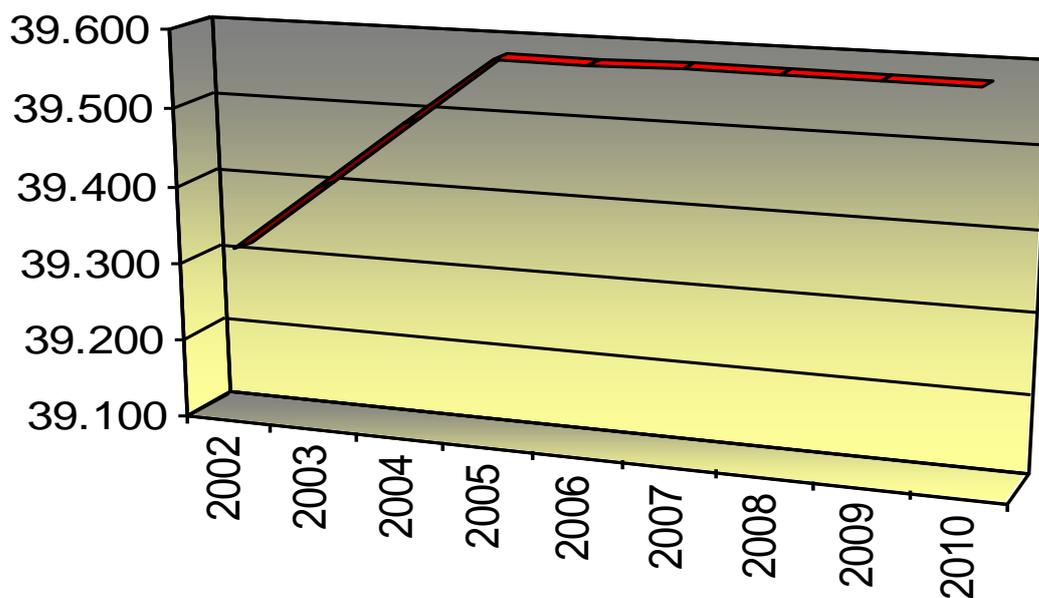
Hay proyectos de alamedas en el perímetro de la Chucua que la conectarían la UPZ con otros elementos de la Estructura Ecológica Principal: La Chucua del Burro y el Río Bogotá.

Una línea de Acueducto está proyectada al costado del límite sur de la UPZ, sin embargo, ninguno de los proyectos mencionados tiene presupuesto asignado por el IDU.

7. DINÁMICA POBLACIONAL

La UPZ para el año 2003 contaba con una población de 39.406 habitantes, 8.922 hogares y 6.709 viviendas, lo que arroja un índice promedio de 4.42 personas por hogar, cifra superior al promedio de la ciudad, que es de 3,6 personas por hogar; y un índice promedio de hogares por vivienda de 1.33, cifra levemente inferior al promedio de la ciudad de 1.47 hogares por vivienda y a los promedios proyectados por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que establece 5.7 personas por hogar y 1.37 hogares por vivienda.

Tanto la UPZ 80 como la Localidad de Kennedy están muy por encima del promedio de densidad para la ciudad. Teniendo en cuenta sólo el uso amanzanado (67,25 Ha.) el indicador de densidad se ubica en 585,96 personas por hectárea.



El gráfico relacionado evidencia un crecimiento sostenido de la población hasta el año 2005, sin embargo la tasa anual promedio es de solo 0.22% para el periodo

2002-2005. Frente a las proyecciones de población realizadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), la población de la UPZ para el año 2010 será de 39.579 habitantes, cifra que permanecerá constante desde 2006. El dato de 4.42 personas por hogar, que está por debajo del establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de 5.7 personas por hogar, y la tasa de crecimiento anual de la población permite inferir que esta UPZ no tendría déficit de vivienda; este hecho corresponde a la clasificación bajo la cual aparece en el 201.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL

Presentación:

La creación de la **Ley 388 de 1997** la cual dispone las bases jurídicas y de política del Ordenamiento Territorial Colombiano establece en su articulado las condiciones y contenidos necesarios para la revisión periódica de los Planes de Ordenamiento Territorial (**POT**). Aspectos como la dinámica poblacional; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, entre otros, se encuentran entre las fuentes principales de revisión, las cuales deben contar con una serie de parámetros e indicadores que den razón de cambios significativos en los aspectos mencionados, dentro de un horizonte de tiempo definido.

Dentro de los análisis desarrollados en el contexto de la revisión se “realizó un gran esfuerzo de superar la visión estrecha de un ordenamiento cerrado al entorno regional y desarticulado de las ciudades de la red regional”⁵. En este sentido se reconoce a Bogotá D.C. “como nodo principal especializado y que forma parte de una red de ciudades, que se comporta como un sistema de nodos interdependientes e interconectados en una región diversificada”⁶. Si bien el **Decreto 619 de 2000 (POT)** reconoce que el desarrollo urbano se vincula con los municipios vecinos de la Sabana, no se apropió de una idea de región más amplia que permita desconcentrar actividades y población de Bogotá hacia la región, para lograr un poblamiento y una oferta de servicios sociales más equilibradas.

Los cambios en las previsiones demográficas, por ejemplo, dan cuenta de la necesidad de organizar económica y funcionalmente el territorio de la Ciudad – Región, en busca de los objetivos de productividad, competitividad y capital humano. Lo anterior se desprende de las proyecciones de área que se tenían para albergar la nueva población estimada para el 2010, la cual se aproximaría a los 8'089.560 habitantes, por lo cual la ciudad debería atender las nuevas demandas de suelo y servicios para alrededor de 1'763.830 habitantes adicionales. Con base en lo anterior se programaron 7.059⁷ hectáreas para construir las nuevas viviendas requeridas.

⁵ Decreto No. 469 de Diciembre de 2003, Documento Resumen, DAPD, Bogotá D.C., p. 7.

⁶ *Ibíd.*, p. 7

⁷ Con una densidad marginal para áreas nuevas de 55 viviendas por hectárea. Ver DAPD, *Observatorio de Dinámica Urbana*, Vol. II, p. 122.

Lo anterior se sustenta en una concepción de ordenamiento urbano cerrado que desconoció las potencialidades de estructurar un planeamiento concertado con los municipios de la región y, por otra parte, supuso una oferta de suelo sobredimensionada, la cual se ajustó una vez se tuvieron en cuenta restricciones insalvables de riesgo no mitigable, tales como la presencia de una red hídrica de alto valor ambiental en las áreas de expansión.

De seguir con el modelo implantado a partir del **Decreto 619 de 2000**, Bogotá agotaría la totalidad de su suelo urbano y de expansión antes de 2010, “lo cual podría conducir a una densificación excesiva por alturas o hacinamiento y a una costosa e ineficiente conurbación con los municipios limítrofes, afectando los límites naturales del Río Bogotá, los Cerros Orientales y demás áreas de la Estructura Ecológica Principal, lo que se traduciría en continuar administrando un modelo económica y ambientalmente insostenible”. (**Documento Resumen Revisión (DRR) POT, p. 9**)

La revisión del **POT** se dirige a corregir estas deficiencias y limitaciones del **Decreto 619**, propias a cualquier política pública que se enmarque dentro de los objetivos de una planeación coherente en sus percepciones, sostenible en el largo plazo y legítima frente a los usuarios finales de sus resultados y que además busca una adecuada relación entre un territorio, sus habitantes y las diversas actividades que estos ejercen sobre un bien escaso como el suelo⁸.

El paso de un modelo de ordenamiento “cerrado” a uno “abierto” que regule la distribución de las cargas funcionales y de asentamiento humano entre el nodo principal y los nodos interdependientes e interconectados permite potenciar nuevas posibilidades de desarrollo urbano, que mejoren la productividad de la ciudad y el desarrollo económicos y social de sus habitantes actuales y futuros ante lo cual se debe integrar el territorio urbano y en consecuencia sus formas productivas y redes funcionales a la visión de largo plazo propuesta para la región Bogotá – Cundinamarca.

Se hace evidente entonces la necesidad de un modelo de ordenamiento territorial que

⁸ El territorio hace referencia a un espacio específico donde la sociedad se relaciona con su entorno natural de diversas formas y cimienta determinadas relaciones sociales. El suelo puede ser visto como un factor de producción escaso y susceptible de ser transado en el mercado.

integre las diversas escalas de planeación del territorio regional, en el cual los puntos de partida sean definidos a partir de un análisis de las lógicas que rigen la oferta y demanda de empleo, la forma en que se distribuyen las actividades económicas y los servicios urbanos y su relación con los usos del suelo, entre otras, con el fin de formular “una estructura socioeconómica y espacial basada en una red de centralidades para el Distrito Capital”⁹. (**DRR POT, p. 9**)

Una de los objetivos primordiales del **POT** es fortalecer la planeación a escala zonal, la cual se descuido en las últimas décadas, donde la prioridad era atender los dos extremos de la escala urbana: el nivel metropolitano y el nivel predial¹⁰. Fortalecer esta escala intermedia, requiere de la creación de instrumentos de planeación que permitan enfocar las actuaciones de planeación urbanísticas y económicas en procura de una mejor integración del territorio con las actividades propias de la población que lo habita.

Esta integración se ha propuesto en el marco de una nueva estrategia para el ordenamiento del distrito capital, lo cual “implica asumir retos en tres estructuras superpuestas e interdependientes: la estructura ecológica principal, la estructura funcional de servicios y la estructura socio-económica y espacial” (**DRR POT, p. 19**).

En este sentido, el **POT** ha propuesto las **Unidades de Planeación Zonal (UPZ)**¹¹ como instrumento de planeación que permite “identificar las carencias y potencialidades de cada sector homogéneo de la ciudad y definir los proyectos acorde con sus prioridades de desarrollo: vías de carácter secundario, equipamientos zonales y locales, recuperación y construcción de espacio público y mejoramiento de barrios e infraestructura¹².

La planeación a escala zonal debe ir de la mano de los objetivos trazados tanto a nivel urbano como regional con el fin de configurar una Ciudad – Región integrada en todas las escalas: zonal, metropolitana y regional. El **POT** es claro al considerar la creación de un **Modelo Regional** que responda a “a necesidad de establecer los parámetros para el

⁹ Es claro tener en cuenta que la estrategia de ordenamiento territorial busca una integración real y virtual a nivel internacional, nacional y regional así como promover una estructura socioeconómica y espacial para la ciudad basada en una red de centralidades urbanas.

¹⁰ Plan de Ordenamiento Territorial (**POT**), Resumen. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., Bogotá, 2001, Pág. 21.

¹¹ Se definen como una porción del territorio más pequeña que la Localidad, que comprende un conjunto de barrios o sectores urbanos donde predominan ciertas características urbanísticas, uso acordes con las actividades principales y tipos de ocupación.

¹² (**POT**), op. cit., p. 21

desarrollo futuro equilibrado y sostenible del territorio de la Sabana” en el cual esta inscrito el principal centro urbano del país, el cual soporta la mayoría de funciones urbanas (vivienda, transporte público), económicas (empleo, producción) y sociales (esparcimiento, educación) dentro del ámbito regional.

En consecuencia el modelo de planeación integral que busca coordinar las actuaciones urbanísticas y económicas de todas las escalas territoriales de la ciudad y la región debe contemplar las funciones urbanas que el área central urbana soporta lo cual implica un adecuado manejo del territorio *–principal insumo donde realizan las actividades urbanas los individuos y la sociedad-* y sus usos¹³ *– residencial, industrial, comercial, entro otros,-* así como de las condiciones económicas *–dada la interacción entre los individuos y grupos para usar y ocupar un bien limitado-*, sociales y demográficas del mismo, esto desde los niveles más simples de la estructura territorial de la ciudad *– barrios-* hasta los niveles más complejos de la misma *–Centralidades¹⁴-*consolidando de esta forma un área urbana continua, compacta y densa con sus sistemas generales¹⁵ jerarquizados desde la escala metropolitana hasta la local.

El análisis socioeconómico de los instrumentos de planeación creados a la luz del **POT** se inscribe en el marco conceptual expuesto anteriormente, justificando la necesidad de desarrollar el estudio pertinente a las diferentes (**UPZ**), dado que estas han sido definidas teniendo en cuenta características específicas de un territorio particular determinado por las estructuras más simples del territorio urbano a partir de las cuales se inicia el proceso de planeación.

A continuación se presenta un análisis que se suscribe en la lógica de integración del Distrito Capital a la región, la cual busca en última instancia una relación armónica entre el territorio, sus habitantes y las actividades y actuaciones que los vincula.

En la primera parte del documento se hace una presentación detallada de lo relacionado

¹³ Los usos determinan en última instancia la realización de las relaciones entre la sociedad y la naturaleza, las cuales toman forma en un territorio.

¹⁴ Dentro de la revisión del POT (**Decreto No. 469, diciembre 23 de 2003**) se consideró la necesidad de ajustar “algunos contenidos normativos para superar problemas de imprecisión técnica, imposibilidad real de aplicar la norma y las contradicciones entre éstas”. En este sentido, las denominadas “**Piezas Urbanas**” fueron ajustadas en sus usos y la funcionalidad de los mismos con el objetivo de “corregir inconsistencias que prohibían consolidar usos propios de las centralidades como complemento al centro tradicional, y así poder estructurar las operaciones estratégicas (**Decreto No. 469, Documento Resumen, p. 13**).

¹⁵ Los **Sistemas Generales** del área urbana están formados por las infraestructuras urbanas, los espacios libres y los equipamientos urbanos.

con el aspecto territorial: áreas de terreno y construcción, usos del suelo, dinámica de la construcción. Posteriormente se entra al análisis poblacional y su componente social para culminar con el estudio de los aspectos económicos de la upz y plantear algunas recomendaciones de política. Cada sección del documento contará con el respectivo mapa de georeferenciación de la información analizada.

1. ASPECTO TERRITORIAL UPZ 80 CORABASTOS

El aspecto territorial de la **UPZ 80** Corabastos hace referencia, en términos generales, a su ubicación dentro de la división político – administrativa de Bogotá D.C., los usos básicos de su suelo urbano, la estructura y condición física de las unidades prediales y su estratificación, así como de la relación entre éstas y la población la cual se desarrolla a través del sistema de equipamientos.

1.1. GENERALIDADES

1.1.1 La UPZ en el marco de la revisión de POT.

La **UPZ 80** Corabastos se encuentra ubicada en la unidad político – administrativa de la localidad **Kennedy**, la cual se localiza en la sur occidental de la ciudad. Cabe anotar que antes de la revisión del **POT** el modelo de ordenamiento proponía un área urbana ordenada por una estructura compuesta por piezas urbanas, las cuales se consideraban como áreas de la ciudad en las cuales se buscaba consolidar funciones urbanas especiales y formas de ordenamiento acorde con estas funciones. En este contexto, la localidad en cuestión se enmarcaba dentro de la pieza urbana **Borde Occidental (BO)**. No obstante, como se mencionó en la presentación de este documento, la revisión del **POT (Decreto 469/03)** consideró necesaria la revisión de algunos contenidos normativos con el fin de superar inconsistencias técnicas. Para el caso de la localidad de **Kennedy**, su área urbana se encontraba era compartida por dos piezas urbanas: el **Tejido Residencial Sur (TRS)** y la mencionada anteriormente (**BO**). Lo anterior podía significar ciertas contradicciones a la hora de aplicar la norma, por cuanto las diferentes piezas urbanas podían tener prioridades diferentes en la búsqueda de los objetivos de

consolidación de funciones urbanas y las formas de ordenamiento acordes con las anteriores.

Para el caso, el modelo de **Piezas Urbanas** implicaba una lógica de ordenamiento que no consolidaba la estructura político – administrativa de la ciudad y que no concordaba con el objetivo de fortalecimiento institucional del sistema de planeamiento con participación de las localidades que se formula en la revisión del **POT (DRR POT, p. 21)**. En virtud de lo anterior se estipula una estructura socio-económica y espacial del Distrito Capital cuyo “punto de partida sea la articulación física y virtual de su territorio urbano y rural a la red de ciudades prevista como modelo de referencia para la región Bogotá-Cundinamarca” (**DRR POT, p. 21**) Esto implica hacer explícita la lógica funcional, económica y urbanística que rige actualmente la ciudad, con la que se puede determinar con mayor grado de certeza la estrategia para llevar a cabo la integración regional.

El diagnóstico resultante del ejercicio anterior, arroja unos resultados sobre la forma en que se distribuyen y desarrollan las actividades económicas y de servicios en el Distrito Capital, el cual se construye sobre la base de cinco determinantes: dinámica del empleo, precios del suelo, concentración de activos, destino de los desplazamientos de los ciudadanos y la localización de equipamientos colectivos de escala metropolitana y urbana (**DRR POT, p. 21**) De acuerdo a estos determinantes se definen los niveles de centralidad, las cuales se constituyen en la base para la “formulación de la red de centralidades del Distrito Capital en la perspectiva de integración a nivel internacional, nacional, regional, urbana y rural, y como estrategia para ofrecer servicios, empleo y promover la cohesión social al actuar como áreas aglutinadoras de conjuntos de barrios y comunidades residentes” (**DRR POT, p. 21**)

Es en este contexto en el que se inscribe la caracterización y el estudio que ayudarán a determinar la norma urbanística de los instrumentos de planeación que harán efectivo el **POT**, entre los que se cuentan las **UPZ**. El proceso de caracterización, la divulgación de los resultados a la comunidad y la posterior reglamentación de las **UPZ** deben de ir de la mano con la estructura socio-económica y espacial prevista en la revisión del **POT**, lo que permitirá una relación integral entre los instrumentos de planeación y las centralidades resultantes del diagnóstico descrito anteriormente.

1.1.2 Generalidades Geográficas UPZ 80 Corabastos.

Como se ya se mencionó, la **UPZ 80** está ubicada en la localidad No. 8 **Kennedy**. Es importante señalar que dentro del área de la localidad, se encuentra ubicada la **Centralidad Corabastos**, catalogada como de integración urbana¹⁶.

La localidad de **Kennedy** se encuentra delimitada por importantes vías de transporte que pertenecen a la red vial metropolitana principal de la ciudad, tales como la Avenida (Av.) del Congreso Eucarístico, que delimita su borde occidental y la (Av.) Centenario, la cual cubre todo el borde norte de la localidad. Igualmente, la (Av.) Ciudad de Cali, cruza gran parte del sector occidental de la localidad en cuestión.

Dentro de la localidad se ubican otras 11 **UPZ**, que se relacionarán a continuación con sus áreas, con el fin de ubicar los pesos frente a esta dos importante variable para el proceso de reglamentación y tener en cierta medida un parámetro de comparación para la **UPZ 80**.

Cuadro No. 1 Localidad de Kennedy: Distribución de área por UPZ.

NUMERO Y NOMBRE UPZ	CLASIFICACION UPZ	EXTENSION (Ha.)	%	No. MANZANAS	AREA MANZANAS	SUELO DE EXPANSION		AREAS SIN DESARROLLAR SUELO URBANO	SUELO URBANO	
						Areas Protegidas	Areas de Expansión			
44	AMERICAS	CÓN CENTRALIDAD URBANA	381	9,89	396	215,43	-	-	17,51	363,49
45	CARVAJAL	RESIDENCIAL CONSOLIDADO	435,62	11,27	460	257,99	-	-	9,08	426,54
46	CASTILLA	RESIDENCIAL CONSOLIDADO	500,22	13,08	505	215,39	-	-	109	391,22
47	KENNEDY CENTRAL	RESIDENCIAL CONSOLIDADO	337,17	8,82	466	212,99	-	-		337,17
48	TIMIZA	RESIDENCIAL CONSOLIDADO	431,38	11,21	786	189,39	-	-	18,07	413,31
78	TINTAL NORTE	DESARROLLO	345,16	8,95	3	9,69	28	86,85 + 66*	1,37	162,94
79	CALANDAIMA	DESARROLLO	318,63	8,24	61	32,16	31,1	-	204,21	83,32
80	CORABASTOS	RESIDENCIAL DE URBANIZACION INCOMPLETA	187,51	4,86	390	93,77	-	-	3,27	184,24
81	GRAN BRITANIA	RESIDENCIAL DE URBANIZACION INCOMPLETA	179,41	4,62	342	109,91	-	-	3,26	176,15
82	PATIO BONITO	RESIDENCIAL DE URBANIZACION INCOMPLETA	314,21	8,11	863	170,36	22	-	1,8	290,41
83	LAS MARGARITAS	PREDOMINANTEMENTE DOTACIONAL	148,52	3,78	8	29,83	17	-	43,88	100,52
113	BAVARIA	PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	277,72	7,17	103	155,57	-	-	42,44	235,72
	TOTALES		3.856,55	100	4.383	1.692,48	98,1**	152,85	453,89	3151,71

Fuente: DAPD. Subdirección de Desarrollo Social. Área de Desarrollo Humano y Progreso Social, 2003.

* Corresponde a áreas con algún tipo de desarrollo.

¹⁶ Sobre este punto se harán algunas consideraciones posteriores.

Como se puede extraer del cuadro anterior, la **UPZ 80** es una de las de menor área dentro de la localidad. Los aspectos relacionados con el uso de aquella y la distribución de los mismos serán desarrollados más adelante en esta misma sección.

En este sentido, es pertinente definir los límites específicos de la **UPZ 80 Corabastos**, mencionando sus límites en dentro de la Localidad con respecto a los puntos cardinales:

Norte: Av. Ciudad de Cali.

Oriente: Futura Av. Manuel Cepeda Vargas, Av. Agoberto Mejía.

Sur: Av. Agoberto Mejía (Carrera 86)

Occidente: Av. Ciudad de Villavicencio (Calle 43 sur)

Dentro de la **UPZ 80** se localizan 22 barrios, los cuales se relacionan a continuación

Cuadro No. 2 Listado de Barrios* UPZ 80 Corabastos.

Amparo Cañizares	Chucua de la Vaca
El Amparo	El Llanito
El Olivo	El Portal de Patio Bonito
El Saucedal	La Concordia
La Esperanza	La María
Llano Grande	María Paz
Pinar del Río	Pinar del Río II
San Carlos	Villa de la Loma
Villa de la Loma II Sector	Villa de la Torre
Villa Emilia, Amparo I Sector	Villa Nelly
Villa Nelly – Los Alisos	Vista Hermosa (Portal Patio Bonito)

Fuente: DAPD. Subdirección de Gestión Urbanística. Información para el fortalecimiento local. UPZ. Módulo 1. Muchos barrios corresponde a urbanizaciones, o barrios nuevos, que a su vez puede estar incluidas en los barrios catastrales tenidos en cuenta en el documento.

La totalidad de la **UPZ 80**, y por ende de sus unidades barriales están clasificadas como un área Residencial de Urbanización Incompleta, puesto que son sectores donde se ubican barrios De origen informal, cuya dinámica urbana presenta importantes deficiencias en la infraestructura o en los equipamientos urbanos.

1.1.3 Los Usos del Suelo en la UPZ 80.

El suelo urbano lo constituye las áreas del territorio distrital destinadas a usos urbanos

que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. El modelo territorial propone para el área urbana una estructura constituida por una estructura ecológica principal, estructura socio – económica y espacial, una estructura funcional y de servicios (Sistemas Generales) y una estructura del territorio rural y finalmente por una red de centralidades.

Dicha estructura se localiza en la ciudad en áreas de suelo específicas que van determinando usos, funcionalidad, actuaciones urbanísticas y programas específicos por parte de la administración distrital de acuerdo a las necesidades, carencias y oportunidades que la planificación a escala zonal logre determinar. La escala de actuación zonal facilita el trabajo en términos de satisfacer y equilibrar las necesidades de una comunidad en aspectos como la vivienda, el espacio público, los equipamientos, la recreación y el comercio.

Es así como se hace necesario determinar el alcance que la **UPZ** tiene dentro de la estructura urbana, por lo cual se establece la composición de los diferentes elementos urbanos en términos de su distribución por área ocupada.

Cuadro No. 3 Usos Básicos del Suelo UPZ 80 Corabastos.

USO	Area_Ha.	%
EEP	2,10	1,12
VIA	34,65	18,48
EXP	0,00	0,00
AMZ	114,88	61,27
ANC	35,88	19,13
AREA TOTAL	188	100

Fuente: DAPD-SECI-GEM. 1999

El cuadro anterior hace explícito el hecho de que la **UPZ 80** cuenta con áreas que puedan ser catalogadas dentro de la estructura ecológica principal del distrito, que aunque no tengan un peso muy representativo dentro de la **UPZ**, configura un área que es la base para la nueva estrategia de ordenamiento del distrito y para desarrollo integral de la región. En cuanto a las área de expansión, la **UPZ** no cuenta con esta clasificación, lo que implica que el suelo urbano ha sido ocupado casi totalmente por los diversos usos que determina la actividad humana. No obstante algo más del 19% del área total no tiene una clasificación específica.

Continuando con el análisis de los usos básicos del suelo, se presenta a continuación la distribución del mismo dentro del uso amanzanado y el número de unidades – manzanas- que corresponden a cada uno de los usos prediales.

Cuadro No. 4 Distribución del Uso Amanzanado UPZ 80 Corabastos.

	AREA_Ha.	Manzanas
URB. NO EDIFICADO	3,92	
LOTES	4,53	
SIN ESTRATO	18,20	47,00
ESTRATO 1	1,17	9,00
ESTRATO 2	66,89	338,00
TOTAL USO PREDIAL	86,26	
SARDINEL	7,76	
PARQ IDRD	2,31	
PARQ POT	10,14	
AREA TOTAL	115	394

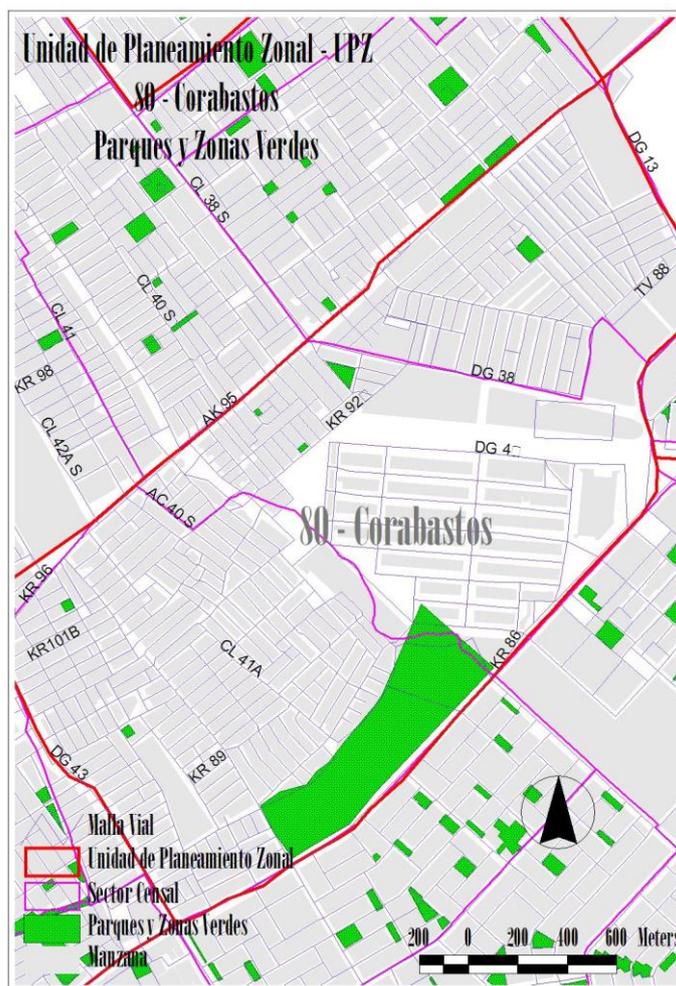
Fuente: DAPD-SECI-GEM. 1999

Es clara la predominancia del estrato 2 dentro del uso predial, lo cual se relaciona directamente con la denominación de residencial de urbanización incompleta dada a la **UPZ 80**. Además del peso en área, el estrato 2 ocupa aproximadamente el 86% de las unidades amanzanas de la **UPZ 80**, las cuales en promedio ocupan un área de 0.19 hectáreas por unidad amanzanada, es decir, cerca de 5 manzanas por hectárea. Igualmente el estrato en cuestión representa el 77.5% y el 58.2% del área predial y total respectivamente, consolidando su importancia dentro del suelo urbano de la **UPZ 80**.

Con respecto a los parques, la **UPZ 80** cuenta con un área de 12.46 hectáreas, que representa el 10.8% del área total amanzanada. Con la idea de aproximarse a la situación de la **UPZ** frente a la oferta de áreas verdes utilizables para actividades pasivas o recreativas por unidad amanzanada se construye la siguiente proporción,

$$1. \frac{\text{AreaParques}}{\text{TotalUnidadesAmanzanas}} = 0.0316 \text{hectáreras}$$

la cual nos indica que a cada manzana de la **UPZ 80** le corresponden en promedio 316 metros cuadrados (M2) de parques o zona verde. Teniendo en cuenta que la **UPZ** cuenta con 7 parques¹⁷, la razón



$$2. \frac{\text{Número de Parques}}{\text{Total Unidades Amanzanas}} = 0.0178$$

Arrojaría un indicador de 0.0178, es decir que por cada 56 manzanas, la **UPZ** cuenta con un parque o unidad de zona verde disponible. En la sección concerniente a los aspectos demográficos y sociales se podrá observar mejor el impacto de este indicador teniendo en cuenta la población y el área de la **UPZ**.

1.1.4 Los usos del suelo y las condiciones de hábitat.

El uso del suelo determina necesariamente unas condiciones físicas del entorno de

¹⁷ Fuente: DAPD, Subdirección de Desarrollo Social e Instituto Distrital de Recreación y Deporte, Bogotá D.C

cualquier unidad física que haga parte de un territorio habitado donde además se cumplen unas funciones propias de la actividad humana que a su vez imprimen su propia dinámica para establecer aquél uso. Es así como encontramos **UPZ** con usos del suelo industrial, residencial, comercial entre otros, lo cual configura unas especificidades propias de las condiciones de hábitat, los espacios públicos, la vías y en general los elementos constitutivos de la funcionalidad del territorio. No es lo mismo la configuración física de una **UPZ** donde el uso predominante es el residencial a una donde este sea industrial o dotacional, dada la configuración de zonas que esto supone.

Para el caso de la **UPZ 80 Corabastos** cuya clasificación por uso del suelo es Residencial de Urbanización Incompleta, se puede realizar un análisis que de cuenta del entorno físico y las condiciones de hábitat de la zona, a partir de unas variables que permiten vislumbrar el nivel de desarrollo que ha tenido el uso del suelo – es decir, si hay relación entre su clasificación y las condiciones físicas – y las condiciones socioeconómicas que determinan también físicas del territorio a partir de las actividades realizadas por la población que habita la **UPZ**.

Cuadro No. 5 Criterio de hábitat UPZ 80 Corabastos

ZONA	LADO	%LADO
SIN INFORMACION	4	0,26
2 POBREZA (+)	8	0,52
4 DESARROLLO PROGRESIVO SIN CONSOLIDAR (-)	1043	67,86
5 DESARROLLO PROGRESIVO SIN CONSOLIDAR (+)	344	22,38
7 INDUSTRIAL	16	1,04
11 COMERCIAL PREDOMINANTE (+)	90	5,86
18 INSTITUCIONAL	4	0,26
19 LOTES Y OTROS SIN VIVIENDA	24	1,56
20 ZONA VERDE	4	0,26
TOTAL	1.537	100,00

Fuente: DAPD-SECI-GEM, 1999

Cálculos DAPD-GDU.

El cuadro anterior da cuenta de la condición en que el proceso de urbanización de la **UPZ** se encuentra. En primer lugar, es claro que el proceso se ha caracterizado por un patrón poco homogéneo en su temporalidad, es decir, aspectos como la edificación de la zona se realizan en intervalos de tiempo que dependen, entre otros, del nivel de ingresos con que cuentan los hogares para avanzar en el proceso de desarrollo de su

solución habitacional, que en el caso de la **UPZ 80**, dada su estratificación socioeconómica – estratos bajos – pueden no ser siempre estables ni permanentes, de ahí que cerca del 68% de los lados de manzana presente un desarrollo progresivo sin consolidar. Este tipo de desarrollos también se caracterizan por presentar diversas actuaciones que los agentes apropian sobre sus terrenos, dado que no se establece un proceso unificado y compacto que permita un aspecto físico más homogéneo de las unidades barriales.

Se destaca igualmente la presencia de un sector comercial predominante, que representa cerca del 6% de los lados de manzana de la **UPZ 80**, sustentados en gran parte por la presencia de la Central de Abastos (Corabastos), el centro de acopio de alimentos más grande del país.

El desarrollo progresivo si consolidar, pero con algún tipo de presencia de aspectos urbanísticos positivos, representa cerca del 23.4%. Estos lados pueden presentar una estructura de andenes y aditamentos necesarios para el acceso y movilización de los habitantes de la zona, que permitan mantener la integridad física de los mismos y los aspectos físicos de las unidades de vivienda. No obstante el peso del tipo de desarrollo sin consolidar, y en especial el que presenta aspectos aún negativos pone de relieve la necesidad de una norma urbanística que diseñe los mecanismos institucionales y técnicos que demarquen el camino hacia un desarrollo físico consolidado, homogéneo y sostenible en el tiempo, consolidando un desarrollo progresivo con características urbanísticas adecuadas a los lineamientos de la norma y los propósitos del **POT**.

Este tipo de desarrollo urbanístico se refleja claramente en el aspecto físico que presentan las unidades edificadas en la **UPZ 80**. Si bien, no se encuentra con información al respecto en cerca del 33% de los lados de manzana, cerca del 29% de las fachadas se encuentran sin cubrir y un 25% se encuentra cubierta con capa de cemento pero aún sin pintar, lo que refleja tanto las condiciones económicas, en especial las que tienen que ver con el tipo de ingreso de las familias de la zona – inestable – como el tipo de desarrollo predominante en la zona.

Cuadro No. 6 Material de las Fachadas en la UPZ 80 Corabastos.

MATERIAL DE FACHADA	UPZ_80	%LADO
SIN INFORMACION	503	32,73
1 GUADUA, CAÑA, TABLA O DESECHOS	88	5,73
2 SIN CUBRIR	443	28,82
3 EN REVOQUE SIN PINTURA	387	25,18
4 EN REVOQUE CON PINTURA	116	7,55
TOTAL	1537	100

Fuente: DAPD-SECI-GEM, 1999

Cálculos DAPD-GDU.

Los aspectos mencionados hasta el momento y que hacen especial referencia al uso específico del suelo de la **UPZ 80** - que como se extrae del análisis anterior presenta un uso residencial sin consolidar en sus aspectos propiamente urbanos y un uso comercial establecido- y el impacto de este sobre las condiciones de hábitat de la zona, también se reflejan en otros elementos del paisaje urbanístico de la zona a los que se hará referencia a continuación.

Cuadro No. 7 Lados de Manzana por presencia de andén.

ANDEN	LADO	%LADO
SIN INFORMACION	503	32,73
1 SIN ANDEN	854	55,56
2 CON ANDEN SIN ZONA VERDE	180	11,71
TOTAL	1537	100

Fuente: DAPD-SECI-GEM, 1999

Cálculos DAPD-GDU.

En efecto, el cuadro anterior da cuenta de la fuerte carencia de elementos físicos propios del desarrollo urbano consolidado, que como los andenes, facilitan la libre movilización y el acceso adecuado y seguro de los habitantes, tanto a su hogar como a sus sitios de trabajo, dado que cerca del 56% de los lados de manzana no cuenta con andén y cerca de un 12% lo tienen, pero sin una amplitud requerida para un adecuado uso peatonal.

Cuadro No. 8 Lados de Manzana por presencia de Antejardín.

ANTEJARDIN	LADO	%LADO
SIN INFORMACION	503	32,73
1 SIN ANTEJARDIN	1033	67,21
2 CON ANTEJARDIN PEQUEÑO	1	0,07
TOTAL	1537	100

Fuente: DAPD-SECI-GEM, 1999

Cálculos DAPD-GDU.

En cuanto a la variable antejardín, su presencia casi nula. Cerca del 67.3% de los lados no cuenta con este aditamento físico, lo que puede significar un aprovechamiento máximo del área de terreno para las actividades residenciales, comerciales o de otra índole, o un reflejo de los deseos propios de los agentes sobre sus gustos, pero que también responden a la dinámica impuesta por la construcción predio a predio, que no permite consolidar cierto patrón físico que caracterice aun sector o manzana.

Cuadro No. 9 Lados de manzana según material de las vías.

VIAS	LADO	%LADO
SIN INFORMACION	503	32,73
1 SENDERO O CAMINO	29	1,89
2 PEATONAL	3	0,20
3 VEHICULAR EN TIERRA	912	59,34
4 VEHICULAR EN RECEBO	1	0,07
5 VEHICULAR EN CEMENTO	89	5,79
TOTAL	1537	100

Fuente: DAPD-SECI-GEM, 1999
Cálculos DAPD-GDU.

El estado de las vías, como muestra el cuadro anterior, reafirma aún más el estilo de desarrollo de la **UPZ 80** y la carencia de servicios urbanos básicos. Cerca del 59.5% de los lados de manzana se encuentran sobre vías destapadas, lo que afecta tanto el aspecto físico de los predios como la misma salubridad de la población. Por su parte, sólo el 5.8% de los lados presentan vías en cemento, que en esencia corresponden a las zonas aledañas a Corabastos, dado el flujo vehicular que este centro de acopio de alimentos maneja.

Si bien, como en el resto de variables e hábitat analizadas anteriormente, no se cuenta con información sobre cerca de un 33% de los lados de manzana, el aspecto físico de la **UPZ 80** y las condiciones urbanas con que cuenta sus habitantes son realmente precarias y no reflejan el grado de desarrollo alcanzado en general por la ciudad, lo que implica la necesidad de focalizar recursos de acuerdo a las carencias que ciertas zonas presentan frente a las fortalezas de otras, máxime cuando dentro del área de la **UPZ 80** se encuentra la mayor central de abastos del país.

Hay que tener en cuenta, en especial en el aspecto vial, que la llegada del Sistema Transmilenio por la Av. de las Américas, la construcción de la Av. Agoberto Mejía

Cifuentes (Carrera 86), que pertenece a los proyecto de mediano plazo del Subsistema Vial de Estructura Urbana (2004-2007) contemplados en la Revisión del POT (**Decreto 469, diciembre 2003**) y que cubre el borde oriental de la **UPZ 80** y finalmente la entrada en funcionamiento de la Av. Ciudad de Cali (Carrera 95), que cubre el borde occidental de la misma, han generado serias mejoras en los niveles de accesibilidad a la zona y posiblemente en el mediano plazo se traduzcan en mejoras también de las condiciones físicas de los pedios.

Cuadro No. 10 Lados de Manzana por tipo de garaje.

GARAJES	LADO	%LADO
SIN	503	32,73
1 SIN GARAJE NI PARQUEADERO	934	60,77
2 CON GARAJE CUBIERTO USADO PARA OTROS FINES	97	6,31
3 CON PARQUEADERO O ZONA DE PARQUEO	3	0,20
TOTAL	1537	100

Fuente: DAPD-SECI-GEM, 1999

Cálculos DAPD-GDU.

Finalmente, el cuadro anterior muestra que cerca del 61% de los lados de manzana no cuenta con garaje o parqueadero, confirmando el carácter socioeconómico de la zona, donde el nivel de ingreso es más limitada para acceder a vehículos de uso familiar o personal en general. Por su parte, el 6.3% de los lados cuentan con garaje, pero destinado a otros fines, los cuales pueden tener como objeto la búsqueda de otros ingresos dentro de los grupos familiares.

2. USOS PREDIALES DEL SUELO

En esta parte del documento se mostrará los diferentes usos prediales que se presentan en la **UPZ 80 Corabastos**, así como sus pesos dentro del área total de la **UPZ** y su distribución por destino económico. Lo anterior permite una aproximación a las condiciones socioeconómicas de la **UPZ** en cuestión, determinadas a partir de variables como el estrato, las áreas de terreno y de construcción las cuales permiten una aproximación al nivel de aprovechamiento del suelo urbano.

2.1. USOS DEL SUELO SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO

A partir de la información suministrada por la SHD y el DACD, la Gerencia de Dinámica Urbana GDU elabora una matriz de datos que contiene las variables físicas, económicas y prediales de cada uno de los predios de la UPZ 80, para el caso particular.

Cuadro No. 11 Usos del Suelo Según Estrato Socioeconómico.

DESTINO	DATOS/ESTRATO	0	1	2	3	TOTAL
COMERCIAL	PREDIOS	490	7	337		834
	AREA TERRENO	494.839	504	37.030		532.373
	AREA CONSTRUCCION	228.680	896	50.428		280.004
EXENTO	PREDIOS				1	1
	AREA TERRENO				64	64
	AREA CONSTRUCCION				60	60
INDUSTRIAL	PREDIOS	6		28		34
	AREA TERRENO	440		2.585		3.025
	AREA CONSTRUCCION	504		4.982		5.486
INSTITUCIO	PREDIOS	7		7		14
	AREA TERRENO	14.176		755		14.931
	AREA CONSTRUCCION	2.758		1.290		4.048
LOTES	PREDIOS	1.107	1	1.929	5	3.042
	AREA TERRENO	147.711	72	171.722	349	319.854
	AREA CONSTRUCCION	1.339	0	7.520	0	8.859
OTROS	PREDIOS	54		1		55
	AREA TERRENO	116.565		31		116.596
	AREA CONSTRUCCION	0		0		0
RESIDENCIA	PREDIOS	53	27	6.268		6.348
	AREA TERRENO	4.321	1.931	360.693		366.945
	AREA CONSTRUCCION	4.441	2.926	654.208		661.575
RURAL	PREDIOS	10	1	101		112
	AREA TERRENO	727	72	5.881		6.680
	AREA CONSTRUCCION	883	133	12.188		13.204
TOTAL PREDIOS		1.727	36	8.672	5	10.440
TOTAL AREA TERRENO		778.779	2.579	578.760	349	1.360.467
TOTAL AREA CONSTRUCCION		238.605	3.955	730.676	0	973.236

Fuente: Base Predial 2003 SHD, Base Predial 2003 DACD

Empalme y Cálculos: DAPD-SECI-GDU, 2004.

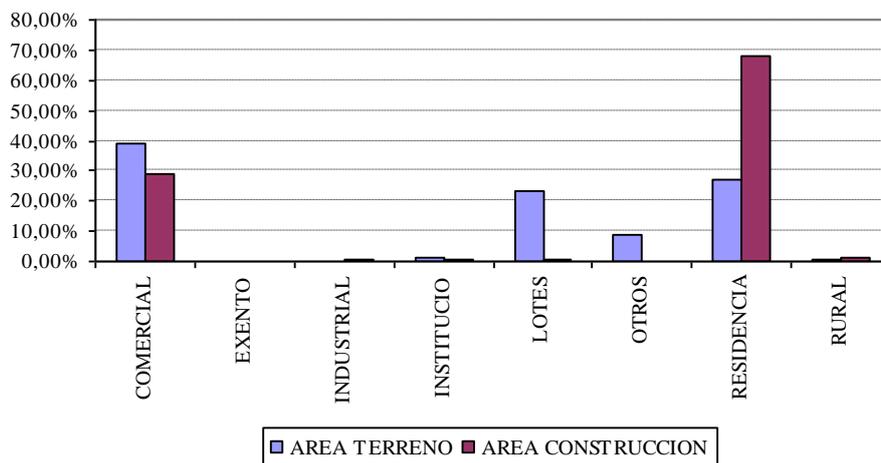
En esta sección se analiza la información de carácter predial, haciendo referencia a las áreas de terreno y de construcción según el destino económico y el estrato. Esto permite tener los pesos relativos a cada destino para verificar de esta manera los que presentan un mayor uso del suelo, lo que al final se traduce en la tipología asignada a la UPZ dentro del suelo urbano de la ciudad.

El área de terreno total de la UPZ suma algo más de 136 hectáreas y el área de construcción 97.3 hectáreas, como puede observarse a partir de la información

suministrada en el cuadro **11**. El total de predios de la **UPZ** es de 10.440, de los cuales 1.727 no presentan estratificación y el resto, 8.713 pertenecen al estrato 2(99.5%) , lo que da cuenta del carácter socioeconómico de la población que habita en la **UPZ 80**, a saber, estratos bajos.

Tomando en cuenta los promedios simples, el área de terreno promedio, independiente de la naturaleza del destino económico es de 130.31 M2, por su parte el área de construcción promedio es de alrededor de 93.2 M2. Teniendo en cuenta solo el destino residencial, las áreas respectivas son de 58 M2 y 104 M2. Esto puede implicar que se aprovecha en gran medida el área de terreno para la actividad edificadora lo que se representa mediante un índice de construcción de 1.8.

Gráfico 1. Usos del suelo por área de terreno y área de construcción UPZ 80



Fuente: Base Predial 2003 SHD-Base Catastral 2003 DACD. Cálculos DAPD-SECI-GDU.

Es clara la predominancia que los destinos comercial, residencial y lotes comparten el uso del suelo en la **UPZ 80**, ya que los primeros dos destinos concentran cada uno el 39% y 27% aproximadamente del área de terreno y el destino lotes ocupa cerca del 23.5% del área respectiva. Con respecto al área de construcción el destino residencial si presenta una clara predominancia concentrando cerca del 68%. Por su parte, el destino comercial representa el 29%.

Los demás destinos no superan en ningún caso el 1.4% de participación en las respectivas áreas, excepto el destino otros que representa cerca del 8.6% del área de terreno.

Una aproximación más detallada a la distribución que tanto el área de terreno como el área de construcción presentan de acuerdo al destino al interior de la **UPZ 80** se obtiene a partir de la descomposición porcentual, que a su vez permite observar el peso del destino en el estrato respectivo y la distribución de las áreas mencionadas de acuerdo a los predios.

Cuadro 12. Distribución (%) por estrato según destino.

DESTINO	DATOS/ESTRATO	0	1	2	3	TOTAL
COMERCIAL	PREDIOS	28,37%	19,44%	3,89%	0,00%	7,99%
	AREA TERRENO	63,54%	19,54%	6,40%	0,00%	39,13%
	AREA CONSTRUCCION	95,84%	22,65%	6,90%		28,77%
EXENTO	PREDIOS	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	0,01%
	AREA TERRENO	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%
	AREA CONSTRUCCION	0,00%	0,00%	0,01%		0,01%
INDUSTRIAL	PREDIOS	0,35%	0,00%	0,32%	0,00%	0,33%
	AREA TERRENO	0,06%	0,00%	0,45%	0,00%	0,22%
	AREA CONSTRUCCION	0,21%	0,00%	0,68%		0,56%
INSTITUCIO	PREDIOS	0,41%	0,00%	0,08%	0,00%	0,13%
	AREA TERRENO	1,82%	0,00%	0,13%	0,00%	1,10%
	AREA CONSTRUCCION	1,16%	0,00%	0,18%		0,42%
LOTES	PREDIOS	64,10%	2,78%	22,24%	100,00%	29,14%
	AREA TERRENO	18,97%	2,79%	29,67%	100,00%	23,51%
	AREA CONSTRUCCION	0,56%	0,00%	1,03%		0,91%
OTROS	PREDIOS	3,13%	0,00%	0,01%	0,00%	0,53%
	AREA TERRENO	14,97%	0,00%	0,01%	0,00%	8,57%
	AREA CONSTRUCCION	0,00%	0,00%	0,00%		0,00%
RESIDENCIA	PREDIOS	3,07%	75,00%	72,28%	0,00%	60,80%
	AREA TERRENO	0,55%	74,87%	62,32%	0,00%	26,97%
	AREA CONSTRUCCION	1,86%	73,98%	89,53%		67,98%
RURAL	PREDIOS	0,58%	2,78%	1,16%	0,00%	1,07%
	AREA TERRENO	0,09%	2,79%	1,02%	0,00%	0,49%
	AREA CONSTRUCCION	0,37%	3,36%	1,67%		1,36%
TOTAL PREDIOS		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
TOTAL AREA TERRENO		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
TOTAL AREA CONSTRUCCION		100,00%	100,00%	100,00%		100,00%

Fuente: Base Predial 2003 SHD, Base Predial 2003 DACD

Empalme y Cálculos: DAPD-SECI-GDU, 2004.

Como ya se observó en el gráfico 1 los tres destinos principales - comercial, residencial y lotes – concentran cerca del 90% y 98% de las áreas de terreno y construcción respectivamente, no obstante el peso de los lotes en el área de construcción, como es de esperarse, no supera el 1%, que puede corresponder a las casetas o garitas que en este tipo de predios se edifican para seguridad.

Al observar la distribución de los predios, estos tres destinos concentran cerca del 98% del total. Sólo el destino residencial abarca cerca del 61% del total de predios mientras que el destino comercial representa el 8% de los mismos. Se destaca la alta participación de los predios del destino lotes (29.2%), lo que implica un área promedio relativamente baja para este tipo de predios, 115 M2. Esto puede explicarse por el hecho de las condiciones socioeconómicas de la zona, donde predomina la construcción predio a predio, sin un criterio mas o menos establecido para las condiciones físicas de las viviendas que resulte de un proceso de edificación más compacto y desarrollado en un lapso de tiempo más uniforme. Lo anterior se debe a la escasez de recursos con que cuentan las familiar para emprender la construcción en un solo período de tiempo y no en intervalos, lo cual sucede, especialmente, por la falta de un ingreso permanente de las personas que laboran en el hogar. De esta forma, puede darse la situación de que los lotes pertenezcan a familiar que quieren desarrollar su solución de vivienda pero no enfrentan una fuerte restricción presupuestaria para llevar a cabo su edificación.

Con respecto a la composición por estrato, las áreas de terreno sin estratificar corresponden en un 63.5% al destino comercial, seguido de los destinos lotes y otros que representan el 19% y 15% respectivamente. En cuanto al área de construcción sin estratificar, esta corresponde casi en su totalidad al destino comercial (96%). El resto de destinos, no supera el 1.9% de participación en el área respectiva. Finalmente, en lo que toca a la distribución de los predios dentro de las área en cuestión, el 64.1% de estos se ubica son lotes y el 28.4% corresponden al destino comercial.

Dentro del estrato 1, el destino residencial representa el 75% de los predios y del área de terreno y cerca del 74% del área de construcción. Por su parte, el destino comercial ocupa cerca del 25% y 23% respectivamente. El resto, se lo dividen casi por igual el destino lotes y rural, excepto en el área de construcción, donde el primero no tiene participación.

Dentro del estrato 2, el destino residencial predomina ampliamente en el área de construcción, representando cerca del 90% de la misma. Al respecto, el destino comercial posee alrededor del 7%. En cuanto al área de terreno, si bien el destino residencial tiene cerca del 62.4%, el destino lotes representa el 30%, siendo el estrato en

el que más participa, corroborando un poco lo explicado anteriormente frente a la posibilidad de que los lotes pertenezcan en su mayoría a familias que los poseen pero no han podido edificarlos, teniendo en cuenta que el área promedio de los mismos es coherente con el uso residencial¹⁸ y que el estrato 2 cubre casi por completo el destino en cuestión, tanto en área de terreno como de construcción, lo cual se corrobora en el cuadro que se presenta en la página siguiente.

Dentro del destino es claro el peso significativo y casi absoluto de las áreas sin estratificar en lo correspondiente a las áreas de terreno y construcción. En lo que respecta a los predios, estos se distribuyen mas uniformemente entre estas áreas y el estrato 2. Lo que implica que el área promedio tanto de construcción como de terreno es mayor en las áreas sin estratificar que en el estrato 2, por cuanto en aquellas se ubican los locales adscritos a Corabastos, los cuales por lo general son bodegas con zonas de parqueo.

Tanto los predios, como las áreas correspondientes al destino industrial se encuentran localizados mayoritariamente en el estrato 2. En cuanto a los lotes, este estrato también lleva el mayor peso en las tres categorías, destacándose el área de construcción, en parte por lo explicado anteriormente.

En cuanto al destino residencial, el estrato dos tiene el peso casi absoluto en las áreas y el número de predios. En conclusión, la **UPZ 80** presenta una marcada combinación de los usos del suelo, donde el destino comercial tiene el mayor peso en el área de terreno (39.13%)y los destinos lotes y residencial tienen pesos similares, 24% y 27% respectivamente. En cuanto al primer destino, este representa el mayor peso dentro de las áreas no estratificadas, tanto de terreno como de construcción. Por su parte el destino lotes tiene la preponderancia frente al total de predios que se ubican en el área antes mencionada.

¹⁸ En especial dentro del estrato 2, donde esta es de 89 M2. Además la poca área construida puede representar pequeños levantamientos que se hacen para evitar la invasión del lote y/o permitir el acceso de los servicios públicos.

Cuadro 13. Distribución % por estrato económico.

DESTINO	DATOS/ESTRATO	0	1	2	3	TOTAL
COMERCIAL	PREDIOS	58,75%	0,84%	40,41%	0,00%	100%
	AREA TERRENO	92,95%	0,09%	6,96%	0,00%	100%
	AREA CONSTRUCCION	81,67%	0,32%	18,01%	0,00%	100%
EXENTO	PREDIOS	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100%
	AREA TERRENO	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100%
	AREA CONSTRUCCION	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100%
INDUSTRIAL	PREDIOS	17,65%	0,00%	82,35%	0,00%	100%
	AREA TERRENO	14,55%	0,00%	85,45%	0,00%	100%
	AREA CONSTRUCCION	9,19%	0,00%	90,81%	0,00%	100%
INSTITUCIO	PREDIOS	50,00%	0,00%	50,00%	0,00%	100%
	AREA TERRENO	94,94%	0,00%	5,06%	0,00%	100%
	AREA CONSTRUCCION	68,13%	0,00%	31,87%	0,00%	100%
LOTES	PREDIOS	36,39%	0,03%	63,41%	0,16%	100%
	AREA TERRENO	46,18%	0,02%	53,69%	0,11%	100%
	AREA CONSTRUCCION	15,12%	0,00%	84,88%	0,00%	100%
OTROS	PREDIOS	98,18%	0,00%	1,82%	0,00%	100%
	AREA TERRENO	99,97%	0,00%	0,03%	0,00%	100%
	AREA CONSTRUCCION					
RESIDENCIA	PREDIOS	0,83%	0,43%	98,74%	0,00%	100%
	AREA TERRENO	1,18%	0,53%	98,30%	0,00%	100%
	AREA CONSTRUCCION	0,67%	0,44%	98,89%	0,00%	100%
RURAL	PREDIOS	8,93%	0,89%	90,18%	0,00%	100%
	AREA TERRENO	10,88%	1,08%	88,04%	0,00%	100%
	AREA CONSTRUCCION	6,69%	1,01%	92,31%	0,00%	100%
TOTAL PREDIOS		16,54%	0,34%	83,07%	0,05%	100%
TOTAL AREA TERRENO		57,24%	0,19%	42,54%	0,03%	100%
TOTAL AREA CONSTRUCCION		24,52%	0,41%	75,08%	0,00%	100%

Fuente: Base Predial 2003 SHD, Base Predial 2003 DACD

Empalme y Cálculos: DAPD-SECI-GDU, 2004.

El destino residencial tiene, entre tanto, el peso más significativo tanto en el estrato uno como en el dos, tanto en las áreas como en los predios.

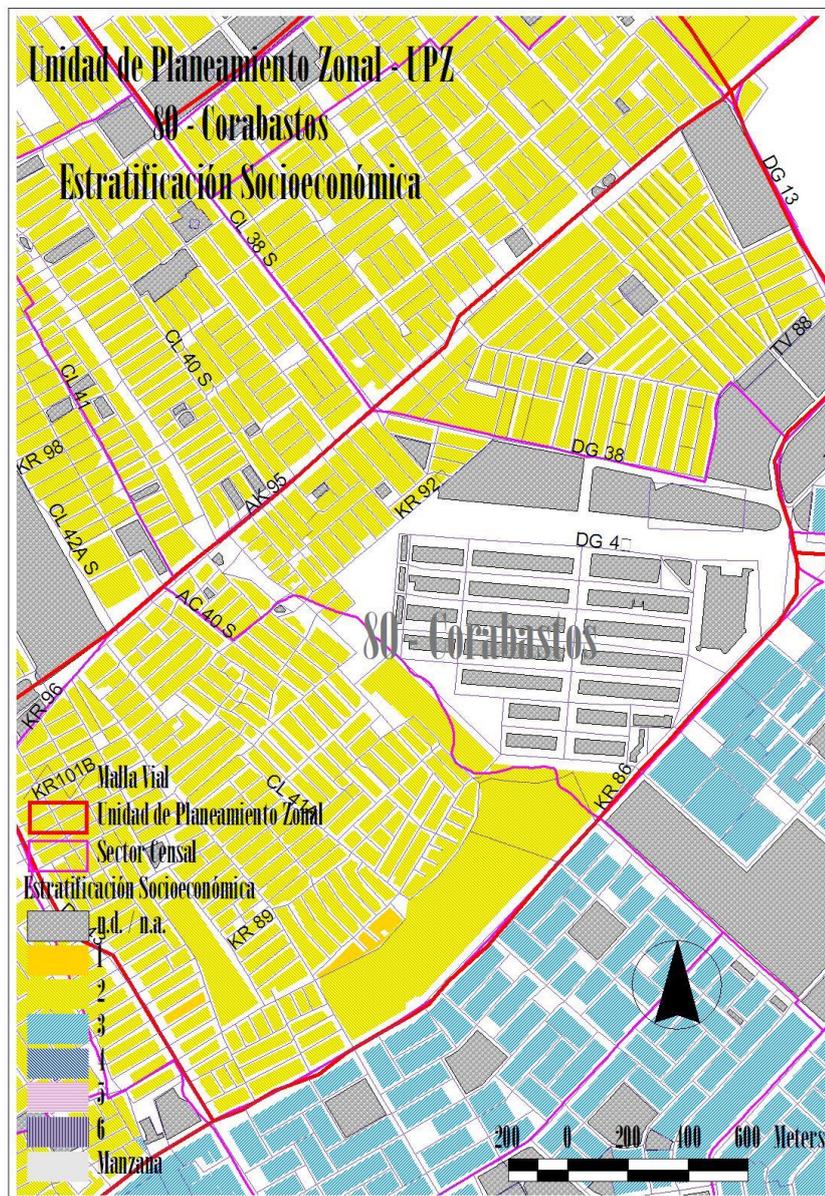
Finalmente, en lo concerniente al estrato más significativo dentro de la **UPZ 80**, el dos tiene la mayor participación en predios (83.1%) y área de construcción (75.1%). Mientras que las áreas sin estratificar cuentan con mayor preponderancia en el área de terreno (57.3%), debido principalmente al área correspondiente a Corabastos. De igual forma, esta área tiene un peso importante y complementa casi el total de la estratificación de la **UPZ** en lo correspondiente a las categorías predios y construcción, igualmente influenciado esto por la mayor central de acopio de alimentos del país.

2.2 DINAMICA DE LA CONSTRUCCION

La ocupación del suelo urbano dentro de la **UPZ 80** es llevada a cabo, entre otros, por la actividad constructora. Esta, aparte de ser una actividad en sí misma que desarrollan agente económicos es también un instrumento que determina la realización de otras

actividades urbanas que desarrollarán esos agentes de acuerdo a sus necesidades, intereses y a la vocación de uso del suelo de la zona. Es decir, la construcción responde a la necesidad de contar, por parte de la población, con una infraestructura que sustente las diversas actividades – cívicas, recreativas, institucionales- propias de la comunidad y su desarrollo urbano. Esta también responde a las posibilidades de desarrollo que determinada porción del territorio urbano permita, según los usos permitidos y que posteriormente señalará la ficha normativa.

En este sentido, se presenta a continuación un sencillo análisis de los datos que sobre la actividad constructora se tiene para la **UPZ 80 Corabastos**, tanto a nivel de área como del número de unidades edificadas y su clasificación por tipología de uso económico.



Cuadro No. 14 Área licenciada total según tipología de construcción 1994-2001, UPZ 80 Corabastos.

TIPOLOGIA/ANO	1996	1998	1999	2000	2001	TOTAL
AREA UNIFAMILIAR	0	0	56	599	907	1.562
AREA BIFAMILIAR	0	0	0	0	0	0
AREA MULTIFAMILIAR	0	0	0	0	252	252
AREA COMERCIAL	0	22.237	0	0	83	22.320
AREA OFICINAS	253	0	0	0	0	253
AREA INDUSTRIAL	0	0	0	0	0	0
AREA INSTITUCIONAL	0	0	0	0	195	195
AREA PARQ. VISITAN.	0	0	0	0	0	0
AREA PARQ. PRIV.	0	0	0	0	0	0
AREA COMUNITARIA	0	0	0	0	0	0
OTRAS AREAS	37	0	0	0	0	37
AREA TOTAL	290	22.237	56	599	1.437	24.619

Fuente: 1994-1996 DAPD, 1997-2001 CAMACOL

El cuadro anterior hace referencia al área total licenciada e la **UPZ 80** durante el período 1994-2001, aunque los años 1994, 1995 y 1997 no hubo área licenciada. Es clara que el área licenciada en el período de estudio de destino casi exclusivamente al destino comercial (91%), lo que guarda relación con la importancia del mismo en cuanto al área de terreno y construcción que ocupa dentro de la **UPZ Corabastos**, siendo el destino preponderante con respecto a la primera.

Al observar el área licenciada para las tipologías familiares, la unifamiliar alcanza un 6.35% mientras que la multifamiliar apenas supera el 1%. Esto demuestra en cierta medida el patrón de construcción predio a predio que se desarrolla en la **UPZ**, que a su vez se traduce en la alta presencia de predios catalogados como lote como quedó demostrado anteriormente.

Es claro además que dentro de la **UPZ**, la casi totalidad del área licenciada se desarrolla en el año 1998, que a su vez corresponde al destino comercial. El resto de años presenta áreas que alcanzan bajas participaciones y a excepción del año 2001 no superan el 2.4% ni presentan combinación en las tipologías licenciadas para cada año, determinando un fuerte patrón de uso comercial del suelo, por lo menos en el mediano plazo.

En cuanto al número de unidades licenciadas, la **UPZ Corabastos**, tampoco presenta una gran cantidad de edificaciones desarrolladas como obra nueva durante el período de estudio, en el cual solo 28 unidades fueron ejecutadas, como lo muestra el siguiente cuadro

Cuadro 15. Número de Unidades Licenciadas 1994-2001 UPZ 80 Corabastos.

TIPOLOGIA/ANO	1996	1998	1999	2000	2001	TOTAL
UNI. UNIFAMILIAR	0	0	1	6	11	18
UNI. BIFAMILIAR	0	0	0	0	0	0
UNI. MULTIFAMILIAR	0	0	0	0	3	3
UNI. COMERCIAL	0	1	0	0	1	2
UNI. OFICINA	1	0	0	0	0	1
UNI. INDUSTRIAL	0	0	0	0	0	0
UNI. INSTITUCIONAL	0	0	0	0	1	1
UNI. PARQ. VISITAN	0	0	0	0	0	0
UNI. PARQ. PRIVADO	3	0	0	0	0	3
UNI. TOTAL	4	1	1	6	16	28

Fuente: 1994-1996 DAPD, 1997-2001 CAMACOL

La única unidad desarrollada en el año 1998 cubre la casi totalidad del área licenciada, de acuerdo a lo establecido anteriormente. Esta unidad pertenece a la estructura edificada para el Mercado Libre de Corabastos, ubicado al costado occidental de la Carrera 86, sector nororiental del sector censal 4513. El año en que se licenció mayor número de unidades (2001), licenció a su vez el mayor área para las tipologías familiares, siendo predominante la unifamiliar, con el 68.8% de las unidades, seguida por la multifamiliar, con el 18.8%. Esto guarda relación con las proporciones esperadas para este tipo de uso.

De lo anterior se intuye una clara vocación comercial de la zona y a su vez la falta de licencias de construcción para el uso industrial, reforzando el patrón que se busca para el ordenamiento físico alrededor de Corabastos.

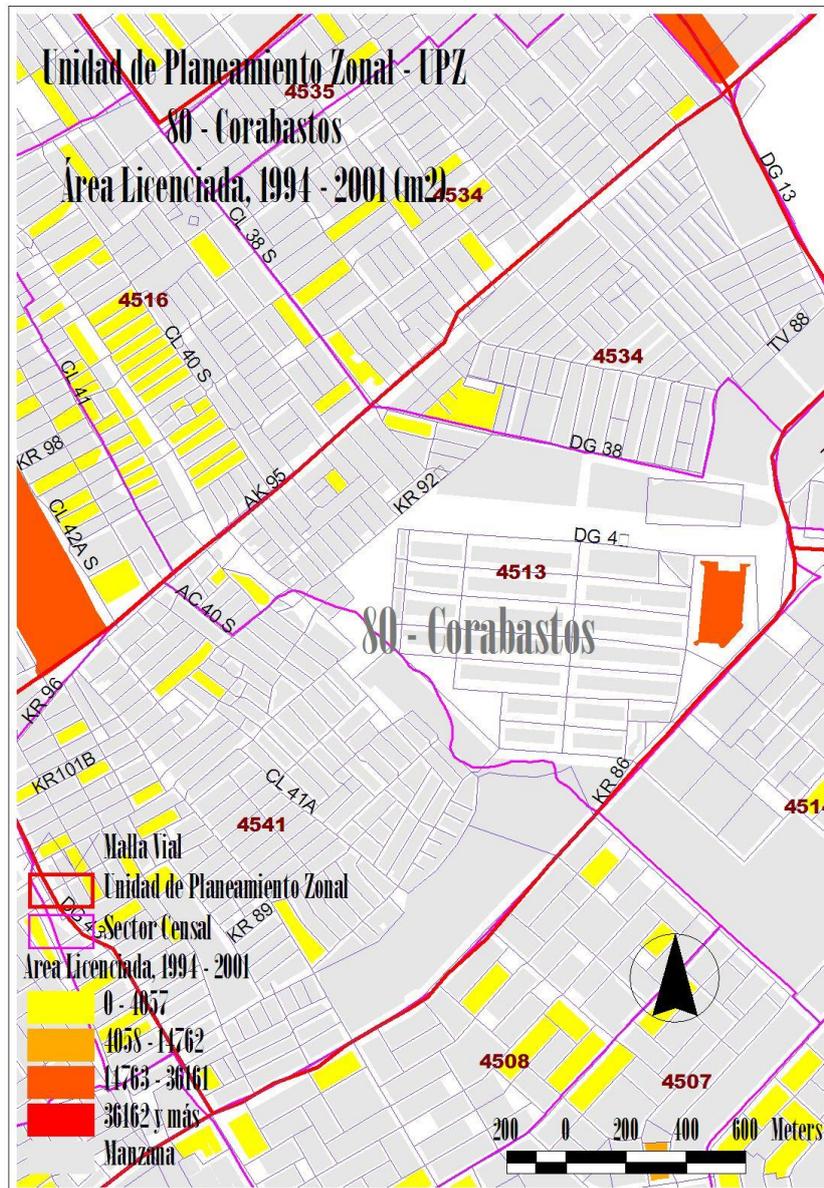
Teniendo en cuenta la distribución socioeconómica de la actividad edificadora en la **UPZ 80** es claro, como en el caso de los usos del suelo, la preponderancia casi relativa del área sin estratificar, dentro del cual se licenció durante el período 1994-2001 el 91% del área total licenciada, como se puede apreciar en el siguiente cuadro. Por su parte el estrato dos cubre cerca del 9.7% del total licenciado en el mismo período.

Cuadro 16. Área Licenciada 1994-2001 UPZ 80 Corabastos, por estrato y unidad barrial.

BARRIO/ESTRATO	2	SIN	TOTAL
CHUCUA DE LA VACA	1378		1378
CORABASTOS		22237	22237
GRAN BRITALIA I	352		352
LLANO GRANDE	466		466
OSORIO	130		130
VILLA NELLY III SECTOR	56		56
TOTAL	2382	22237	24619

Fuente: 1994-1996 DAPD, 1997-2001 CAMACOL

Es claro que el barrio Corabastos concentra la totalidad del área licenciada sin estratificar, la cual representa, como se ha venido mostrando, la casi totalidad del área total licenciada en la UPZ. El resto de unidades barriales concentran toda el área licenciada en el estrato dos.

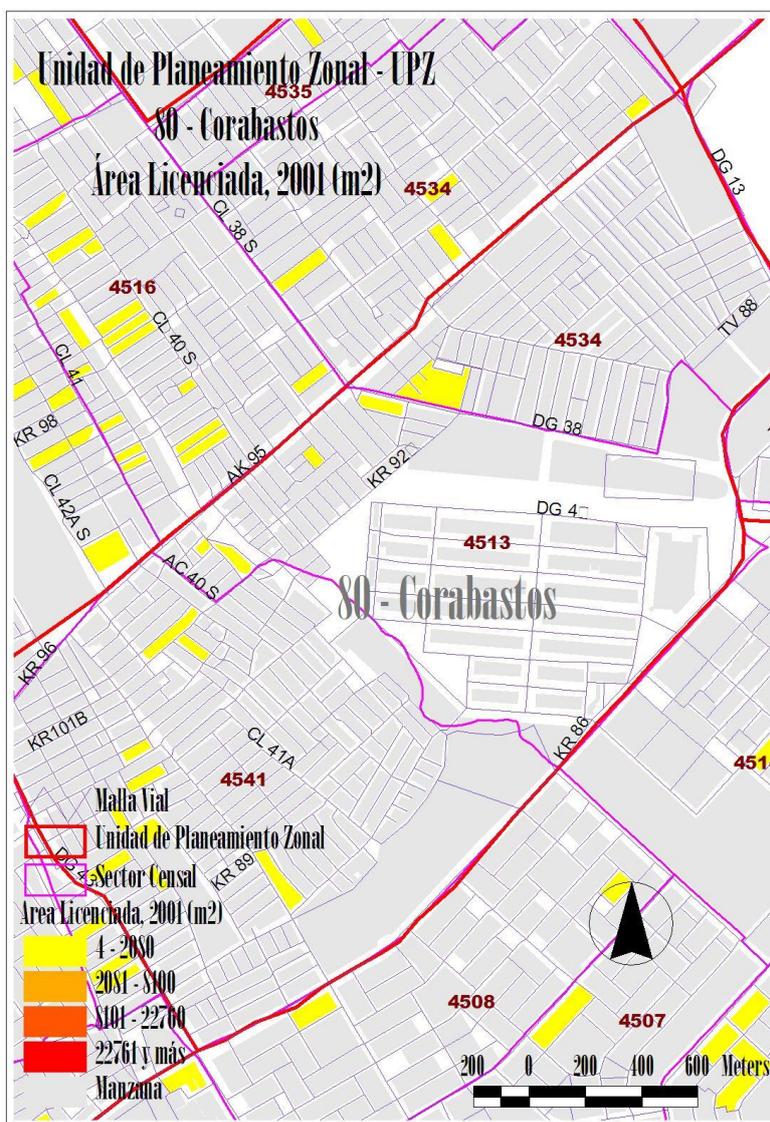


Cuadro 17. Área anual licenciada por cada unidad barrial.

BARRIO	1996	1998	1999	2000	2001	TOTAL
CHUCUA DE LA VACA				247	1131	1378
CORABASTOS		22237				22237
GRAN BRITALIA I				352		352
LLANO GRANDE	290				176	466
OSORIO					130	130
VILLA NELLY III SECTOR			56			56
TOTAL	290	22237	56	599	1437	24619

Fuente: 1994-1996 DAPD, 1997-2001 CAMACOL

Con respecto al área licenciada en cada año, se confirma una vez más la preponderancia de la unidad barrial Corabastos y por tanto el peso que la tipología comercial y específicamente el proyecto del Mercado Libre de Corabastos tuvo sobre la actividad edificadora de los últimos años. Se observa además, que todas las unidades barriales licenciaron de forma esporádica, dada la falta de continuidad a lo largo del período.



Desagregando el área licenciada por tipología para cada unidad barrial a lo largo del período 1994 - 2001, se tiene la siguiente composición:

- Chucúa la Vaca: de los 1.378 M2 licenciados, 931 M2 se licenciaron para la tipología unifamiliar y 252 M2 para la tipología multifamiliar. En el primer caso el área promedio fue de 85 M2, en el segundo de 84 M2. Los restantes 195 M2 se licenciaron para la tipología institucional, correspondientes a una unidad licenciada.
- Gran Britalia I: de los 352 M2 licenciados, la totalidad se licenció para la tipología unifamiliar, con un área promedio de 88 M2.
- Llano Grande: de los 466 M2 licenciados, se licenciaron para la tipología unifamiliar, comercial y oficina 93 M2, 83 M2 y 253 M2 respectivamente, los cuales corresponden a una unidad para cada tipología. Los restantes 37 M2 se licenciaron para otras áreas. Cabe anotar que se licenciaron tres unidades para parqueadero privado pero no reportan área licenciada.
- Osorio: de los 130 M2 licenciados, la totalidad se destinó para la tipología unifamiliar y para una sola unidad.
- Villa Nelly III Sector: De los 56 M2 licenciados, la totalidad se licenció para la tipología unifamiliar. Igualmente se licenció una sola unidad.

3. ASPECTOS DEMOGRAFICOS Y SOCIALES

3.1. Población y Equipamientos en la UPZ 80

Las actividades que sobre el suelo urbano realizan los individuos, a parte de definir unos usos sobre éste acordes a sus necesidades o influenciados por factores de índole económica y social – proyectos de infraestructura urbana, desplazamiento intraurbano de población- reciben el efecto de factores demográficos que configuran de un modo u otro el grado de los niveles de actividad económica y social y su impacto sobre el suelo, sus usos y el territorio. Lo anterior, partiendo de los datos que den cuenta sobre número de personas que residen en un territorio específico, para el caso, la **UPZ 80 Corabastos**,

quienes en última instancia determinan la funcionalidad de aquél, sea por medio de la actividad productiva, social o de la simple residencia humana.

El desarrollo de las actividades antes mencionadas requiere a su vez de una infraestructura física que les sirva de soporte, en la cual la interacción social de los individuos se realice de tal forma que el territorio se integre al del desarrollo social de la comunidad. Dicha integración es posible en la medida en que una serie de equipamientos urbanos¹⁹ este dispuesta de forma equilibrada dentro del territorio de la **UPZ 80** e integrada funcionalmente a la comunidad y su entorno físico.

Por lo expuesto anteriormente, se hace necesaria la descripción y análisis del factor poblacional y de equipamientos de la **UPZ 80 Corabastos**, buscando definir su relación con el suelo urbano a partir de la información cuantitativa suministrada para la **UPZ 80**, en especial en lo relacionado con el número de personas por hogar y cantidad de hogares por vivienda, buscando relacionar la cantidad de población que habitan las viviendas clasificadas en cada uno de los estratos socioeconómicos; además, también se relaciona el número de personas por hectárea, es decir la densidad de la **UPZ**.

Cuadro No. 18 Población e indicadores de hacinamiento UPZ 80 Corabastos.

AÑOS	POBLACION	VIVIENDAS	HOGARES	PPH
2002	39.318	6.691	8.898	4,42
2003	39.406	6.709	8.922	4,42
2004	39.493	6.727	8.946	4,41
2005	39.579	6.745	8.970	4,41
2006	39.579	6.745	8.970	4,41
2007	39.579	6.745	8.970	4,41
2008	39.579	6.745	8.970	4,41
2009	39.579	6.745	8.970	4,41
2010	39.579	6.745	8.970	4,41

Fuente: EAAB. Cálculos: DAPD-SECI-GDU.

Se observa el comportamiento constante del número de habitantes a lo largo del período de proyección. El número de hogares se construyó a partir del promedio deseado para la

¹⁹Los equipamientos urbanos son el conjunto de espacios y edificios que conforman la red de servicios sociales, culturales, de seguridad y justicia, comunales, de bienestar social, de educación, de salud, de culto, deportivos y recreativos, de bienestar social, de administración pública y de servicios administrativos o de gestión de la ciudad (**Decreto 469 diciembre de 2003, DTS, p. 123**). Los equipamientos urbanos, en general, conforman un sistema que hace parte de la Estructura Funcional y de Servicios, también llamada **SISTEMAS GENERALES**, que se circunscribe en la estrategia de ordenamiento del **POT**.

ciudad, 1.33 hogares / vivienda. El indicador personas / hogar (PPH) se encuentra por encima del promedio deseado para la ciudad que se ubica en 3.60. Tanto el número de viviendas como el número de hogares también permanecen con poca variación.

En cuanto a la densidad poblacional de la **UPZ 80 Corabastos** presenta un indicador de habitantes / hectárea superior tanto a la localidad como a la ciudad, teniendo en cuenta el área total de las tres unidades físicas objeto de comparación.

Cuadro No. 19 Densidad poblacional 2002 UPZ 80 Corabastos.

CRITERIO	UPZ 80	LOCALIDAD BOGOTA D.C.	
área total	209	302	195

Fuente: DAPD-Subdirección Social.

La **UPZ 80** se encuentra levemente por debajo del indicador promedio para la ciudad y bastante por debajo en comparación con la Localidad, debido a su poca población en comparación con el resto de UPZs de Kennedy. Teniendo en cuenta sólo el uso amanzanado el indicador sube a 342. Estos indicadores se mantiene en el mediano plazo, dada la vocación comercial de la **UPZ** y las funciones urbanas para las cuales está diseñada, dentro del esquema de centralidades considerado por la revisión del **POT**. Es necesario tener en cuenta que dentro de los factores de centralidad que se tienen en cuenta para ponderar los nodos analizados que determinan los niveles de centralidad que tiene determinada área urbana para la ciudad, se considera la Expulsión de Población. Para el caso particular de la Centralidad Corabastos, ubicada dentro de la **UPZ 80**, la ponderación realizada con respecto a este factor arroja un nivel alto (**POT, DTS, p. 92**), que implica niveles importantes en cuanto a la población que toma la decisión de salir de la zona.

El carácter que determinado espacio geográfico adquiere, es definido por el tipo de actividades que sobre el ejercen sus habitantes, quienes en últimas definen un patrón de uso sobre del suelo. De ahí la importancia de relacionar los niveles de población con la especificidad del uso que esta hace del suelo. La intensidad de uso del suelo, sea a través de ampliación del área desarrollada o mediante densificación depende, entre otros, de la mayor o menos mezcla de usos, entre actividades residenciales y otras de carácter institucional o económico, que tienda a experimentar el sector. La mayor o menor mezcla de usos, es decir la proporción en que el espacio ocupado y construido es

utilizado para localizar hogares y viviendas o para sentar establecimientos o empleo, puede determinarse de la siguiente manera:

$$3) {}^{20}USOE_{c,t} = \frac{AreaREsidencial(m2)}{AreaotrosUsos(m2)}$$

Donde *USOE* = *Uso Económico*, *c* y *t* denotan las áreas de construcción y de terreno.

Para el caso de la **UPZ 80 Corabastos** el indicador²¹ es igual a 0.37, lo que permite clasificarla dentro del rango Económico Liviano, dado que cerca del 73% del área desarrollada pertenece a otros usos. Tomando las áreas de construcción, el indicador es 2.12, lo cual demostraría que la **UPZ 80** presenta una fuerte combinación en cuanto a la apropiación del suelo urbano entre los usos residencial, comercial y lotes pero esta no se refleja similarmente en cuanto al área construida, donde el destino residencial tiene una mayor preponderancia por sí solo, pues representa el 68% del área construida.

Haciendo una proyección hacia el 2010 con base en los datos obtenidos sobre *USOE* en el 2002 a partir de la siguiente expresión²²:

$$4) USOE_{t+n} = USOE_{t0} \pm (tu * n), \text{ donde}$$

$$5) tu = \frac{USOE_{02} - USOE_{90}}{n}$$

donde *tu* es la variación media anual de *USOE* y *n* el número de años.

La proyección arroja un indicador alrededor de 1.18, lo que significaría un uso mixto del suelo con una participación entre el 40% y el 60% de usos diferentes al residencial. Para el año 2003, según lo observado en la sección que analiza el uso del suelo en la **UPZ 80**, los usos comercial y lotes participan con cerca del 63% del área de terreno. Además la dinámica de la construcción, está también determinada en cerca de un 91% por las licencias de tipo comercial. De esta manera, el indicador resultante a partir de la ecuación 4 puede interpretarse como una tendencia que presentará el desarrollo urbano de la **UPZ 80** en los próximos años, donde posiblemente se consolide el uso comercial

²⁰ DAPD, SECI, *Observatorio de Dinámica Urbana, Vol. II.*, Bogotá 2001, p. 137

²¹ La clasificación asociada al indicador *UOSE* se encuentra definida en la tabla 1 del *Observatorio de Dinámica Urbana, Vol. II, p. 137*. Está se presentará al final del documento (Anexo 1)

²² *Ibíd.* P. 142. El dato para 1990 fue extraído de la Base de Datos de la GDU.

del suelo, especialmente en el sector censal 4513²³, buscando la consolidación de la Centralidad Corabastos, y a su vez el uso residencial consolide el área que ocupa actualmente, bien sea por redensificación o por la utilización de lotes con fines residenciales. Esto haría más compacto el desarrollo urbano de la **UPZ 80**, que si bien presenta una clara mezcla en los usos del suelo, estos quedarían claramente delimitados mejorando las condiciones de habitabilidad de los sectores con mayor presencia residencial.

No obstante, esto último depende de la generación de condiciones económicas y sociales que permitan un desarrollo urbano más constante y homogéneo en el tiempo en lo que se refiere a aspectos como la construcción, permitiendo consolidar patrones de apariencia física que superen las carencias de habitabilidad que muestran los indicadores vistos en la primera sección.

En lo que respecta a los equipamientos, el **POT** los clasificó, al igual que a los demás Sistemas que conforman el modelo de planeación, de acuerdo con la cobertura de su oferta. En este sentido, los equipamientos urbanos fueron clasificados en cuatro escalas discriminadas de la siguiente forma:

- Escala Metropolitana: con cobertura total de la ciudad o región.
- Escala Urbana: con cobertura sobre parte de la ciudad.
- Escala Zonal: con cobertura para la Localidad, UPZ o grupo de barrios, y
- Escala Vecinal: con cobertura de barrio o menor.

Frente a esta clasificación, el cuadro que se presenta a continuación, define la distribución de equipamientos de acuerdo a las escalas mencionadas. De acuerdo a ello, la **UPZ 80 Corabastos** cuenta en su mayoría con equipamientos de escala vecinal, es decir por aquellos que proveen de servicios sociales a los habitantes de las unidades barriales. Los equipamientos de escala zonal representan a su vez un 22% del total de equipamientos de la UPZ. A escala metropolitana y urbana, si bien no son representativas merecen ser tenidas en cuenta, dado el impacto que sobre el territorio de la **UPZ 80** pueden tener establecimientos que cubren una oferta importante de servicios para ciudadanos de otras zonas de la ciudad.

²³ En este sector, queda ubicada la Central de Abastos.

Cuadro No. 20 Distribución por escala de equipamientos en la UPZ 80 Corabastos.

ESCALA	TOTAL
METROPOLITANA	1
VECINAL	17
ZONAL	5
TOTAL	23

Fuente: Base de Datos: DAPD-SECI-GDU.

En efecto, el equipamiento metropolitano con que cuenta la **UPZ 80** es la Central de Abastos, a la cual afluyen habitantes de toda la ciudad, generando por ejemplo, una gran atracción de viajes intraurbanos e intra - regional, dada su capacidad de acopio de alimentos y su posición geográfica, en la cual se encuentra la mayor demanda del país.

Buscando un marco de referencia geográfico, se presenta a continuación un cuadro que relaciona cada barrio catastral de acuerdo a la presencia de equipamientos por escala de influencia.

Cuadro No. 21. Distribución por de equipamientos por Barrio catastral, según escala de cobertura, UPZ 80 Corabastos.

BARRIO_CAT/ESCALA	METROPOLITANA	VECINAL	ZONAL	TOTAL
A. S. D.			1	1
CHUCUA DE LA VACA		6		6
CORABASTOS	1		3	4
DIVISION MONTERREY		1		1
LLANO GRANDE		5	1	6
SAUCEDAL		1		1
(vacías)		4		4
TOTAL	1	17	5	23

Fuente: Base de Datos: DAPD-SECI-GDU.

Los barrios Chucua de la Vaca (sector censal 4541) y Llanogrande (sector censal 4513, zona occidental, sobre la Av. Ciudad de Cali –Carrera 95-) concentran cerca del 50% del total de equipamientos. En el primer caso todos pertenecen a la escala vecinal, mientras que en la unidad barrial Llanogrande hay un equipamiento de escala zonal, correspondiente al CAMI de la zona. En cuanto al grado de jerarquía de acuerdo a la cobertura de los equipamientos, el barrio Corabastos tiene la primacía urbana en la **UPZ 80**. En primer lugar en el se localiza la Central de Abastos. Los otros tres equipamientos con los que cuenta esa unidad barrial, son de escala zonal, donde uno

pertenecen a la Administración Pública (Notaria 61), otro es un centro de abastecimiento (Plaza de las Flores) y el último corresponde a un centro de educación formal (No oficial). Lo anterior implica una alta dinámica en cuanto al movimiento poblacional y al nivel de actividad económica se refiere.

El resto de unidades barriales cuentan con un equipamiento de escala urbana. En el caso de los barrios Saucedal y División Monterrey, estos pertenecen al sector censal 4534, ubicado e la parte norte de la **UPZ 80**. Por su parte, los cuatro equipamientos de escala vecinal que no tienen asignado barrio catastral, corresponden en su totalidad a salones comunales y se encuentran distribuidos así: dos en el sector censal 4541 –zona sur de la **UPZ 80** –, uno en el sector censal 4534 y uno en el sector 4513, zona central de la **UPZ**.

Desagregando el nivel de escala de los equipamientos a un nivel que permita especificar más el tipo de servicios que ofrecen éstos a la comunidad de acuerdo a la actividad que desarrollan, se presenta a continuación la clasificación de equipamientos por sector de influencia económica o social.

Cuadro No. 22 Distribución de Equipamientos por sector en la UPZ 80 Corabastos.

SECTOR	TOTAL
ABASTECIMIENTO DE ALIMEN	2
ADMINISTRACION	1
BIENESTAR SOCIAL	1
CULTURA	8
EDUCACION	9
RECREACION Y DEPORTES	1
SALUD	1
TOTAL	23

Fuente: Base de Datos: DAPD-SECI-GDU.

De acuerdo al cuadro anterior, la **UPZ** cuenta con una preponderancia de equipamientos educativos, de los cuales siete son centro de educación privada (seis de escala vecinal u uno zonal) y dos son centros de educación distrital (escala vecinal). Los equipamientos de función cultural y social, siguen en orden de importancia. En su totalidad, estos son salones comunales (escala vecinal). En cuanto al equipamiento del sector salud, este corresponde a un CAMI, el cual presta servicios de atención básica. (escala zonal)

El equipamiento de bienestar social corresponde a un jardín infantil (escala vecinal). Cabe destacar que en la **UPZ** se ubica el Polideportivo de Kennedy, el cual cumple tanto una función recreativa como una social y cultural, dada su capacidad para llevar acabo eventos públicos que permiten afluencia de personas no solo del sector sino de zonas aledañas, de ahí que pertenezca a la escala zonal.

Finalmente, los equipamientos que corresponden a centros de abastecimientos de alimentos corresponden a la Central de Abastos (escala metropolitana) y a la Plaza de Mercado de las Flores (escala zonal). El equipamiento de administración pública es la notaría 61, citada anteriormente.

Siguiendo con este tipo de desagregación para los otros sectores del sistema de equipamientos, se llega finalmente a un nivel que nos permite ver más detalladamente la composición funcional de cada uno de los equipamientos, la cual finalmente permite cuantificar mas detalladamente el soporte físico con el que cuentan las áreas residenciales y comerciales para configurar una relación adecuada con el entorno físico que redunden el mejoramiento de la calidad de vida de la población de la **UPZ 80 Corabastos**.

Cuadro No. 23 Distribución de equipamientos por subsector funcional UPZ 80 Corabastos.

SUBSECTOR	TOTAL
ATENCIÓN BÁSICA	1
ENCUENTRO Y COHESIÓN SOCIAL	8
EVENTOS PÚBLICOS	1
FORMAL REGULAR	9
INFANCIA	1
MAYORISTAS	1
MINORISTAS	1
PÚBLICA	1
TOTAL	23

Fuente: Base de Datos: DAPD-SECI-GDU.

El cuadro anterior resume lo que ha venido mostrando, ya con el máximo nivel de desagregación posible. El subsector atención básica corresponde al sector salud. La función de encuentro y cohesión social es la que asumen los equipamientos de tipo cultural y social. Por su parte la función de eventos públicos es la desarrollada por el equipamiento de recreación y deporte (polideportivo de Kennedy).

La función formal regular hace referencia al tipo de educación que prestan los equipamientos del sector educativo. La función de atender a la población infantil de la **UPZ** es asumida por el equipamiento de bienestar social. En cuanto a la función de distribución de bienes y servicios mayoristas, esta la suple la Central de Abastos, por su parte en lo concerniente a la distribución minorista, esa es asumida por la Plaza de Mercado de las Flores. Finalmente la función pública es asumida por el centro de administración notarial .

Frente a lo anterior, hay que tener en cuenta que la distribución espacial del equipamiento urbano con que cuenta la ciudad es un tanto desequilibrada, no obstante la importante inversión en equipamientos de tipo educativo, en especial bibliotecas, que se ha venido dando en la ciudad durante los tres últimos años y los efectos positivos que ha traído el desarrollo del componente de productividad mediante el mejoramiento sistemático del sistema de movilidad por medio del sistema transmilenio, que de una forma u otra mejoran las movilización de los usuarios hacia los equipamientos de orden más complejo. Estos últimos, por disposiciones económicas que buscan determinar una ubicación espacial óptima se localizan prioritariamente en las localidades centrales: Chapinero, Santafé, Teusaquillo y La Candelaria. Los de escala urbana y zonal se distribuyen igualmente en pocas localidades dadas sus necesidades de espacio y su actividad funcional. Mientras que los equipamientos de escala vecinal se distribuyen en forma más homogénea y en proporción a la población.

De acuerdo a la disponibilidad de equipamientos colectivos y servicios urbanos a nivel de las localidades, es posible clasificar éstas últimas en tres grupos²⁴:

- Localidades Centrales: Chapinero, Santafé, Teusaquillo y La Candelaria.
- Localidades Subcentrales: Usaquén, Barrios Unidos, Los Mártires, Puente Aranda, Antonio Nariño, Tunjuelito y Rafael Uribe.
- Localidades de la periferia sur y occidental: San Cristóbal, Usme, Ciudad Bolívar, Bosa, **Kennedy**, Fontibón, Engativa y Suba.

De acuerdo a lo anterior, haciendo énfasis únicamente en la Localidad que compete a la comparación necesaria para el presente documento, las localidades de la periferia sur y

²⁴ *Ibíd.*, p. 203.

occidental tienen cerca del 47.6% del total de equipamientos de la ciudad y alrededor de 3.446 habitantes por equipamiento²⁵. En este sentido, la **UPZ 80 Corabastos** presenta un promedio de 1.709 personas por equipamiento, lo que da cuenta de una distribución bastante aceptable para suplir las necesidades cívicas, culturales e institucionales de sus habitantes.

Excluyendo los equipamientos de escala vecinal, buscando identificar cuál es la distribución de los equipamientos de mayor complejidad y tamaño, el porcentaje del total de equipamientos de la **UPZ 80 Corabastos** es de 26%, cifra que está cercana al porcentaje de equipamientos de mayor complejidad con que cuentan las Localidades de periferia, donde el indicador es 29.5%. En cuanto a la relación de habitantes por equipamiento (hab. /Equipamiento) el indicador para la **UPZ 80** es de 6.553 personas por equipamiento de escala metropolitana, urbana y zonal. Para el caso de las Localidades de periferia el indicador es de 6.254²⁶.

3.2. Espacio Público

Finalmente un indicador vital para medir las condiciones particulares de la oferta de espacios de recreación y esparcimiento para la **UPZ 80** es el área de zonas verdes con que cuenta cada habitante. Al respecto, la **UPZ 80 Corabastos** cuenta con 3.2 M² de parque y zonas verdes por habitante, indicador aceptable si se tiene en cuenta que el promedio para toda la ciudad es de 4.82 y para la Localidad de Kennedy es de 3.41²⁷. Comparando con las UPZ catalogadas en la misma categoría dentro de la Localidad las cuales son: UPZ 82 Patio Bonito, UPZ 81 Gran Britalia el indicador mayor, las cuales tienen 1.5 M² y 2.4 M² de zona verde por habitante respectivamente.

No obstante, presentar un indicador bastante aceptable dentro de su entorno zonal, la gran mayoría del área verde, alrededor de un 90%, se localiza en el sector censal 4541, específicamente en la parte oriental de la **UPZ** sobre la Carrera 86. Esta ubicación corresponde al Polideportivo de Kennedy. Lo anterior refleja en cierta medida un fuerte

²⁵ *Ibíd.*, p. 204.

²⁶ *Ibíd.* p. 205. Para el indicador construido para la **UPZ 80 Corabastos**, se toma la cifra de población de 2002. Para el caso de la Localidad, se toma el dato construido en el *Observatorio* toma la población del 2000, no obstante las cifras no se ven muy afectadas, dado que la Localidad de Kennedy se considera dentro de las Localidades de crecimiento medio, es decir que su población se mantendrá casi constante, por lo menos hasta el 2010, año de previsión de largo plazo en la revisión del **POT**.

²⁷ Fuente: Fuente: DAPD, Subdirección de Desarrollo Social e Instituto Distrital de Recreación y Deporte. Monografía Localidad de Kennedy, Bogotá D.C 2002 p. 33. Los datos se refieren al año 2002.

desequilibrio frente a la tenencia de zonas verdes en los demás sectores censales, especialmente en el 4534, que tiene mayor vocación residencial que el 4513, donde la mayor parte del área de terreno la ocupa, como se ha mostrado, la Central de Abastos.

Si se tiene en cuenta que las proyecciones del **POT** buscan aumentar el indicador de zona verde por habitante a 6.1 M^2 por medio de la ejecución de nuevos proyectos de parques, es necesario desarrollar una política consistente y coherente de espacio público en la **UPZ 80**, determinada esta por los lineamientos de política que al respecto se tomen en la Localidad. Es decir, la norma debe definir claramente los usos permitidos y sus índices de ocupación y construcción teniendo en cuenta las necesidades de zonas de esparcimiento y recreación para la población de la **UPZ 80 Corabastos**. Teniendo en cuenta que los parques vecinales son los que más aportan área de zona verde por habitante (1.82 M^2) al promedio general de la ciudad, la política de espacio público en la **UPZ** puede enfocarse en este tipo de parques, toda vez que no cuenta con áreas clasificadas dentro de la estructura ecológica principal y que en promedio éstos representan el 67.1% del área total de parques de Kennedy.

Teniendo en cuenta la siguiente ecuación, se puede hallar el espacio público general con el que cuenta la **UPZ 80 Corabastos**:

donde:

ANC: Áreas No Clasificadas

P: Área en Parques.

AT: Área Total de la **UPZ 80**

V: Área en Vías

EEP: Área en Estructura Ecológica Principal,

La ecuación arroja un resultado de 0.32 hectáreas de espacio público para la UPZ 80, a partir del cual el indicador M^2 de espacio público por habitante sería de 0.08, el cual es bastante bajo si se comprara con el promedio tanto de la Localidad de Kennedy (2.95) y con el total de la ciudad (4)²⁸. El indicador implicaría que por cada 12 personas hay un M^2 de espacio público. Esto reafirma lo enunciado en el párrafo anterior en torno a la necesidad del mejoramiento de los indicadores de espacio público

²⁸ Fuente: IDRD. Tomado del *Observatorio de Dinámica Urbana*, Vol. II. p. 161.

para la UPZ 80, bien sea mediante el mejoramiento de los parques existentes o la creación de nuevos parques, especialmente en el sector censal 4534 y en la parte occidental del 4541. Además, como se mencionó en la sección número uno del documento, la UPZ 80 recibirá impactos positivos en lo que respecta a espacio público, producto del desarrollo de obras públicas relacionadas que hacen parte del conjunto de proyectos del Sistema de Movilidad de la ciudad (Troncales de Transmilenio, Ciclorrutas y Construcción de Vías).

4. ASPECTOS ECONOMICOS Y FISCALES

4.1. ASPECTOS ECONOMICOS UPZ 80 Corabastos Distribución espacial de los activos y demanda de empleo

En el análisis realizado en la sección dos el documento, en lo referente tanto a los usos del suelo como a las licencias de construcción, se observaba claramente que la importante participación del destino comercial en las áreas de terreno.

La importancia de estos destinos dentro del uso del suelo hace necesaria una descripción más detallada sobre la distribución de la actividad económica en la **UPZ 80 Corabastos**. A continuación se presenta un cuadro resumen sobre la actividad económica de los establecimientos comerciales e industriales y su disposición geográfica por sector.

Cuadro No. 24 Establecimientos según actividad económica (CIU 2) y disposición geográfica.

Sector	Agricultura	Industria	Electricidad, Gas y Agua	Construcción	Comercio	Transp. Y Comunic.	S/cios. Financ.	S/cios. Comunit.	Total	%
80-004547					1				1	1%
80-004556		2	1		1				4	2%
80-004560		2			4			3	9	5%
80-004562		1	1		16			7	25	14%
80-004578		4			18		1	2	25	14%
80-111111	1	11		1	31	1		9	54	31%
80-150213		14			37	1	1	3	56	32%
Total	1	34	2	1	108	2	2	24	174	
%	1%	19%	1%	1%	61%	1%	1%	14%	100%	

Fuente: Cámara de Comercio de Bogotá – Registro Mercantil

Cálculos: DAPD-GDU.

De acuerdo al cuadro anterior, los establecimientos comerciales representa el 61% del total de establecimientos, además de ser la única actividad económica presente en todos los sectores catastrales. En segundo lugar se encuentran los establecimientos de carácter industrial, con un 19% del total. Las actividades comunitarias cuentan también con una relativa importancia al interior de la **UPZ 80** toda vez que representa el 14% del total de establecimientos con algún tipo de actividad económica.

Los sectores que más concentran establecimientos, en especial con actividades comerciales e industriales, son el 80-111111 y el 80-150213. No obstante, no se encuentra referencia a alguna unidad barrial específica dentro de la cual se ubiquen dichos establecimientos. Cabe anotar, que estos sectores suman el 63% del total de establecimientos con actividad económica clasificada a 2 dígitos en la **UPZ 80**. A su vez concentran cerca del 74% y el 63% de los establecimientos industriales y comerciales respectivamente.

Los sectores censales 80-004547, 80-004556, 80-004560, 80-004562 y 80-004578 corresponden a las unidades barriales Corabastos, Gran Britalia I, Saucedal, Llano Grande, Villa Nelly III Sector. Al cruzar la información de acuerdo a los sectores censales y las direcciones que estos contengan, la primera unidad barrial pertenece al sector censal 4513, la segunda al sector 4541, la tercera al 4534, la cuarta al 4513 – especialmente la zona ubicada sobre la Av. Ciudad de Cali – y la quinta al 4541 – en la zona sur oriental del sector, hacia la Carrera 86-. Con esta referencia física, la ubicación es posible realizar una aproximación a la ubicación de los activos en la **UPZ 80**.

Cuadro No. 25 Distribución de los establecimientos según tamaño de los activos por sector censal, UPZ 80 Corabastos.

Sector	Micro Hasta 501 SMLVM	Pequeña Entre 501 y 5001 SMLVM	Total	%
80-004547		1	1	1%
80-004556	4		4	2%
80-004560	10		10	6%
80-004562	25		25	14%
80-004578	25	1	26	15%
80-111111	54		54	31%
80-150213	56		56	32%
Total	174	2	176	
%	99%	1%		

Fuente: Cámara de Comercio de Bogotá – Registro Mercantil

Cálculos: DAPD-GDU.

De acuerdo al cuadro anterior, sólo dos establecimientos se encuentran dentro de la categoría de pequeña empresa. Uno se ubica en el sector 80-004547, el cual correspondería al sector censal 4513. El otro, se ubicaría en el sector 4541. No obstante es relevante la importancia de los sectores 80-111111 y 80-150213. Posiblemente el hecho de que la **UPZ** no se haya urbanizado por completo dificulte la recolección de información, posiblemente por la volatilidad en la permanencia de ciertos establecimientos, dadas las condiciones socioeconómicas de la zona, lo que puede dificultar el cruce de la información económica con la cartográfica.

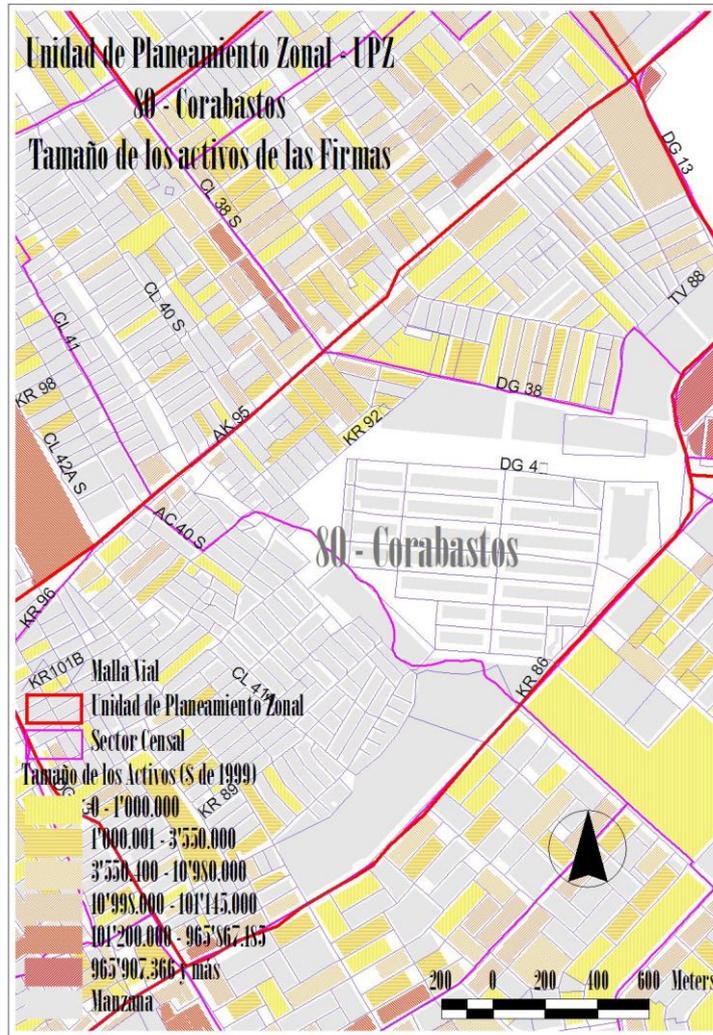
Si se observa el mapa que se refiere al tamaño de los activos de las firmas, el sector censal 4534, que correspondería aproximadamente al sector 80-004560, concentra cerca del 6% de las microempresas. Estas se ubican con alguna preponderancia sobre la Diagonal 38 Sur, parte sur del sector censal y sobre la Diagonal 13 Sur, parte norte. Sobre la Av. Ciudad de Cali, también se sitúan establecimientos con un nivel de activos importante, entre \$10 y \$100 millones.

Esta ubicación respondería principalmente a la cercanía a la Central de Abastos, dado que posiblemente algunos de estos establecimientos representen las oficinas en las cuales se lleva a cabo la administración de los negocios que tiene lugar en dicha central.

Con respecto al sector 80-004562, que correspondería a la parte occidental del sector censal 4513, este concentra cerca del 14.4% de las microempresas. Estas se ubican entre la Carrera 92 y la Avenida Ciudad de Cali (Carrera 95), especialmente en la zona ubicada sobre el ángulo que forman esta última y la Diagonal 38 sur. El nivel de activos de los establecimientos ubicados en esta parte del sector censal oscila entre \$1 y \$3.5 millones y en menor proporción aquellos con activos entre \$10 y \$100 millones, siendo estos rangos los de mayor preponderancia.

En cuanto al sector 80-004578, que corresponde al sector censal 4541, este concentra igualmente cerca del 14.4% de las microempresas y el 50% de la pequeña empresa. Estos establecimientos se localizan en el ángulo formado por la Diagonal 43 sur y la Carrera 86. En el vértice de este ángulo se ubicara el establecimiento cuyo nivel de

activos oscila entre los 501 y 5001 SMLVM. El resto de establecimiento, en su mayoría tendría activos entre los \$1 y \$3.5 millones, con presencia también de aquellos que oscilan entre los \$3.5 y \$10 millones



Cuadro No. 26 Establecimientos comerciales e industriales según tiempo de funcionamiento.

Sector	Entre 6 y 10 años	Entre 11 y 15 años	Entre 15 y 20 años	Entre 21 y 25 años	Mas de 25 años	Total	%
80-004547	1					1	1%
80-004556	1				3	4	2%
80-004560	2				8	10	6%
80-004562	11	1			13	25	14%
80-004578	9				17	26	15%
80-111111	18		1	1	34	54	31%
80-150213	14	3	1		38	56	32%
Total	56	4	2	1	113	176	
%	32%	2%	1%	1%	64%		

Fuente: Cámara de Comercio de Bogotá – Registro Mercantil

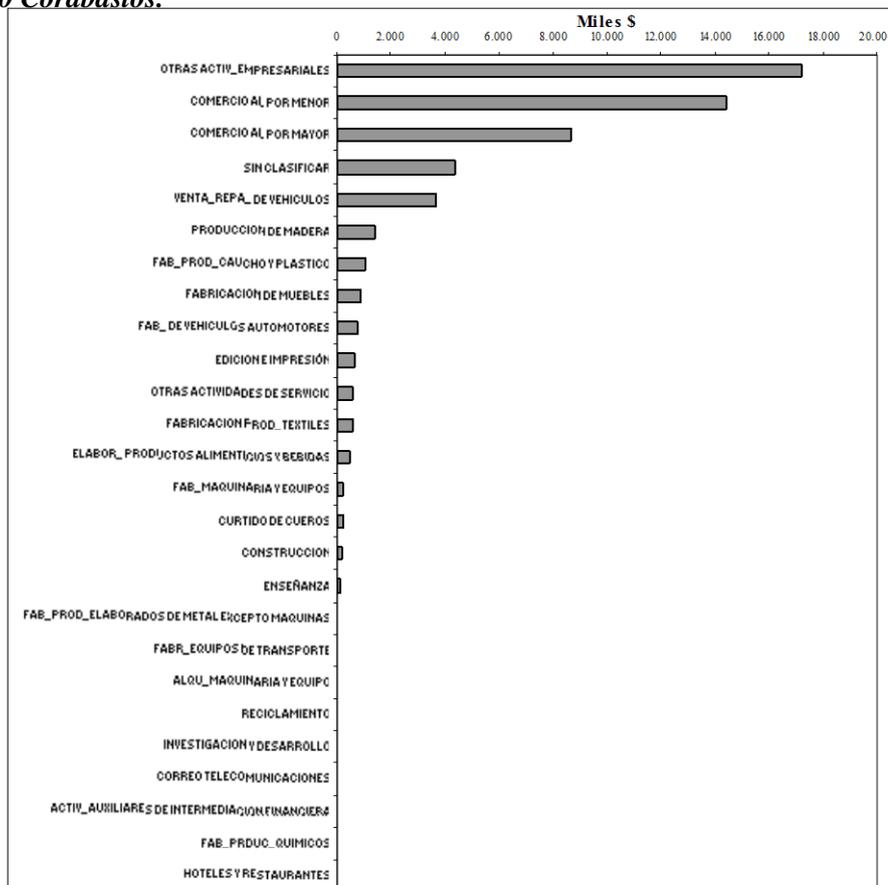
Cálculos: DAPD-GDU.

Finalmente, el nivel de empleo de la **UPZ 80 Corabastos**, da cuenta del nivel de actividad económica que conlleva la presencia de la Central de Abastos toda vez que el sector censal 4513 concentra alrededor del 95% de la demanda total de empleo. Sin embargo la demanda de empleo de los otros sectores censales no refleja el nivel de actividad económica que presentan de acuerdo al mapa de ubicación de activos.

4.2. ASPECTOS FISCALES UPZ 80 Corabastos: ICA e Impuesto Predial.

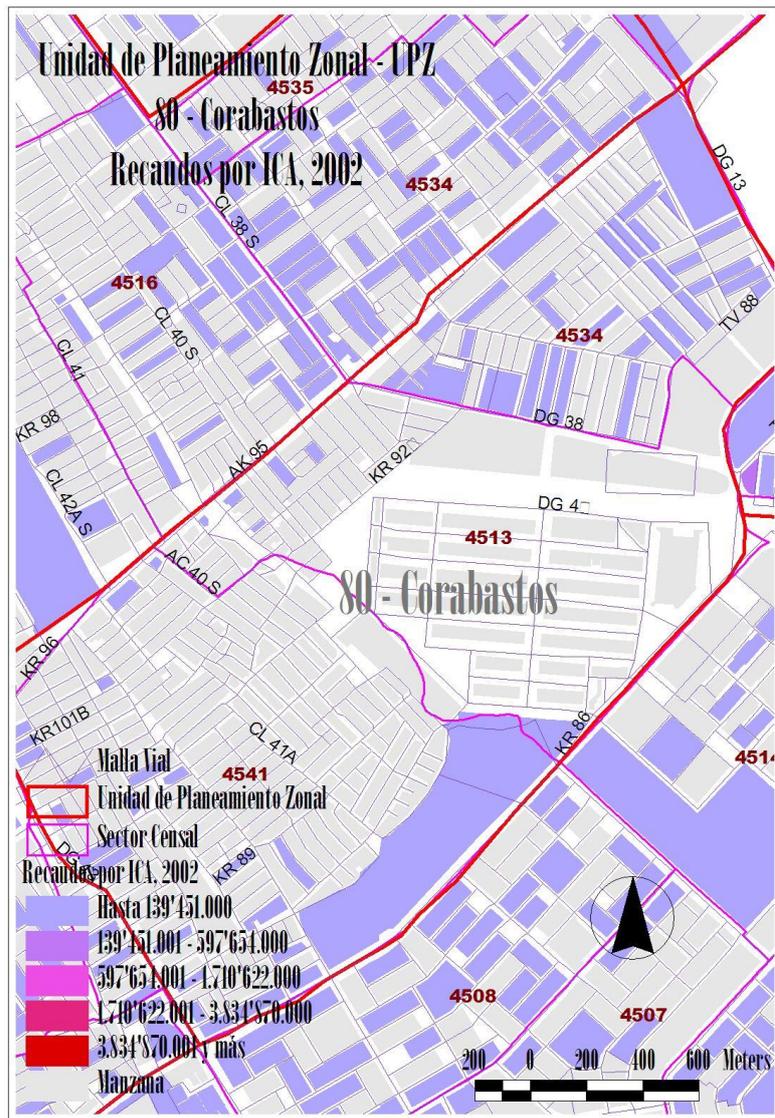
Recaudo de ICA y actividad económica. La actividad económica de la **UPZ 80** también puede ser analizada a partir de la carga tributaria que soportan los establecimientos y viviendas localizados en su espacio físico. A continuación se presenta una descripción detallada según la actividad productiva que desarrollan los diferentes predios dedicados a la actividad industrial o comercial.

Gráfico 2 Impuesto de Industria y Comercio (ICA) pagado, según actividad económica 2002, UPZ 80 Corabastos.



Fuente: SHD 2002

Cálculos: DAPD-SECI-GDU.



De acuerdo a la información suministrada por la **SHD**, las tres primeras actividades concentran cerca del 72.5% del recaudo total de **ICA**. Se destaca tanto el comercio al por mayor como al por menor, no obstante este último refleja un mayor nivel de recaudo.

Las actividades sin clasificar representan más del 7% del recaudo de **ICA**. Por su parte la venta y reparación de vehículos suman cerca de un 6.6%. El resto de actividades , a excepción de la producción de madera que tiene una participación cercana al 2.7% del recaudo, no pesan más del 2% en el mismo.

Recaudo de Impuesto Predial. Los 10.440 predios de la **UPZ 80 Corabastos** han sido evaluados aproximadamente en \$138.459 millones para el año 2002 y sobre ellos recae una carga tributaria de \$713 millones aproximadamente.

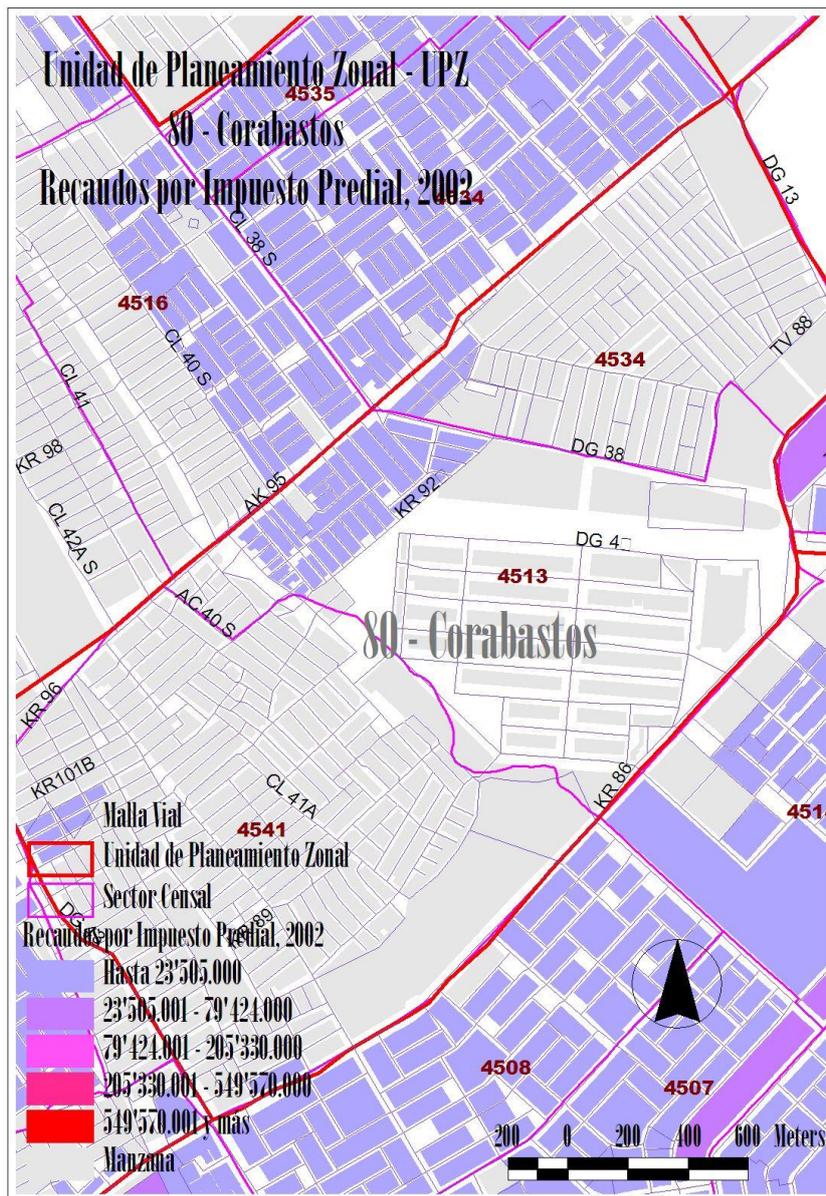
Cuadro No. 28 Recaudo de Impuesto Predial por Destino Económico 2002, UPZ 80 Corabastos.

DESCRIPCION	Pago Total	Promedio	Part. Internas	Part. Total
			%	%
URBANOS EDIFICADOS RESIDENCIALES				
Est. 1, 2 y 3 hasta 70 M2 de construcción	18.276.000	13.488	0,14	2,56
Ests. 1, 2 y 3 más de 70 M2 cuadrados de construcción	108.026.000	31.105	0,85	15,16
Est. 4 hasta 100 M2 de construcción			0,00	0,00
Est. 4 más de 100 M2 y hasta 150 M2 de construcción	272.000	90.667	0,00	0,04
Est. 4 más de 150 M2 de construcción			0,00	0,00
Est. 5 y 6 hasta 220 M2 de construcción			0,00	0,00
Est. 5 y 6 más de 220 M2 y hasta 300 M2 de construcción				
Est. 5 y 6 más de 300 M2 de construcción				
SUBTOTAL	126.574.000		100,00	17,76
INDUSTRIALES				
Alto Impacto	6.116.000	278.000	77,26	0,86
Medio Impacto	193.000	96.500	2,44	0,03
Bajo Impacto	1.607.000	160.700	20,30	0,23
SUBTOTAL	7.916.000		100,00	1,11
COMERCIALES				
Local	20.346.000	127.163	3,87	2,85
Zonal	28.259.000	277.049	5,37	3,96
Metropolitano	477.032.000	2.484.542	90,63	66,92
Oficinas de Inst. Financieras sean o no de su propiedad	716.000	143.200	0,14	0,10
Empresas Industriales y C/iales del Estado			0,00	0,00
SUBTOTAL	526.353.000		100,00	73,84
CIVICO INSTITUCIONALES				
Local	110.000	110.000	100,00	0,02
Zonal			0,00	0,00
Metropolitano			0,00	0,00
Predios Institucionales de propiedad de entidades educativas			0,00	0,00
SUBTOTAL	110.000		100,00	0,02
URBANIZABLES NO URBANIZADOS Y URBANIZADOS NO EDIF.				
Igual o inferior a 100 M2 de terreno	25.100.000	38.915		3,52
Superior a 100 M2 de terreno	22.319.000	485.196	47,07	3,13
SUBTOTAL	47.419.000	68.624	100,00	6,65
RURALES, RECREATIVOS Y ZONAS VERDES				
Rurales	3.737.000	33.366	100,00	0,52
Recreativos				0,00
Zonas Verdes Metropolitanas				0,00
Rurales Residenciales				0,00
Suburbanos				0,00
Suburbanos Residenciales				0,00
Pequeña Prop. Rural destinada a la producc. Agrop.				0,00
SUBTOTAL	3.737.000	33.366	100,00	0,52
EXENTOS				
Exento total	0	0	0,00	0,00
SUBTOTAL	0	0	100,00	0,00
OTROS				
Predios con destino igual a cero	686.000	159	100,00	0,10
SUBTOTAL	686.000	159	100,00	0,10
TOTAL	712.795.000	68.275		100,00

Fuente: Base Predial 2002 SHD

De acuerdo al cuadro anterior, los predios comerciales de impacto metropolitano, pagan cerca del 67% del total recaudado por impuesto predial. En total, el destino comercial teniendo en cuenta los predios de impacto local y zonal representan cerca del 74% del total recaudado al respecto.

El segundo nivel de recaudo lo soporta el destino residencial, donde los predios de estrato 2 con más de 70 M2 de construcción aportan el 85% del total que se recauda en los predios residenciales. Se destaca además la participación, cercana al 7%, que tienen los predios clasificados como lotes, reflejando en cierta medida una alta presencia de estos dentro del territorio de la **UPZ**.

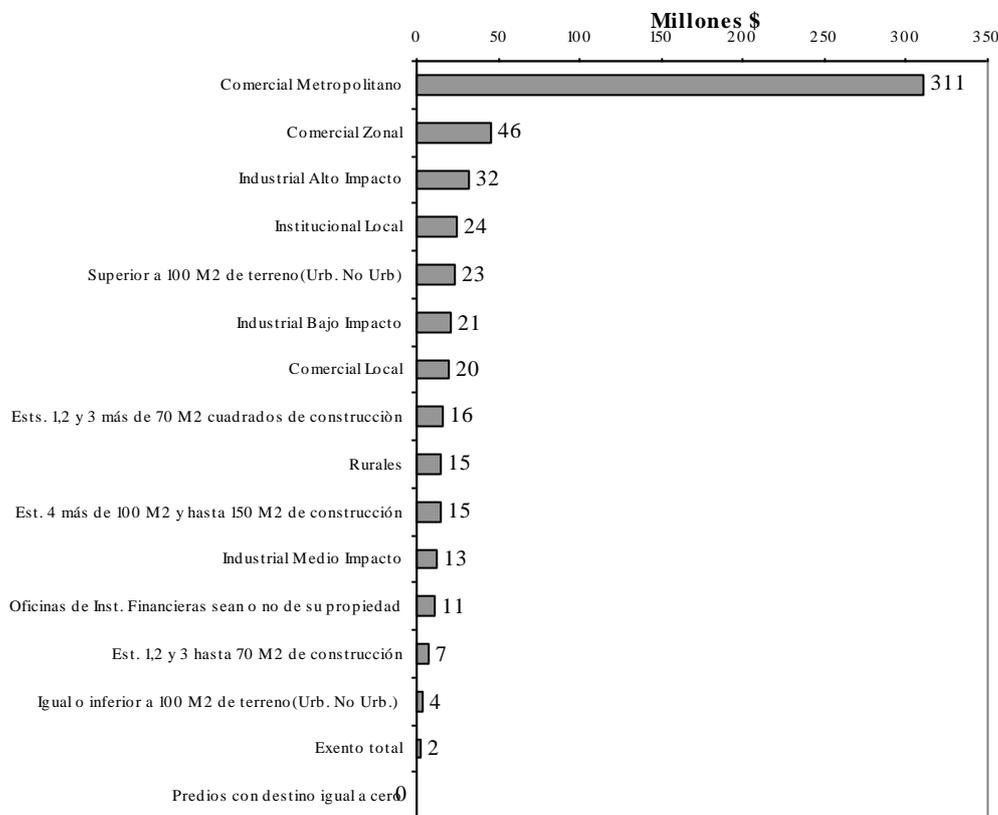


Cabe recordar, que el importante peso de los predios comercial va de la mano con la actividad económica central de la **UPZ**, dada la presencia de la Centralidad Corabastos cuya función es de Integración Urbana. Esta tendencia, así como la de especialización y consolidación del territorio que ocupa Corabastos es un objetivo principal dentro de la estrategia de Centralidades del Distrito, toda vez que para el caso particular, esta busca diversificar y aumentar la oferta de productos y servicios actual y la integración del área a los sectores urbanos circundantes, es decir, se busca un equilibrio entre los usos del suelo comercial y residencial.

La importancia del sector comercial se refleja igualmente en el autoavaluo promedio de sus predios.

Autoavalúo y Precios del Suelo. La importancia del sector comercial se refleja igualmente en el autoavaluo promedio de sus predios.

Gráfico 3. Autoavalúo promedio por destino predial (SHD), UPZ 80.

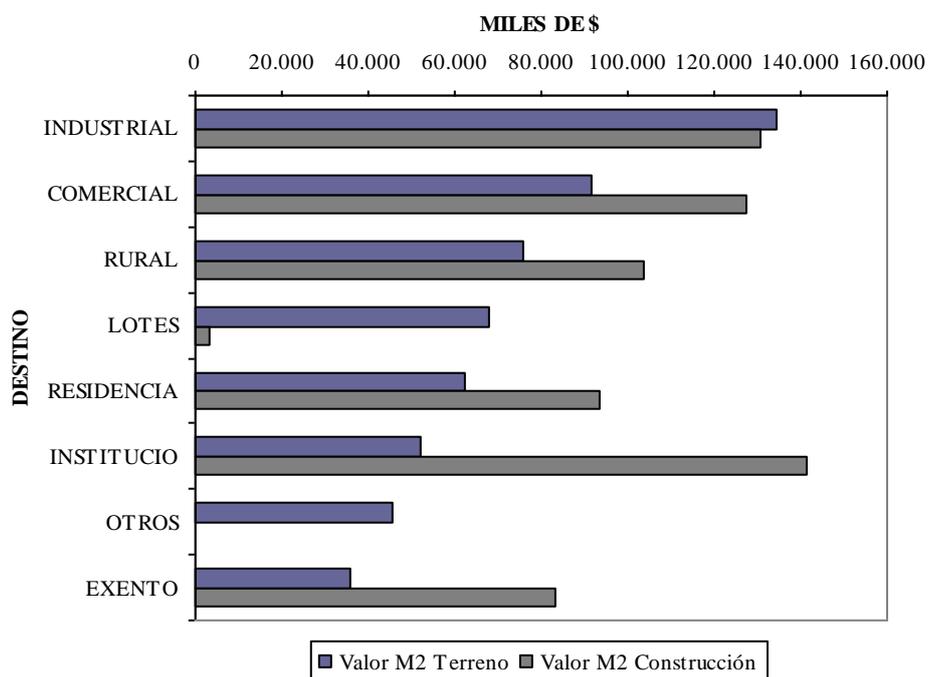


Fuente: Base Predial 2003 SHD. Cálculos: DAPD-SECI-GDU

Se observa claramente el nivel de autoavaluo promedio que presentan los predios comerciales de impacto metropolitano. Por su parte, los predios comerciales de impacto zonal también presentan un importante nivel de autoavaluo promedio, toda vez que superan ampliamente el autoavaluo que presentan los predios residenciales, cuyos valores son bastante bajos diciendo aún más acerca de las condiciones socioeconómicas de la zona.

Finalmente, los precios promedio del área de terreno y de construcción dan cuenta de las actividades preferenciales de la zona, toda vez que la demanda por determinado tipo de predios es factor importante en la formación de los precios que estos van a tener en el mercado.

Gráfico 4. Precio promedio M2 de área de terreno y construcción.



Fuente: Base Predial 2003 SHD. Cálculos: DAPD-SECI-GDU

En efecto, el destino comercial presenta uno de los mayores precios por M2 de construcción, toda vez que este tipo de predios es más valorado en la zona dada su integración funcional con la Centralidad Corabastos. Aunque el destino industrial presenta también niveles importantes en cuanto al precio del M2 de construcción y terreno, la diferencia entre estos es poca denotando en cierta medida que la actividad no tiene un peso tan importante en cuanto al valor agregado que pueda generar, pues como se ha venido mostrando la actividad comercial, dado su nivel de importancia – número de predios, área ocupada- es mucho más proclive a ser desarrollada por los agentes que la industrial. Finalmente, el destino residencial muestra los niveles esperados de precio y las diferencias que estos presentan entre el área de terreno y el área de construcción.

CAPITULO III. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

1. GENERALIDADES

El proceso de participación ciudadana es permanente, y se encuentra orientado a la protección y la garantía de los derechos ciudadanos establecidos por la Constitución Artículo 2 y la Ley 388 de 1997 en su Artículo 4, son el derrotero de esta Secretaría; todo ciudadano que solicite, proponga o pregunte por el desarrollo en la formulación del Decreto de UPZ encuentra en los mecanismo de Ley, los instrumentos que son de obligatorio trámite por las instituciones.

En este sentido conviene señalar textualmente lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 388 que a la letra dice "Participación democrática. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2 de la presente Ley.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos"²⁹

2. METODOLOGÍA

Con base en el “Manual de Participación Ciudadana en los procesos de definición de la Estructura Urbana y la Reglamentación de las Unidades de Planeación Zonal (UPZ) en la Ciudad de Bogotá”, se elaboró la metodología para el proceso de revisión y ajustes de UPZ. Este consta, al igual que la metodología para la reglamentación, de tres fases:

²⁹ Ley 388 de 1997

1. **Aprestamiento:** Identificación de actores sociales y construcción de bases de datos.
2. **Discusión de la propuesta normativa:** convocatoria a reunión de participación (correo certificado organizaciones e instituciones, publicación en prensa y página web, distribución de volantes y comunicación telefónica), reunión de participación, recepción de aportes ciudadanos (durante un plazo de 1 mes), sistematización y valoración de aporte ciudadanos con base en los principios del POT.
3. **Promulgación de la norma:** Respuesta a comunidad (asistentes a reunión de participación, ciudadanos que presentan propuestas, organizaciones sociales y autoridades locales).

3. DESARROLLO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

La Secretaría Distrital de Planeación inició el proceso de participación ciudadana en desarrollo del mandato contenido en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997. En una primera fase del proceso de participación ciudadana, esta Secretaría recibió propuestas a través de los talleres normativos de participación y se incorporaron al proceso para la elaboración de la norma de la UPZ No.80, CORABASTOS, proceso adelantado con la convocatoria a varias reuniones, entre otras las efectuadas en las siguientes fechas:

1. Reunión con Funcionarios de la Gerencia de Corabastos, Abril 26 de 2005, (Asistentes: 8).
2. Reunión con Autoridades Locales, Abril 29 de 2005, (Asistentes: 8).
3. Taller de Caracterización y Estructura Urbana, Mayo 12 de 2005, (Asistentes: 84).
4. Taller de Norma Urbana, Julio 12 de 2005, (Asistentes: 77).

Las propuestas recibidas durante este proceso fueron objeto de evaluación en el marco de las disposiciones del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), específicamente aquellas que determinaron las directrices normativas mediante definiciones sobre los usos del suelo y los tratamientos para cada sector de la ciudad según los correspondientes planos oficiales. De igual forma, en el proceso de reglamentación, se

siguen las pautas metodológicas para producir la norma específica en el ámbito de cada UPZ, establecidas en el artículo 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).

A finales de año 2006, se culminaron los proyectos normativos de la UPZ, con la formulación de las fichas normativas, las cuales se publicaron en la página web: www.sdp.gov.co, con el fin de continuar con el proceso de participación ciudadana durante el año 2007.

Debe anotarse que durante el año 2008, una vez aclarado el proceso de reglamentación en lo que respecta a los usos de alto impacto, se logró complementar el proceso de participación ciudadana, en aspectos referidos a temáticas diferentes de las Zonas Especiales de Servicios de Alto Impacto, tales como usos comerciales, vivienda, institucionales, patrimonio y renovación urbana, aspectos que las comunidades no habían retroalimentado a esta Entidad en razón a su preocupación centrada exclusivamente en la posibilidad de que se reglamentara una ZESAI. Igualmente la propuesta se armonizó con los planes maestros de equipamientos, en su mayor parte adoptados durante el año 2006.

La siguiente tabla, resume el proceso que durante el año 2008 se adelantó para la reglamentación de la UPZ 80:

UPZ 80, CORABASTOS		
Acción	Estado	Documento de prueba
Formulación de Fichas Normativas	Proceso Concluido	Fichas normativas en 3 planchas.
Publicación en página web www.sdp.gov.co	Proceso Concluido	Diciembre 2 de 2008.
Finalización del proceso de participación ciudadana	Proceso Concluido	Oficio 2-2008-28193 de agosto 29 de 2008 dirigido a la Alcaldía Local de Kennedy.
Revisión Jurídica	Proceso Concluido	
Remisión del proyecto de decreto a la Alcaldía Mayor	Proceso Concluido	Oficio 2-2008-42363 de diciembre 26 de 2008 dirigido al Secretario General de la Alcaldía Mayor.

El día 25 de junio de 2009, fue enviado de vuelta a la Secretaría Distrital de Planeación el proyecto de reglamentación de la UPZ en mención por parte de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, en donde se hace referencia a modificaciones de carácter jurídico y la corrección de algunas imprecisiones en las planchas reglamentarias del proyecto de Decreto.

En este proceso de ajuste, se ha visto la necesidad de actualizar, precisar y complementar algunos temas coyunturales y pertinentes a la UPZ, con el fin de precisar una reglamentación urbanística ajustada a la situación actual del sector y que responda a las necesidades de sus habitantes.

En tal sentido, y con el compromiso de la Secretaría Distrital de Planeación, se realizó una presentación ante el Consejo Local de Gobierno de la Alcaldía Local de Kennedy el día 14 de Agosto de 2009, en donde, adicionalmente se estableció el compromiso de presentar el proyecto de reglamentación ante los líderes comunitarios por última vez el día Jueves 20 de Agosto de 2009, y recibir así las últimas sugerencias por parte de la comunidad para su evaluación correspondiente antes de ser enviado nuevamente a la Alcaldía Mayor.

Igualmente, ante esta Secretaría han sido radicadas diversas solicitudes frente a este particular por parte de organizaciones populares y agremiaciones, quienes también se encuentran atentas al proceso de reglamentación y han contribuido con valiosos aportes que contribuyen a que la norma urbanística propuesta sea más cercana a las problemáticas específicas de cada sector, siempre en el marco del modelo de ordenamiento adoptado en el POT.

Esta Secretaría recibió propuestas a través de los talleres de participación y se permite informarles que las mismas se incorporaron al proceso de participación y vinculación ciudadana para la elaboración de la norma de la UPZ No.80, CORABASTOS, proceso adelantado con la convocatoria a varias reuniones, entre otras las efectuadas en las siguientes fechas:

CAPITULO IV. PLUSVALIAS

1. INFORME DE PLUSVALIA EN LA UPZ 80, CORABASTOS

1.1. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE ACTIVIDAD CON CAMBIO DE USO A UNO MÁS RENTABLE

SECTORES NORMATIVOS		NORMA ANTERIOR AL POT		POT			EXISTE HECHO GENERADOR (art. 434 Dcto 190/04)	HECHO GENERADOR POR COMPARACIÓN DE USOS Y CONDICIONES	OBSERVACIONES		
SECTOR	SUBSECTOR	POLIGONO	Normas básicas	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO					
1	I	A M 02 5C	735/93	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	DESARROLLO	NO	-	OTROS INSTRUMENTOS		
	II	A M 02 5C	735/93								
2	UNICO			COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	DESARROLLO	-		OTROS INSTRUMENTOS		
3	I	A RG 03 3C	735/93	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL MODALIDAD COMPLEMENTARIA	NO	NO	Servicios de diversión y esparcimiento (Urbana), Galleras.		
	II	A RG 03 3C A M 02 5C (E. MET.)	735/93							SI	Servicios de logística (Metropolitana), Bodegas. Servicios de diversión y esparcimiento (Urbana), Galleras.
	III	A RG 03 3C A RG 03 5C (E. MET.)									
4	I	A RG 03 5C (E. ZON.) A RG 03 3C	735/93	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACION URBANA	NO	NO	Servicios de diversión y esparcimiento (Urbana), Galleras.		
	II	A RG 03 5C (E. MET.) A RG 03 5C (E. ZON.)	735/93							SI	Servicios de logística (Metropolitana), Bodegas.
	III	A RG 03 5C (E. MET.) A RG 03 3C									
5	UNICO	-	-	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	-	-	PLAZA DE MERCADO CORABASTOS		
6	I	A RG 03 3C	735/93	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL MODALIDAD COMPLEMENTARIA Y REESTRUCTURANTE	NO	NO	Servicios de diversión y esparcimiento (Urbana), Galleras.		
	II	A RG 03 3C	735/93								
	III	A RG 03 3C A RG 03 6C	735/93							NO	Servicios de logística (Metropolitana), Bodegas. Servicios de diversión y esparcimiento (Urbana), Galleras.
	IV	A RG 03 5C A RG 03 6C									
7	UNICO	C 2VM		DOTACIONAL	PARQUE METROPOLITANO CAYETANO CAÑIZARES	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	-	-	PARQUE METROPOLITANO CAYETANO CAÑIZARES		

1.2. ANÁLISIS DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVO TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD

SECTORES NORMATIVOS		NORMA ANTERIOR AL POT		POT						EXISTE HECHO GENERADOR (Valores básicos de edificabilidad)	OBSERVACIONES (NOTA 1)
SECTOR	SUBSECTOR	POLIGONO	Normas básicas	TRATAMIENTO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	FRENTE	I.O. MAX.	I.C. MAX.	ALTURA (PISOS)		
1	A	AM 02 5C	D.T.O. 735/93	DESARROLLO	-	-	-	-	-		OTROS INSTRUMENTOS
	B	AM 02 5C									
2	UNICO			DESARROLLO	-	-	-	-	-		OTROS INSTRUMENTOS
3	UNICO	ARG 03 3C	D.T.O. 735/93	MEJORAMIENTO INTEGRAL	CONTINUA	-	-	-	-	SI	NORMA POT DECRETO 159/04 PREDIOS CON FRENTE A CORREDOR DE MOVILIDAD LOCAL (CML) Y MALLA VIAL ARTERIAL (MVA) LAS AVENIDAS MANUEL CEPEDA VARGAS (AMERICAS) Y CIUDAD DE CALI
		ARG 03 5C (EJE METROPOLITANO)									
4	A	ARG 03 3C ARG 03 5C (EJE METROPOLITANO)	D.T.O. 735/93	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN	CONTINUA	-	0,75	2,20	3	NO	PLAZA DE MERCADO CORABASTOS
	B	ARG 03 5C (EJE METROPOLITANO)					-	0,70	3,50	5	
5	UNICO			CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	-	-	-	-	-		PLAZA DE MERCADO CORABASTOS
6	A	ARG 03 3C ARG 03 5C (EJE ZONAL)	D.T.O. 735/93	MEJORAMIENTO INTEGRAL MODALIDAD COMPLEMENTARIA	CONTINUA	-	-	-	-	SI	NORMA POT DECRETO 159/04 PREDIOS CON FRENTE A CORREDOR DE MOVILIDAD LOCAL (CML) LA AVENIDA CIUDAD DE VILLAVICENCIO LA AVENIDA AGOBERTO MEJIA CIFUENTES LA AVENIDA CIUDAD DE CALI
		ARG 03 5C (EJE METROPOLITANO)									
7	UNICO	ARG 03 3C ARG 03 6C (EJE METROPOLITANO)		MEJORAMIENTO INTEGRAL MODALIDAD REESTRUCTURANTE	-	-	-	-	-	NO	NORMA POT ARTICULO 22 DECRETO 159/04
		CONSOLIDACIÓN ZONAS VERDES METROPOLITANAS									

2. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del POT, son hechos generadores del efecto de Plusvalía en la UPZ No. 80, CORABASTOS, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de un uso más rentable	<ul style="list-style-type: none">• Sector normativo N° 4, subsectores I, II y III• Sector normativo N° 6, subsectores III y IV

3. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA POR USOS

1. **En el sector normativo 1**, corresponde al Tratamiento de Desarrollo, al momento de desarrollarlo se definirá con base en el Decreto 327.
2. **En el sector normativo 2**, corresponde al Tratamiento de Desarrollo, al momento de desarrollarlo se definirá con base en el Decreto 327.
3. **En el Sector Normativo 3**, corresponde al Barrio Maria Paz, este mantiene una escala de usos igual a la encontrada en el Acuerdo 06/90 y en las resoluciones urbanísticas.
4. **En el sector normativo 4**, corresponde a los barrios Maria Paz, el Saucedal, el Llanito, Pinar del Río, Pinar del Río II, Llano Grande, El Portal de patio Bonito, según acuerdo 6/90, Resoluciones Urbanísticas y POT, se determinó lo siguiente:

Del sector normativo 4, el uso principal pasa de Residencial a Comercial generándonos de esta manera plusvalía por cambio de Área de Actividad según el artículo 434 del POT.

Los usos de las resoluciones son de escala local y zonal mientras que en el POT se permite hasta la escala urbana, por consiguiente si se genera plusvalía.

5. **El sector normativo 5**, corresponde al dotacional (Central de Abastos) el cual en la norma precedente (AC6/90) por consiguiente no genera plusvalía.
6. **En el sector normativo 6**, corresponde a los barrios La Concordia, San Carlos, El Amparo, Amparo Cañizales, el Olivo, Villa Nelly II (Loa Aliso), La Maria, Villa Emilia, Villa de la Torre, La esperanza, Villa de la Loma. Este sector mantiene una escala de usos igual a la encontrada en el AC6/90 en las resoluciones urbanísticas; por tal razón sobre los ejes de la Malla Vial Arterial y sobre los ejes definidos como CML se genera un mayor potencial de usos, por lo cual es generador de Plusvalía.

7. El sector normativo 7, corresponde al Parque Metropolitano Cayetano Cañizales (PM-22) por lo consiguiente no genera plusvalía.

4. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA POR EDIFICABILIDAD

En el Sector Normativo 4, corresponde al Barrio Maria Paz, El Portal de patio Bonito, los cuales mantienen la edificabilidad aprobada en las correspondientes resoluciones de legalización por lo cual no es generador de Plusvalía, incluso se baja la edificabilidad sobre MVA, ya que no se encuentra construida.

En el sector normativo 6, corresponde a los barrios La Concordia, San Carlos, El Amparo, Amparo Cañizales, el Olivo, Villa Nelly II (Loa Aliso), La Maria, Villa Emilia, Villa de la Torre, La esperanza, Villa de la Loma. Este sector mantiene una escala la edificabilidad igual a la encontrada en el AC6/90 en las resoluciones urbanísticas; por tal razón sobre los ejes de la Malla Vial Arterial y sobre los ejes definidos como CML **No** se genera un mayor potencial de edificabilidad, por lo cual no es generador de Plusvalía.

**CAPITULO V. BALANCE Y RECOMENDACIONES DE
LA MESA INTERINSTITUCIONAL PARA EL MANEJO DE
LAS ZONAS ESPECIALES DE SERVICIOS DE ALTO
IMPACTO (ZESAI)**

1. INTRODUCCIÓN

En acatamiento a lo dispuesto en el Decreto 126 de 2007 la Secretaría Técnica de la Mesa Interinstitucional procede a efectuar un balance del trabajo adelantado, a sintetizar los resultados y a consolidar conclusiones que han de presentarse a consideración del Alcalde Mayor, como un resultado preliminar de lo actuado antes y desde el 31 de mayo de 2007, momento en el cual se instaló formalmente la Mesa aludida.

La ciudad, como todo el país, ha olvidado o evitado reglamentar la prostitución, pese a que es una actividad que se encuentra ligada a la dinámica social. No obstante, con el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado en el año 2000, revisado en el año 2003 y compilado en el 2004, se ha abordado dicha actividad.

Dentro del marco del proceso de ordenamiento territorial de la ciudad, mediante las denominadas Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, se ha asumido el tema de la prostitución como un uso de obligatoria reglamentación. A partir de ese momento y durante los últimos 5 años, la ciudad se ha visto avocada a abordar la problemática social que se genera en torno a esta actividad, lo que hace necesario examinar sus antecedentes con una proyección integral hacia el control y la no exclusión, el escenario de la Mesa Interinstitucional y la construcción de un marco teórico, jurídico normativo, y la propuesta de reglamentación de 3 UPZ con Zonas Especiales de Servicios de Alto Impacto, formulada por la Secretaría Distrital de Planeación en diciembre de 2006, pasando por el examen de cada una de las posibles ZESAI, con el fin de contribuir con un conjunto de recomendaciones tanto generales como específicas en cada caso.

2. CREACIÓN E INSTALACIÓN DE LA MESA INTERINSTITUCIONAL DE ZESAI

A partir del mes de mayo de 2005 la coordinación del Comité Interinstitucional se delegó en la Subsecretaría de Asuntos Locales y Desarrollo Ciudadano de la Secretaría de Gobierno Distrital, y comenzó una transformación del escenario institucional ya establecido, que incluyó la creación de la Mesa Interinstitucional de Zonas Especiales de Servicios de Alto Impacto, con un objetivo un poco más ambicioso: articular la acción de todas las entidades e instancias del Distrito frente a un tema de enorme complejidad como es el ejercicio de la prostitución.

Dicho espacio fue formalizado el 30 de marzo del año 2007, por medio del Decreto Distrital 126, que consolidó parte del trabajo de organización adelantado durante este proceso.

Tal como lo dispone el Decreto 126 de 2007, La Mesa cuenta con una Secretaría Técnica encargada de dinamizar su trabajo, diseñar y poner a consideración del Alcalde Mayor, las políticas, planes, programas de seguridad y orden público, desarrollo local y participación ciudadana tendientes a fortalecer la capacidad de gobierno de las localidades del Distrito Capital. Esta Secretaría está conformado por: Secretaría de

Gobierno Distrital, Secretaría Distrital de Planeación, Secretaría de Integración Social y Secretaría de Salud. El trabajo de la Mesa se enmarca en cinco componentes:

Componente Normativo: Referido al análisis de los aspectos legales que enmarcan el trabajo de las entidades distritales frente a la prostitución, especialmente las que tienen competencias de inspección, vigilancia y control, con el fin de unificar criterios de interpretación y aplicación de las normas, y con la intención de contribuir a la elaboración de propuestas de creación de un marco regulatorio frente a la actividad, siempre ajustado a derecho y de acuerdo con las políticas distritales vigentes. Este componente debe brindar, a su vez, un diagnóstico claro y preciso de las herramientas normativas vigentes y eficaces, así como de los requerimientos en este sentido para lograr control real y efectivo sobre la actividad en la ciudad. Este componente debe apoyar a la Mesa, con el fin de que las decisiones que se adopten estén ajustadas a derecho o para orientar la acción y toma de decisiones de la misma. La coordinación estará a cargo de la Secretaría Técnica de la Mesa.

Componente Territorial: Involucra el análisis y propuesta de alternativas de intervención urbanística y de ordenamiento territorial referentes a las zonas de servicios de alto impacto con usos ligados a la prostitución. Este componente de trabajo se orienta a conocer a profundidad la situación del ejercicio y presencia de la prostitución en la ciudad, con el objeto de proponer estrategias para su ordenamiento y ubicación territorial, sin vulnerar derechos fundamentales de otros actores sociales vinculados al territorio. La Coordinación estará a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación, con el apoyo de la Empresa de Renovación Urbana y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

Componente Político Administrativo: Este componente hace referencia al nivel de trabajo básico necesario para que cualquier programa o política pública sea eficaz. Para el caso de Bogotá se trata del escenario local y constituye la base fundamental de la gestión distrital. Por ello se requirió vincular directamente a las Alcaldesas Locales, con el objeto de generar con ellas la interlocución directa, necesaria para alimentar el trabajo de la Mesa con las inquietudes y necesidades locales y optimizar el trabajo que se realiza con los demás componentes. Le corresponde la articulación de acciones conjuntas con las demás entidades distritales involucradas (Planes de Acción), desde el diseño hasta su implementación y seguimiento; La Coordinación estará a cargo de la Secretaría de Gobierno Distrital y las Alcaldías Locales actuarán por medio de los Coordinadores Formativos y personalmente, cuando los temas se relacionen directamente con su localidad.

Componente Económico: Comprende el análisis de los aspectos financieros, de control fiscal, de disponibilidad presupuestal y de gravámenes que las propuestas generadas en la materia de usos y zonas de servicios de alto impacto puedan involucrar. La Coordinación estará a cargo de la Secretaría de Hacienda Distrital, con el apoyo de la Secretaría Distrital de Planeación, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y la Empresa de Renovación Urbana.

Componente Social y Cultural: Implica el inventario de programas de intervención social, así como el análisis y propuestas que propendan por el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades comprometidas con dichas actividades. La Coordinación estará a cargo de la Secretaría Distrital de Integración Social y la

Secretaría de Salud del Distrito, con el apoyo de las alcaldías locales y demás organismos y entidades correspondientes.

3. UPZ CORABASTOS

Esta UPZ está compuesta por dos grupos de barrios residenciales de origen informal ubicados al norte y al sur de la Central de Abastos. Hacia el norte corresponde el barrio Maria Paz, el cual tiene mejores condiciones urbanas y de calidad de vida. En la parte sur de la Central de Abastos, los barrios tienen condiciones urbanas muy precarias, de servicios y de calidad de la vivienda.

La Central de Abastos requiere integrarse a su entorno urbano mediante un Plan de Regularización y Manejo, otorgando espacios viales y de cerramiento de sus instalaciones menos agresivos que los actuales. Esto permitiría mejorar las condiciones de seguridad sobre el eje de la Avenida de los Muiscas, el cual actualmente presenta un deterioro físico y de seguridad muy fuerte.

La posible ZESAI prevista por el POT es una franja entre las Avenida Agoberto Mejía y Ciudad de Cali, contigua a la Central de Abastos vía de por medio, que corresponde a un futuro eje de la malla vial denominado Avenida de los Muiscas.



Fuente: Plano de Usos. Plan de Ordenamiento Territorial. Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).

Hacia el costado occidental, próximo a la Av. Ciudad de Cali, se encuentran algunos establecimientos de prostitución y también un equipamiento educativo de gran escala, lo cual impide localizar una ZESAI en este sector. Este establecimiento educativo es el único de esta escala en el sector y por ende la importancia de prever usos compatibles al dotacional sin ocasionar perjuicios.

En la parte intermedia, la vivienda se presenta en menor proporción combinada con una concentración de bodegas de almacenamiento, en ocasiones con ambos usos en la misma edificación. La tendencia de estas manzanas es la de desarrollar bodegas en el primer piso y vivienda en el segundo y/o tercero.

En este sector se evidencian signos de deterioro físico y un trazado urbanístico precario, con vías muy estrechas y alargadas, condiciones que no permitieron que la Secretaría Distrital de Planeación considerara este lugar para localizar una ZESAI.

Hacia la parte oriental, localizada por detrás de la “Plaza de las Flores” existe un grupo de manzanas en las que podría plantearse un rediseño del espacio mediante un Plan Parcial de Renovación Urbana, por su proximidad a las grandes vías, con el propósito de localizar la ZESAI en este entorno. Por este motivo la Secretaría de Planeación Distrital propuso inicialmente ésta ubicación, sujeta a las condiciones y gestión previstas en desarrollo del instrumento Plan Parcial.

Establecimientos relacionados con el trabajo sexual- ZESAI, UPZ 80 Corabastos Localidad Kennedy

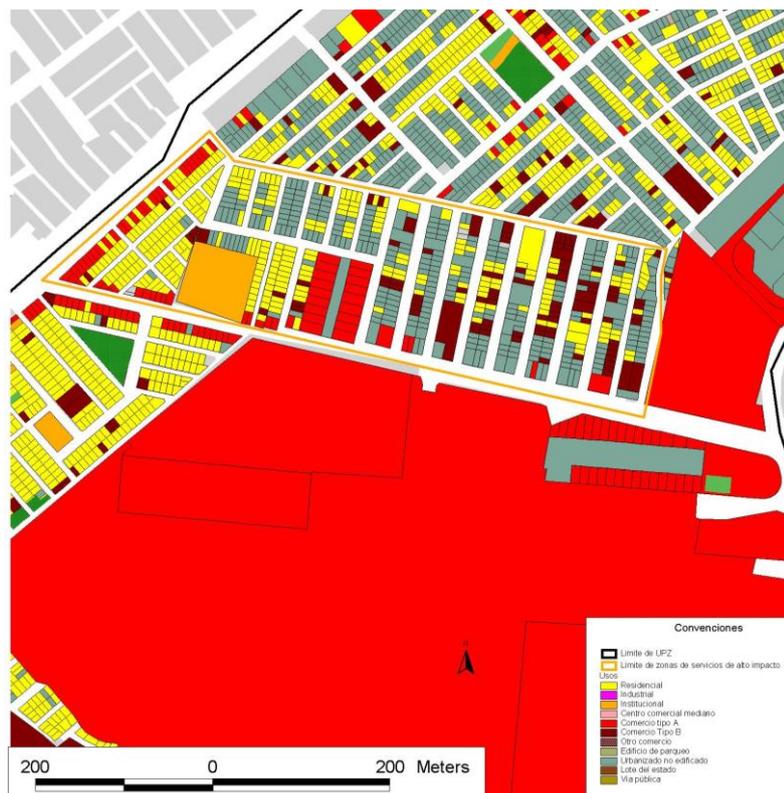
TIPO	CANTIDAD LOCALIDAD	CANTIDAD UPZ	CANTIDAD ZESAI
Casa de lenocinio	25	6	2
Whiskería	4	0	0
Tienda artículos sexuales	1	0	0
TOTAL	30	6	2

Fuente: SDP, Dirección Estudios Macro. SIS, Bogotá D.C., 2007

No obstante, este entorno se caracteriza por el predominio de una zona residencial consolidada, lo cual permite prever que el ejercicio del Plan Parcial se vería frustrado, en tanto que los propietarios de establecimientos tienen interés en esta localización, que como queda dicho se han venido localizando en el otro extremo en la parte occidental a unos 500 metros de este lugar.

Por otra parte el eje de la Avenida de los Muiscas, es el paso obligado de residentes y sobre todo de estudiantes para el traslado de una localidad a otra.

De acuerdo a los datos registrados por la base catastral de predios, en la zona de servicios de alto impacto de Kennedy, se localizan 741 predios, de los cuales 286 predios tienen uso residencial con una proporción del 38,60%, 289 predios se clasifican en urbanizado no edificado con una proporción del 39%, 68 predios se clasifican en comercio Tipo A con una proporción del 9.81%, 91 predios tienen otro comercio con una proporción del 12.28%, 6 predios que no tienen destino y 1 predio es institucional.



Fuente: SDP, Base de datos geográfica, Bogotá D.C., 2007.

4. BALANCE DE LA ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO PREVISTA POR EL POT PARA EL MANEJO DE LA PROSTITUCIÓN EN EL DISTRITO CAPITAL.

Otras posibles UPZ previstas por el POT como de posible localización de ZESAI, se reglamentaron sin zona debido a su localización en entornos residenciales periféricos, por las condiciones de incompatibilidad de usos determinadas por el propio POT, por las disposiciones nacionales tantas veces citadas, o bien por sustracción de materia, en la medida en que la vocación de los suelos hacia los cuales se proyectó la ZESAI, corresponde a una actividad predominante de naturaleza diferente y se halla inmersa en espacios privilegiados para otro tipo de inversiones estratégicas para la ciudad.

De otra parte, se puso en evidencia que los instrumentos de gestión del suelo que deben acompañar decisiones normativas de gran magnitud, han resultado limitados en sus posibilidades y solamente prevalece la propuesta de acudir el Plan Parcial de Renovación Urbana, para que pueda mantenerse la directriz del POT.

Con base en la preexistencia de equipamientos educativos y de culto, se descartó la posibilidad de considerar la reglamentación de ZESAI en las UPZ Venecia y Corabastos. En el primer caso, tal situación se había definido desde la publicación en la página web de Planeación Distrital en Diciembre 23 de 2006. En el segundo caso, la definición resulta del proceso seguido con la Mesa Interinstitucional durante el presente año.

En los casos de Venecia y Corabastos se presenta una situación similar a la de Bosa, por

cuanto estas tres UPZ se ubican en áreas de barrios residenciales de origen popular característicos de las zonas del borde occidental, sur – occidental y sur de la ciudad, lo cual se aprecia en el plano oficial de “Usos del Suelo Urbano y de Expansión” del POT. En efecto, en dicho plano se observa el predominio de los barrios residenciales, conformando extensas zonas denominadas por el POT como: “Zonas Residenciales con Actividad Económica en la Vivienda”, circunstancia que obliga a considerar en qué medida puede ser factor de conflicto con el uso de vivienda predominante, cosa que efectivamente ha ocurrido, y cuya manifestación ha sido una respuesta negativa de parte de comunidades de residentes en estas UPZ, expresada dentro de los procesos de participación ciudadana en los eventos convocados para discutir los correspondientes procesos de reglamentación.

En ese mismo orden de ideas la caracterización de estas tres UPZ es fundamentalmente residencial de vivienda popular, ubicadas al sur y occidente de la ciudad. Si bien estas zonas residenciales presentan diferentes grados de transformaciones hacia el comercio y los servicios, no por ello deja de ser predominante la presencia de la vivienda, en ocasiones con actividades mixtas (vivienda y actividad productiva en la misma estructura arquitectónica). En el caso de la UPZ Corabastos la presencia de la Central de Abastos, incide en las transformaciones de su entorno tanto positiva como negativamente, por lo que el escenario a considerar es la reducción de los impactos que causa este dotacional en la viabilidad del sector y su proyección sobre las vías de su entorno con un manejo paisajístico diferente al muro de cerramiento que conlleva inseguridad. Lo anterior, mediante la puesta en marcha del correspondiente Plan de Regularización y Manejo. En esta perspectiva no es posible la reglamentación de ZESAI, en estas UPZ.

Para reforzar este tipo de análisis se examinó la localización de posibles ZESAI en relación con el sistema de centralidades según el plano oficial del POT que las definió.

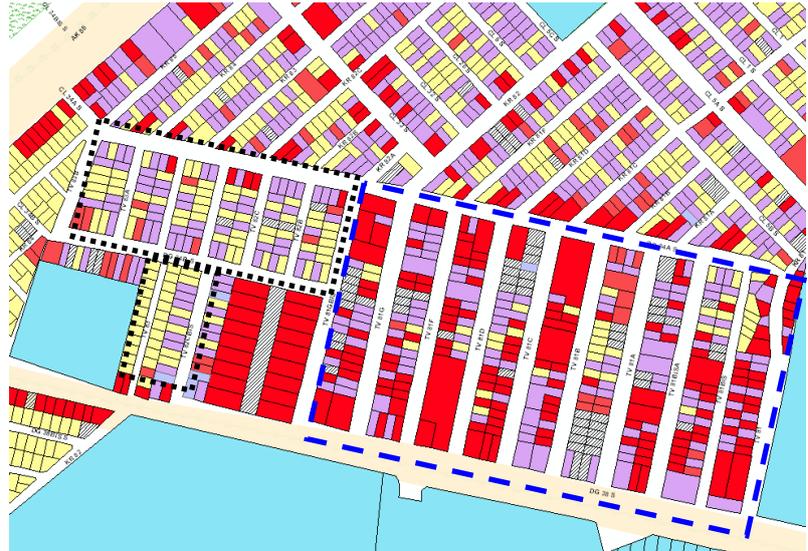
Otro factor de evaluación de la consistencia de la estrategia territorial del POT consiste en confrontar nuevamente la selección de las posibles ZESAI con la presencia de establecimientos que la Secretaría de Integración Social detectó y georeferenció.

Este ejercicio permite señalar en la primera parte, que en las áreas correspondientes a las UPZ de Bosa, Venecia y Corabastos era previsible la incompatibilidad que habría de presentarse con las zonas residenciales y con equipamientos educativos y de culto preexistentes.

No obstante, vista de conjunto la actuación de la Administración Distrital desde el año 2002 y sus resultados, la estrategia que se recomienda como la mas responsable, consiste en que no se proyecten nuevas ZESAI hasta no contar con una reestructuración de la ya reglamentada en la UPZ La Sabana, tanto en su aspecto de diseño físico espacial (Plan Parcial de Renovación Urbana) como de la puesta en marcha de una nueva concepción de un Plan de Acción con responsabilidad compartida entre los niveles central y local de la Administración Distrital y seguimiento por parte de la Mesa interinstitucional.

En la siguiente imagen, se observa como la mayor concentración de vivienda se encuentra focalizada en el área demarcada con un recuadro negro, mientras que las demás actividades se concentran en el área demarcada con un recuadro azul.

- Residencial
- Industrial
- Dotacional Público
- Dotacional Privado
- Comercio en Corredor Comercial
- Comercio Puntual
- Urbanizado no Edificado
- Suelo Protegido
- Lote del Estado
- Vias
- Espacio Público
- Predio con Mejora Ajena



Fuente: SDP, Base de datos geográfica, Bogotá D.C., 2008.

De acuerdo con la información de población oficial del censo de 1993, el área objeto de este informe tenía una población aproximada de 850 habitantes. Para el Censo realizado en el año 2005, la población estimada para este sector fue aproximadamente de 1950 habitantes y de acuerdo con las proyecciones del DANE para el año 2009, esta área tendría 2727 habitantes.

Esta información oficial contrasta con la realidad del sector, que por su dinámica no refleja la presencia de grandes aglomeraciones residenciales, por el contrario presenta un alto volumen de población flotante, producto de las actividades industriales, de bodega y industriales que allí se asientan.



De acuerdo con la información suministrada por la UAECD, para la zona delimitada como ZESAI, mas del 70 %, se refieren a actividades comerciales y de predios con mejora ajena, en donde se localizan principalmente las actividades industriales referidas a beneficiaderos de aves, industria vinícola, industria de alimentos varios, industria de plasticos, guacales (maderas), azucareras y otras. (ver Figura 3)

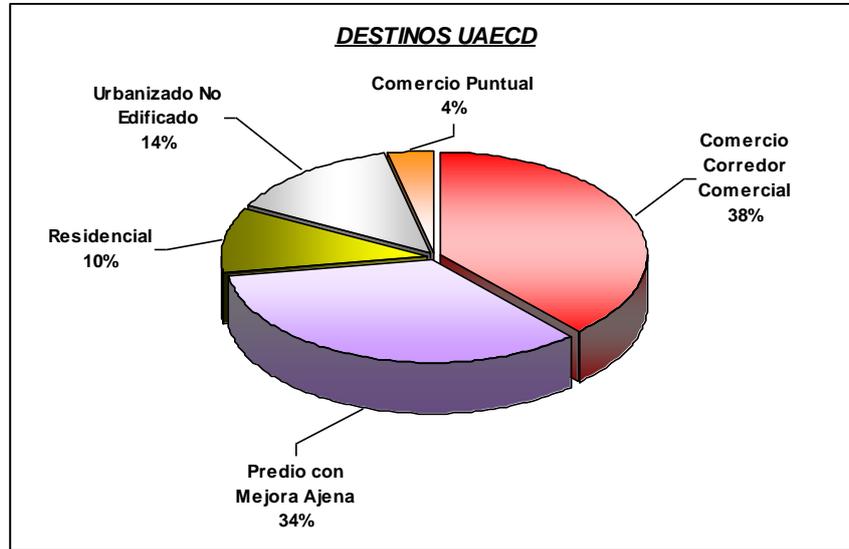


Figura 3. Porcentajes Usos UAECD

Con el apoyo de la Secretaria de Gobierno – Dirección de apoyo a Localidades, en el mes de septiembre de 2009, se verificaron los usos del suelo para el sector señalado para el área de ZESAI., La actual no refleja la presencia de grandes aglomeraciones residenciales, ni actividades de alto impacto, por el contrario presenta grandes áreas de bodegas, industrias alimenticias y de plásticos, y centros de acopio de material reciclable.



De otra parte es importante reconocer que las actividades relacionadas con la Central de abastos producen un alto deterioro físico de las edificaciones y teniendo en cuenta que algunas de estas actividades se encuentran directamente relacionadas con recicladores, habitantes de calle e indigencia en general, la propuesta de tener un área de Renovación, en donde se potencialicen actividades diferentes a la residencial, se puede considerar una apuesta por cambiar la imagen del sector comprendido en el recuadro azul.

Finalmente, de acuerdo con la información suministrada por la Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos, actualmente se encuentra en revisión en la Subsecretaría Jurídica de la SDP un proyecto de Decreto que determina las condiciones de localización de las Bodegas de Reciclaje y las actividades relacionadas con el acopio y manejo de residuos sólidos, en donde se incluyen las áreas de actividad en donde pueden ser viables las actividades de este tipo. Por el momento y de acuerdo con el Plan Maestro de Residuos Sólidos, se permiten actividades de acopio de material reciclable de menor escala sobre todo el territorio que abarca la UPZ.

CAPITULO VI. PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

1. INTRODUCCIÓN

La propuesta normativa para la UPZ 80 Corabastos, se plantea bajo el reconocimiento de las condiciones físico-espaciales y socioeconómicas, proyectando las áreas potenciales de transformación urbanística, que propicien un mayor desarrollo económico, que además permitan mejorar la estructura ambiental y las condiciones de espacio público en los diferentes sectores de la UPZ.

Adicionalmente se reconoce la vocación del sector aledaño a la Central de Abastos, localizado al norte de la Central de Abastos, entre el eje de la Avenida Los Muiscas (Diagonal 38 sur) y la Diagonal 34 A sur y entre la Transversal 81 y la Avenida Ciudad de Cali (Avenida Carrera 86), en donde se evidencian principalmente actividades industriales y de bodegaje en el sector.

2. ESTRUCTURA BÁSICA UPZ 80

La UPZ se divide en siete sectores normativos, que pretenden homogeneizar las circunstancias de cada uno teniendo en cuenta las condiciones de informalidad predominantes en el territorio de la UPZ, proyectando de esta forma, a partir de la Norma Urbanística los instrumentos de actuación y planificación, así como los lineamientos de acción para diferentes entidades distritales y locales, que permitan una focalización e intervención pública.



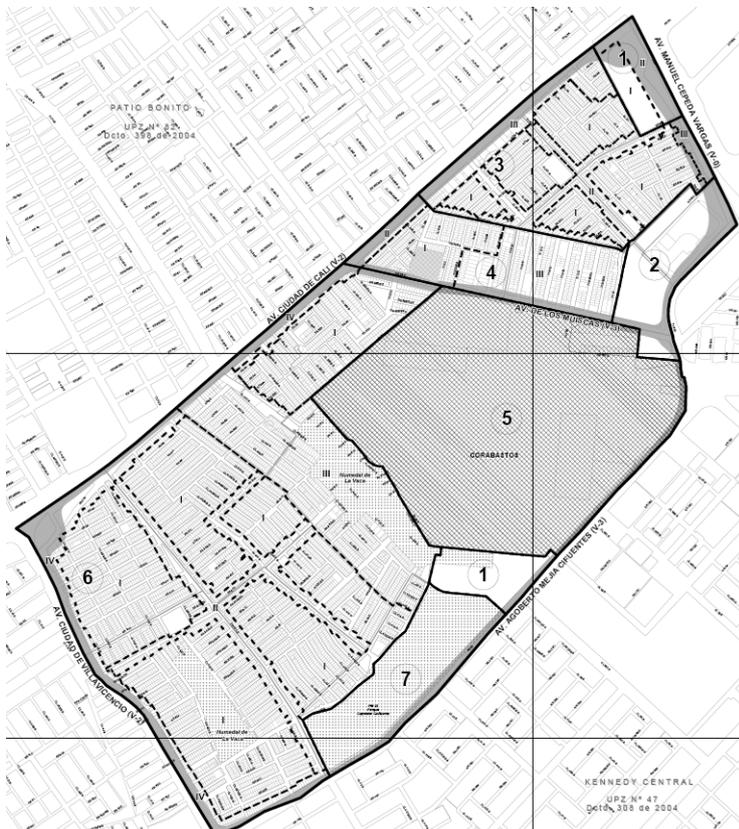
El cuadro de sectores normativos, en donde se especifican los tratamientos y áreas de actividad de la UPZ se concretó de la siguiente forma:

SECTORES URBANISTICOS DE LA UPZ 80-CORABASTOS

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	DESARROLLO
2	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	DESARROLLO
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL Modalidad Intervención Complementaria
4	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACION URBANA Modalidad reactivación
5	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BASICOS	CONSOLIDACION SECTORES URBANOS ESPECIALES
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL Modalidad Intervención Complementaria y Reestructurante (Nota 1)
7	DOTACIONAL	PARQUE METROPOLITANO CAYETANO CAÑIZARES PM-22	CONSOLIDACION SECTORES URBANOS ESPECIALES

Nota 1: El sector normativo 6 subsector III-B se reglamenta por el tratamiento de Mejoramiento Integral modalidad Reestructurante, cuya norma específica se rige por lo establecido en el artículo 22 del Decreto 159 de 2004 y las demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

3. USOS



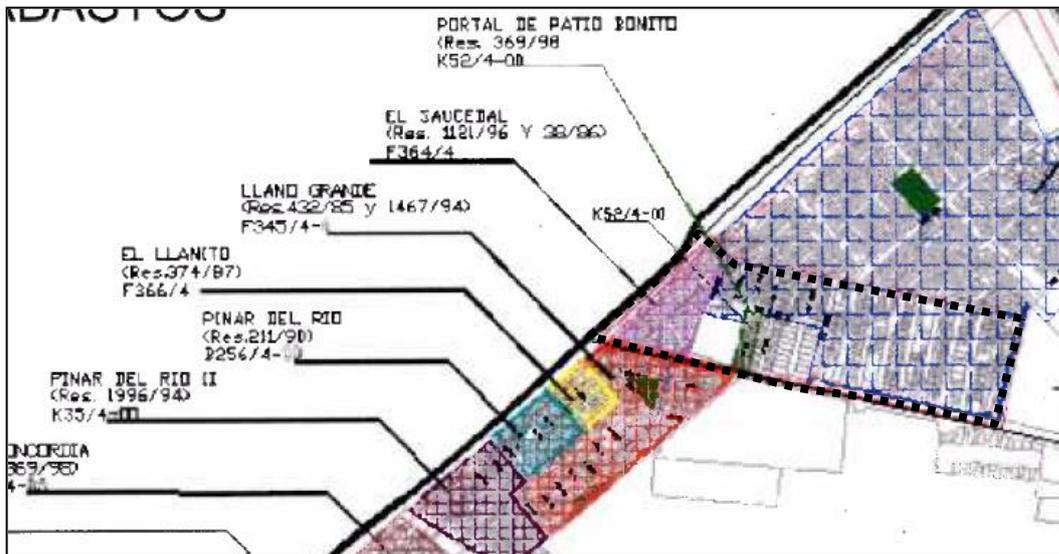
La UPZ tiene 2 sectores normativos (3 y 6), que se regulan por el Tratamiento de Mejoramiento Integral y se subdividen en subsectores de usos, los cuales se orientan a cualificar los usos de mayor escala e impacto sobre los corredores de la Malla Vial Arterial, los usos de escalas e impacto medio sobre los ejes de al Malla vial Intermedia y Corredores de Movilidad Local y finalmente los usos de escala e impacto mínimo hacia el interior de los barrios, dando un predominio a la actividad residencial.

El sector normativo 4, se define como un área sujeta al tratamiento de Renovación Urbana, en donde, como

consecuencia de la dinámica generada por la Central de Abastos, ha transformado sustancialmente la actividad residencial, dando paso a usos de mayor envergadura e impacto que soportan diferentes actividades asociadas con el mercadeo de productos alimenticios. Así mismo varias actividades de carácter industrial han tomado asiento allí, haciéndose necesaria un mayor control normativo que regule y controle su funcionamiento.

De acuerdo con las condiciones urbanísticas de este sector, se comprobó la necesidad de otorgarle el tratamiento de Renovación Urbana al sector comprendido por los desarrollos Llano Grande, El Llanito, Pinar del Río, Pinar del Río II, El Saucedal, Maria Paz y el Portal de Patio Bonito.

Desarrollos en Área de Renovación



Este Tratamiento se hace adopta con el propósito de propiciar proyectos que generasen áreas de espacio público; recalificando sus usos y estructuras en el espacio construido público y privado, y consolidar la dinámica comercial e industrial en torno a la Central de Abastos “CORABASTOS”, a la denominada Plaza de las Flores y sobre los ejes de la malla vial arterial que serán ampliados. Con este tratamiento además se busca aprovechar la localización estratégica de estas áreas para impulsar la competitividad y la complementación económica, intercambio de bienes y servicios y finalmente actividades industriales, que deben cumplir con todas las exigencias ambientales, fitosanitarias, de riesgos y seguridad industrial que las entidades competentes en la materia soliciten..

Los sectores normativos 1, 2 y 8 se regulan por el tratamiento de Desarrollo, por contener predios urbanizables no urbanizados. La resolución 01146 del 20 de diciembre de 2006, incorpora el predio comprendido entre la Av. Agoberto Mejía Cifuentes, el Parque Cayetano Cañizares, el humedal de La Vaca y la Central de Abastos, al tratamiento de Desarrollo, modificando parcialmente lo señalado por los planos 25 y 27 del Decreto Distrital 469 de 2003. Dicho predio se localiza en el proyecto de reglamentación dentro del sector normativo 8, el cual, teniendo en cuenta las características del entorno, se otorga la posibilidad del urbanizarse como un área dotacional de equipamientos deportivos recreativos, que garantice un desarrollo armónico y consecuente con los elementos de la Estructura ecológica que lo rodean.

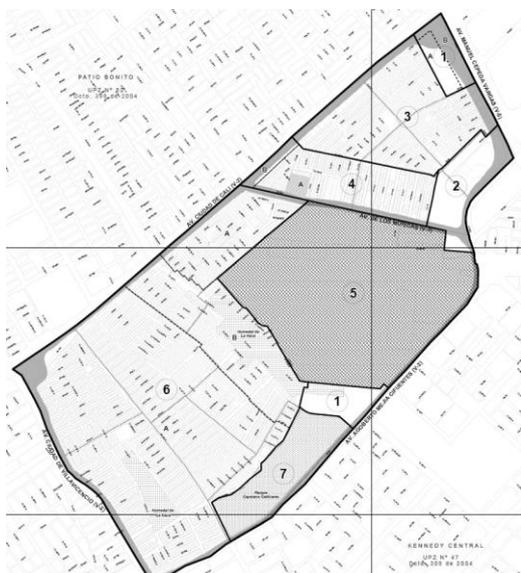
El subsector de usos I del mismo sector normativo, corresponde a la urbanización “Naguara Américas”, la cual conserva su normativa original, la cual se desarrollo en el año 2007.

Finalmente los sectores 5 y 7 corresponden a la Central de Abastos y al Parque Cayetano Cañizares respectivamente, los cuales se regulan por el tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, y las actividades de carácter dotacional metropolitano de abastecimiento y de recreación, determinan un rol esencial para el suroccidente de la ciudad.

En referencia a los usos Dotacionales, se incluye la nota “Solo se permite en predios con el uso existente al momento de la expedición del presente Decreto y no se permiten ampliaciones. Excepción: usos dotacionales de escalas metropolitana, urbana y zonal, sujetos a otros instrumentos de planeamiento.”, la cual pretende condicionar la ubicación de equipamientos de escalas que generan impactos urbanísticos no deseados en predios aledaños, e incentivar su relocalización en determinados subsectores normativos cuyas características permiten amortiguar los impactos que estos usos ocasionan. Sin embargo, mediante otros instrumentos de planeamiento como los Planes Parciales de Renovación, o mediante planes de implantación pueden localizarse estos usos en diferentes escalas, ya que dichos instrumentos garantizan el cumplimiento de condiciones urbanísticas para no generar impactos negativos en el sector.

Adicionalmente, se incluye una nota respecto de los usos industriales localizados en las áreas residenciales con actividad económica en la vivienda, que dice “Se permiten los servicios técnicos especializados y las actividades de producción o industriales, clasificados como de bajo impacto ambiental, bajo condiciones que para el efecto determine la Secretaría Distrital de Ambiente. Para las actividades industriales solo se permite el uso en área máxima de 100 m²”, que restringe el área utilizable en estos usos con el fin de evitar la proliferación de este tipo de actividades y restringirlos al promedio del tamaño predial existente en los sectores normativos 3 y 6, que por sus características actuales incluyen actividades productivas asociadas a la vivienda.

4. EDIFICABILIDAD



Los sectores normativos 3 y 6, que se regulan por el Tratamiento de Mejoramiento Integral en las modalidades de Intervención complementaria e intervención reestructurante, esta última localizada en el sector 6 B.

La reglamentación de la UPZ asigna condiciones de edificabilidad únicamente al sector normativo 4, respetando las condiciones de edificabilidad anteriores, sin aumentarlas con el fin de propiciar un escenario ideal para los procesos de renovación urbana.