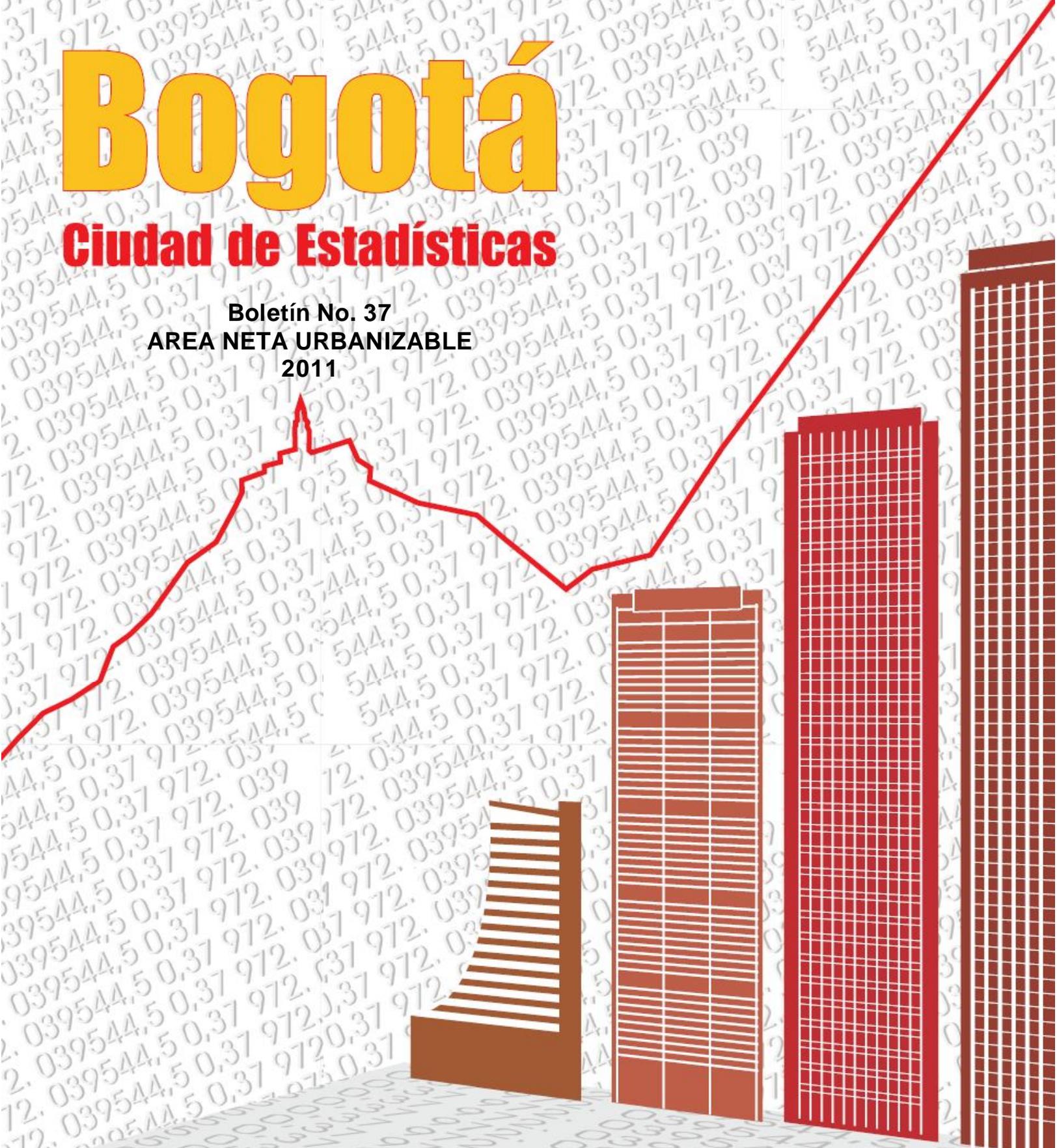


Bogotá

Ciudad de Estadísticas

Boletín No. 37
AREA NETA URBANIZABLE
2011



ALCALDÍAMAYOR
BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Cra 30 N° 25-90 TORRE B. PISO 1, 5, 8 Y 13
BOGOTÁ D.C., COLOMBIA 2010
www.sdp.gov.co

ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
CLARA LÓPEZ OBREGÓN (D)

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
CRISTINA ARANGO OLAYA

SUBSECRETARIA DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS ESTRATÉGICOS
CARMELA SERNA RÍOS

DIRECTORA DE INFORMACION, CARTOGRAFIA Y ESTADISTICA
SULLY MAGALIS ROJAS BAYONA

DIRECTORA DE ESTUDIOS MACRO
NORMA CONSTANZA SALAMANCA TEJADA

INVESTIGADORAS
YENNY ANGÉLICA MÉNDEZ ZORRILLA
AURELIANO AMAYA DONOSO
LUZ PILAR TORRES FONSECA

COMPONENTE GEOGRÁFICO
ANGELA MILENA NIÑO MENDIETA

MONTAJE Y DIAGRAMACIÓN
SANDRA MILENA CRUZ SILVA

CONTENIDO

| | |
|---|-----------|
| PRESENTACIÓN | 4 |
| I. MARCO METODOLÓGICO | 5 |
| 1. Justificación | 5 |
| 2. Alcance..... | 6 |
| 3. Objetivos | 7 |
| 3.1 Objetivo general | 7 |
| 3.2 Objetivos específicos..... | 7 |
| 4. Metodología para el cálculo del Área Neta Urbanizable | 7 |
| II. RESULTADOS | 14 |
| 2.1 Resultados Generales..... | 14 |
| 2.2 Resultados por tamaños de lotes según localidades y UPZ | 16 |
| 2.3 Clasificación del suelo de interés prioritario | 20 |

PRESENTACIÓN

Bogotá es una ciudad diversa y heterogénea, que puede interpretarse desde innumerables miradas, con diferentes lecturas. Es así como la Secretaría Distrital de Planeación, en cumplimiento de sus objetivos, viene consolidando un sistema de información de ciudad, a disposición de ciudadanos y ciudadanas, de organizaciones sociales, academia, intelectuales, entre otros, que permita ofrecer elementos de análisis particulares sobre datos oficiales.

Un paso para lograr este propósito lo constituye el boletín periódico que se ha denominado “Bogotá Ciudad de Estadísticas”, publicación elaborada por la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) que aborda temas particulares con datos relevantes acerca de la situación de la ciudad y sus territorios.

En esta oportunidad la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) presenta su boletín No. 37, “Área Neta urbanizable 2011”, con el cual se entrega información del área disponible para desarrollar proyectos urbanísticos en la Ciudad, específicamente en suelo de tratamiento de desarrollo. Para conocer el área disponible se tomó como referencia la información actualizada de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- y de la base de datos geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-.

Con la realización de este documento, la SDP ofrece datos relevantes de Bogotá, específicamente los relacionados con el área disponible para urbanizar, de tal forma que tanto las autoridades como el sector privado pueda contar con la información necesaria para la toma de decisiones asociadas al mejor uso y aprovechamiento del suelo. También es posible conocer la ubicación y las características de ese suelo disponible, lo cual contribuye en la definición del tipo de proyectos urbanísticos que son factibles de desarrollar.

Por último, la Dirección de Estudios Macro, agradece a Magnolia Moreno, funcionaria de la UAECD por su apoyo incondicional en la definición, desarrollo de la metodología y obtención de los resultados del área neta urbanizable en la Ciudad, todo esto, dado su importante conocimiento de la Base de datos catastral.

De igual forma se agradece a Fernando Penagos Zapata Subdirector de Gestión de Suelo y Andrés Sanabria Rodríguez funcionarios de la Secretaría Distrital de Hábitat, por su valiosa colaboración en la definición conceptual y aportes para determinar el área neta urbanizable en el suelo clasificado de interés prioritario.

I. MARCO METODOLÓGICO

1. Justificación

En los últimos años ha sido más frecuente hablar de la falta de suelo en la Ciudad para desarrollar proyectos urbanísticos y más aún para la construcción de Viviendas de Interés Prioritario –VIP- o Vivienda de Interés Social –VIS- debido al alto costo del suelo disponible. Por esta razón, se ha incrementado la preocupación por la escasez del suelo, en especial para suplir las necesidades de vivienda de la población residente en la ciudad.

Una de las causas de dicha preocupación está relacionada con la cantidad de hogares que no cuentan con una vivienda digna, como se evidencia en los resultados del déficit de vivienda obtenido a partir de la Encuesta Multipropósito para Bogotá 2011 la cual muestra un total de 258.046 hogares con déficit, de los cuales 116.529 corresponden a hogares con déficit cuantitativo (5,3%) y 141.517 con déficit cualitativo, es decir, el 6,5% de los hogares bogotanos. Esta preocupación se mantiene a pesar de la disminución del déficit lograda entre el año 2007 y el 2011 de 3,7 puntos porcentuales dado que aún falta atender las deficiencias del 11,8% de los hogares.

La otra causa fundamental de esta preocupación, es el aumento de la demanda de vivienda como consecuencia de la creación permanente de nuevos hogares, ya que sólo en el último año (2010 - 2011) alcanzó un total de 48.321 nuevos hogares, según las proyecciones¹ de hogares obtenidas con base en la información del Censo General 2005 a través del Convenio celebrado en el año 2007 entre el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE- y la SDP.

Bajo este contexto, y teniendo en cuenta que la Secretaría Distrital de Planeación - SDP - en cumplimiento de su misión, define las normas urbanísticas relacionadas con la regulación, el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo de la Ciudad; se hace necesario contar con la información que permita identificar el área disponible para el desarrollo urbano y las características del mismo; con el fin de hacer un uso más eficiente del suelo de tal forma que se logre el mayor beneficio y el desarrollo equitativo de la Ciudad.

Al respecto, vale la pena mencionar que parte importante de las normas sobre el suelo se encuentran consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, instrumento a través del cual se establecen los usos e intensidad del suelo, las actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas del perímetro urbano y del suelo de expansión.

1

<http://200.69.105.197/cgibin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=PRVIVHOGPOB&MAIN=WebServerMain.inl>; número de hogares de Bogotá 2010 y 2011. Tomado 15 de diciembre de 2011.

Por lo anterior, la SDP con apoyo de la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital desarrolla el presente estudio en el cual se expone la metodología para el cálculo del área disponible para desarrollar en Bogotá en el año 2011 así, como los respectivos resultados obtenidos.

2. Alcance

La información generada en este estudio constituye una herramienta útil especialmente para los sectores público y privado, en la medida que a partir de la identificación del área disponible para urbanizar en la Ciudad, los agentes que intervienen en la formulación, implementación, seguimiento y evaluación de las políticas y en las decisiones relacionadas con el uso y aprovechamiento del suelo y específicamente, con el suelo destinado a suplir las necesidades de vivienda imperantes en Bogotá, logren contribuir en el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población bogotana y por tanto en su desarrollo equitativo.

En este sentido, los resultados del estudio permiten mostrar a nivel de localidad y Unidad de Planeamiento Zonal –UPZ-, el área neta urbanizable, entendida como el suelo disponible, la cual se obtiene a partir de la información de la base predial actualizada al año 2011, datos que corresponden a la información recolectada por Catastro Distrital - a través del Censo Inmobiliario realizado en el área urbana de la Ciudad y, del SIG -Sistema de Información Geográfica - de la SDP, en donde se organiza la información de la ciudad con las características asociadas al territorio, entre ellas, las zonas de amenaza alta de inundación, remoción y zonas de alto riesgo no mitigable, corredores ambientales, las zonas de manejo y preservación ambiental, las rondas, las reservas viales, los cuerpos de agua y los parques.

En cuanto a la información de la Base Predial de Catastro, es importante mencionar que es actualizada de manera masiva mediante el desarrollo de tres fases: el reconocimiento en terreno, verificación de la información suministrada por los propietarios y la valoración de la información y creación del avalúo. Esta actualización se realizó en dos etapas, la primera para la vigencia 2009 y en un total de 827.000 predios y la segunda, en 1.279.000 predios para la vigencia 2010².

En cuanto al alcance metodológico, el documento permite presentar la información de acuerdo con la clasificación del suelo³ que se determina en el Plan de Ordenamiento de Territorial. En este sentido, vale la pena aclarar que no se tuvo en cuenta el área en suelo rural, ya que corresponde a terrenos con usos diferentes al urbanizable por su destinación específica a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas⁴.

² Fuente: Estudios sobre la dinámica inmobiliaria de Bogotá: La ciudad vista desde el Catastro.

³ Decreto 190 de 2004. Artículo 145

⁴ Ibidem

3. Objetivos

3.1 Objetivo general

Establecer la cantidad de área neta urbanizable -ANU- del suelo urbano y/o de expansión.

3.2 Objetivos específicos

- ✓ Establecer el área bruta en la Ciudad.
- ✓ Determinar el área de reservas viales y ambientales.
- ✓ Determinar el área neta urbanizable.
- ✓ Caracterizar el área neta urbanizable de acuerdo a la ubicación geográfica y tamaño de los lotes.
- ✓ Identificar dentro del área neta urbanizable el suelo de interés prioritario.

4. Metodología para el cálculo del Área Neta Urbanizable

Como se mencionó anteriormente, este estudio se realizó con la información de dos fuentes, la primera es la base predial de Catastro, la cual permite conocer la situación de los predios con relación a las áreas y valores, constituyéndose en un insumo básico para la liquidación equitativa del impuesto predial y plusvalías⁵; en el monitoreo de las dinámicas del desarrollo urbano; en el conocimiento del uso real del suelo y del comportamiento del mercado inmobiliario en la ciudad, así como para la planeación territorial.

La segunda fuente de información es la Base de Datos Geográfica Corporativa -BDGC- la cual recopila la información cartográfica relacionada con las actuaciones administrativas adoptadas por las entidades en materia de planeación territorial. De igual forma corresponde a la base para la aplicación de la norma urbanística y el análisis de la información espacial fundamental para el modelamiento del territorio.

La información que hace parte de la BDGC proviene de dos fuentes: una producida por la SDP y hace referencia al Plan de Ordenamiento Territorial, UPZ, legalización y mejoramiento integral de barrios, bienes de interés cultural, reservas viales arteriales y locales, e instrumentos de planeación (planes parciales, planes de regularización y manejo, operaciones estratégicas, planes zonales y planes maestros). La segunda corresponde a fuentes externas, tales como los sectores administrativos a nivel distrital, las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, las Unidades Administrativas Especiales de Catastro y la de Espacio Público a

⁵ Actualización Catastral 2009

nivel Regional y Nacional, el Ministerio de Ambiente y Vivienda, la CAR, Ingeominas e INVIAS, entre otras.

La información de la BDCG, es útil para hacer el seguimiento a la ocupación del territorio y efectuar el análisis de prospectiva, permite construir escenarios para la formulación de planes de ordenamiento territorial y de instrumentos de planeación del territorio más específicos⁶.

Tomando como referencia la información de la base predial de Catastro y la BCGC, se desarrolla la metodología que permite el cálculo del área disponible para urbanizar en Bogotá en dos fases. La primera fase cuyo objetivo es la obtención y caracterización del área bruta de los lotes potencialmente urbanizables en la ciudad, se desarrolló a partir de la construcción de un árbol de decisión el cual corresponde a un diagrama que representa en forma secuencial las condiciones a tener en cuenta para determinar el ANU. De esta forma se establecen los criterios que garantizan una mayor precisión en el cálculo del área disponible como se muestra en la siguiente gráfica.

Gráfica 1
Árbol de decisión



De acuerdo con las características de la información predial y geográfica, y con el árbol de decisión que se determinó para el cálculo del área bruta y posteriormente el área disponible para urbanizar (ANU) en la Ciudad; se tuvieron en cuenta los siguientes criterios para identificar los lotes potencialmente urbanizables en Bogotá:

- ✓ Partiendo de la base de predios catastral, se seleccionan los “lotes sin construcción”, para este caso, se denomina a los lotes totalmente vacíos o aquellos ocupados con una construcción que no supera el 10% del área total del terreno. Esto, bajo el supuesto que puede corresponder a lotes en los cuales se cuenta con el 90% del área libre y por tal razón las edificaciones existentes por su tamaño, son susceptibles de demoler para ocupar la totalidad del terreno.

⁶ Implementación del Sistema de Información Integral para la Planeación del Distrito - SIIPD

- ✓ Una vez conocidos los lotes sin construcción, se identifican aquellos que no tienen planes parciales⁷ adoptados, es decir, los lotes sobre los cuales se tiene previsto construir un proyecto urbanístico aprobado por decreto.
- ✓ Posteriormente se procede a reconocer los lotes clasificados según la base Catastral como “lote en propiedad horizontal”, debido a que corresponden a lotes que cuentan con una licencia para la construcción de edificaciones en propiedad horizontal.
- ✓ Por último, se identifican los lotes con las mejoras en predio ajeno, por cuanto corresponde a las edificaciones instaladas por una persona sobre terrenos que no le pertenecen⁸.

Una vez aplicados los criterios descritos anteriormente, se dispone de la base de datos consolidada para la obtención del área bruta, las áreas de reservas y el área neta urbanizable objeto de estudio.

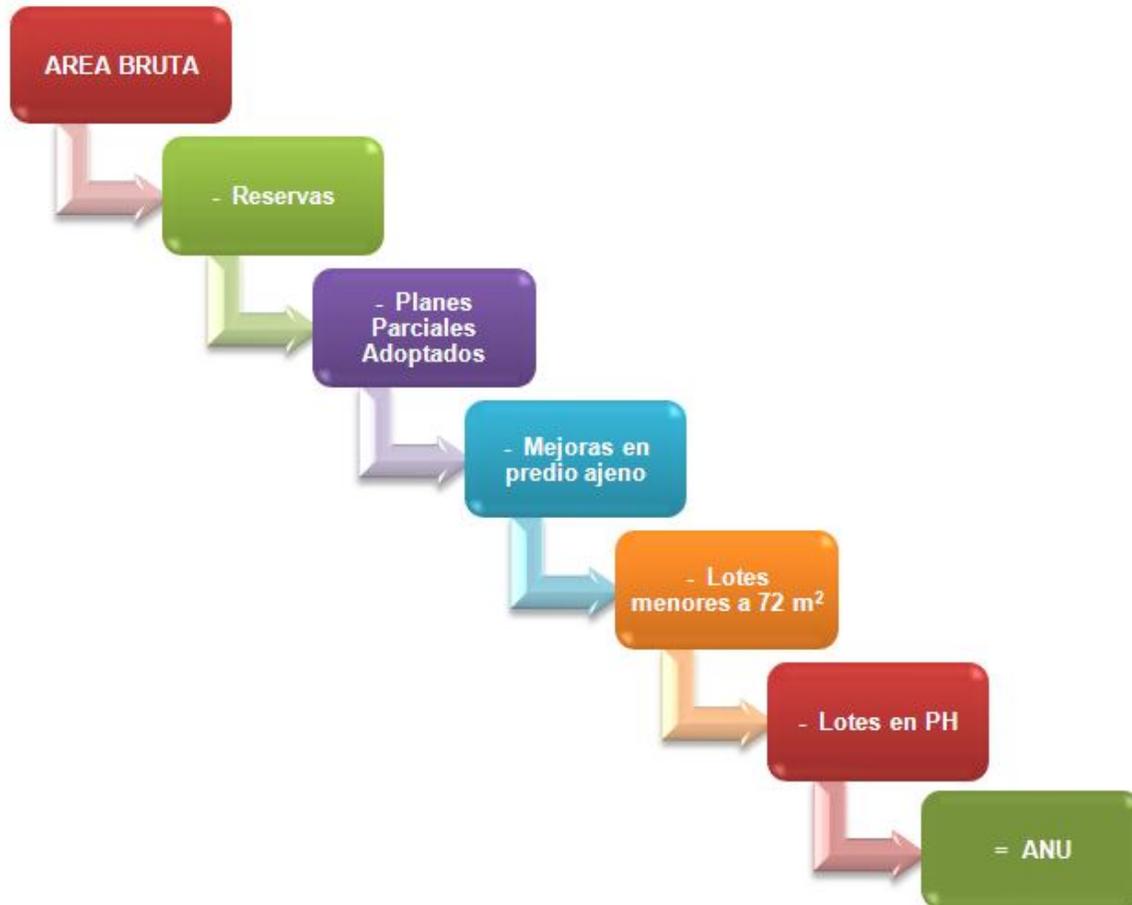
⁷ Es un instrumento de segundo nivel del Plan de Ordenamiento Territorial que permite desarrollar zonas de la ciudad de manera organizada y planeada, donde los costos y los beneficios que esto implica son distribuidos equitativamente entre todos los involucrados.

⁸ Resolución 218 de 2006 del Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

Finalmente, se aplica a las bases obtenidas un filtro adicional, el cual garantiza la exactitud del indicador y consiste en la exclusión de los lotes inferiores a 72 metros cuadrados, puesto que son áreas muy pequeñas para el desarrollo de proyectos constructivos a gran escala.

En el siguiente gráfico se presenta de forma esquemática la obtención del ANU descrita anteriormente.

Gráfica 2
Esquema de obtención del ANU



II. RESULTADOS

A continuación se entregan los resultados del ANU para Bogotá y sus localidades y clasificación del suelo de interés prioritario

2.1 Resultados Generales

De acuerdo con los resultados obtenidos, el Área Bruta correspondiente a los lotes potencialmente urbanizables se estimó en 6.274,0 ha, la cual, de acuerdo a la clasificación del suelo según el POT, indica que el 89,1% corresponde a suelo urbano, el 8,1% a suelo de expansión y el restante 2,7% a suelo rural.

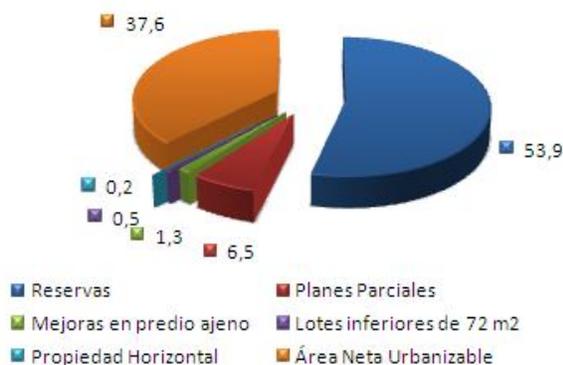
Cuadro 1
Área bruta según clasificación del suelo

| Variables | Héctareas |
|-------------------------|----------------|
| Suelo urbano | 5.592,8 |
| Suelo de expansión | 509,0 |
| Suelo rural | 172,2 |
| Total área bruta | 6.274,0 |

Fuente: SDP – Base Geográfica. UAECED - Base Predial

Como se mencionó anteriormente para la obtención del área neta urbanizable se aplicaron los criterios básicos definidos para su cálculo, partiendo del área bruta que para este caso, corresponde a los lotes sin construcción. De acuerdo con los resultados de dicha aplicación con corte al año 2011, se encontró que el 53,9% del área corresponde a reservas viales ó ambientales, el 6,5% a área con planes parciales adoptados, el 1,3% a mejoras en predios ajenos, el 0,5% a lotes inferiores a 72 metros cuadrados, el 0,2% a predios clasificados como lotes en propiedad horizontal y finalmente el 37,6% del área se encuentra disponible para urbanizar.

Gráfica 3
Distribución de áreas descontadas



Cuadro 2
Área bruta, afectaciones y neta urbanizable

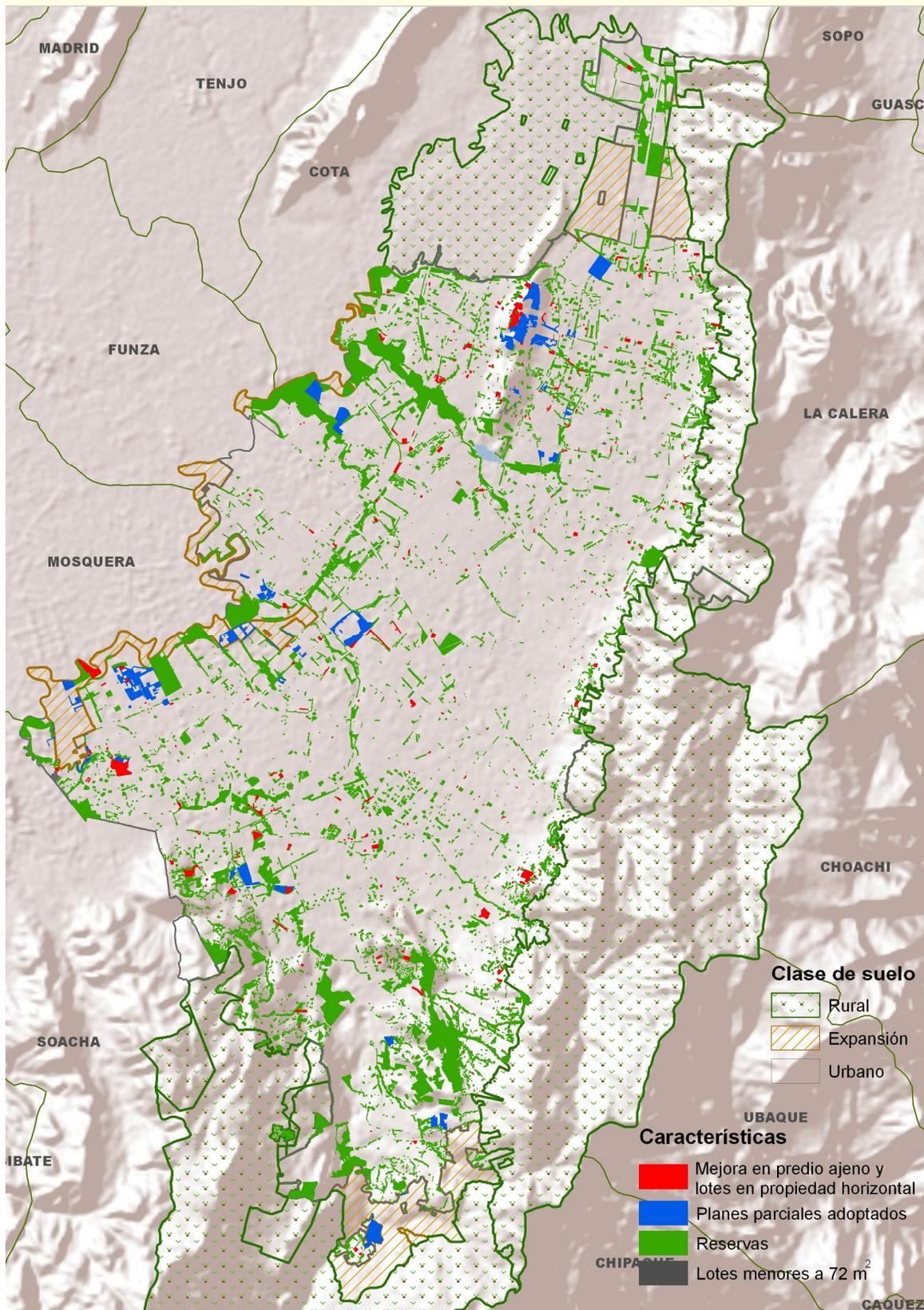
| Variables | Héctareas |
|---------------------------------------|----------------|
| Área Bruta | 6.274,0 |
| Reservas | 3.380,2 |
| Planes Parciales | 406,8 |
| Mejoras en predio ajeno | 80,2 |
| Lotes inferiores de 72 m ² | 31,3 |
| Propiedad Horizontal | 14,3 |
| Área Neta Urbanizable | 2.361,1 |

Fuente: SDP – Base Geográfica. UAECED - Base Predial

Fuente: SDP - Base Geográfica. UAECED - Base Predial

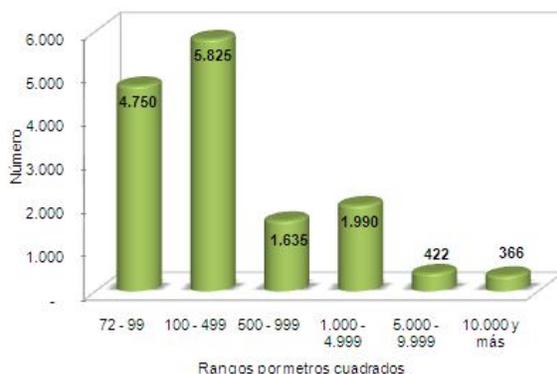
Mapa 4

Area Bruta



2.2 Resultados por tamaños de lotes según localidades y UPZ

Gráfica 4
Número de lotes por tamaño



Fuente: SDP - Base Geográfica. UAECD - Base Predial

Del total del área neta urbanizable en Bogotá (2.361,1 Ha) el 57,1% del área disponible se concentra en lotes de 10.000 y más metros cuadrados, le siguen en importancia los lotes entre 1.000 y 4.999 m² que agrupan el 18,5% del ANU, el 12,5% se encuentra en lotes entre 5.000 a 9.999 m². Adicionalmente, la menor proporción se registra en los lotes entre 72 a 99 m² con el 1,6% del área.

Por otra parte al analizar la distribución del número de lotes por rangos de metros cuadrados (Gráfica 4), se observa un comportamiento contrario al de la concentración del área según los tamaños de los lotes. Así, el 38,9% de la cantidad de lotes se encuentra en el rango de 100 - 499 m² y el 31,7% en el rango de 72 a 99 m².

Por localidades se registra que la mayor concentración del ANU se presenta en Suba (27,1%), Fontibón (10%), Usaquén (9,8%) y Engativá (9,8%). Por el contrario en Los Mártires, Barrios Unidos, Tunjuelito y Antonio Nariño se concentra tan sólo el 1,4% del área neta urbanizable.

Al interior de las localidades se observa el mismo comportamiento que el total de la ciudad por tamaños de lotes, es así como en Suba el 15,5% del ANU se registra en lotes de 10.000 y más metros cuadrados, el 5,8% en lotes entre 1.000 y 4.999 m² y el 3,9% entre 5.000 y 9.999 metros cuadrados. Situación similar sucede con demás localidades pero en magnitudes diferentes.

Cuadro 3
Área neta urbanizable por tamaños de lotes según localidad

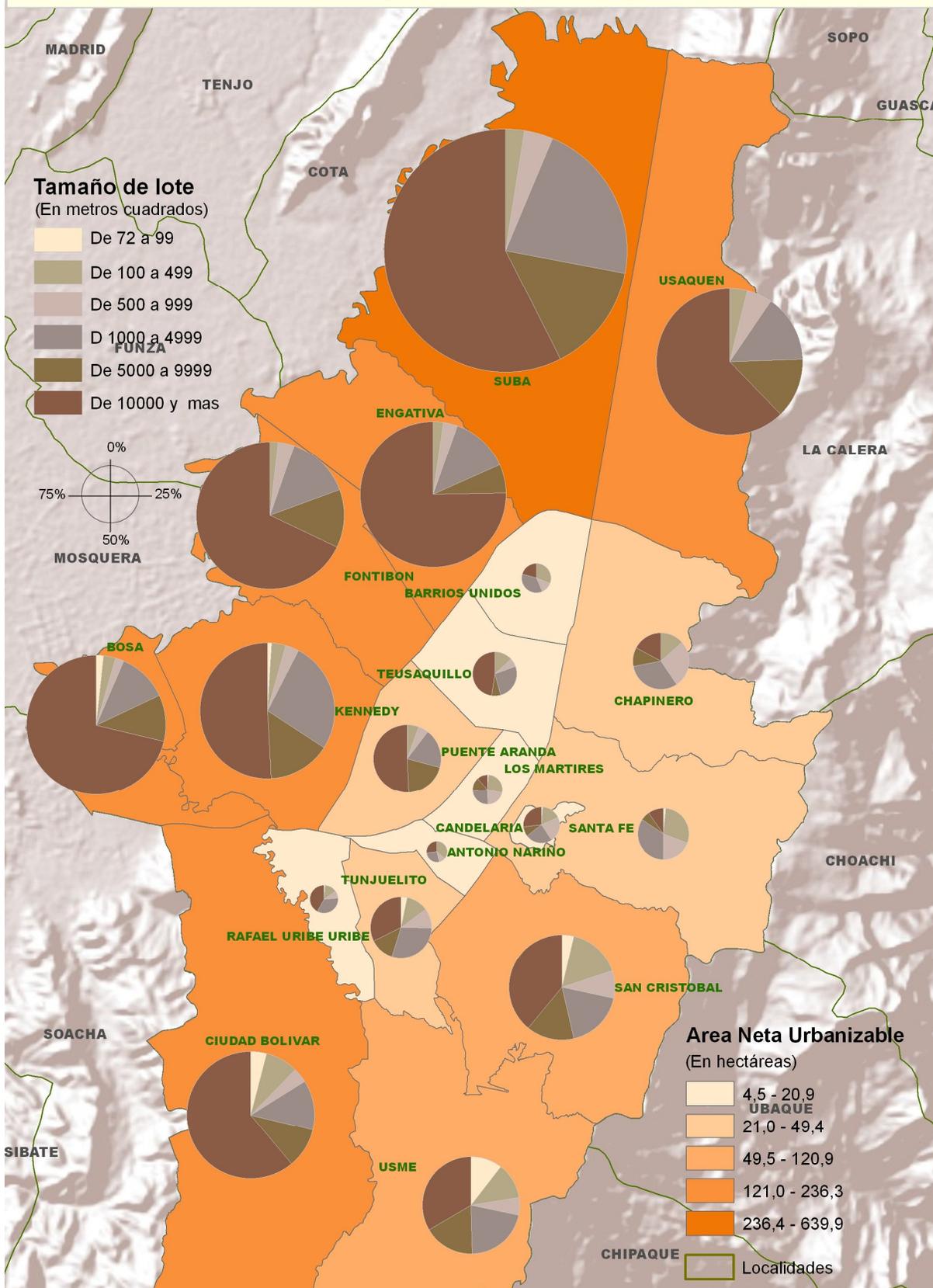
| Localidad | Rangos en metros cuadrados | | | | | Total | |
|--------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 72-99 | 100-499 | 500-999 | 1.000-4.999 | 5.000-9.999 | | 10.000 y más |
| Usaquén | 0,6 | 9,0 | 13,1 | 34,2 | 30,5 | 143,5 | 230,9 |
| Chapinero | 0,1 | 4,6 | 9,2 | 10,6 | 3,7 | 5,8 | 34,0 |
| Santa Fe | 0,5 | 8,3 | 5,5 | 9,8 | 1,7 | 2,8 | 28,6 |
| San Cristóbal | 4,4 | 19,8 | 10,1 | 21,7 | 17,7 | 47,2 | 120,9 |
| Usme | 10,6 | 12,2 | 5,9 | 21,8 | 17,3 | 34,0 | 101,7 |
| Tunjuelito | 0,1 | 1,2 | 0,8 | 2,9 | - | 3,6 | 8,5 |
| Bosa | 3,5 | 5,9 | 4,1 | 24,0 | 22,4 | 149,0 | 209,0 |
| Kennedy | 2,0 | 6,6 | 6,5 | 52,3 | 29,3 | 100,1 | 196,7 |
| Fontibón | 1,1 | 4,1 | 8,3 | 33,3 | 29,7 | 159,7 | 236,3 |
| Engativá | 1,9 | 5,2 | 7,1 | 29,6 | 14,7 | 172,0 | 230,5 |
| Suba | 4,4 | 16,1 | 24,1 | 137,7 | 92,6 | 365,1 | 639,9 |
| Barrios Unidos | 0,1 | 2,8 | 1,1 | 3,3 | - | 1,9 | 9,2 |
| Teusaquillo | 0,02 | 2,7 | 1,4 | 5,4 | 1,4 | 9,9 | 20,9 |
| Los Mártires | 0,1 | 2,6 | 2,0 | 2,2 | 1,4 | 1,1 | 9,4 |
| Antonio Nariño | 0,05 | 1,6 | 0,5 | 1,2 | - | 1,2 | 4,6 |
| Puente Aranda | 0,1 | 2,8 | 2,4 | 9,3 | 9,9 | 25,0 | 49,4 |
| La Candelaria | 0,2 | 2,4 | 3,1 | 3,4 | 1,2 | 3,8 | 14,1 |
| Rafael Uribe Uribe | 1,3 | 4,7 | 4,2 | 12,0 | 5,2 | 13,0 | 40,3 |
| Ciudad Bolívar | 7,2 | 14,5 | 6,7 | 22,2 | 17,9 | 107,7 | 176,2 |
| Total | 38,4 | 127,0 | 115,9 | 436,8 | 296,6 | 1.346,4 | 2.361,1 |

- Sin información

Fuente: SDP – Base Geográfica. UAECD - Base Predial

Mapa 5

Area Neta Urbanizable y Tamaño de Lote por Localidades



Al desagregar los resultados por UPZ, se evidencia que Guaymaral, Suba, Casa Blanca, Niza, San José de Bavaria, Britalia, El Rincón y La Academia concentran el 24% del área neta urbanizable de la Ciudad, es importante resaltar que estas UPZ hacen parte de la localidad de Suba. Entre tanto, el ANU de Engativá y Paseo de los Libertadores representan el 8,7% del total.

En la localidad de Bosa, las UPZ Tintal Sur, Apogeo y Bosa Central participan con el 7% del total de área; en la localidad de Fontibón, las UPZ de Zona Franca, Granjas de Techo y Fontibón San Pablo agrupan el 6,3% del ANU. Calandaima, Tintal Norte y Castilla en la localidad de Kennedy representan el 5,8%. La UPZ Paseo de los Libertadores el 4,4%, Jerusalén y Monte Blanco participan con el 3,4% y San Blas con el 1,8%.

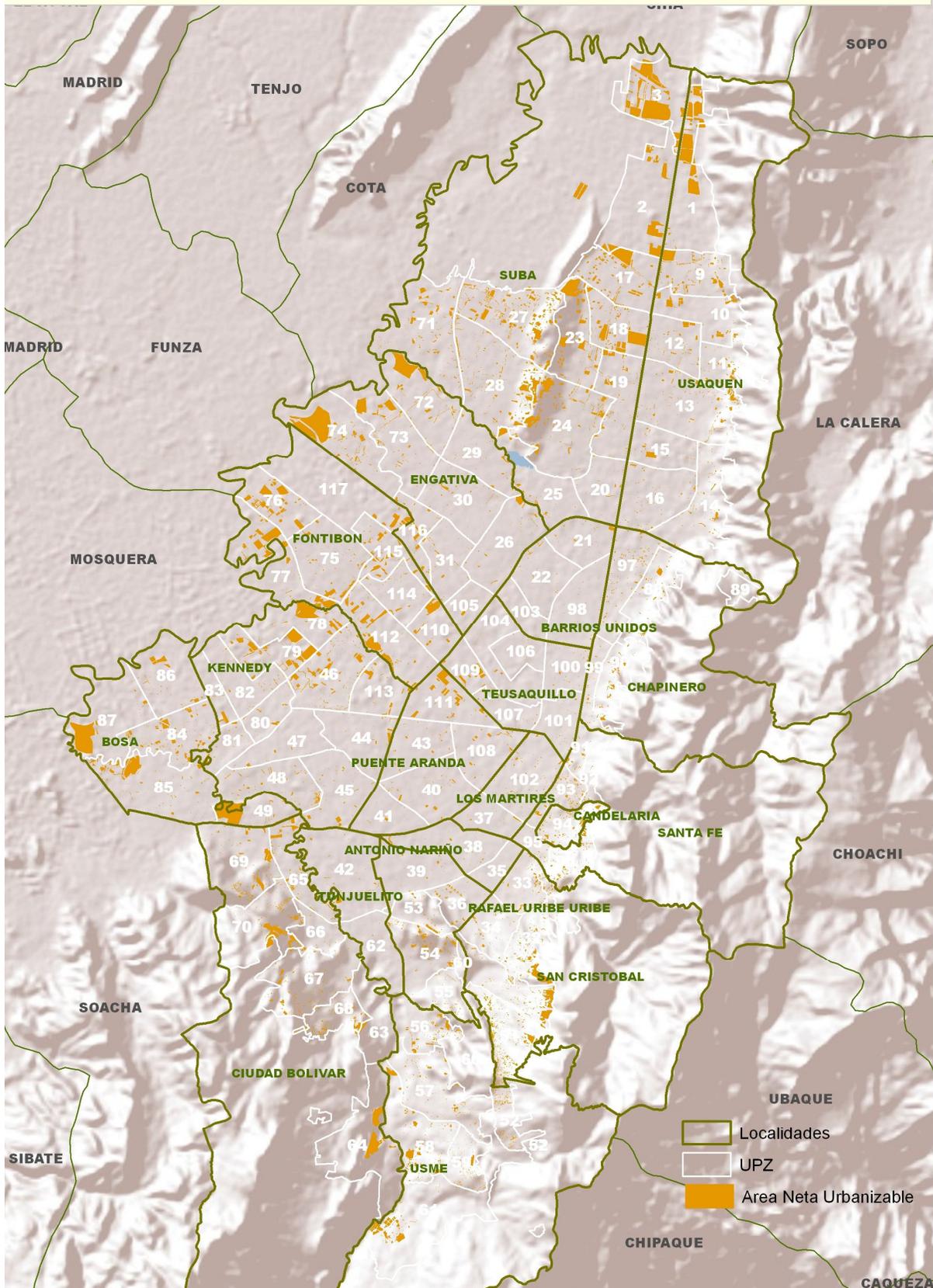
Cuadro 4
Área neta urbanizable según localidad y UPZ

| Localidad | UPZ | Hectáreas | Localidad | UPZ | Hectáreas |
|----------------------------|---------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------------|---------------|
| Usaquén | Paseo de los Libertadores | 104,8 | Engativá | Las Ferias | 9,9 |
| | Verbenal | 37,8 | | Minuto de Dios | 6,2 |
| | La Uribe | 20,9 | | Boyaca Real | 5,5 |
| | San Cristobal Norte | 9,4 | | Santa Cecilia | 4,8 |
| | Toberín | 12,2 | | Bolivia | 51,6 |
| | Los Cedros | 20,9 | | Garces Navas | 36,3 |
| | Usaquén | 8,9 | | Engativá | 100,4 |
| | Country Club | 9,5 | | Jardín Botánico | 1,4 |
| | Santa Barbara | 6,4 | | Alamos | 14,5 |
| | UPR Usaquén | - | | | |
| Total Usaquén | | 230,9 | Total Engativá | | 230,6 |
| Chapinero | El Refugio | 9,6 | Suba | La Academia | 49,5 |
| | San Isidro Patios | - | | Guaymaral | 134,0 |
| | Pardo Rubio | 10,9 | | San Jose de Bavaria | 63,4 |
| | Chicó Lago | 10,3 | | Britalia | 58,5 |
| | Chapinero | 3,2 | | El Prado | 19,8 |
| | UPR Chapinero | - | | La Alhambra | 3,0 |
| Total Chapinero | | 34,0 | | Casa Blanca | 68,8 |
| Santa Fe | Sagrado Corazón | 4,0 | | Niza | 67,3 |
| | La Macarena | 1,1 | | La Floresta | 10,3 |
| | Las Nieves | 10,4 | | Suba | 75,0 |
| | Las Cruces | 1,9 | El Rincón | 51,0 | |
| | Lourdes | 11,2 | Tibabuyes | 26,3 | |
| | UPR Santa Fe | - | UPR Suba | 12,9 | |
| Total Santa Fe | | 28,6 | Total Suba | | 639,9 |
| San Cristóbal | San Blas | 41,4 | Barrios Unidos | Los Andes | 4,1 |
| | Sosiego | 9,7 | | Doce de Octubre | 3,5 |
| | Veinte de Julio | 5,0 | | Los Alcázares | 1,6 |
| | La Gloria | 33,5 | | Parque Salitre | 0,0 |
| | Los Libertadores | 31,3 | Total Barrios Unidos | | 9,2 |
| | UPR San Cristóbal | 0,1 | Teusaquillo | Galerías | 1,9 |
| Total San Cristóbal | | Teusaquillo | | 1,6 | |
| Usme | La Flora | 8,6 | | Parque Simón Bolívar - Can | 1,0 |
| | Danubio | 16,6 | | La Esmeralda | 0,6 |
| | Gran Yomasa | 12,0 | | Quinta Paredes | 2,4 |
| | Comuneros | 29,4 | | Ciudad Salitre Oriental | 13,4 |
| | Alfonso López | 8,4 | Total Teusaquillo | | 20,9 |
| | Parque Entrenubes | 0,1 | Los Mártires | Santa Isabel | 2,2 |
| | Ciudad de Usme | 26,6 | | La Sabana | 7,2 |
| | UPR Usme | - | Total Los Mártires | | 9,4 |
| Total Usme | | Antonio Nariño | Ciudad Jardin | 0,3 | |
| Tunjuelito | Venecia | 7,8 | Restrepo | 4,3 | |
| | Tunjuelito | 0,7 | Total Antonio Nariño | | 4,6 |
| Total Tunjuelito | | Puente Aranda | Ciudad Montes | 6,8 | |
| Bosa | Apogeo | 55,3 | Muzu | 1,9 | |
| | Bosa Occidental | 31,2 | San Rafael | 3,2 | |
| | Bosa Central | 48,1 | Zona Industrial y Puente Aranda | 6,8 | |
| | El Porvenir | 13,4 | Zona Industrial y Puente Aranda | 30,7 | |
| | Tintal Sur | 60,9 | Total Puente Aranda | | 49,4 |
| Total Bosa | | La Candelaria | Candelaria | 14,1 | |
| Kennedy | Américas | 7,1 | Total La Candelaria | | 14,1 |
| | Carvajal | 8,3 | Rafael Uribe Uribe | San Jose | 5,9 |
| | Castilla | 37,8 | Quiroga | 2,6 | |
| | Kennedy Central | 2,4 | Marco Fidel Suárez | 5,6 | |
| | Timiza | 14,2 | Marruecos | 22,8 | |
| | Tintal Norte | 39,4 | Diana Turbay | 3,4 | |
| | Calandaima | 59,3 | Total Rafael Uribe Uribe | | 40,3 |
| | Corabastos | 4,5 | Ciudad Bolívar | El Mochuelo | 0,4 |
| | Gran Britalia | 2,3 | Monteblanco | 39,5 | |
| | Patio Bonito | 3,1 | Arborizadora | 19,7 | |
| | Las Margaritas | 6,6 | San Francisco | 2,9 | |
| Bavaria | 11,5 | Lucero | 19,0 | | |
| Total Kennedy | | El Tesoro | 21,9 | | |
| Fontibón | Fontibón | 20,7 | Ismael Perdomo | 27,1 | |
| | Fontibón San Pablo | 46,1 | Jerusalén | 41,5 | |
| | Zona Franca | 55,5 | UPR Ciudad Bolívar | 4,2 | |
| | Ciudad Salitre Occidental | 19,4 | Total Ciudad Bolívar | | 176,2 |
| | Granjas de Techo | 47,4 | Total Bogotá | | 2361,1 |
| | Modelia | 4,7 | | | |
| | Capellania | 26,0 | | | |
| | Aeropuerto El Dorado | 16,5 | | | |
| Total Fontibón | | 236,3 | | | |

- Sin información

Fuente: SDP – Base Geográfica. UAEC - Base Predial

Mapa 6
Area Neta Urbanizable



2.3 Clasificación del suelo de interés prioritario

A continuación se realiza un análisis de la relación existente entre los lotes declarados por la Secretaría del Hábitat como suelo de interés prioritario y los clasificados como suelo disponible para urbanizar en la Ciudad.

En este sentido, según el artículo 40 del Acuerdo 308 de 2008 se establece la “Declaratoria de Desarrollo Prioritario”, la cual surge de la necesidad de generar suelo urbanizado disponible para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario dentro del territorio distrital.

Para dar cumplimiento a la Declaratorio, con la resolución 147 del 8 de julio de 2008 se identifican los predios destinados a suplir este tipo de vivienda. A la fecha del total de predios identificados como suelo de interés prioritario el 72% han sido revocados y el 28% se conservan bajo esta categoría, sin embargo esta proporción es factible que se modifique debido a los estudios técnicos, jurídicos y económicos que realiza la Secretaría Distrital de Hábitat.

De acuerdo con los resultados del ANU el 6,4% del área se encuentra clasificada como suelo de interés prioritario. Del total de esta área el 25,9% se concentra en la localidad de Kennedy, el 22,2% en Fontibón y el 14,5% en Bosa. El restante 37,5% en las otras ocho localidades que registran área neta urbanizable en esta categoría.

Cuadro 5
Área neta urbanizable por predios de desarrollo prioritario,
según localidad

| Localidad | Interés prioritario | Resto | Total |
|--------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Usaquén | 5,7 | 225,2 | 230,9 |
| Chapinero | - | 34,0 | 34,0 |
| Santa Fe | - | 28,6 | 28,6 |
| San Cristóbal | 10,8 | 110,1 | 120,9 |
| Usme | 2,5 | 99,2 | 101,7 |
| Tunjuelito | - | 8,5 | 8,5 |
| Bosa | 22,0 | 187,0 | 209,0 |
| Kennedy | 39,2 | 157,5 | 196,7 |
| Fontibón | 33,6 | 202,6 | 236,3 |
| Engativá | 13,8 | 216,7 | 230,5 |
| Suba | 13,3 | 626,6 | 639,9 |
| Barrios Unidos | - | 9,2 | 9,2 |
| Teusaquillo | - | 20,95 | 20,95 |
| Los Mártires | - | 9,4 | 9,4 |
| Antonio Nariño | - | 4,59 | 4,59 |
| Puente Aranda | 1,3 | 48,1 | 49,4 |
| La Candelaria | - | 14,1 | 14,1 |
| Rafael Uribe Uribe | 1,9 | 38,5 | 40,3 |
| Ciudad Bolívar | 7,7 | 168,5 | 176,2 |
| TOTAL | 151,8 | 2.209,4 | 2.361,1 |

- Sin información

Fuente: SDHT. SDP - Base Geográfica. UAEC - Base Predial