

ESTUDIO DE LAS DINÁMICAS DEL VALOR DEL SUELO URBANO EN EL  
CENTRO EXPANDIDO DE BOGOTÁ: DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS  
TENDENCIAS INMOBILIARIAS EN LA CARRERA SÉPTIMA ENTRE CALLES 26 Y

100

HUGO MATEO RAMIREZ MOLINA

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO  
FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y GOBIERNO  
BOGOTÁ D.C, 2011

“Estudio de las dinámicas del valor del suelo urbano en el Centro Expandido de Bogotá:  
Descripción y análisis de las tendencias inmobiliarias en la Carrera Séptima entre calles 26 y  
100:”

Estudio de Caso  
Presentado como requisito para optar al título de  
Profesional en Gestión y Desarrollo Urbanos  
En la Facultad de Ciencia Política y Gobierno  
Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Presentado por:  
Hugo Mateo Ramírez Molina

Dirigido por  
René Julio Castillo

Semestre I, 2011

*A aquellos seres que me enamoran y mantienen mi vida con esperanzas. Martha, Víctor, Mariana.*

*A Angela.*

*A la música, la literatura, y los infinitos atardeceres y noches bogotanas que me acompañaron para inspirar éste libro.*

## **AGRADECIMIENTOS**

A René Julio, quien a través de su lucidez y claridad conceptual logró enfocar y dirigir los pasos de la investigación. Igualmente, a la oportuna orientación de Patricia Acosta, Amparo del Rosario Martínez y Johnny Tascón.

## CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	
1. DESARROLLO DEL CENTRO EXPANDIDO Y EL CORREDOR DE LA CARRERA SÉPTIMA	6
1.1. HACIA UN DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO	6
1.1.1 Modelos y normas que influyeron en el desarrollo del Centro Expandido	7
1.2. EL CENTRO EXPANDIDO	11
1.2.1 Zona A: Centro Internacional	13
1.2.2 Zona B: Chapinero	15
1.2.3 Zona C: Zona de Vivienda Central Oriental	18
1.2.4 Zona D: Calle 72	20
1.2.5. Zona E: Calle 100	22
2. EVALUACIÓN DE LOS PRECIOS Y DINÁMICAS DE CONSTRUCCIÓN	24
2.1. EL VALOR DEL SUELO URBANO EN EL PERIODO 2000-2008	24
2.2. CENSO DE EDIFICACIONES 2001-2008	28

3. TENDENCIAS INMOBILIARIAS EN LA CARRERA SÉPTIMA ENTRE CALLES 26 Y 100	32
3.1. CARACTERIZACIÓN DE LA CARRERA SÉPTIMA ENTRE CALLES 26 Y 100	33
3.1.1 Tramo 1 (Calle 26 a Calle 45)	33
3.1.2 Tramo 2 (Calle 46 a Calle 68)	35
3.1.3 Tramo 3 (Calle 68 a Calle 95)	37
3.1.4 Tramo 4 (Calle 96 a Calle 100)	38
3.2. TENDENCIAS INMOBILIARIAS ENTRE LOS AÑOS 2000 - 2008	38
4. CONCLUSIONES	42
BIBLIOGRAFÍA	
ANEXOS	

## LISTA DE TABLAS, MAPAS E IMÁGENES

	Pág.
Mapa 1. Área de Estudio – Ubicación del Centro Expandido	2
Mapa 2. Zonas del Área de Estudio – Centro Expandido	12
Mapa 3. Zona A (Centro Internacional) – Centro Expandido	14
Imagen 1. Urbanizaciones Parque central Bavaria	14
Imagen 2. Hotel Ibis Museo Nacional	14
Mapa 4. Zona B (Chapinero) – Centro Expandido	16
Imagen 3. Carrera 7ª con Calle 49	16
Imagen 4. Comercio Carrera 13	16
Mapa 5. Zona C (Zona de Vivienda Central Oriental) – Centro Expandido	19
Imagen 5. Barrio Rosales – Chapinero	19
Imagen 6. Barrio Chicó Oriental	19
Mapa 6. Zona D (Calle 72) – Centro Expandido	21
Imagen 7. Calle 72 con Carrera 7ª	21
Imagen 8. Centro Comercial Avenida Chile	21

Mapa 7. Zona E (Calle 100) – Centro Expandido	22
Imagen 9. World Trade Center Calle 100	22
Imagen 10. Panorámica Calle 100	22
Gráfico 1. Valores Reales del Suelo 2000-2008	25
Mapa 8. Zonificación de los Valores del Suelo en el Centro Expandido	26
Tabla 1. Valores Nominales del Suelo – Zonas del Centro Expandido	27
Tabla 2. Censo de Edificaciones UPZ's Centro Expandido	28
Tabla 3. Relación valores del suelo/ m <sup>2</sup> construidos	31
Mapa 9. Tramos Carrera Séptima	34
Mapa 10. Mapa de Estratificación Centro Expandido - Carrera Séptima	36
Tabla 4. Tendencias Inmobiliarias - Tramos Carrera Séptima	39

## **LISTA DE ANEXOS**

Anexo 1. Tablas. Tendencia Valores del Suelo Urbano años 2000 a 2008. Zonas Centro Expandido

Anexo 2. Tablas. Censo de Edificaciones 2001-2008 en UPZ's del Centro Expandido

Anexo 3. Imágenes. Recorrido Fotográfico Carrera Séptima y Centro Expandido

Anexo 4. Mapa. Estructura Socio-económica de Bogotá -Red de Centralidades (POT)

## INTRODUCCIÓN

El estudio de las ciudades, requiere de la conceptualización y caracterización de comportamientos sociales y escenarios físicos. La información que se produce diariamente sobre Bogotá es cada día más notoria. Las diferentes investigaciones, libros, datos, planos, fotografías e informes sobre los sistemas urbanos son los promotores mismos de la ciudad y las herramientas con las cuales las generaciones futuras pueden contar para crear nuevas perspectivas e innovar las condiciones urbanas.

En la última década, los procesos de transformación del sector inmobiliario –en busca de mayor eficiencia y competitividad- y el ya consolidado modelo de comercio en Bogotá -con la aglomeración en centros económicos-, han provocado a través del área central de la ciudad, la sectorización y zonificación de servicios y usos del suelo. Las dinámicas de construcción y apropiación del suelo, aquellas que indican una etapa anterior y que se sustentan en sucesos erigidos por la historia y en visiones del futuro crecimiento urbano, ha significado un tema crucial en el análisis de los procesos de ciudad.

La historia del desarrollo urbano de Bogotá entre el *centro histórico* y el municipio de *Usaquén*, ha representado, progresivamente, la aparición de importantes núcleos de desarrollo económico y social, conectados por vías de distintas tipologías -Avenida Circunvalar, Carrera Séptima, Carrera 13, Avenida Caracas y Avenida NQS-, que han ido provocando y potenciando la urbanización desde la parte central hacia la parte norte de la ciudad (Ver Mapa 1).

Luego del proceso de evacuación de la oferta y demanda inmobiliaria ocurrido a finales de los años 80 en el *centro tradicional*, generado, entre otras causas, por la desorganización del transporte y del comercio callejero que amenazaba a los barrios residenciales e institucionales de prestigio, se inicia una fuerte tendencia hacia la terciarización de las actividades económicas sobre un área de ensanche que se extiende

hacia el norte de la Calle 26 –*centro expandido*<sup>1</sup>-, en donde se comienzan a presenciar elevados ritmos de crecimiento demográfico y de desarrollo inmobiliario.

### Mapa 1. Área de Estudio – Ubicación del Centro Expandido



Fuente: Mapa elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en delimitación propuesta por la Consultoría 032 de 1998 “Ciudad Central”. Abril de 2011

<sup>1</sup> El área del *centro expandido*, como fue designado por la Consultoría No 032 de 1998 “Diagnostico, conceptualización y propuesta para el Centro Expandido de Bogotá”, llevada a cabo por la firma Ciudades Ltda., se encuentra comprendida entre la Avenida Circunvalar y la Autopista Norte-Carrera 30, entre Calles 26 y Calle 100.

Este centro ampliado que ejerce un poderoso efecto de atracción presenta dinámicas inmobiliarias de distinta índole –residenciales, actividades del sector terciario superior y actividades comerciales- y ha venido atrayendo el interés general, dado su desarrollo como un hito histórico y nodo de confluencia de los bogotanos, conformándose actualmente como centro de intervenciones e inversiones –con la implementación de nuevos sistemas de transporte, campañas de cultura ciudadana, lugar permanente de ferias y manifestaciones, y destino de renovaciones arquitectónicas y nuevas construcciones-.

Teniendo en cuenta la multiplicidad de temas que pueden ser visualizados por un gestor urbano, la temática de la investigación se encuentra relacionada con el sector inmobiliario, siendo este uno de los más dinámicos en la economía de los últimos 5 años. En el 2008, el sector de la construcción obtuvo un porcentaje de participación del 13,1% en el PIB total de la ciudad.<sup>2</sup> Académicamente, se han podido enlazar algunos aspectos urbanos de la evolución de esta área central –sociales, físicos, patrimoniales y de movilidad- que representan la base para consolidar y encaminar este estudio.

De esta forma, el principal objetivo de la presente investigación, es la descripción de las tendencias *inmobiliarias*<sup>3</sup> en la Carrera Séptima entre calles 26 y 100, a la luz del estudio de los nodos y las dinámicas del valor del suelo en el *centro expandido* de Bogotá. Se toma el periodo comprendido entre los años 2000 al 2008, en donde se observan algunos hechos a partir de los cuales el sector inmobiliario comienza a transformar los modelos de oferta y provisión de servicios de dicha zona.

El enfoque conceptual por medio del cual se entiende y aplica este estudio de caso es el sistémico, teniendo en cuenta que la ciudad no puede ser estudiada bajo una sola idea base. Aldo Rossi (1971) en su texto *La arquitectura de la ciudad* y, posteriormente, Colin Rowe y Fred Koetter (1981) en *La ciudad collage*, conciben a la ciudad como un espacio integrado por núcleos diferenciados que actúan de manera dependiente o

---

<sup>2</sup> Comparar Patiño, Blanca y Riveros, Egberto. *Análisis de la dinámica del sector inmobiliario en Bogotá*. Observatorio Inmobiliario Catastral, 2008. p. 2. Documento Electrónico.

<sup>3</sup> Por tendencias inmobiliarias, el autor entiende los procesos, cambios, características y dimensiones del hecho constructivo y habitacional que logran distinguir la evolución del valor del suelo entre distintos espacios y generaciones.

independiente, y que se encuentran organizados por un sistema -a partir del cual se unen-: un sistema circulatorio y organizador *vías, redes y servicios*.

Más tarde, Krafta (2005), define a la ciudad como un efecto de la distribución de jerarquías interconectadas por espacios que concurren en una centralidad. La noción del espacio, se entiende desde éste autor, a partir de dos relaciones sintácticas: espacio cognitivo y espacio práctico. El espacio cognitivo se refiere al espacio formado por la estructura social de la ciudad. El espacio práctico, no es más que su estructura espacial o física funcional. En éste sentido, el crecimiento de las ciudades, la transformación de su estructura espacial, son cambiantes y dependen del comportamiento mental de la colectividad y del comportamiento de hecho de la estructura socioespacial.

Con base en el planteamiento de estos autores, se fundamenta el análisis del fenómeno urbano en el *centro expandido* -su estructura económica y espacial-, y de la Carrera Séptima, como uno de sus principales sistemas organizadores, que genera dinámicas de carácter articulador y en el cual su desarrollo urbano y morfológico ha incidido en el mercado del suelo.

Es así como se interpreta por medio de un esquema cualitativo, un fenómeno urbano que cada vez se hace más evidente y es objeto de intervención pública e inversión de actores privados. De este modo, la investigación se basa en la recolección de datos que presentan, a partir de la observación, revisión de documentos y evaluación de hechos históricos, la reconstrucción del fenómeno inmobiliario del área central a través de un recorrido por Carrera Séptima de Bogotá.

En este sentido, el documento se estructura a partir de tres tipos de fundamentaciones: *histórica, estadística y diagnóstica*, las cuales se enlazan conductivamente en cuatro capítulos.

El primer capítulo, describe la transformación espacial del *centro expandido* de Bogotá, así como la conformación normativa que dio paso a la creación de la estructura de zonas económicas y sociales diferenciadas, como marco para explicar las dinámicas y el desarrollo del corredor de la Carrera Séptima. En el segundo Capítulo, se analizan las tendencias del mercado inmobiliario representadas por los precios anteriores y actuales del suelo, sus tipos de uso, así como la dinámica edificadora de la última década sobre el *centro expandido*, a partir de datos sobre los censos de edificaciones llevados a cabo por el

DANE. En el tercer capítulo, se describen las dinámicas del valor del suelo en el *centro expandido* y las tendencias inmobiliarias de la Carrera Séptima con base en la fundamentación histórica y estadística generadas en los capítulos uno y dos. Finalmente, en el Capítulo de conclusiones, se analizan los principales puntos y cuestionamientos que recoge el estudio de la zona central de Bogotá, aportando una serie de recomendaciones para el desarrollo futuro del entorno urbano en las diferentes zonas analizadas.

Dado que la tarea del planificador y gestor urbano es la de observar los impactos y futuras consecuencias de las actividades humanas,<sup>4</sup> la presente investigación se justifica, en la medida en que estudia los fenómenos a partir de una mirada crítica y propositiva, proporcionándole al lector la descripción de datos, inferencias y sugerencias, aportados y procesados desde una visión generalizada. Esto postula una nueva perspectiva para incrementar la documentación y análisis del desarrollo urbano de la zona oriental de la ciudad, así como una visión contemporánea de la distribución de los usos del suelo e importancia de la localización en su configuración. El lector, podrá utilizar el presente texto como base para entender tanto el fenómeno físico y social del área de estudio -apreciando los diferentes aspectos que enmarcan su significado-, así como el funcionamiento, en general, de la configuración urbana de Bogotá.

---

<sup>4</sup> Comparar Lewis, David. *El crecimiento de las ciudades*. 1971. p. 7.

## 1. DESARROLLO DEL CENTRO EXPANDIDO Y EL CORREDOR DE LA CARRERA SÉPTIMA

Bogotá, ha sido escenario de un sinnúmero de transformaciones que dejan huella de las épocas y condiciones por las que ha trascendido desde su fundación. La expansión del área central tradicional de Bogotá y la anexión de seis municipios a la extensión de su perímetro urbano, han provocado la aparición de distintas dinámicas y formas de ocupación del suelo, en el cual se ha venido realizando un proceso intensivo de sustitución de actividades y edificaciones<sup>5</sup>. La formación de una ciudad lineal a partir de un *centro expandido*, que luego fue conformándose en un área de mayor volumen llamada *ciudad central* -con una estructura semicircular-, compuesta por una cuadrícula continua central y por radios de periferias residenciales y comerciales, fueron el resultado de las condiciones de cada proceso de incorporación, y de la discontinuidad conceptual de los acuerdos y normas adoptados durante décadas por el Distrito.

En este sentido, la connotación de aquel núcleo central original –*centro expandido*–, puede ser vista a partir del estudio de la transformación e historia urbana y normativa de la ciudad, que le han proporcionado a través de los años una gran transcendencia. Para tal finalidad, nos remitimos al trabajo compilado por varios autores en los tres tomos de la *Historia de Bogotá*<sup>6</sup>, así como al completo estudio sobre urbanismo y arquitectura bogotana del siglo XX, llevado a cabo por el arquitecto Alberto Saldarriaga<sup>7</sup> en el año 2006.

### 1.1. HACIA UN DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO

El contexto histórico abordado por el presente estudio, comienza con la evolución del centro tradicional de Bogotá, a partir de la anexión de barrios residenciales al norte del área central, que resultó en un proceso complejo de densificación y sustitución de las actividades que allí se ubicaban. La construcción de las primeras vías modernas y la urbanización de Chapinero, dio como resultado la aparición de un centro ampliado, que

---

<sup>5</sup> Comparar Alcaldía Mayor de Bogotá. *Diagnóstico, conceptualización y propuesta para el Centro Expandido de Bogotá. Informe final de consultoría*. Bogotá, Diciembre de 1998. p. 9

<sup>6</sup> Ver Vargas, Julián; Gutiérrez, Eugenio y Zambrano, Fabio. *Historia de Bogotá*. 2007.

<sup>7</sup> Ver Saldarriaga, Alberto. *Bogotá Siglo XX: Urbanismo, arquitectura y vida urbana*. 2006.

polarizaba las actividades más importantes de la ciudad.<sup>8</sup> “Los ferrocarriles del Norte y del Nordeste, el tranvía y la Carrera Séptima -antigua Carrera Central del Norte-, iniciaron hacia 1905 un proceso de expansión y estructuración de la ciudad que permitió la valorización de algunas haciendas y la ampliación de las fronteras bogotanas hacia poblados cercanos como Usaquén”<sup>9</sup>.

Siendo que “Usaquén no era el pueblo más rico de los alrededores de Bogotá ni el más atractivo para la oferta de tierras cultivables y la disponibilidad de mano de obra”<sup>10</sup>, su lejanía del casco urbano de Bogotá y sus precarias condiciones en el cubrimiento de servicios públicos, no le permitían un pleno desarrollo social y económico. Pese a esto, el trazado de la Autopista Norte y la ampliación de la Carrera Séptima hasta la actual calle 116, influyeron de una forma drástica en la expansión de Bogotá hacia el norte y noroccidente de la ciudad.

Por otra parte, las instalaciones de los primeros edificios y campus que pertenecían al Gimnasio Moderno, fueron partícipes hacia 1918, del “comienzo de la urbanización en el sector norte de la Calle 72, urbanización que 20 años después llegaría hasta la calle 87 entre carreras 7 y 11. Crecieron allí barrios elegantes, de refinada arquitectura en diversos estilos europeos”<sup>11</sup>.

Superado el límite de la Calle 100 en 1960, la expansión de Bogotá hacia el norte resultó incontenible. Numerosas urbanizaciones de estrato 6 se levantaron sobre la Séptima hacia el oriente tales como Chicó y Santa Bárbara. En los años 60’s, la construcción de las avenidas 100, 116 y 127 concebidas bajo el Plan Piloto de Bogotá, empezarían a conectar a la localidad de Usaquén con el occidente de la ciudad, zona que ya venía creciendo con la construcción de la Autopista Norte y la expansión de Chapinero.

**1.1.1 Modelos y normas que influyeron en el desarrollo del Centro Expandido.** Luego de la implantación de algunos planes viales y de regulación urbana llevados a cabo por el Departamento de Urbanismo –creado en 1933-, y la actuación del

---

<sup>8</sup> Comparar Alcaldía Mayor de Bogotá. *Diagnóstico, conceptualización y propuesta para el Centro Expandido de Bogotá. Informe final de consultoría.* Bogotá, Diciembre de 1998. p. 9

<sup>9</sup> Ver Vargas; Gutiérrez y Zambrano. *Historia de Bogotá.* p. 225.

<sup>10</sup> Ver Vargas; Gutiérrez y Zambrano. *Historia de Bogotá.* p. 225.

<sup>11</sup> Ver Vargas; Gutiérrez y Zambrano. *Historia de Bogotá.* p. 242.

gobierno nacional a partir de la introducción de conceptos de legislación urbanística y de principios como el de la función social de la propiedad, el Congreso expide la Ley 88 de 1947 en donde se establece la obligación de adoptar en algunas ciudades colombianas un Plan Regulador, a partir de lo cual a la Alcaldía de Bogotá vincularía a arquitectos y urbanistas de prestigio internacional con el fin de impulsar propuestas de organización y desarrollo urbano.

Dentro de una reducida gama de estudios exitosos que pretendían regular la planificación urbana en Bogotá, se destaca, en 1969, la serie de documentos realizados por el economista Lauchlin Currie, cuyo fin fue el de “contribuir a la preparación de una programa de largo alcance para el transporte y el desarrollo de la región de Bogotá y su desarrollo metropolitano”<sup>12</sup>, denominados Estudios de Desarrollo Urbano de Bogotá-Fase I y II.

Estos estudios pretendían una descentralización de las sucursales bancarias desde el inicio de los años 1950, sobre las áreas comerciales de los centros periféricos en surgimiento, además de un cambio de funciones del centro tradicional con la extensión de sus actividades sobre los subcentros de mejor accesibilidad ubicados al costado norte. Estas caracterizaciones finalmente concluirían que:

A pesar del crecimiento y la descentralización de las actividades centrales sobre áreas relativamente próximas al centro tradicional, el carácter de la descentralización queda opacado por el fenómeno de crecimiento del área central de la ciudad en un nuevo ente de mayor extensión, denominado Centro Expandido, conformando por una estructura de ciudad monocéntrica con algunos centros periféricos bastante débiles.<sup>13</sup>

El Centro Internacional, vinculado físicamente al Centro Histórico y fundacional, adquiriría más importancia manifestada en el costo del suelo urbano, teniendo en cuenta la emigración de oficinas y en general de la población que se trasladaba hacia la zona norte de la calle 26 y Chapinero, dadas las incomodidades del centro tradicional. “El Centro Internacional, sede de las oficinas de más prestigio, se consolida perfectamente sobre la intersección de la carrera 7ª, 10ª y 13, entre las calles 26

---

<sup>12</sup> Ver Lemus. *Planificación y Control Urbanístico en Bogotá: Desarrollo Histórico y Jurídico*. p. 84.

<sup>13</sup> Ver Alba Castro, José: “Las centralidades del POT de Santafé de Bogotá para revisar a contraluz de Fase 2”. *Revista Bitácora urbano territorial*, No 004. 2000. p. 28. Documento Electrónico.

y 33 (...) se observa que en el tramo de la calle 26 a la calle 34 por el eje de la carrera 7ª, la pendiente de precios es mucho más vertical que en otros sectores del Centro”<sup>14</sup>.

Es así como los estudios Fase I y II, condujeron a la esquematización de un Plan General de Desarrollo para Bogotá -que no llegó a consolidarse- cuyo modelo se basó en sugerir la zonificación, la sustitución del barrio o urbanización por el loteo individual como principal forma de desarrollo y la densificación extensiva de la ciudad edificada.<sup>15</sup>

Hacia 1972, aprobada la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, como sistema de financiación de vivienda, se empezaría a transformar el sector de construcción y modalidades de compra de los colombianos, y por supuesto, se reactivaría la intervención del capital privado produciendo nuevas dinámicas urbanas, como es el caso de Unicentro, edificado por la constructora Pedro Gómez y Cia, que fortaleció la concentración de vivienda y servicios complementarios para estratos altos, entorno a un proyecto arquitectónico-funcional concreto.

Solo sería hasta 1979, cuando se adopta el Acuerdo 7 del mismo año, denominado Plan General de Desarrollo Integral para el Distrito Especial de Bogotá, que se creara el primer plan-norma para la ciudad, que introduce nuevos segmentos de la actual normatividad urbana como la diferenciación de *tratamientos del suelo*, la clasificación del sistema vial, las cesiones para vías de uso público, la inclusión de los aspectos demográficos, económicos y físicos en el planeamiento del suelo, y en definitiva, la pronunciada densificación que propendía los usos mixtos y el libre actuar del mercado inmobiliario.

Con el acuerdo 7, la zona central y las zonas comerciales que se extendían a su alrededor, se unificaron bajo la categoría de Área de Actividad Múltiple, en donde se comienza a extender una zona cuatro veces mayor, en la cual se permitía mezclar actividades de diferentes categorías con predominio de la actividad terciaria.<sup>16</sup> Así, los barrios residenciales entrarían a ser ocupados por el sector terciario superior, factor que produciría a través de los años cambios en la estructura del uso y valor del suelo.

---

<sup>14</sup> Ver Borrero, Oscar y Durán, Esperanza. *El valor del suelo urbano y sus implicaciones en el desarrollo de la ciudad: análisis del caso de Bogotá*. 1980. p. 50

<sup>15</sup> Comparar Lemus. *Planificación y Control Urbanístico en Bogotá: Desarrollo Histórico y Jurídico*. p. 85.

<sup>16</sup> Comparar Alcaldía Mayor de Bogotá. *Diagnóstico, conceptualización y propuesta para el Centro Expandido de Bogotá*. Informe final de consultoría. Bogotá, Diciembre de 1998. p. 22

Por su parte, el posterior Acuerdo 6 de 1990, denominado Estatuto para el Ordenamiento Físico de Bogotá, procuró que los conceptos jurídicos primaran en la planeación de la ciudad para responder al desbordamiento acarreado por la libertad del mercado inmobiliario de la década anterior. En el caso del centro expandido, zonas como Chapinero Alto son ejemplo de la densificación de una ciudad construida predio a predio, en donde se carecía de un modelo-norma que pudiera, a partir de actuaciones y sectores normativos específicos, establecer rangos de crecimiento y tipos de construcción.

Luego de creados estos estatutos normativos, se llevaría a cabo el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – Decreto 619 del año 2000-, y su revisión en el año 2003, el cual consolidó mediante un solo instrumento, un modelo integral de desarrollo en el que se establecieron las líneas base y los mecanismos esenciales para lograr un aprovechamiento territorial equilibrado, equitativo y eficiente.<sup>17</sup>

El modelo del Plan del 2000, propone un área urbana continua, compacta y densa, ordenada por una estructura compuesta por piezas urbanas y sistemas generales jerarquizados desde la escala metropolitana hasta la escala local. “Los *sistemas generales* son la base integradora del Modelo de Ordenamiento Territorial y están conformados por el Sistema Vial y de Transporte, el Sistema de Acueducto, el de Saneamiento Básico, el Sistema de Equipamientos y el Sistema de Espacio Público Construido”<sup>18</sup>. Entre las piezas urbanas enunciadas en el POT, se define el *centro expandido* como un área funcional del Centro Metropolitano cuyos objetivos en el ordenamiento son la consolidación de sectores con estructuras especializadas, el fortalecimiento de los núcleos de vivienda existentes, y la transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas albergando los nuevos usos y mejorando las condiciones de funcionamiento de la zona<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup> Comparar Secretaría Distrital de Planeación. *Destino Capital: Movilidad Sostenible*. Bogotá: Noviembre de 2009. pp. 38-40. Documento Electrónico.

<sup>18</sup> Ver Secretaría Distrital de Planeación. *Destino Capital: Movilidad Sostenible*. pp. 38-40. Documento Electrónico.

<sup>19</sup> Artículo 117 del Decreto 619 de 2000 – POT de Bogotá. Bogotá, 2000

La Estrategia de Ordenamiento para el Distrito Capital de la Revisión del POT del 2003, integra la red de *centralidades*<sup>20</sup> que, junto con otros elementos, define la estructura socio-económica y espacial de Bogotá. Estas centralidades se clasificaron en función del papel que desempeñan tanto en la integración de la ciudad a nivel internacional, nacional, regional y urbano, como en el desarrollo en términos sociales y de servicios urbanos.

La red de centralidades contempla tanto aquellas existentes y que cuentan con alta concentración de actividades económicas, como nuevas centralidades cuyo nivel de desarrollo actual es bajo, pero que se consideran básicas para complementar la estructura y garantizar el cumplimiento de los objetivos de equilibrio urbano y rural, e integración a diferentes escalas<sup>21</sup>.

De tal forma, la Revisión del POT del 2003, reduce el énfasis en el *centro expandido* como pieza urbana y resalta la importancia de algunas zonas en su interior como el Centro Internacional y las Calles 72-Calle 100, clasificados como centralidades de integración internacional y nacional. A su vez, vincula al sector de Chapinero con las centralidades de integración urbana.

La finalidad con la cual la administración distrital clasifica estas zonas y centralidades es la de consolidar espacial y funcionalmente sus áreas actuales, con el propósito de incentivar la localización de nuevas actividades y realizar proyectos de espacio público, transporte y equipamientos públicos que cualifiquen las condiciones urbanas, reforzando su papel de centralidad dentro del ordenamiento general de la ciudad..

## 1.2 EL CENTRO EXPANDIDO

Como se ha mencionado anteriormente, el *centro expandido* de Bogotá se ha venido consolidando como una zona compuesta por diferentes fenómenos, vocaciones y espacios, representados por sectores especializados en la actividad terciaria, el comercio y la vivienda.

---

<sup>20</sup> “En nuestro medio, las *centralidades* han sido abordadas desde 1992, por la economía urbana como lugares centrales, concentradores de establecimientos económicos y de empleo, con un área aferente de mercado, y desde 1998 por la urbanística como estructuras del territorio urbano y especialmente de sus áreas periféricas”. Ver Alba Castro, José: “Las centralidades del POT de Santafé de Bogotá para revisar a contraluz de Fase 2”. p. 28

<sup>21</sup> Ver Alcaldía Mayor de Bogotá. “Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá”. Bogotá, 2004. Artículo 23.

Mapa 2. Zonas del Área de Estudio – Centro Expandido



Fuente: Mapa elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en delimitación propuesta por la Consultoría 032 de 1998 “Ciudad Central”. Abril de 2011

La estructura urbana de la zona es el resultado de la transformación histórica del área central de la ciudad. Así mismo, es un área que abarca pequeños sectores homogéneos y algunos tramos específicos que se encuentran actualmente en proceso de reactivación, o que aún no han sido intervenidos de una forma integral. Con el fin de describir la estructura urbana del área denominada *centro expandido*, se caracterizan cinco zonas de diferente jerarquía (Ver Mapa 2), conformadas por actividades centrales que se articulan por una estructura lineal definida por tres ejes principales –Carreras 7ª, 13 y Avenida Caracas-, en donde la Carrera Séptima juega un papel singular dado su emplazamiento entre el *centro expandido* y los Cerros Orientales.

Dentro de las dinámicas inmobiliarias de las cinco zonas extraídas del estudio denominado ‘Ciudad Central’, especialmente en la zona de vivienda central, la densificación ha sido un proceso generalizado en el área de estudio, que refuerza la consolidación de la centralidad y la tendencia hacia el desarrollo de proyectos nuevos y de renovación urbana, así como actuaciones enfocadas a la recuperación del espacio público y la ampliación de las redes de movilidad.

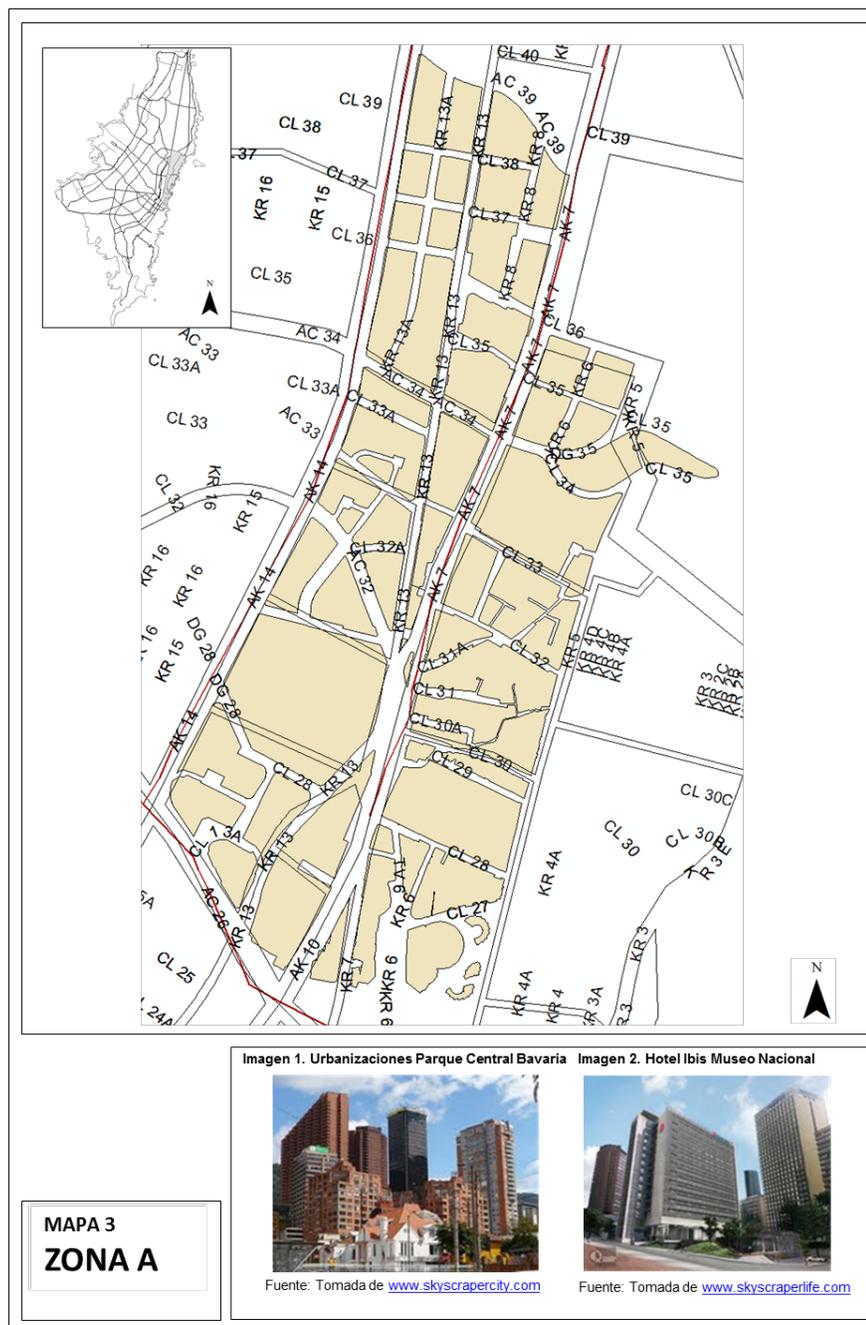
### **1.2.1 Zona A: Centro Internacional**

La zona del Centro Internacional, se encuentra ubicada en las UPZ 91-Sagrado Corazón- y 92 –La Macarena- de la localidad de Santa Fe (Ver Mapa 3), y se ha considerado a través de las últimas cuatro décadas como uno de los más importantes centros financieros y empresariales de Bogotá. Reúne edificios que se constituyen como emblema nacional, considerándose como una de las zonas más atractivas y turísticas de la ciudad.

Dada la aparición de nuevos núcleos de mayor prestigio y especialización del mercado, como lo son la Calle 72, Calle 100 y Calle 116, la zona ha tenido ciertos altibajos, representados en el valor del suelo así como en la oferta de nuevos mercados inmobiliarios. Pese a esto, en la última década, se ha revitalizado su carácter y actividad con la construcción de importantes proyectos de oficinas y conjuntos multifamiliares como lo son los edificios Bávaro, Altavista, Panorama y Museo Parque Central, y actualmente se construyen varias torres de vivienda y oficinas en terrenos aledaños a la Calle 26. Como se puede ver en la Tabla 3, en la UPZ 91 –Sagrado Corazón-,

especialmente en el barrio Samper, en donde se localiza el sector Bavaria, ha crecido vertiginosamente el número de m<sup>2</sup> construidos –especialmente en apartamentos-, pasando de 34.467 a 560.409 entre los años 2000 a 2008.

### Mapa 3. Zona A (Centro Internacional) – Centro Expandido



Fuente: Mapa elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en delimitación propuesta por la Consultoría 032 de 1998 “Ciudad Central”. Abril de 2011

La zona del Centro Internacional se caracteriza por la mezcla de usos comerciales, de oficinas, residenciales e institucionales. Una de las directrices que se propone para su desarrollo, teniendo en cuenta el fenómeno urbano actual de rehabilitar el centro, es la de promover la renovación urbana, proceso en el que se encuentra desde hace una década, con la edificación de conjuntos residenciales de excelentes especificaciones arquitectónicas, ubicados entre las calles 26 y 34 y las carreras 7ª y Avenida Caracas, sector conocido como Centro Internacional Bavaria.

En la parte oriental del Centro Internacional, específicamente en el barrio San Martín, la zona se ha visto inmersa en un proceso de revitalización, -manteniendo la calidad urbanística y arquitectónica tradicional-, con la aparición de nuevas cadenas comerciales de alta categoría, y el surgimiento de una mayor cantidad de actividades bancarias y de servicios –restaurantes y turismo-.

Sobre la Carrera Séptima, se emplaza un área encabezada por edificios de entidades públicas y financieras, acompañados de comercio y servicios complementarios a la actividad terciaria. En el periodo 2000-2008 no es evidente la oferta de nuevos proyectos inmobiliarios, exceptuando la reactivación del antiguo edificio del Hotel Hilton, debido en gran parte a la densidad actual de la zona –cuyos niveles se encuentran saturados-, y a que la mayor parte del mercado se localizó durante los últimos años en el costado occidental de la Carrera Décima y el costado oriental de la Avenida Caracas.

### **1.2.2 Zona B: Chapinero**

La centralidad urbana de Chapinero, cuyos ejes viales principales son la Carrera Séptima, Carrera 13 y Avenida Caracas, fue constituida desde hace más de cuatro décadas como el primer núcleo de la actividad terciaria ubicado por fuera del Centro Tradicional<sup>22</sup>. A pesar de esto, desde mediados de la década del 70, el sector entró en un proceso de decaimiento físico generado en parte por la aparición de cadenas comerciales semi-populares y vendedores ambulantes, así como por las tendencias del mercado hacia los recintos comerciales cubiertos y a la transición de usos y servicios hacia una zona

---

<sup>22</sup> Comparar Alcaldía Mayor de Bogotá. *Diagnóstico, conceptualización y propuesta para el Centro Expandido de Bogotá*. Informe final de consultoría. Bogotá, Diciembre de 1998. p. 22

posterior, la zona residencial y financiera comprendida por los barrios Chicó y el Centro Andino.

#### Mapa 4. Zona B (Chapinero) – Centro Expandido



Imagen 3. Carrera 7ª con Calle 49



Fuente: Archivo personal del autor

Imagen 4. Edificio de usos mixtos Calle 45



Fuente: Archivo personal del autor

Fuente: Mapa elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en delimitación propuesta por la Consultoría 032 de 1998 “Ciudad Central”. Abril de 2011

En Chapinero se destacan los usos de vivienda –de estratos 4 y 5-, comercio y la existencia de varios centros educativos. Según el POT, las directrices principales para el desarrollo de ésta centralidad son equilibrar la vivienda con las actividades económicas, mejorar la movilidad en la zona, con acciones de intersecciones y espacio público. Las instituciones educativas, por su parte, han sido un punto atrayente y a su vez generador de nuevas dinámicas en la zona, debido al tipo de población flotante que allí permanece. Las universidades y el comercio tienen un fuerte poder de atracción que lleva a su demanda a desplazarse hasta el lugar de su localización. Entre otros, su incidencia responde a un factor de consumo y funcionalidad. En la Zona B, se puede ver cómo la Universidad Javeriana actúa como límite oriental del sector, siendo condicionante de las mismas dinámicas inmobiliarias que allí ocurren.

Es así como el desarrollo futuro de Chapinero depende del nivel de continuidad y a la mezcla apropiada de usos, teniendo en cuenta el tipo de población que posee cada subsector y los desarrollos ya existentes. A partir de los corredores principales, se pueden llegar a conformar segmentos diferenciados y homogéneos que nutran a la zona actualmente dispersa de una vocación definida. Los usos comerciales populares se deben diferenciar y apartar de los usos residenciales y de servicios del terciario superior. Aquellos pueden ir acompañados de espacios abiertos para el esparcimiento y usos dotacionales públicos y privados.

La dinámica de la Carrera Séptima en el sector de Chapinero se encuentra condicionada por los usos y alturas que allí existen desde hace algunas décadas. Durante los 70's y comienzos de los 80's, se densificó la mayor cantidad de predios con usos residenciales –con alturas de entre 5 y 10 pisos-, y se mantuvo la vocación de algunos predios de 1 y 2 pisos destinados al comercio. Desde esta época, el mercado inmobiliario se concentró en la Zona de Vivienda Central Oriental, ubicada entre la Carrera Séptima y el perímetro urbano oriental, construyendo allí el mayor número de edificios de vivienda. Así pues, el comercio y servicios bancarios se localizaron progresivamente sobre la Carrera 11 y 13, dejando a un lado a los pequeños establecimientos ubicados en la zona occidental del corredor de la Séptima. Como resultado, se observa un estancamiento dominante sobre este tramo específico del corredor.

### 1.2.3 Zona C: Zona de Vivienda Central Oriental

Desde el acuerdo 7 de 1979, se permitió para esta zona un cambio acelerado en los perfiles generales, los cuales estaban determinados por el modelo de desarrollo de viviendas unifamiliares<sup>23</sup>.

A pesar de la existencia de algunos sectores cuyo desarrollo fue concebido informalmente, generalmente ubicados en el extremo oriental del perímetro urbano – con los Cerros Orientales-, el proceso de redesarrollo y adecuación de terrenos baldíos para la construcción de edificios de 15 y 20 pisos, se patenta poco a poco, remplazando y mejorando el entorno en general y sus vías de acceso.

Dentro de la zona residencial, existen diferentes subsectores exclusivos de vivienda para estratos 5 y 6, cuyos valores del suelo, en algunos casos, exceden a zonas de servicios de alto prestigio de la ciudad, estas son: Chapinero alto –entre calles 53 y 64, y carreras 5ª y Circunvalar-, Rosales –entre las calles 66 y 74 entre carreras 7ª y Circunvalar-, Chicó Alto –entre calles 85 y 92 y carreras 7ª y Circunvalar-, y La Cabrera –entre calles 82 y 88, y carreras 11 y 13-.

Sobre el corredor de la Carrera Séptima, desde la Calle 45 hasta la Calle 63, se observa durante la última década, un periodo general de decaimiento. La ficha normativa de la UPZ 90 Pardo Rubio, permite en este sector normativo, una altura libre en pisos –bajo ciertas condiciones- y usos destinados a servicios turísticos, de comunicación y entretenimiento masivos sobre los predios con frente a la Cra 7ª. Un importante porcentaje de predios se encuentra actualmente en estado de abandono, con usos mixtos –comercio en primer piso- y vivienda para estratos 3 y 4. Actualmente, este tramo comenzó a regirse mediante un tratamiento de renovación urbana y reactivación<sup>24</sup>, de lo cual se espera un cambio favorable en los servicios y equipamientos que proporciona el sector a escala zonal y metropolitana.

---

<sup>23</sup> Alcaldía Mayor de Bogotá. *Diagnóstico, conceptualización y propuesta para el Centro Expandido de Bogotá*. Informe final de consultoría. Bogotá, Diciembre de 1998. p. 85

<sup>24</sup> Ver Secretaría Distrital de Planeación. Ficha Normativa UPZ 90 Pardo Rubio. Ajustes normativos. Consultado el 21 de Abril de 2011. Disponible en web: <http://www.sdp.gov.co/>

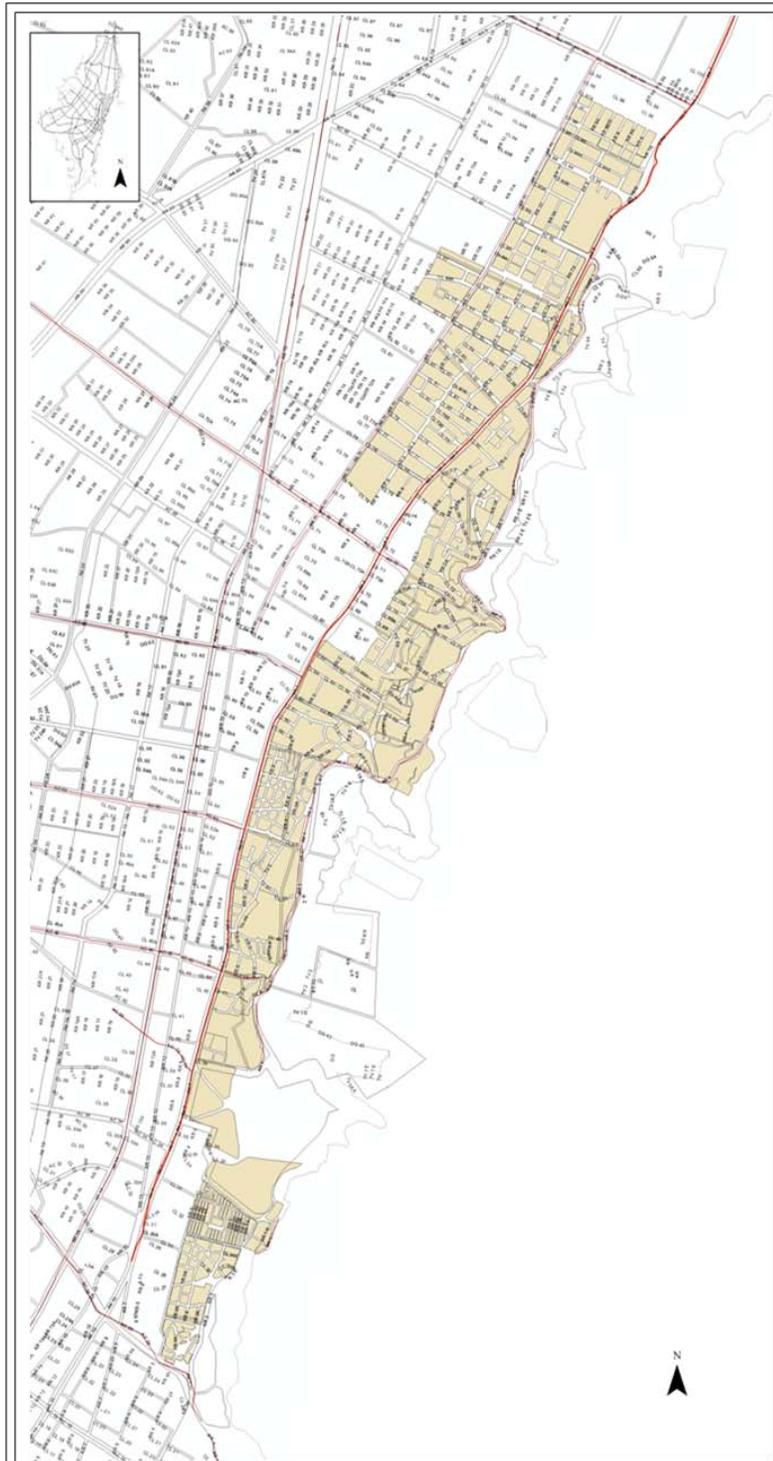


Imagen 5. Barrio Rosales - Chapinero



Fuente: Tomada de [www.bogotacity.olx.com.co](http://www.bogotacity.olx.com.co)

Imagen 6. Barrio Chicó Oriental



Fuente: Archivo personal del autor

MAPAS  
**ZONA C**  
 (Zona de Vivienda  
 Central Oriental)

Fuente: Mapa elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en delimitación propuesta por la Consultoría 032 de 1998 "Ciudad Central". Abril de 2011

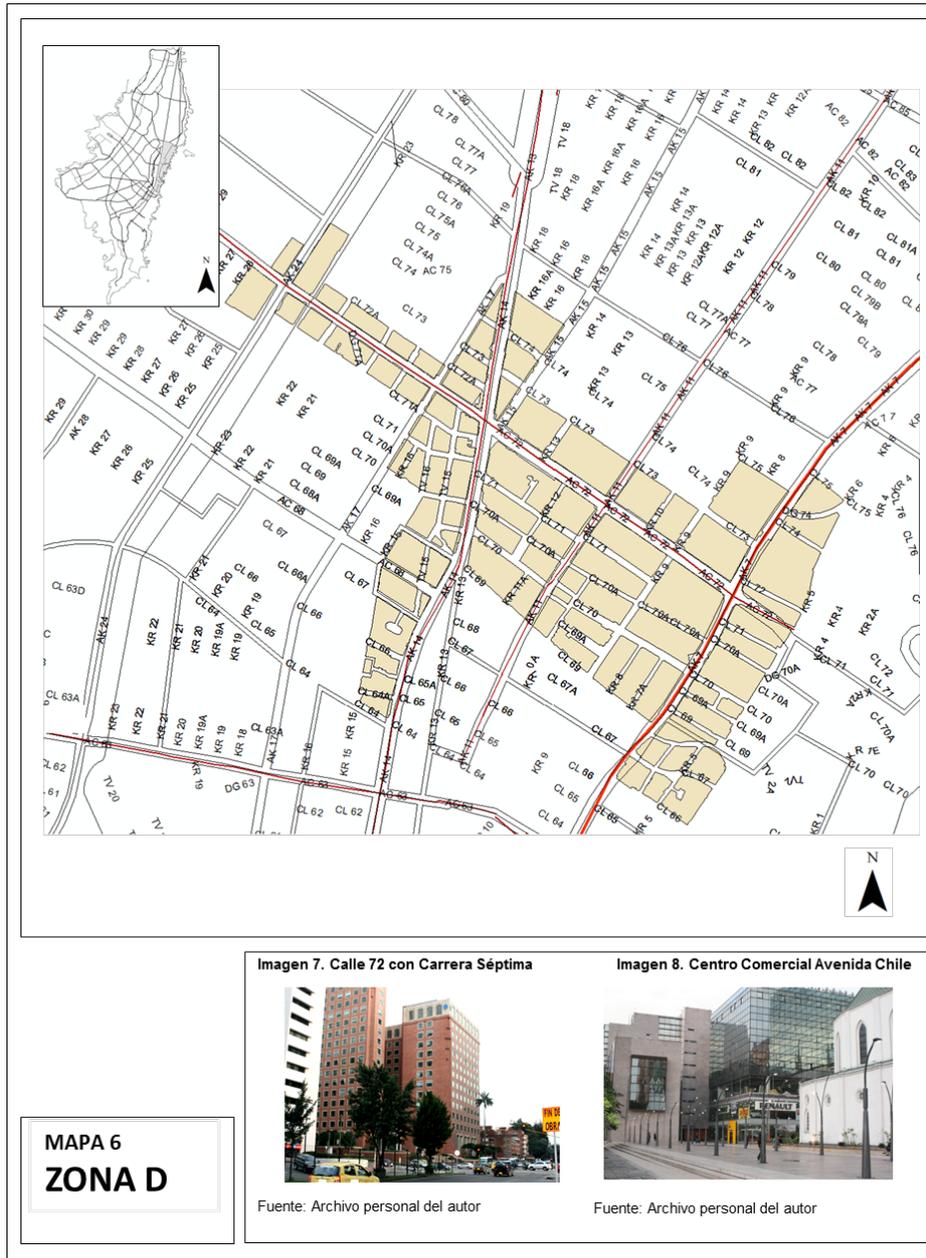
A partir de la Calle 63 y hasta la Calle 96, las alturas de la Zona Residencial – incluidas las de la Cra. 7ª- son homogéneas, manteniéndose entre 5 y 12 pisos. Las viviendas, se han visto beneficiadas por servicios y equipamientos complementarios ubicados en pequeños segmentos de la Carrera 11. A su vez, las viviendas declaradas de conservación arquitectónica han sido tratadas bajo condiciones especiales, siendo actualmente infraestructuras que se integran visual y funcionalmente con los edificios modernos en altura.

#### **1.2.4. Zona D: Calle 72**

El sector terciario en Bogotá, representa las actividades empresariales y de comercialización. Desde el año 2000, las constructoras más importantes deciden emprender la formación de un centro empresarial y financiero en el espacio urbano de la UPZ 88- El Refugio- (Ver Mapa 6), en donde comienzan a predominar los usos dotacionales, y la creación de centralidades de ocio y comercio –Centro Andino, Parque 93 y Zona G -, siendo estas actividades acompañadas de la construcción de vivienda de excelentes especificaciones, cuyo auge es notorio sobre la Cra. 5ª, y proporciona cierto equilibrio en los desplazamientos de procedencia y destino, vivienda-comercio y vivienda-trabajo.

Los usos principales de esta zona son el institucional, comercial y de servicios empresariales. Una de las directrices para su consolidación como centralidad urbana, es la conformación servicios globales y la atracción de inversión extranjera. Según la Lonja de Propiedad Raíz, el centro financiero y empresarial de alto nivel, se encuentra determinado por las calles 72 y 100, y extiende su influencia hasta la calle 113 entre Carreras 7ª, 15 y 9ª.

## Mapa 6. Zona D (Calle 72) – Centro Expandido



Fuente: Mapa elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en delimitación propuesta por la Consultoría 032 de 1998 “Ciudad Central”. Abril de 2011

Sobre la Carrera Séptima se observa que entre las calles 70 y 73 se ubican solo una pequeña parte de las entidades bancarias y firmas multinacionales que componen al sector financiero de la Calle 72. Aunque los predios localizados sobre el corredor ya se encuentran desarrollados, durante la última década, la Séptima ha reforzado su

capacidad de atracción, vinculando importantes proyectos para el sector de turismo y de servicios bancarios. Las cadenas hoteleras Hilton y BH, junto a edificios de oficinas de alto nivel, han creado un entorno propicio para la actividad socioeconómica junto a la aparición de las entidades bancarias de los grupos empresariales Helm y Davivienda.

### 1.2.5. Zona E: Zona Calle 100

La Calle 100, cuya trascendencia se encuentra relacionada a la existencia del edificio World Trade Center -construido a mediados de los 80's-, se extiende entre la Carrera Séptima y la Autopista Norte a partir de edificios de uso residencial que se han ido transformando en oficinas y hoteles de entre 8 y 15 pisos.

#### Mapa 7. Zona E (Calle 100) – Centro Expandido



Fuente: Mapa elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en delimitación propuesta por la Consultoría 032 de 1998 “Ciudad Central”. Abril de 2011

El costado sur de esta avenida ha sido el más desarrollado, con la aparición paulatina de hoteles de alta categoría y edificios modernos de empresas multinacionales

y de servicios terciarios. El costado norte, por el contrario, “aunque ha sido objeto de recuperación, presenta menor consolidación debido a la presencia de predios dotacionales Militares, así como a la zona de vivienda unifamiliar denominada El Pedregal”<sup>25</sup>.

De esta forma, la vía marca un límite entre las fuerzas de expansión generadas por el centro urbano de Bogotá, y las generadas por la centralidad de Usaquén. Dada su ubicación estratégica entre estos dos puntos de la ciudad, las determinaciones que se tomen frente a su vocación futura y la implantación de nuevas redes de movilidad en la zona – intercambiador modal de Transmilenio-, entrará a redefinir nuevas tendencias inmobiliarias y socio-espaciales.

Dado que desde la Calle 96 hasta la Calle 106, los predios ubicados al costado oriental de la Carrera Séptima son parte de la Reserva Forestal del Distrito, cuyo suelo no es urbanizable, el desarrollo inmobiliario sobre el corredor urbano, salvo algunos predios en el costado occidental de la Cra. 7ª con Calle 100, fue nulo en el periodo analizado. La oferta del sector en el periodo 2000-2008, se localizó en la Calle 100 entre Calles 11 y Autopista Norte, en donde se construyeron edificios empresariales de excelentes especificaciones arquitectónicas, hoteles cinco estrellas y oficinas de multinacionales y de servicios profesionales especializados.

En resumen, podemos apreciar que la Carrera Séptima actúa de forma dependiente o independiente frente la vocación inmobiliaria específica de cada zona del *centro expandido*. En las zonas C y D, la dinámica del corredor es evidente, dados los proyectos inmobiliarios que se han llevado a cabo en la última década y los nuevos que se encuentran en proceso de construcción –en la Zona D el Hotel Hilton, el Edificio QBE y la torre de oficinas Siete 77-. Sobre las zonas A, B y E, por su parte, se observa que la dinámica inmobiliaria no es tan evidente, o no se ha mostrado de igual forma, dada la ausencia de nuevas edificaciones presenciada a partir de un recorrido fotográfico (Ver Mapa 8 y Anexo 3).

---

<sup>25</sup> Ver Lonja de Propiedad Raíz. *El valor del suelo urbano en Bogotá 2008*. p. 55

## 2. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS Y DINÁMICAS DE CONSTRUCCIÓN

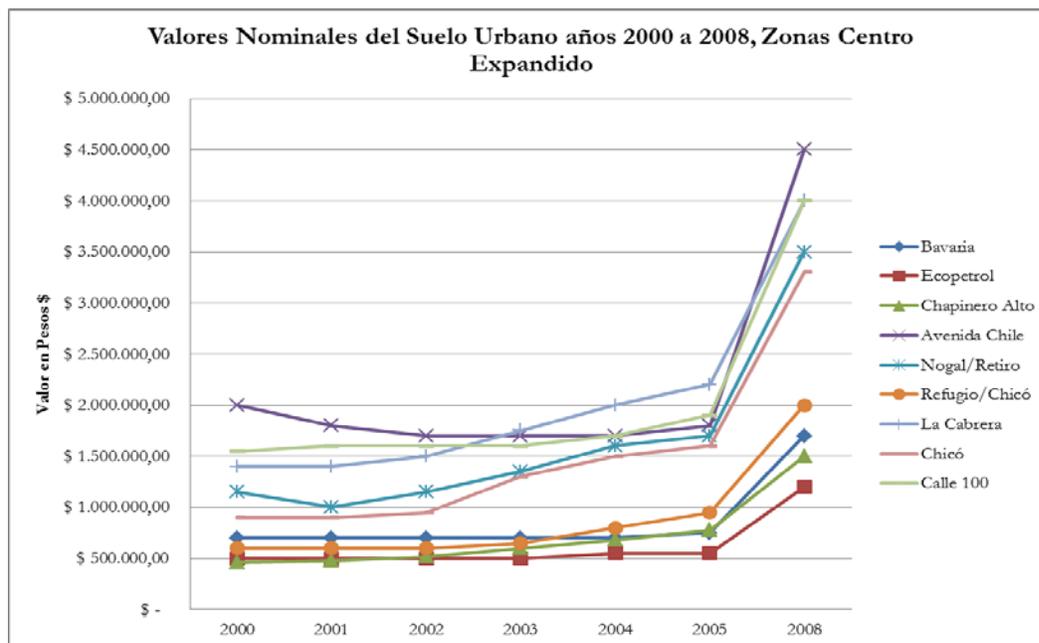
Desde 1996, la Lonja de Propiedad Raíz ha publicado año tras año el “Estudio del Valor del Suelo en Bogotá”, cuya metodología se basa en la zonificación teniendo en cuenta los sectores normativos, subsectores de uso y subsectores de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) de Bogotá. Este estudio reúne las zonas analizadas por usos comerciales y de servicios, industriales y residenciales, así como por ubicación, estrato, normatividad urbanística y antigüedad de desarrollo y consolidación, con el fin de obtener grupos de zonas homogéneas y precios representativos para cada zona. Por otra parte, el DANE – Departamento Administrativo Nacional de Estadística-, ha hecho público desde el año 2001, el Censo Edificaciones de Bogotá, cuya metodología se basa en calcular trimestralmente los m<sup>2</sup> de edificaciones en proceso de construcción por cada barrio y UPZ de la ciudad.

A partir de estos dos estudios, se extrajo la información correspondiente a nueve (9) sectores –delimitados por el Estudio de la Lonja-, que se vinculan de forma física al *centro expandido*, con el fin de relacionar las principales tendencias en la variación de los precios del suelo durante los años 2000 a 2008, así como su dinámica de construcción desde el año 2001.

### 2.1. EL VALOR DEL SUELO URBANO EN EL PERIODO 2000-2008

El área del *centro expandido*, entre Calle 26 y Calle 100, abarca 9 de las 108 zonas estudiadas por la Lonja. Cuatro de estas zonas son Zonas Comerciales y de Servicios, y cinco son Zonas Residenciales. De tal forma, describimos la evolución de los precios del suelo urbano de las nueve zonas estudiadas por la Lonja que corresponden al área de estudio durante los años 2000-2008.

**Gráfico 1. Valores Reales del Suelo 2000-2008**

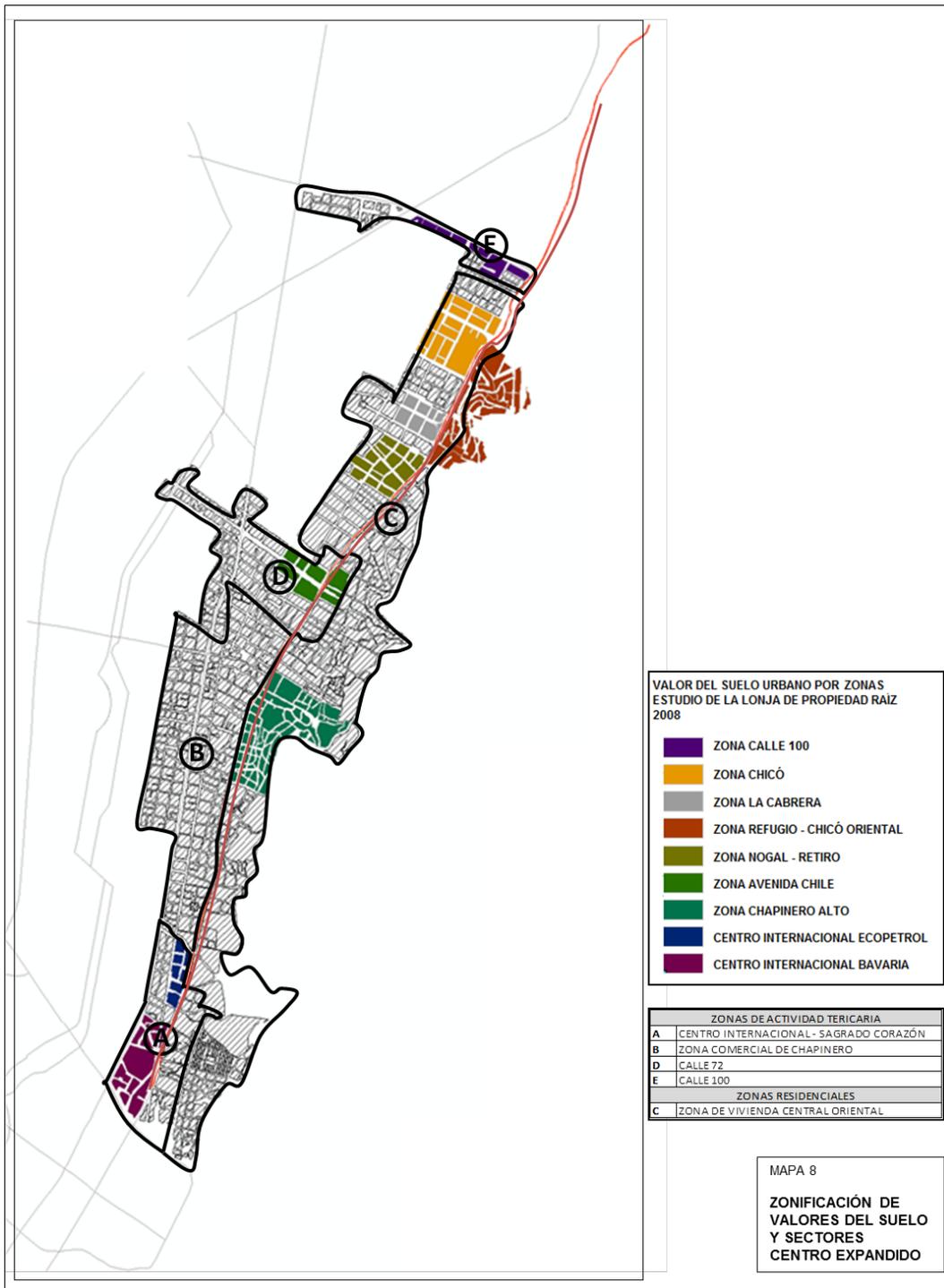


Fuente: Gráfico elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en datos de Lonja de Propiedad Raíz (2008)

La dinámica del valor del suelo en el área de estudio se encuentra definida por dos tipos de zonas: las zonas comerciales y de servicios y las zonas destinadas al uso de vivienda. Las zonas de comercio y servicios cuyo incremento del valor del suelo tuvo el mejor desempeño entre los años 2000 y 2008 fueron el sector comprendido por la Avenida Chile –Calle 72- entre Carreas 5ª y 11, y el sector de la Calle 100, (Ver Gráfico 1). A su vez, las zonas residenciales de estratos altos cuyo auge superó incluso los precios de algunas zonas comerciales de prestigio de la ciudad, fueron las comprendidas por los barrios La Cabrera y El Nogal. El valor del suelo en estas dos zonas tiende a igualarse al de zonas tradicionales como el Centro Internacional Bavaria o la Calle 100.

Aunque en el Gráfico 1, es claro que el comportamiento en los precios del suelo es creciente en todos los sectores analizados, hay algunas zonas del *centro expandido* en donde fue notoria una mayor valorización. Mientras que las Zonas A y B tuvieron, en general, las tasas de valorización más bajas (Ver Tabla 3), no superando los 2'000.000 de pesos por m<sup>2</sup> al final de periodo, las Zonas C, D y E, crecieron de forma constante –con la mayor tasa entre los años 2005 y 2008-, llegando en algunos casos a superar los 4'000.000 de pesos por m<sup>2</sup> construido.

Mapa 8. Zonificación de los Valores del Suelo en el Centro Expandido



Fuente: Mapa elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en zonificación propuesta por la Lonja de Propiedad Raíz 2008

La evolución de los valores del suelo denota un leve estancamiento entre los años 2000 y 2004, y un crecimiento de entre el 15 y el 25% entre los años 2005 y 2008. En este caso, podemos ver cómo los sectores ubicados en el costado sur del *centro expandido* –Centro Internacional y Ecopetrol, no presentan un crecimiento del valor tan alto como los sectores ubicados a partir de la Calle 63 –zona norte de la UPZ Pardo Rubio-.

**Tabla 1. Valores Nominales del Suelo – Zonas del Centro Expandido**

Valores Nominales (\$/M <sup>2</sup> ) años 2000 a 2008, Zonas Centro Expandido							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2008
<b>Bavaria</b>	\$ 700.000,00	\$ 700.000,00	\$ 700.000,00	\$ 700.000,00	\$ 700.000,00	\$ 750.000,00	\$ 1.700.000,00
<b>Ecopetrol</b>	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00	\$ 550.000,00	\$ 550.000,00	\$ 1.200.000,00
<b>Chapinero Alto</b>	\$ 460.000,00	\$ 480.000,00	\$ 520.000,00	\$ 600.000,00	\$ 680.000,00	\$ 780.000,00	\$ 1.500.000,00
<b>Avenida Chile</b>	\$ 2.000.000,00	\$ 1.800.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 1.800.000,00	\$ 4.500.000,00
<b>Nogal/Retiro</b>	\$ 1.150.000,00	\$ 1.000.000,00	\$ 1.150.000,00	\$ 1.350.000,00	\$ 1.600.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 3.500.000,00
<b>Refugio/Chicó</b>	\$ 600.000,00	\$ 600.000,00	\$ 600.000,00	\$ 650.000,00	\$ 800.000,00	\$ 950.000,00	\$ 2.000.000,00
<b>La Cabrera</b>	\$ 1.400.000,00	\$ 1.400.000,00	\$ 1.500.000,00	\$ 1.750.000,00	\$ 2.000.000,00	\$ 2.200.000,00	\$ 4.000.000,00
<b>Chicó</b>	\$ 900.000,00	\$ 900.000,00	\$ 950.000,00	\$ 1.300.000,00	\$ 1.500.000,00	\$ 1.600.000,00	\$ 3.300.000,00
<b>Calle 100</b>	\$ 1.550.000,00	\$ 1.600.000,00	\$ 1.600.000,00	\$ 1.600.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 1.900.000,00	\$ 4.000.000,00

Fuente: Gráfico elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en datos de Lonja de Propiedad Raíz (2008)

A partir de un análisis histórico, se observa que el incremento del valor en algunos sectores es provocado por la intensificación del uso del suelo –de viviendas unifamiliares a edificios multifamiliares o el cambio de uso industrial o residencial a uso de comercio y servicios-. Un claro ejemplo es el ocurrido durante la última década en los barrios El Refugio y Chicó Oriental, cuyo patrón de uso se modificó –de vivienda unifamiliar a multifamiliar, en donde las tasas reales de crecimiento del valor del suelo alcanzaron el 22%.

También, encontramos que los sectores de estrato 6, que en su mayor parte se encuentran ubicados entre las calles 72 y 100 (Ver Mapa 10), se vieron beneficiados por 8 años de estabilidad económica representada por la oferta y demanda de las nuevas edificaciones, siendo también las zonas que más se valorizaron y adquirieron un perfil de altura frente al resto de la ciudad. Igualmente, los barrios en donde el auge de la construcción fue evidente – El Nogal, Refugio, La Cabrera y Chicó-, el valor del suelo urbano tuvo un crecimiento significativo –con tasas de crecimiento de entre el 10 y el 15%-.

Más adelante, se relaciona (Ver Tabla 3), el crecimiento del valor del suelo en cada sector, con el auge de la construcción en cada UPZ.

## 2.2. CENSO DE EDIFICACIONES 2001-2008<sup>26</sup>

Desde el año 2001, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE-, realiza trimestralmente el Censo de Edificaciones de Bogotá, con el fin de determinar las áreas en proceso de construcción por barrios, UPZ's y Localidades de la ciudad, así como su destinación de uso, estrato, tipo y estado de la obra. Con la información proporcionada por el DANE, realizamos la selección de los censos aplicados en las seis UPZ's que conforman el tramo estudiado -de los años 2001 a 2008-, haciendo un recorrido por la actividad edificadora de cada barrio según el total de m<sup>2</sup> construidos (Ver Anexo 2).

**Tabla 2. Censo de Edificaciones UPZ's Centro Expandido**

Censo de Edificaciones 2001-2008 UPZ's -Centro Expandido-								
UPZ y Tipo de Edificación	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>92 La Macarena</b>	<b>9.475</b>	<b>13.182</b>	<b>12.905</b>	<b>32.292</b>	<b>70.831</b>	<b>160.301</b>	<b>119.563</b>	<b>25.992</b>
Apartamentos	7.696	11.090	10.813	30.590	44.482	54.082	32.915	23.840
Casas	1.599	2.004	2.004	1.702	1.400	1.931	3.698	1.888
Comercio	-	-	-	-	816	3.084	2.268	-
Educación	180	88	88	-	24.133	101.204	80.154	-
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	528	264
<b>91 Sagrado Corazón</b>	<b>6.500</b>	<b>55.046</b>	<b>42.518</b>	<b>71.932</b>	<b>88.364</b>	<b>226.369</b>	<b>769.608</b>	<b>704.918</b>
Apartamentos	3.000	42.513	30.090	55.832	66.524	161.542	593.504	530.194
Casas	-	-	-	-	-	-	128	128
Comercio	3.500	11.018	10.408	11.296	17.220	46.866	85.800	61.705
Educación	-	-	-	1.155	4.620	4.620	4.620	2.080
Oficinas	-	-	-	-	-	13.341	85.556	74.106
Otros	-	1.515	2.020	3.649	-	-	-	36.705
<b>90 Pardo Rubio</b>	<b>107.806</b>	<b>151.112</b>	<b>235.506</b>	<b>291.937</b>	<b>411.987</b>	<b>409.441</b>	<b>355.469</b>	<b>476.482</b>
Apartamentos	86.608	89.542	175.842	277.619	405.667	393.037	311.880	404.639
Casas	11.664	2.770	2.804	1.074	-	7.616	33.944	35.647
Comercio	260	-	590	180	-	-	640	320
Educación	2.400	51.470	49.950	6.444	-	-	-	-
Oficinas	2.400	2.400	2.400	2.700	2.400	2.400	2.400	31.522
Otros	4.474	4.930	3.920	3.920	3.920	6.388	6.605	4.354
<b>99 Chapinero</b>	<b>473.387</b>	<b>547.071</b>	<b>396.781</b>	<b>283.213</b>	<b>280.367</b>	<b>395.950</b>	<b>169.123</b>	<b>383.566</b>
Apartamentos	6.192	1.800	3.189	38.724	45.350	150.000	98.909	285.443
Casas	-	-	480	1.923	-	-	-	-
Comercio	283.164	265.980	170.592	21.934	16.528	22.670	8.283	10.812
Educación	73.573	29.416	5.875	11.750	30.300	30.300	4.470	68.235
Oficinas	81.532	220.544	206.568	213.897	188.189	192.980	57.461	-
Otros	28.926	29.331	10.077	-	-	-	-	19.076

<sup>26</sup> Pese a que el estudio de caso se encuentra delimitado entre los años 2000 a 2008, solo se encuentran disponibles datos del Censo de Edificaciones a partir del año 2001, por lo que se omite el análisis de la actividad edificadora que se llevó a cabo en el año 2000.

<b>99 Chicó Lago</b>	<b>486.157</b>	<b>465.659</b>	<b>405.017</b>	<b>919.214</b>	<b>1.273.806</b>	<b>1.206.693</b>	<b>690.351</b>	<b>2.346.992</b>
Apartamentos	138.578	162.572	217.507	626.106	830.453	678.887	361.376	761.464
Casas	33.846	2.144	1.928	2.260	2.150	2.511	1.203	1.404
Comercio	4.712	19.768	62.442	122.555	120.762	81.298	34.767	72.831
Educación	25.850	18.012	13.556	11.172	7.166	1.436	718	6.593
Oficinas	262.971	261.743	106.490	118.645	233.861	289.150	237.939	1.175.936
Otros	20.200	1.420	3.094	38.476	79.414	153.411	54.348	328.764
<b>88 El Refugio</b>	<b>200.594</b>	<b>385.108</b>	<b>653.539</b>	<b>1.299.267</b>	<b>1.723.500</b>	<b>1.532.100</b>	<b>1.208.334</b>	<b>1.231.697</b>
Apartamentos	139.340	342.572	604.176	1.260.494	1.671.158	1.426.166	1.046.385	856.120
Casas	760	7.500	38.124	31.168	18.624	22.070	15.498	47.148
Comercio	8.112	3.456	5.239	2.021	3.042	6.996	3.348	4.597
Educación	3.462	-	-	-	-	-	-	6.000
Oficinas	48.920	27.080	3.000	2.584	26.176	72.352	125.599	288.978
Otros	-	4.500	3.000	3.000	4.500	4.516	17.504	28.854
<b>Totales m<sup>2</sup></b>	<b>1.283.919</b>	<b>1.617.178</b>	<b>1.746.266</b>	<b>2.897.855</b>	<b>3.848.855</b>	<b>3.930.854</b>	<b>3.312.448</b>	<b>5.169.647</b>
								<b>23.807.022</b>

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente estudio de caso con base en datos Censo de Edificaciones 2001-2008

Con un total de 13.083.675 m<sup>2</sup> construidos a lo largo de los años 2001 a 2008 en los barrios que constituyen el tramo de la Calle 26 a Calle 100, las UPZ's 88 El Refugio - con alrededor de 8'000.000 de m<sup>2</sup>- y 99 Chicó Lago - con más de 7'000.000 de m<sup>2</sup>-, fueron en donde más se dinamizó la edificación de apartamentos y oficinas como principales destinos de la actividad (Ver Anexo 2).

Los barrios en donde se edificaron el mayor número de m<sup>2</sup> de la UPZ El Refugio fueron Chicó Norte y Los Rosales, cuya destinación principal son los apartamentos, y el barrio El Nogal con la construcción de oficinas (Ver Anexo 2). Adicionalmente, en la UPZ Chicó Lago los barrios más dinámicos fueron Chicó Norte II Sector – Calle 100 entre Carreras 7<sup>a</sup> y 15- y Chicó Norte III Sector –Calle 100 entre Carreras 15 y Autopista Norte-.

A groso modo, en los datos arrojados por el Censo de Edificaciones se denota una evolución gradual del total de metros construidos año a año, siendo el año 2008 el de mayor envergadura para el crecimiento inmobiliario del *centro expandido*. Los sectores que se han vinculado de manera inminente a la transformación de usos y densidades del suelo urbano –así como una mayor concentración del estrato 6- han sido la Calle 72 y Calle 100, cuyo auge se demuestra en su conformación como nodos inmobiliarios.

Las alturas construidas en el *centro expandido* son homogéneas, en donde predominan los edificios de 5 y 10 pisos, alimentados principalmente por vías tipo V-2 y V-3. Actualmente, se observan algunos proyectos de vivienda y oficinas, en las Calles 100 y Centro Internacional, que sobrepasan los 25 pisos, generando expectativas sobre el aprovechamiento y densidad del suelo sobre este corredor. Así mismo, la ampliación

de algunas vías y la construcción de nuevas intersecciones y puentes vehiculares actuarán de forma conjunta para mejorar la calidad del entorno urbano de la ciudad central.

Hay que resaltar que en las UPZ 91 Sagrado Corazón y 92 La Macarena, la mezcla entre los estratos 1 y 2 con estratos 4 y 5, la presencia de una gran cantidad de inmuebles bajo tratamiento de conservación y los cambios normativos que existen entre las dos zonas, han incidido de manera negativa en el mercado inmobiliario del sector. Esta circunstancia surge a partir de la urbanización informal de algunos barrios que rodean a la Avenida Circunvalar desde el Centro Histórico hasta la Calle 53 que, entre otras consecuencias, desfavorecen los precios del suelo y crean entornos dispersos para el mercado. Estos barrios, que se ubican generalmente sobre el perímetro urbano oriental, forman un segmento que no se cobija bajo las redes y servicios indispensables para su buen funcionamiento. Recientemente, se han construido en las cabeceras principales de estos barrios, proyectos de vivienda para estratos 5 y 6, de hasta 25 pisos, creando fragmentos y zonas discontinuas.

También, se infiere que las UPZ La Macarena y Sagrado Corazón, tuvieron una baja capacidad en el crecimiento del sector inmobiliario, dada la escasez del suelo y el grado de consolidación de los barrios antiguos que allí se ubican. Pese a esto, en el barrio Samper, en donde se ubica el sector Bavaria, es evidente la edificación de grandes proyectos durante los años 2007 y 2008<sup>27</sup> (Ver Anexo 3).

El sector de La Macarena, a su vez, ha permanecido intacto en los últimos años, siendo su actividad principal el cambio de uso residencial a uso comercial, cuya destinación principal fueron los restaurantes –formando en algunos sectores aglomeraciones- y pequeños locales de uso mixto.

Con respecto a la Carrera Séptima no se puede apreciar de una forma concreta la dinámica constructiva respecto al Censo, dada la escala de las UPZ frente al corredor. Sin embargo, es posible afirmar que el tramo de la Séptima ubicado entre las Calle 26 y Calle 69, no tuvo un crecimiento constructivo tan significativo como el ubicado entre las

---

<sup>27</sup> Cabe anotar que la demanda de vivienda en el barrio Samper y las zonas aledañas es cada vez más alta, teniendo en cuenta que aquella es la zona residencial de estratos 4 y 5 más cercana al centro tradicional con lo cual los tiempos de desplazamiento procedencia-destino de la población económicamente activa que allí reside se reducen favorablemente a partir de la reducción de las distancias entre su lugar de vivienda y su actividad económica.

Calles 70 y la Calle 100. Es evidente que el segmento de la Carrera Séptima comprendido por las UPZ 99 Chicó Lago y 88 Refugio tuvo unas tendencias inmobiliarias propias diferenciadas del resto del corredor.

**Tabla 3. Relación valores del suelo/ m<sup>2</sup> construidos**

Relación de Valores del Suelo / M <sup>2</sup> Construidos en los años 2001 y 2008						
Zona/Nombre/No UPZ	Valor del Suelo Urbano (VR. Nominal \$/m <sup>2</sup> )		% Tasa Nominal media de valorización	Censo de Edificaciones UPZ (m <sup>2</sup> Construidos)		% Crecimiento
	2001	2008		2001	2008	
Zona 1. Bavaria (91)	\$ 700.000,00	\$ 1.700.000,00	6,4%	6.500	704.918	10745%
Zona 2. Ecopetrol (91)	\$ 500.000,00	\$ 1.200.000,00	6,6%	6.500	704.918	10745%
Zona 3. Chapinero Alto (90)	\$ 480.000,00	\$ 1.500.000,00	13,4%	107.806	476.482	342%
Zona 4. Avenida Chile (88)	\$ 1.800.000,00	\$ 4.500.000,00	4,3%	200.594	1.231.697	514%
Zona 5. Nogal/Retiro (88)	\$ 1.000.000,00	\$ 3.500.000,00	13,6%	200.594	1.231.697	514%
Zona 6. Refugio/Chicó Oriental (88)	\$ 600.000,00	\$ 2.000.000,00	13,1%	200.594	1.231.697	514%
Zona 7. La Cabrera (88)	\$ 1.400.000,00	\$ 4.000.000,00	11,7%	200.594	1.231.697	514%
Zona 8. Chicó (88)	\$ 900.000,00	\$ 3.300.000,00	15,3%	200.594	1.231.697	514%
Zona 9. Calle 100 (97)	\$ 1.600.000,00	\$ 4.000.000,00	8,2%	486.157	2.346.992	383%

Fuente: Gráfico elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en datos de Lonja de Propiedad Raíz (2008) y DANE.

A partir de la relación entre los valores del suelo y los m<sup>2</sup> construidos por UPZ, se puede ver un estrecho vínculo entre el incremento del valor y el incremento en número de metros edificados por UPZ, salvo en la Avenida Chile, cuyo fenómeno se relaciona a que la Calle 72 entre Carreras 7<sup>a</sup> y 1<sup>a</sup> pertenece a la UPZ 90 Pardo Rubio, mientras que entre Carreras 8<sup>a</sup> y Caracas pertenece a la UPZ 99 Chapinero.

Es así como encontramos que los sectores de estrato 6, que en su mayor parte se encuentran ubicados entre las calles 72 y 100 (Ver Mapa 10), se vieron beneficiados por 8 años de estabilidad económica representada por la oferta y demanda de las nuevas edificaciones, siendo también las zonas que más se valorizaron y adquirieron un perfil de altura frente al resto de la ciudad. Igualmente, los barrios en donde el auge de la construcción fue evidente, el valor del suelo urbano tuvo un crecimiento significativo – con tasas de crecimiento de entre el 20% y el 30%-. De igual forma se observa que fueron los apartamentos y las oficinas –cuyo auge en el 2008 sobrepasó la tendencia de los años anteriores-, las destinaciones de uso más recurrentes para las edificaciones nuevas en el *centro expandido*.

### 3. TENDENCIAS INMOBILIARIAS EN LA CARRERA SÉPTIMA ENTRE CALLES 26 Y 100

Durante los últimos años, la zona de centro ampliado se ha fortalecido con la aglomeración de cientos de entidades públicas y privadas que atraen tanto un número diario proporcional de población flotante como la ubicación de establecimientos de servicios complementarios que se adhieren funcionalmente a su localización.

La Carrera Séptima es uno de los tres corredores que atraviesa el *centro expandido* y se constituye como un eje estratégico por su papel en la estructura urbana, los flujos de transporte y población que canaliza, y su carácter emblemático derivado de su historia. La Carrera Séptima, se ha constituido desde comienzos de siglo XX, como la *Calle Real* por excelencia de la ciudad<sup>28</sup>. “Desde la fundación misma, las calles que salen de la plaza fueron consideradas como las calles principales de la ciudad, no solo para usos comerciales, sino para localizar en ellas los edificios más representativos”<sup>29</sup>.

En los capítulos anteriores, se describieron cinco zonas del *centro expandido* en las cuales se presentan dinámicas de distinta índole, debido a que cada una tiene una vocación así como alturas, valores y construcciones que varían según su intensidad de uso y localización en el trazado urbano. Se determinó que sobre la Carrera Séptima existen dinámicas inmobiliarias relacionadas a estas zonas y que en algunos tramos aquellas se evidencian de una mayor forma.

Con el fin de entender las dinámicas propias de la Carrera Séptima y de estudiar sus tendencias inmobiliarias durante los últimos años a partir de la información histórica y estadística que se abarcó en los capítulos 1 y 2, a continuación se caracteriza el corredor sobre cuatro (4) tramos -por medio de un recorrido fotográfico-, en donde se identifica qué tipos de desarrollo y patrones han surgido sobre la Séptima como

---

<sup>28</sup> Históricamente, el desarrollo urbano de las ciudades ha estado representado por la consolidación de una *calle principal*. La Avenida de Mayo en Buenos Aires, la Avenida Javier Prado en Lima, la Avenida Balboa en Ciudad de Panamá, o el Paseo de La Reforma en Ciudad de México, son ejemplos de transformación y desarrollo que, desde la época de la conquista española, conmemoran el paso de los años e implantan símbolos y rastros que identifican a la ciudad y la hacen reconocible dentro del ámbito mundial.

<sup>29</sup> Ver Salcedo, Jaime. *Urbanismo Hispano-Americano Siglos XVI, XVII, XVIII: el modelo urbano aplicado a la América latina, su génesis y su desarrollo teórico y práctico*. 1996. p. 178.

principal arteria entre el centro tradicional y el perímetro urbano de la zona norte de la ciudad.

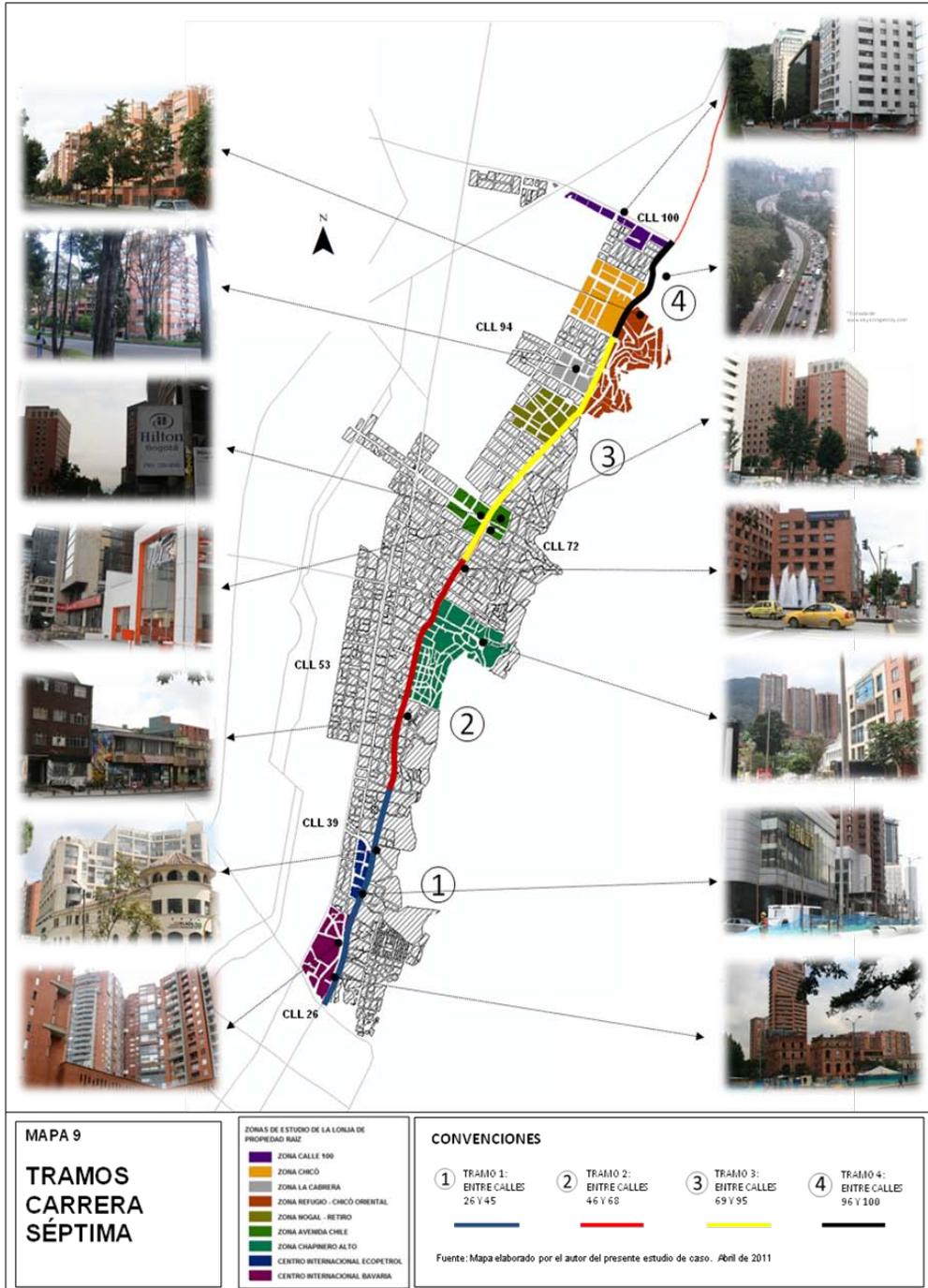
### **3.1 CARACTERIZACIÓN DE LA CARRERA SÉPTIMA ENTRE CALLES 26 Y 100**

La Carrera Séptima entre las Calles 26 y 100, se encuentra conformada por zonas en las que existe una mezcla de usos, estratos y dinámicas, conformando áreas de actividad múltiple con diversa intensidad de uso y valores.

A partir de un recorrido fotográfico, se pudieron establecer tres tramos principales sobre la Carrera Séptima, que tienen origen distinto y unos patrones de ocupación y uso del suelo específico: El Tramo 1, de la Calle 26 a la Calle 45, como centro de negocios y servicios con un alto grado de desarrollo urbanístico; el Tramo 2, de la Calle 46 a la Calle 68, como núcleo residencial y comercial en proceso de reactivación; el Tramo 3, de la Calle 69 a la Calle 95 como nodo del sector terciario y de vivienda para estratos 5 y 6.; y el Tramo 4, de la Calle 96 a la Calle 100, como espacio aislado sin desarrollar, con terrenos destinados a Áreas de Reserva Ecológica.

**3.1.1 Tramo 1 (Calle 26 a Calle 45).** Se encuentra entre las zonas comerciales y de servicios del Centro Internacional Bavaria y Ecopetrol. El Centro Internacional Bavaria se destaca como el más antiguo centro financiero del país, y en los últimos años, se evidencia en la parte occidental de la zona un cambio progresivo en su vocación inicial –zona de usos especializados de servicios empresariales e institucionales- pasando a especializarse en los usos de vivienda en altura a partir del crecimiento de la demanda en este sector.

En el costado occidental de la Carrera Séptima, podemos observar el comportamiento de los precios del suelo urbano –parte de la Zona Bavaria evaluada por la Lonja de Propiedad Raíz-, en donde hubo una tasa nominal promedio de valorización del 5,5%, alcanzando en el año 2008, un costo por m<sup>2</sup> construido de 1'700.000 pesos (Ver Tabla 1).



En la parte norte del Tramo 1, encontramos una zona de servicios encabezada por el edificio de Ecopetrol y algunas entidades públicas, acompañados de comercio y servicios así como de un predominante desarrollo de vivienda en altura. Aunque el desarrollo de la mayoría de edificaciones data de la década de los 70's, el sector ha seguido atrayendo inversión y algunos proyectos de renovación. Los proyectos que se destacan actualmente en el tramo son el Edificio de oficinas Bancolombia, el Centro Comercial San Martín, el Hotel Ibis –inaugurado en el 2010- y el complejo residencial Plaza 39.

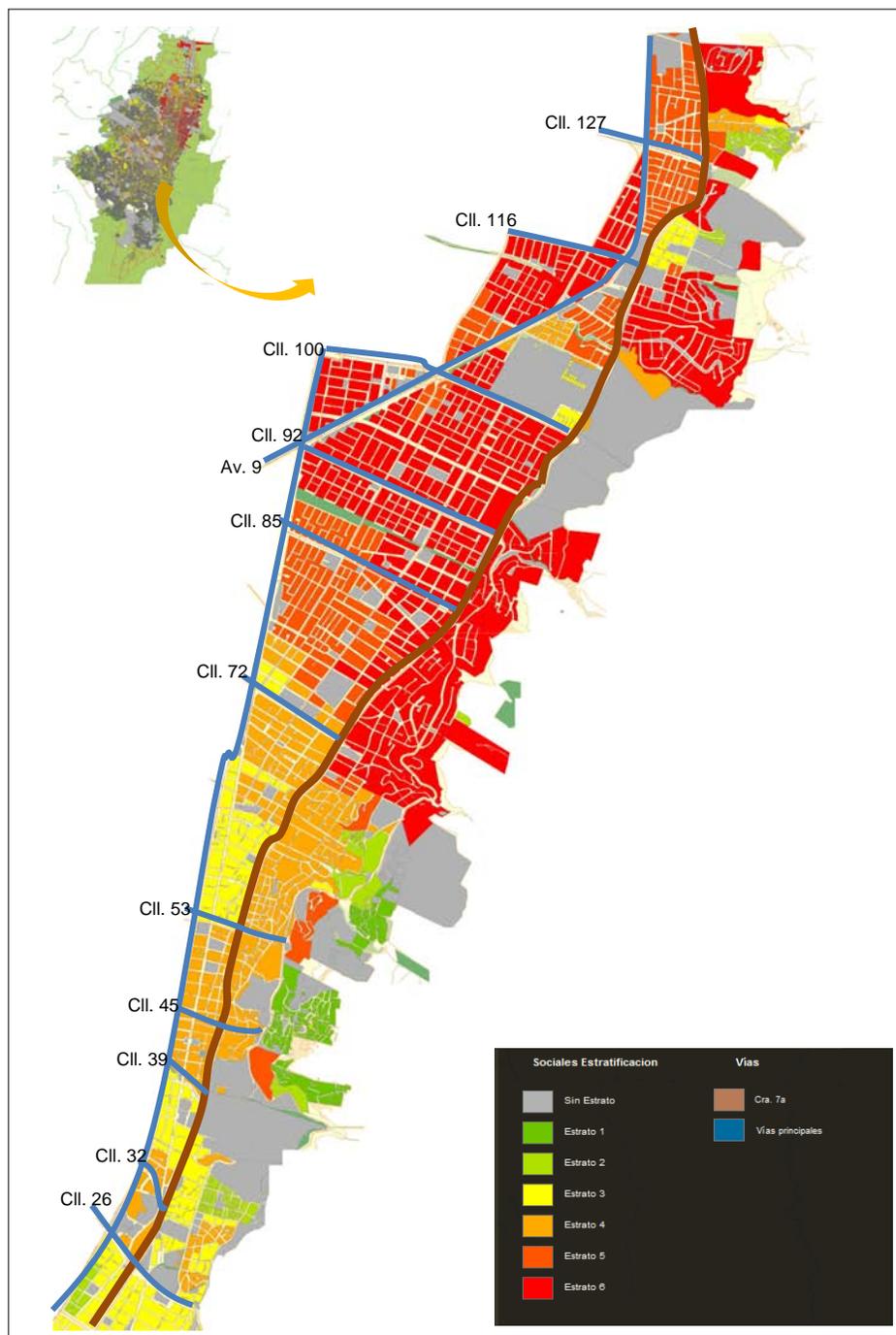
**3.1.2 Tramo 2 (Calle 46 a Calle 68).** El tramo se encuentra encabezado por un núcleo residencial con uso mixto de comercio para estratos medios-altos, se encuentra definido por barrios como Bosque Calderón, La Salle y Granada, y su desarrollo ha sido posible gracias a su ubicación estratégica entre las Carreras 7ª, 5ª y Circunvalar.<sup>30</sup>

Aunque hacia ambos costados de la Séptima no se ha implementado una estrategia integral de renovación y reactivación económica –que actualmente se encuentra en proceso de reglamentación mediante la revisión de la ficha normativa correspondiente-, hacia el oriente se ha presentado un fenómeno de densificación y valoración constante que poco a poco se va consolidando y adhiriendo a los barrios de estratos 5 y 6 ubicados en Rosales y la Avenida Chile (Ver Mapa 10).

---

<sup>30</sup> Comparar Lonja de Propiedad Raíz. *El valor del suelo urbano en Bogotá 2008*. Bogotá, 2008. p.128.

Mapa 10. Mapa de Estratificación Centro Expandido - Carrera Séptima



Fuente: Mapa elaborado por el autor del presente estudio de caso con base en Geoportal Bogotá [www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co) . Enero 2011

La actividad constructiva en este tramo se ha enfocado en la construcción de apartamentos, y en menor medida de establecimientos educativos. Esto, ha traído

pequeñas concentraciones de comercio y servicios complementarios a la actividad estudiantil, como lo son restaurantes, bares y papelerías (Ver Anexo 3).

**3.1.3 Tramo 3 (Calle 69 a Calle 95).** Es el segmento de la Séptima que se ve vinculado de una forma directa a las zonas comerciales y de servicios terciarios como la Calle 72 y los barrios de estratos 5 y 6 El Nogal, Refugio y Chicó. Este tramo ha sido uno de los más valorados y apetecidos por los inversionistas a partir de edificaciones recientes de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas con altura promedio de 10 pisos y uso mixto –comercial y de oficinas- con importantes subsectores de comercio como la Zona Gourmet de la Calle 70 y la zona empresarial y financiera ubicada entre las calles 69 y 77. Las zonas que colindan con este tramo tuvieron una tasa promedio de valorización de entre el 8% y el 15% -exceptuando la Avenida Chile (Ver Tabla 3).

Las zonas residenciales del Nogal-Refugio –ubicadas al costado occidental de la Carrera Séptima, Refugio-Chicó Oriental –ubicadas en el costado oriental de la Séptima, y Chicó –al costado occidental, todas entre calles 80 y 95, tuvieron las tasas de valorización más altas del tramo, por encima de sectores de servicios como la Avenida Chile o la Calle 100.

Aunque el sector Nogal-Retiro, se encuentra ya bastante consolidado en el costado de la Cra 7<sup>a</sup>, los predios ubicados en la zona oriental y occidental de la Séptima han sido considerados como representativos de los estratos altos de la población capitalina. Las condiciones de accesibilidad son favorables y la oferta de vivienda se consolida a partir de una gran demanda.<sup>31</sup>

Así mismo, en el segmento entre las calles 85 y 93, el sector de Refugio se ha visto beneficiado por un acelerado proceso de densificación vinculado a la tipología de oferta de vivienda en ésta zona de la ciudad. Aunque todavía existen varios terrenos con viviendas unifamiliares, se espera que en los próximos años se replacen estos lotes de áreas amplias para la edificación en altura que desde hace algunos años se permite en la UPZ 88.

---

<sup>31</sup> Comparar Lonja de Propiedad Raíz. *El valor del suelo urbano en Bogotá 2008*. p. 108

Es así como el Tramo 3, se encuentra inmerso dentro del amplio sector denominado Zona de Vivienda Oriental Central, siendo una de las zonas residenciales de estratos 5y 6 de mayor tradición. Dada su localización y el tipo de loteo –predio a predio- de esta zona, sobre la Carrera Séptima se ha permitido el desarrollo de varios proyectos de vivienda con edificios de entre 10 y 18 pisos.<sup>32</sup>

**3.1.4. Tramo 4 (Calle 96 a Calle 100).** Este segmento de la Cra. 7ª hace parte en su zona oriental de la Reserva Forestal del Distrito y en su zona occidental de predios exclusivos del Parque El Chicó y de senderos peatonales, no puede vincularse a nuevos desarrollos inmobiliarios. La Carrera Séptima en este tramo es un espacio que aislado de las dinámicas de construcción, constituyéndose solamente como un eje conector entre las zonas norte y sur entre las UPZ El Refugio y la UPZ Usaquén.

En la Calle 100, específicamente, la Séptima actúa de manera independiente, estando vinculada físicamente –y con la presencia de algunos edificios de oficinas sobre el costado occidental- con uno de los centros de desarrollo más importantes en la actividad empresarial, económica y hotelera de la ciudad. Es así como la Séptima representa el nodo vial más importante para la conectividad del sector con las zonas residenciales y comerciales ubicadas en las partes norte –Usaquén- y sur –Calle 72- de aquella área.

### **3.2 TENDENCIAS INMOBILIARIAS ENTRE LOS AÑOS 2000 - 2008**

Las tendencias inmobiliarias de la Carrera Séptima son el resultado de las dinámicas y características de zonas y sectores que se encuentran vinculados espacialmente al corredor. De igual forma, el corredor posee características propias –como su modelo de ocupación-, que junto a la presencia de actores económicos, crea interés en los inversionistas, generando especulación, cambios de usos y densidades, y concentración de actividades.

En el marco del *centro expandido*, la Carrera Séptima proporciona la oportunidad de conocer, en un solo recorrido, las distintas facetas, culturas y elementos urbanos que han surgido en la evolución de la ciudad; existe un complejo vínculo entre la línea

---

<sup>32</sup> Comparar Lonja de Propiedad Raíz. *El valor del suelo urbano en Bogotá 2008*. p. 110.

histórica de Bogotá y la línea histórica bajo la cual fue construido cada tramo de la Cra. 7ª.

Con el fin de observar específicamente las tendencias inmobiliarias de cada Tramo descrito de la Carrera Séptima, a continuación se construye una tabla que especifica el modelo de desarrollo adoptado por cada tramo durante la última década, la tendencia de los valores del suelo y m<sup>2</sup> construidos, así como las características principales que se relataron a partir del estudio diagnóstico.

**Tabla 4. Tendencias Inmobiliarias - Tramos Carrera Séptima**

<b>Tramo Cra. 7a</b>	<b>Tendencias del sector</b>
<b>Tramo 1</b>	Modelo de desarrollo y adecuación predio a predio para usos comerciales y residenciales
	El valor del suelo por m <sup>2</sup> subió de \$ 600.000 a \$1'450.000 entre los años 2000 a 2008 (promedio Sector Bavaria y Ecopetrol)
	El número de m <sup>2</sup> construidos subió de 7.988 a 365.455 entre los años 2001 y 2008 (promedio UPZ 92 La Macarena y 91 Sagrado Corazón)
	Desde el año 2005, se evidencia un cambio de patrón en los usos del suelo -de servicios terciarios y de comercio especializado a usos residenciales para estratos 5 y 6-.
	Tratamiento a inmuebles de conservación y densificación de terrenos baldíos y/o lotes 'de engorde'.
<b>Tramo 2</b>	Densificación predio a predio para usos residenciales de estratos 4 y 5
	El número de m <sup>2</sup> construidos subió de 290.597 a 430.024 entre los años 2001 y 2008 (promedio UPZ 90 Pardo Rubio y UPZ 99 Chapinero)
	El valor del suelo por m <sup>2</sup> subió de \$ 460.000 a \$1'500.000 entre los años 2000 a 2008 (promedio Sector Chapinero Alto)
	Desarrollo condicionado a edificios existentes

<b>Tramo 3</b>	Concentración de edificios del sector terciario y viviendas para estratos 5 y 6
	El número de m <sup>2</sup> construidos subió de 343.376 a 1'789.345 entre los años 2001 y 2008 (promedio UPZ 99 Chicó Lago y UPZ 88 El Refugio)
	El valor del suelo por m <sup>2</sup> subió de \$ 1'210.000 a \$3'550.000 entre los años 2000 a 2008 (promedio Sectores Av. Chile, Nogal, Refugio, La Cabrera y Chicó)
	Cambio de patrón en la ocupación del suelo e intensidad de uso -de viviendas unifamiliares a edificios multifamiliares-
	Activación económica derivada de la existencia de centros de servicios de la Calle 72
<b>Tramo 4</b>	Desarrollo inmobiliario impedido por la presencia de terrenos de la Reserva Forestal de Bogotá
	El Barrio Chicó Norte Sector II -Calle 100- el número de m <sup>2</sup> construidos subió de 215.040 a 420.866 entre los años 2001 y 2008 (promedio UPZ 99 Chicó Lago)
	El valor del suelo por m <sup>2</sup> subió de \$ 1'550.000 a \$4'000.000 entre los años 2000 a 2008 (promedio sector Calle 100)
	Juega un papel determinante en la conectividad del sector de la Calle 100 con el norte y sur

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente estudio de caso

Las dinámicas inmobiliarias de la Séptima dependen, en gran medida, de los sectores normativos y los desarrollos ya existentes que restringen la aparición de nuevos mercados. Podemos ver cómo los predios que se ubican en la parte occidental del corredor urbano posee unas dinámicas diferentes a los que se localizan en la parte oriental de la Séptima. Una de las mayores evidencias se encuentra en la zona de Chapinero, en donde la vivienda para estratos 5 y 6 se ubica con mayor potencial en el costado oriental de la Carrera Séptima, mientras que la vivienda de estratos 3 y 4 se ubica en su costado occidental. Allí, también se ubican servicios y equipamientos para

distintas demandas – comercio popular y comercio de alta categoría en pequeños núcleos centrales-. También, la presencia de numerosas instituciones educativas en el sector, vincula actividades de recreación nocturna y pequeños almacenes distribuidos de forma discontinua.

Por último, cabe anotar que, aunque se reconoce que en el centro expandido hay diferentes nodos-sectores que atraen -por su misma existencia- la localización de actividades terciarias, la Carrera Séptima, es un corredor que canaliza los mayores flujos norte-sur resultando una fácil conectividad al transporte público y a las vías secundarias de transporte privado y ligero que conectan al corredor con el resto de la ciudad. Hoy en día la Séptima cuenta con 135 de un total de 498 rutas de transporte público existentes en la ciudad. Así mismo, su calidad arquitectónica y el índice de desarrollo que se presenta sobre esta zona de la ciudad, hace que la vía genere una mayor cantidad de valor y que este repercuta en forma descendiente – cono- a la medida que los sectores se van alejando de ella<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup> Desde 1959 Hansen calificaba a la accesibilidad como uno de los ejes estructurantes de cualquier centralidad. La mejor visibilidad y cercanía a bienes y servicios y las ventajas de la localización de actividades dependen de cómo la accesibilidad define el uso y valor del suelo. Comparar Krafta, Romulo. “Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana”. Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos No. 2, Diciembre 2008. p.58. Documento Electrónico.

#### 4. CONCLUSIONES

A partir de la última década, el sector inmobiliario se ve enfrentado a una serie de hechos, que comienzan a transformar los modelos y conceptos de la oferta inmobiliaria en el *centro expandido*: la escasez de terrenos baldíos para estratos 5 y 6 en las vías principales sugirió cambios en la densidad y la mezcla inminente de los usos del suelo – unidades residenciales mixtas-; la reactivación de la economía después de la crisis de 1999, proporcionó nuevas posibilidades de crecimiento del sector de construcción; la existencia y consolidación de centros de comercio y servicios influyó en la zonificación de la oferta de vivienda entre las Carreras 15 y Séptima; el inicio de las operaciones del Sistema de Transporte Transmilenio en el año 2000 -que en su tercera Fase se implementará a través de la Carrera Séptima- cumplió un papel trascendente en las intervenciones físicas e inmobiliarias en los principales corredores viales; la Tercerización de alto nivel por medio de centros empresariales y grandes proyectos de oficinas, provocaron una mayor demanda de suelos estratégicamente ubicados en las diferentes zonas.

La conformación actual del *centro expandido* es el resultado de la evolución de un área central tradicional que concentraba la mayor cantidad de servicios urbanos y actividades terciarias, área que abarcaba una extensión máxima de treinta manzanas. Casi medio siglo después, el área de influencia de aquel centro llegaría a medir diez veces más de su tamaño original y a albergar las actividades del sector terciario más representativas para la economía bogotana y del país.

Dado que las circunstancias históricas y los proyectos futuros de la ciudad, producen nuevos esquemas de localización y concentración económica y social a lo largo de sus vías principales y sectores, algunos puntos crean más interés para la construcción y la localización empresarial, comercial y de vivienda, complementados por una mayor cantidad de servicios urbanos y fuerzas de atracción.

Las cinco zonas estudiadas del *centro expandido*, se encuentran constituidas por sectores en donde la mezcla de vivienda y servicios de alta categoría resultan atractivos para la inversión y la consolidación de espacios.

La Carrera Séptima actúa de forma dependiente o independiente frente la vocación inmobiliaria específica de cada zona del *centro expandido*. La dinámica inmobiliaria que ocurre sobre el corredor de la Carrera Séptima es más notoria en las Zonas C y D, mientras que en las Zonas A, B y E, por factores analizados en el estudio –como el nivel de consolidación y la saturación del mercado-, que han provocado el traslado de las actividades de construcción hacia nuevos sectores localizados en las zonas oriental y occidental del corredor. Sin embargo, aunque el desarrollo de la mayoría de edificaciones en la Séptima data de la década de los 70's –en la mayoría de sectores-, el corredor, dada su importancia histórica y espacial, además de su flujos de transporte, ha seguido atrayendo inversión y algunos proyectos de renovación.

La tendencia de los precios del suelo y los m<sup>2</sup> construidos a lo largo de la última década, se estuvieron asociadas a un *crecimiento* constante. Los valores del suelo de los sectores delimitados por la Lonja, se relacionaron con el auge de la construcción en las UPZ que se sitúan en el área del *centro expandido*.

Dentro de las vías que atraviesan y le proporcionan conectividad a este centro ampliado, la Carrera Séptima, vista como un corredor urbano, es un espacio concreto que tiene la capacidad de atraer interés e inversión, dada su conectividad, servicios y a la existencia de varios nodos de desarrollo dentro de su área de influencia. Este corredor concentra funciones que proporcionan una diversidad de servicios de influencia zonal y metropolitana a grupos socioeconómicos altos. Es así como la influencia que tienen las zonas de distinta vocación en la Séptima es notoria y tiene que ver con la especialización en los usos del suelo y la concentración de servicios urbanos. Algo que hay que resaltar es que las dinámicas inmobiliarias en la Carrera Séptima se han constituido a partir de procesos de renovación y densificación que empiezan a concebirse desde finales de los años 80's y comienzos de la década del 2000. Este es el caso de la zona del Parque Central Bavaria y la Calle 72 cuya influencia ha trascendido y se ha enlazado en la construcción de sectores cada vez más competitivos y extensos.

Lo que ocurre hoy con el crecimiento inmobiliario en la Séptima, repercute en los valores del suelo y hace parte de la competencia entre los principales nodos y centros de la ciudad. Así como existen áreas propicias para la construcción e inversión en la

ciudad, la Calle Real proporciona motivos para acentuar su significado urbano-inmobiliario a partir del fortalecimiento de nuevas zonas sin densificar.

Pero, no solo las zonas sobre la Carrera Séptima tienen potencialidades y características que garantizan el desarrollo inmobiliario y la localización de actividades económicas y sociales. Se identificaron en el estudio tres tramos del *centro expandido* que si bien no poseen aún los servicios urbanos necesarios para atraer inversión, si poseen un entorno propicio para desarrollar proyectos de renovación urbana –reactivación económica y física- capaces de acrecentar la influencia de las actuales zonas de desarrollo, o de crear nuevos espacios en donde surjan actividades complementarias que aún no han tenido suficiente cabida en el área central –parqueaderos en altura, senderos peatonales, o complejos deportivos y de entretenimiento-. Estos tramos son en la Cra 7ª entre calles 45 y 73, Cra 5ª entre calles 47 y 51, y las Calles 63 y 64 entre Carreras 7ª y 4ª. Precisamente, el tramo de la Cra. 7ª entre Calles 45 y 63, ubicado en la UPZ 90 Pardo Rubio, entró recientemente a ser un sector con tratamiento urbanístico de renovación urbana y reactivación económica, dadas sus condiciones de decaimiento actuales<sup>34</sup>.

La formación de este *centro expandido*, se encuentra dada por la aparición de instituciones de rango nacional e internacional que fueron atrayendo a través del tiempo proyectos inmobiliarios de igual o mayor envergadura cuya demanda creaba la necesidad de localizar equipamientos urbanos que fortalecieran esa centralidad y que dada su misma importancia la fueran aislando del suelo localizado fuera de un radio determinado.

Como resultado de este modelo de crecimiento, tenemos una ciudad central densa, construida de forma progresiva a partir de pequeñas actuaciones. El *centro expandido* proyectado hace más de una década fue ocupándose de forma indiscriminada por una masa de población cinco veces más grande que la estimada. Las vías que actualmente se encargan de movilizar y conectar a cada núcleo de la ciudad no son capaces de suplir tal demanda con una infraestructura de transporte apropiada.

Es por esto que se supone que la tendencia hacia la proyección del modelo de centralidades planteado por el Distrito repercutirá en la extensión de las zonas

---

<sup>34</sup> Ver Secretaría Distrital de Planeación. Ficha Normativa UPZ 90 Pardo Rubio. Ajustes normativos. Consultado el 21 de Abril de 2011. Disponible en web: <http://www.sdp.gov.co/>

residenciales y de servicios que se localizan en el *centro ampliado*, consolidándolo como la mayor extensión física de inversión y prestadora de servicios del país.

Sin embargo, dados los inconvenientes de movilidad en el *centro expandido* de la ciudad, se debe promover un desarrollo inmobiliario que respalde la configuración de la movilidad y que proporcione a la ciudadanía mayores comodidades a la hora de usar y priorizar el transporte público. La productividad, eficiencia e imagen del centro debe trazarse metas parciales entre la consolidación urbanística y la densificación moderada.

Lo que evidencia el estudio es que existe un centro principal con una densidad y extensión ya bastante saturada, lo que debería suceder en otros puntos de la ciudad es atraer una mayor competencia para la estructura de los valores del suelo, la localización de nuevas actividades y la consolidación socioespacial del territorio del Distrito, que tenga en cuenta las características y necesidades de la demanda del lugar, que siempre es distinta y puede variar consecuentemente de un tramo a otro.

Así mismo, existen áreas deterioradas dentro de las centralidades urbanas de Bogotá que demuestran la ausencia de aprovechamiento económico y una escasa prestación de servicios urbanos. Es allí donde se puede plantear la reestructuración de las formas de ocupación del suelo, vinculando a estos sectores con planes de mejoramiento vial y proyectos de vivienda, y creando finalmente un conjunto de proyectos prioritarios que puedan sobrellevar las demandas actuales del *centro expandido*.

Es así como a partir de las herramientas normativas y esquemas de gestión ya existentes, se espera que se promuevan con decisión grandes intervenciones de renovación urbana, planes parciales, recuperación de espacios públicos y mejoramiento de las condiciones de la movilidad. Con estos objetivos trazados, la ciudad podrá ofrecer a sus habitantes entornos propicios para invertir, con un mayor desempeño, y con mejores y más centros para vivir.

## BIBLIOGRAFÍA

- Bonet, Antonio. *Morfología y Ciudad –urbanismo y arquitectura durante el Antiguo Régimen en España*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1978
- Borrero, Oscar y Durán, Esperanza. *El valor del suelo urbano y sus implicaciones en el desarrollo de la ciudad: análisis del caso de Bogotá*. Bogotá: Editorial CENAC, 1980
- Lemus, Víctor. *Planificación y Control Urbanístico en Bogotá: Desarrollo Histórico y Jurídico*. Bogotá: Editorial Universidad del Rosario, 2006
- Lewis, David. *El crecimiento de las ciudades*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1971.
- Ortiz, Luis Armando. *Ocaña y sus formas de crecimiento urbano: análisis multiescalar región, ciudad y arquitectura*. Bogotá: Editorial Punto Aparte, 2009
- Real, Yenny. *Paisaje Urbano: estudio patrimonial del eje de la Carrera 7ª de Bogotá entre el centro fundacional y Chapinero*. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana, 2009
- Rowe, Collin y Koetter, Fred. *La ciudad Collage*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1981
- Salcedo, Jaime. *Urbanismo Hispano-Americano Siglos XVI, XVII, XVIII: el modelo urbano aplicado a la América latina, su génesis y su desarrollo teórico y práctico*. Bogotá: Centro Editorial Javeriano, 1996
- Saldarriaga, Alberto. *Bogotá Siglo XX: Urbanismo, arquitectura y vida urbana*. Bogotá: Alcaldía Mayor, 2006
- Vargas, Julián; Gutiérrez, Eugenio y Zambrano, Fabio. *Historia de Bogotá*. Bogotá: Villegas Editores, 2007

### **Capítulos de Libros:**

Freire, Milla y Stren Richard. “Mercados de tierras e inmobiliario”. En: *Los Retos del Gobierno Urbano*. Banco Mundial, Editorial Alfaomega, 2001. 223-265

Jaramillo, Samuel. “La dinámica de los precios del suelo urbano”. En: *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes, 2009. 185-221

### **Publicaciones Periódicas Académicas:**

Alba Castro, José: “Las centralidades del POT de Santafé de Bogotá para revisar a contraluz de Fase 2”. *Revista Bitácora urbano territorial*, No 004. Bogotá: Universidad Nacional, (2000). Consulta realizada en Septiembre de 2010. Disponible en la página web: <http://redalyc.uaemex.mx/pdf/748/74810606.pdf>

Krafta, Romulo. “Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana”. *Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos* No. 2, (Diciembre 2008). Consulta realizada en Septiembre de 2010. Disponible en la página web <http://www.revistacentro-h.org/pdf/22.pdf>

Rojas, Carolina: “Estructura urbana y policentrismo en el Área Metropolitana de Concepción”. Pontificia Universidad Católica de Chile, *Revista Eure*, Vol. XXXV, N° 105, (Agosto 2009). 47-70. Consulta realizada en Junio de 2010. Disponible en página web: [http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S025071612009000200003&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S025071612009000200003&script=sci_arttext)

### **Otros Documentos:**

Alcaldía de Bogotá. “Decreto 185 de 1951. Por el cual se adopta el Plan Piloto de la ciudad”. Bogotá, 1951.

Alcaldía Mayor de Bogotá. “Documento Técnico de Soporte - POT de Bogotá”. Bogotá, 2000.

Alcaldía Mayor de Bogotá. *Diagnóstico, conceptualización y propuesta para el Centro Expandido de Bogotá*. Informe final de consultoría. Ciudades Ltda. Bogotá, Diciembre de 1998.

CENAC. *Desarrollo Urbano en Cifras*. Bogotá 1997

Entrevista realizada a Gabriel Ignacio García. Octubre de 2009. Consulta realizada en Mayo de 2010. Disponible en la página web: <http://www.scribd.com/doc/21608182/Mayor-valorizacion-predial-por-transporte-Masivo>

Forero, Cinthia y Jaimes, Paula. “Transformaciones en las centralidades intrametropolitanas: el caso del terciario superior de una urbe latinoamericana, Santafé de Bogotá 1980-1998”. Tesis de Grado. Facultad de Economía, Universidad Externado de Colombia. Bogotá, 1999.

Gonzales, Carlos. “La regeneración urbana orientada al transporte público”. Presentación Tesis de Master. Universidad Politécnica de Cataluña, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. Consulta realizada en Enero de 2011. Disponible en la página web: [http://www-cpsv.upc.es/tesis/TM09presentacio\\_gonzalezguzman.pdf](http://www-cpsv.upc.es/tesis/TM09presentacio_gonzalezguzman.pdf)

Lonja de Propiedad Raíz. *El valor del suelo urbano en Bogotá 2004*. Bogotá, 2004

Lonja de Propiedad Raíz. *El valor del suelo urbano en Bogotá 2008*. Bogotá, 2008

Patiño, Blanca y Riveros, Egberto. *Análisis de la dinámica del sector inmobiliario en Bogotá*. Observatorio Inmobiliario Catastral, 2008. Consulta realizada en Febrero de 2010. Disponible en la página web: <http://www.catastrobogota.gov.co/libreria/php/decide.php?patron=01.0605&divs=true>

R. Krafta; R. Fattori; P. Gheno; M. P. Pereira. “Syntactic evolution of Cities”. Federal University of Rio Grande do Sul. Brazil, 2005. Consulta realizada en diciembre de

2010. Disponible en la página web:  
<http://www.spacesyntax.tudelft.nl/media/longpapers2/romulokraftaea.pdf>

Rebolledo, Mónica. *La participación en plusvalía urbana en Colombia*. Tesis de Grado. Facultad de Economía, Universidad Externado de Colombia. Bogotá, 2000

Recopilación de las Leyes de Indias. “De la población de las ciudades, villas y pueblos”. Libro Cuarto, Título Siete, Ley IX. Consulta realizada en enero de 2010. Disponible en la página web:  
[http://books.google.com.co/books?id=Kzsv7y954IAC&printsec=frontcover&dq=leyes+de+indias&hl=es&ei=u208TfnOAYrEgQeIdXPCA&sa=X&oi=book\\_result&ct=result&resnum=6&ved=0CDMQ6AEwBQ#v=onepage&q&f=false](http://books.google.com.co/books?id=Kzsv7y954IAC&printsec=frontcover&dq=leyes+de+indias&hl=es&ei=u208TfnOAYrEgQeIdXPCA&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=6&ved=0CDMQ6AEwBQ#v=onepage&q&f=false)

Secretaría Distrital de Planeación. “Destino Capital: Movilidad Sostenible”. Bogotá: (Noviembre de 2009). Disponible en la página web  
[http://www.sdp.gov.co/resources/destino\\_capital\\_febrero\\_2009.pdf](http://www.sdp.gov.co/resources/destino_capital_febrero_2009.pdf)

Anexo 1. Tablas. Tendencia Valores del Suelo Urbano años 2000 a 2008. Zonas Centro Expandido

Tabla 1. Zona Bavaria (Calles 26 a 33; Carreras 7ª a Avenida Caracas)

Año	VR. Nominal (\$/M²)	VR. Real (\$/M²)	Tasa Nominal	Tasa Real
2000	\$ 700.000,00	\$ 951.091,00	0,00%	-8,05%
2001	\$ 700.000,00	\$ 883.472,00	0,00%	-7,11%
2002	\$ 700.000,00	\$ 825.741,00	0,00%	-6,53%
2003	\$ 700.000,00	\$ 775.410,00	0,00%	-6,10%
2004	\$ 700.000,00	\$ 735.000,00	0,00%	-5,21%
2005	\$ 750.000,00	\$ 750.000,00	7,14%	2,04%
2008	\$ 1.700.000,00	\$ 1.465.517,00	31,36%	25,02%

Tabla 2. Zona Ecopetrol (Calles 35 a 39; Carreras 7ª a 13)

Año	VR. Nominal (\$/M²)	VR. Real (\$/M²)	Tasa Nominal	Tasa Real
2000	\$ 500.000,00	\$ 679.350,00	0,00%	-8,05%
2001	\$ 500.000,00	\$ 631.052,00	0,00%	-7,11%
2002	\$ 500.000,00	\$ 589.815,00	0,00%	-6,53%
2003	\$ 500.000,00	\$ 553.865,00	0,00%	-6,10%
2004	\$ 550.000,00	\$ 577.500,00	10,00%	4,27%
2005	\$ 550.000,00	\$ 550.500,00	0,00%	-4,76%
2008	\$ 1.200.000,00	\$ 1.034.483,00	29,70%	23,44%

Tabla 3. Zona Chapinero Alto (Calles 53 a 64; Carrera 6ª a Avenida Circunvalar –sin incluir el Barrio María Cristina)

Año	VR. Nominal (\$/M²)	VR. Real (\$/M²)	Tasa Nominal	Tasa Real
2000	\$ 460.000,00	\$ 625.002,00	-5,15%	-12,79%
2001	\$ 480.000,00	\$ 605.810,00	4,35%	-3,07%
2002	\$ 520.000,00	\$ 613.407,00	8,33%	1,25%
2003	\$ 600.000,00	\$ 664.637,00	15,38%	8,35%
2004	\$ 680.000,00	\$ 714.000,00	13,33%	7,43%
2005	\$ 780.000,00	\$ 780.000,00	14,71%	9,24%
2008	\$ 1.500.000,00	\$ 1.293.103,00	24,36%	18,35%

**Tabla 4. Zona Avenida Chile (Calle 72; Carreras 5ª a 11)**

Año	VR. Nominal (\$/M²)	VR. Real (\$/M²)	Tasa Nominal	Tasa Real
2000	\$ 2.000.000,00	\$ 2.717.402,00	-4,76%	-12,43%
2001	\$ 1.800.000,00	\$ 2.271.786,00	-10,00%	-16,40%
2002	\$ 1.700.000,00	\$ 2.005.370,00	-5,56%	-11,73%
2003	\$ 1.700.000,00	\$ 1.883.139,00	0,00%	-6,10%
2004	\$ 1.700.000,00	\$ 1.785.000,00	0,00%	-5,21%
2005	\$ 1.800.000,00	\$ 1.800.000,00	5,88%	0,84%
2008	\$ 4.500.000,00	\$ 3.879.310,00	35,72%	29,17%

**Tabla 5. Zona Nogal/Retiro (Calles 80 a 85; Carreras 7ª a 10ª)**

Año	VR. Nominal (\$/M²)	VR. Real (\$/M²)	Tasa Nominal	Tasa Real
2000	\$ 1.150.000,00	\$ 1.562.506,00	0,00%	-8,05%
2001	\$ 1.000.000,00	\$ 1.262.103,00	-13,04%	-19,23%
2002	\$ 1.150.000,00	\$ 1.356.574,00	25,00%	7,49%
2003	\$ 1.350.000,00	\$ 1.495.434,00	17,39%	10,24%
2004	\$ 1.600.000,00	\$ 1.680.000,00	18,52%	12,34%
2005	\$ 1.700.000,00	\$ 1.700.000,00	6,25%	1,19%
2008	\$ 3.500.000,00	\$ 3.017.241,00	27,22%	21,07%

**Tabla 6. Zona Refugio/Chicó Oriental (Calles 85 a 93b; Carrera 7ª al Oriente)**

Año	VR. Nominal (\$/M²)	VR. Real (\$/M²)	Tasa Nominal	Tasa Real
2000	\$ 600.000,00	\$ 815.221,00	0,00%	-8,05%
2001	\$ 600.000,00	\$ 757.262,00	0,00%	-7,11%
2002	\$ 600.000,00	\$ 707.778,00	0,00%	-6,53%
2003	\$ 650.000,00	\$ 720.024,00	8,33%	1,73%
2004	\$ 800.000,00	\$ 840.000,00	23,08%	16,66%
2005	\$ 950.000,00	\$ 950.000,00	18,75%	13,10%
2008	\$ 2.000.000,00	\$ 1.724.138,00	28,16%	21,98%

**Tabla 7. Zona La Cabrera (Calles 86 a 88; Carreras 7ª a 10ª y 12)**

Año	VR. Nominal (\$/M²)	VR. Real (\$/M²)	Tasa Nominal	Tasa Real
2000	\$ 1.400.000,00	\$ 1.902.181,00	0,00%	-8,05%
2001	\$ 1.400.000,00	\$ 1.766.945,00	0,00%	-7,11%
2002	\$ 1.500.000,00	\$ 1.769.444,00	7,14%	0,14%
2003	\$ 1.750.000,00	\$ 1.938.526,00	16,67%	9,56%
2004	\$ 2.000.000,00	\$ 2.100.000,00	14,29%	8,33%
2005	\$ 2.200.000,00	\$ 2.200.000,00	10,00%	4,76%
2008	\$ 4.000.000,00	\$ 3.448.276,00	22,05%	16,16%

**Tabla 8. Zona Chicó (Calles 92 a 95; Carreras 7ª a 11)**

Año	VR. Nominal (\$/M²)	VR. Real (\$/M²)	Tasa Nominal	Tasa Real
2000	\$ 900.000,00	\$ 1.222.831,00	-5,26%	-12,89%
2001	\$ 900.000,00	\$ 1.135.893,00	0,00%	-7,11%
2002	\$ 950.000,00	\$ 1.120.648,00	5,56%	-1,34%
2003	\$ 1.300.000,00	\$ 1.440.048,00	36,84%	28,50%
2004	\$ 1.500.000,00	\$ 1.575.000,00	15,38%	9,37%
2005	\$ 1.600.000,00	\$ 1.600.000,00	6,67%	1,59%
2008	\$ 3.300.000,00	\$ 2.844.828,00	27,29%	21,15%

**Tabla 9. Zona Calle 100 (Calle 100; Carreras 7ª a 15)**

Año	VR. Nominal (\$/M²)	VR. Real (\$/M²)	Tasa Nominal	Tasa Real
2000	\$ 1.550.000,00	\$ 2.105.986,00	0,00%	-8,05%
2001	\$ 1.600.000,00	\$ 2.019.365,00	3,23%	-4,11%
2002	\$ 1.600.000,00	\$ 1.887.407,00	0,00%	-6,53%
2003	\$ 1.600.000,00	\$ 1.772.366,00	0,00%	-6,10%
2004	\$ 1.700.000,00	\$ 1.785.000,00	6,25%	0,71%
2005	\$ 1.900.000,00	\$ 1.900.000,00	11,76%	6,44%
2008	\$ 4.000.000,00	\$ 3.448.276,00	28,16%	21,98%

Fuente: Tablas elaboradas por el autor del presente estudio de caso con base en datos de Lonja de Propiedad Raíz (2008)

## Anexo 2. Tablas. Censo de Edificaciones 2001-2008 en UPZ's del Centro Expandido

Censo de Edificaciones 2001-2008 (Barrios UPZ 92 La Macarena)									
Barrios y tipo de edificación	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Totales m²
<b>LA MACARENA</b>	7696	11090	10813	30590	32167	49290	32497	23840	<b>197.983</b>
Apartamentos	7696	11090	10813	30590	32167	49290	32497	23840	
Casas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Comercio	0	0	0	0	0	0	0	0	
Educación	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>LA PERSEVERANCIA</b>	199	604	604	302	1112	6219	8614	288	<b>17.942</b>
Apartamentos	0	0	0	0	1022	836	418	0	
Casas	199	604	604	302	0	531	1098	288	
Comercio	0	0	0	0	90	180	90	0	
Educación	0	0	0	0	0	4672	7008	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>LAS AGUAS</b>	180	0	0	0	24859	99436	76524	1600	<b>202.599</b>
Apartamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	
Casas	0	0	0	0	0	0	1200	1600	
Comercio	0	0	0	0	726	2904	2178	0	
Educación	180	0	0	0	24133	96532	73146	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>LAS NIEVES</b>	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	0	<b>9.800</b>
Apartamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	
Casas	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	0	
Comercio	0	0	0	0	0	0	0	0	
Educación	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>PARQUE NACIONAL</b>	0	88	88	0	0	0	0	0	<b>176</b>
Apartamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	
Casas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Comercio	0	0	0	0	0	0	0	0	
Educación	0	88	88	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>BOSQUE IZQUIERDO</b>	0	0	0	0	11293	3956	0	0	<b>15.249</b>
Apartamentos	0	0	0	0	11293	3956	0	0	
Casas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Comercio	0	0	0	0	0	0	0	0	
Educación	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total m² por Año</b>	<b>9.475</b>	<b>13.182</b>	<b>12.905</b>	<b>32.292</b>	<b>70.831</b>	<b>160.301</b>	<b>119.035</b>	<b>25.728</b>	<b>443.749</b>

Censo de Edificaciones 2001-2008 (Barrios UPZ 91 Sagrado Corazón)									
Barrios y tipo de edificación	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Totales m²
<b>SAGRADO CORAZON</b>	3500	17579	18772	19924	4620	40353	52392	17719	<b>174.859</b>
Apartamentos	0	5622	7496	5939	0	0	0	0	
Casas	0	0	0	0	0	0	128	128	
Comercio	3500	10442	9256	9181	0	29283	39044	10661	
Educación	0	0	0	1155	4620	4620	4620	2080	
Oficinas	0	0	0	0	0	6450	8600	2150	
Otros	0	1515	2020	3649	0	0	0	2700	
<b>SAN MARTIN</b>	3000	3000	0	0	0	0	31800	27580	<b>65.380</b>
Apartamentos	3000	3000	0	0	0	0	0	0	
Casas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Comercio	0	0	0	0	0	0	16800	17580	
Educación	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	15000	10000	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>SAMPER</b>	0	34467	23746	50508	83744	186016	571128	560409	<b>1.510.018</b>
Apartamentos	0	33891	22594	49893	66524	161542	520860	512033	
Casas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Comercio	0	576	1152	615	17220	17583	22704	20812	
Educación	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	6891	27564	27564	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>SAN DIEGO</b>	0	0	0	1500	0	0	114288	99210	<b>214.998</b>
Apartamentos	0	0	0	0	0	0	72644	18161	
Casas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Comercio	0	0	0	1500	0	0	7252	12652	
Educación	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	34392	34392	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	34005	
<b>Total m² por Año</b>	<b>6.500</b>	<b>55.046</b>	<b>42.518</b>	<b>71.932</b>	<b>88.364</b>	<b>226.369</b>	<b>769.608</b>	<b>704.918</b>	<b>1.965.255</b>



SIBERIA CENTRAL	1708	1520	1200	1200	1200	1200	1680	1520	<b>11.228</b>
Apartamentos	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	
Casas	508	0	0	0	0	0	480	320	
Comercio	0	0	0	0	0	0	0	0	
Educación	0	320	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
LAS ACACIAS	0	1350	1350	28588	66496	73962	7136	59612	<b>238.494</b>
Apartamentos	0	0		22144	66496	73962	7136	59092	
Casas	0	0	0	0	0	0	0	520	
Comercio	0	0	0	0	0	0	0	0	
Educación	0	1350	1350	6444	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total m <sup>2</sup> por Año	<b>107.806</b>	<b>151.112</b>	<b>235.506</b>	<b>291.937</b>	<b>411.987</b>	<b>409.441</b>	<b>355.469</b>	<b>476.482</b>	<b>2.439.740</b>

Censo de Edificaciones 2001-2008 (Barrios UPZ 97 Chicó Lago)									
Barrios y tipo de edificación	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Totales m²
<b>ANTIGUO COUNTRY</b>	39.575,00	25.190,00	10.860,00	26.205,00	35.792,00	67.555,00	44.650,00	205.360,00	<b>455.187,00</b>
Apartamentos	24.433,00	23.800,00	9.470,00	23.848,00	31.825,00	55.137,00	36.630,00	175.647,00	
Casas	-	1.280,00	1.280,00	1.280,00	1.280,00	1.280,00	640,00	-	
Comercio	542,00	-	-	-	750,00	750,00	-	2.265,00	
Educación	-	-	-	1.077,00	1.436,00	1.436,00	718,00	1.436,00	
Oficinas	-	110,00	110,00	-	501,00	2.264,00	2.022,00	20.780,00	
Otros	14.600,00	-	-	-	-	6.688,00	4.640,00	5.232,00	
<b>CHICÓ NORTE</b>	55.081,00	56.182,00	65.792,00	92.330,00	155.245,00	205.621,00	109.993,00	474.165,00	<b>1.214.409,00</b>
Apartamentos	825,00	-	-	23.928,00	42.269,00	48.731,00	26.986,00	125.540,00	
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comercio	3.600,00	9.788,00	10.826,00	23.346,00	21.634,00	19.548,00	5.600,00	12.672,00	
Educación	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oficinas	45.056,00	46.394,00	54.966,00	45.056,00	66.442,00	104.142,00	55.065,00	248.704,00	
Otros	5.600,00	-	-	-	24.900,00	33.200,00	22.342,00	87.249,00	
<b>CHICÓ NORTE II SECT</b>	215.040,00	195.340,00	31.130,00	78.768,00	136.092,00	98.744,00	74.132,00	420.866,00	<b>1.250.112,00</b>
Apartamentos	20.000,00	-	10.290,00	41.160,00	31.320,00	23.628,00	-	-	
Casas	-	-	-	980,00	470,00	-	-	-	
Comercio	-	-	-	1.840,00	1.034,00	-	492,00	1.696,00	
Educación	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oficinas	195.040,00	195.040,00	20.240,00	32.576,00	95.020,00	66.868,00	71.578,00	419.170,00	
Otros	-	300,00	600,00	2.212,00	8.248,00	8.248,00	2.062,00	-	
<b>CHICÓ NORTE III SECT</b>	7.480,00	52.286,00	46.456,00	169.512,00	257.067,00	332.532,00	223.932,00	608.318,00	<b>1.697.583,00</b>
Apartamentos	7.480,00	50.244,00	43.264,00	134.088,00	201.297,00	211.773,00	140.244,00	297.339,00	
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comercio	-	2.042,00	3.192,00	-	-	9.452,00	8.606,00	12.815,00	
Educación	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oficinas	-	-	-	-	20.346,00	45.754,00	54.996,00	282.510,00	
Otros	-	-	-	35.424,00	35.424,00	65.553,00	20.086,00	15.654,00	
<b>EL CHICÓ</b>	17.000,00	22.136,00	57.030,00	240.236,00	374.603,00	316.620,00	146.432,00	215.788,00	<b>1.389.845,00</b>
Apartamentos	17.000,00	22.136,00	57.030,00	229.280,00	341.369,00	249.208,00	141.502,00	150.196,00	
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comercio	-	-	-	-	-	-	-	-	
Educación	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oficinas	-	-	-	10.956,00	24.894,00	31.587,00	-	48.212,00	
Otros	-	-	-	-	8.340,00	35.825,00	4.930,00	17.380,00	
<b>ESPARTILLAL</b>	35.702,00	2.990,00	27.004,00	99.528,00	107.622,00	36.173,00	11.555,00	25.602,00	<b>346.176,00</b>
Apartamentos	2.720,00	2.720,00	680,00	-	9.942,00	-	-	-	
Casas	32.982,00	-	-	-	-	-	-	-	
Comercio	-	270,00	18.593,00	72.772,00	72.252,00	26.319,00	9.936,00	9.864,00	
Educación	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oficinas	-	-	6.357,00	26.756,00	25.428,00	9.710,00	1.331,00	15.450,00	
Otros	-	-	1.374,00	-	-	144,00	288,00	288,00	
<b>LA CABRERA</b>	32.632,00	33.264,00	66.765,00	145.774,00	146.575,00	86.481,00	59.436,00	42.517,00	<b>613.444,00</b>
Apartamentos	32.632,00	33.264,00	66.365,00	143.394,00	140.913,00	67.604,00	16.014,00	12.742,00	
Casas	-	-	-	-	-	1.231,00	563,00	-	
Comercio	-	-	400,00	2.380,00	1.930,00	618,00	-	203,00	
Educación	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oficinas	-	-	-	-	1.230,00	15.777,00	42.859,00	29.572,00	
Otros	-	-	-	-	2.502,00	1.251,00	-	-	

LAGO GAITÁN	28.645,00	45.879,00	54.172,00	6.900,00	-	14.320,00	2.180,00	10.776,00	<b>162.872,00</b>
Apartamentos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Casas	-	-	-	-	-	-	-	900,00	
Comercio	-	7.668,00	18.465,00	3.599,00	-	3.760,00	-	1.166,00	
Educación	15.770,00	18.012,00	11.456,00	-	-	-	-	-	
Oficinas	12.875,00	20.199,00	24.251,00	3.301,00	-	10.560,00	2.180,00	8.710,00	
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>PORCIÚNCULA</b>	<b>55.002,00</b>	<b>32.392,00</b>	<b>34.926,00</b>	<b>43.453,00</b>	<b>37.648,00</b>	<b>25.465,00</b>	<b>8.718,00</b>	<b>236.314,00</b>	<b>473.918,00</b>
Apartamentos	33.488,00	30.408,00	30.408,00	30.408,00	31.518,00	22.806,00	-	-	
Casas	864,00	864,00	648,00	-	400,00	-	-	504,00	
Comercio	570,00	-	84,00	2.110,00	-	171,00	810,00	1.200,00	
Educación	10.080,00	-	2.100,00	10.095,00	5.730,00	-	-	5.157,00	
Oficinas	10.000,00	-	566,00	-	-	2.488,00	7.908,00	26.492,00	
Otros	-	1.120,00	1.120,00	840,00	-	-	-	202.961,00	
Total m <sup>2</sup> por Año	<b>486.157,00</b>	<b>465.659,00</b>	<b>394.135,00</b>	<b>902.706,00</b>	<b>1.250.644,00</b>	<b>1.183.511,00</b>	<b>681.028,00</b>	<b>2.239.706,00</b>	<b>7.603.546,00</b>

Censo de Edificaciones 2001-2008 (Barrios UPZ 99 Chapinero)									
Barrios y tipo de edificación	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Totales m²
<b>CATALUÑA</b>	23.173,00	-	5.875,00	12.893,00	16.914,00	22.508,00	8.758,00	57.984,00	<b>148.105,00</b>
Apartamentos	-	-	-	1.143,00	16.914,00	22.508,00	8.758,00	21.984,00	
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comercio	-	-	-	-	-	-	-	-	
Educación	23.173,00	-	5.875,00	11.750,00	-	-	-	36.000,00	
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>CHAPINERO CENTRAL</b>	14.130,00	3.676,00	1.600,00	12.893,00	47.842,00	82.386,00	39.359,00	39.110,00	<b>240.996,00</b>
Apartamentos	4.604,00	1.800,00	-	15.210,00	13.442,00	49.686,00	38.159,00	39.110,00	
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comercio	-	900,00	1.600,00	2.698,00	4.100,00	-	-	-	
Educación	-	-	-	-	30.300,00	30.300,00	-	-	
Oficinas	6.200,00	976,00	-	-	-	2.400,00	1.200,00	-	
Otros	3.326,00	-	-	-	-	-	-	-	
<b>CHAPINERO NORTE</b>	21.648,00	164.810,00	164.000,00	170.064,00	149.305,00	176.570,00	52.491,00	25.909,00	<b>924.797,00</b>
Apartamentos	1.588,00	-	-	-	-	16.546,00	11.720,00	6.894,00	
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comercio	660,00	13.074,00	12.264,00	12.262,00	12.348,00	13.660,00	1.448,00	-	
Educación	-	-	-	-	-	-	4.470,00	2.235,00	
Oficinas	14.000,00	151.736,00	151.736,00	157.802,00	136.957,00	146.364,00	34.853,00	-	
Otros	5.400,00	-	-	-	-	-	-	16.780,00	
<b>MARLY</b>	349.736,00	322.061,00	220.483,00	82.637,00	66.306,00	56.384,00	33.683,00	91.227,00	<b>1.222.517,00</b>
Apartamentos	-	-	2.446,00	20.885,00	14.994,00	11.202,00	8.956,00	52.819,00	
Casas	-	-	-	483,00	-	-	-	-	
Comercio	282.504,00	252.006,00	156.728,00	6.974,00	80,00	966,00	3.319,00	6.112,00	
Educación	-	-	-	-	-	-	-	30.000,00	
Oficinas	51.232,00	51.232,00	51.232,00	54.295,00	51.232,00	44.216,00	21.408,00	-	
Otros	16.000,00	18.823,00	10.077,00	-	-	-	-	2.296,00	
<b>SUCRE</b>	64.700,00	56.524,00	4.823,00	4.726,00	-	58.102,00	34.832,00	169.336,00	<b>393.043,00</b>
Apartamentos	-	-	743,00	1.486,00	-	50.058,00	31.316,00	164.636,00	
Casas	-	-	480,00	1.440,00	-	-	-	-	
Comercio	-	-	-	-	-	8.044,00	3.516,00	4.700,00	
Educación	50.400,00	29.416,00	-	-	-	-	-	-	
Oficinas	10.100,00	16.600,00	3.600,00	1.800,00	-	-	-	-	
Otros	4.200,00	10.508,00	-	-	-	-	-	-	
<b>Total m² por Año</b>	<b>473.387,00</b>	<b>547.071,00</b>	<b>396.781,00</b>	<b>283.213,00</b>	<b>280.367,00</b>	<b>395.950,00</b>	<b>169.123,00</b>	<b>383.566,00</b>	<b>2.929.458,00</b>



<b>LAS ACACIAS</b>	<b>3192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5914</b>	<b>17742</b>	<b>0</b>	<b>26.848</b>
Apartamentos	0	0	0	0	0	5914	17742	0	
Casas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Comercio	0	0	0	0	0	0	0	0	
Educación	3192	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>SAN ISIDRO</b>	<b>270</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270</b>
Apartamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	
Casas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Comercio	0	0	0	0	0	0	0	0	
Educación	270	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>SEMINARIO</b>	<b>760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17418</b>	<b>13960</b>	<b>16462</b>	<b>36488</b>	<b>37483</b>	<b>122.571</b>
Apartamentos	0	0	0	12708	4236	0	24758	29023	
Casas	760	0	0	4710	9724	16462	11730	8460	
Comercio	0	0	0	0	0	0	0	0	
Educación	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>EMAUS</b>	<b>0</b>	<b>1120</b>	<b>4451</b>	<b>22059</b>	<b>14306</b>	<b>34552</b>	<b>27759</b>	<b>41274</b>	<b>145.521</b>
Apartamentos	0	0	4451	21845	12434	16828	14823	18933	
Casas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Comercio	0	0	0	0	1230	3096	1936	969	
Educación	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	1120	0	214	642	14628	11000	21372	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>LA CABRERA</b>	<b>0</b>	<b>4500</b>	<b>13024</b>	<b>85649</b>	<b>196985</b>	<b>125983</b>	<b>89583</b>	<b>162842</b>	<b>678.566</b>
Apartamentos	0	0	10024	85649	195305	122623	54867	126180	
Casas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Comercio	0	0	0	0	0	0	212	424	
Educación	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	1680	3360	34504	36238	
Otros	0	4500	3000	0	0	0	0	0	
<b>LOS ROSALES</b>	<b>0</b>	<b>6732</b>	<b>53828</b>	<b>193491</b>	<b>344725</b>	<b>368457</b>	<b>295241</b>	<b>157852</b>	<b>1.420.326</b>
Apartamentos	0	6732	53828	186951	338185	368457	295241	135352	
Casas	0	0	0	6540	6540	0	0	0	
Comercio	0	0	0	0	0	0	0	0	
Educación	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	22500	
<b>EL REFUGIO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84730</b>	<b>88383</b>	<b>106665</b>	<b>47203</b>	<b>37726</b>	<b>33148</b>	<b>397.855</b>
Apartamentos	0	0	74730	83383	106665	45835	36358	33148	
Casas	0	0	10000	5000	0	1368	1368	0	
Comercio	0	0	0	0	0	0	0	0	
Educación	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total m² por Año</b>	<b>200.594</b>	<b>306.428</b>	<b>653.539</b>	<b>1.299.267</b>	<b>1.723.500</b>	<b>1.532.100</b>	<b>1.208.334</b>	<b>1.231.697</b>	<b>8.155.459</b>

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente estudio de caso con base en datos Censo de Edificaciones (2001-2008)

### Anexo 3. Recorrido Fotográfico Carrera Séptima y Centro Expandido

Imagen 1. Bavaria – Centro Internacional



Imagen 2. Museo Parque Central



Imagen 3. Edificios Bávaro y AltaVista Imagen 4. Edificios Panorama y AltaVista



Imagen 5. Centro Comercial San Martín – Calle 34



Imagen 6. Costado Oriental Cra. 7ª con Calle 36



Imagen 7. Edificio de uso mixto Plaza 39



Imagen 8. Edificio de vivienda Universidad Javeriana



Imagen 9. Fachadas Cra 7ª con calle 47



Imagen 10. Fachadas Cra 5ª con calle 48



Imagen 11. Perfiles Cra 7ª con calle 51



Imagen 12. Perfiles Cra 7ª con calle 51



Imagen 13. Vivienda estratos 5 y 6 – Calle 53



Imagen 14. Comercio Cra 7ª con calle 57



Imagen 15. Densidades Calle 61



Imagen 16. Barrios Estrato 1 y 2 - Calle 63



Imagen 17. Restaurantes Zona Gourmet



Imagen 18. Cra 7ª con calle 67



Imagen 19. Hotel Hilton Calle 73



Imagen 20. Hotel JW Marriot Calle 72



Imagen 21. Edificios Cra 7ª con Calle 72



Imagen 22. Helm –Edificio Davivienda



Imagen 23. Centro Comercial Avenida Chile



Imagen 24. Centro empresarial – La Porciuncula



Imagen 24. Barrio Chicó Oriental



Imagen 25. Valor m2 Barrio Chicó Oriental



Imagen 26. Edificios Barrio Refugio



Imagen 27. Edificios Barrio Refugio



Imagen 28. Cra 7ª con Calle 90



Imagen 29. Cra 7ª con Calle 89



Imagen 30. Edificio World Trade Center

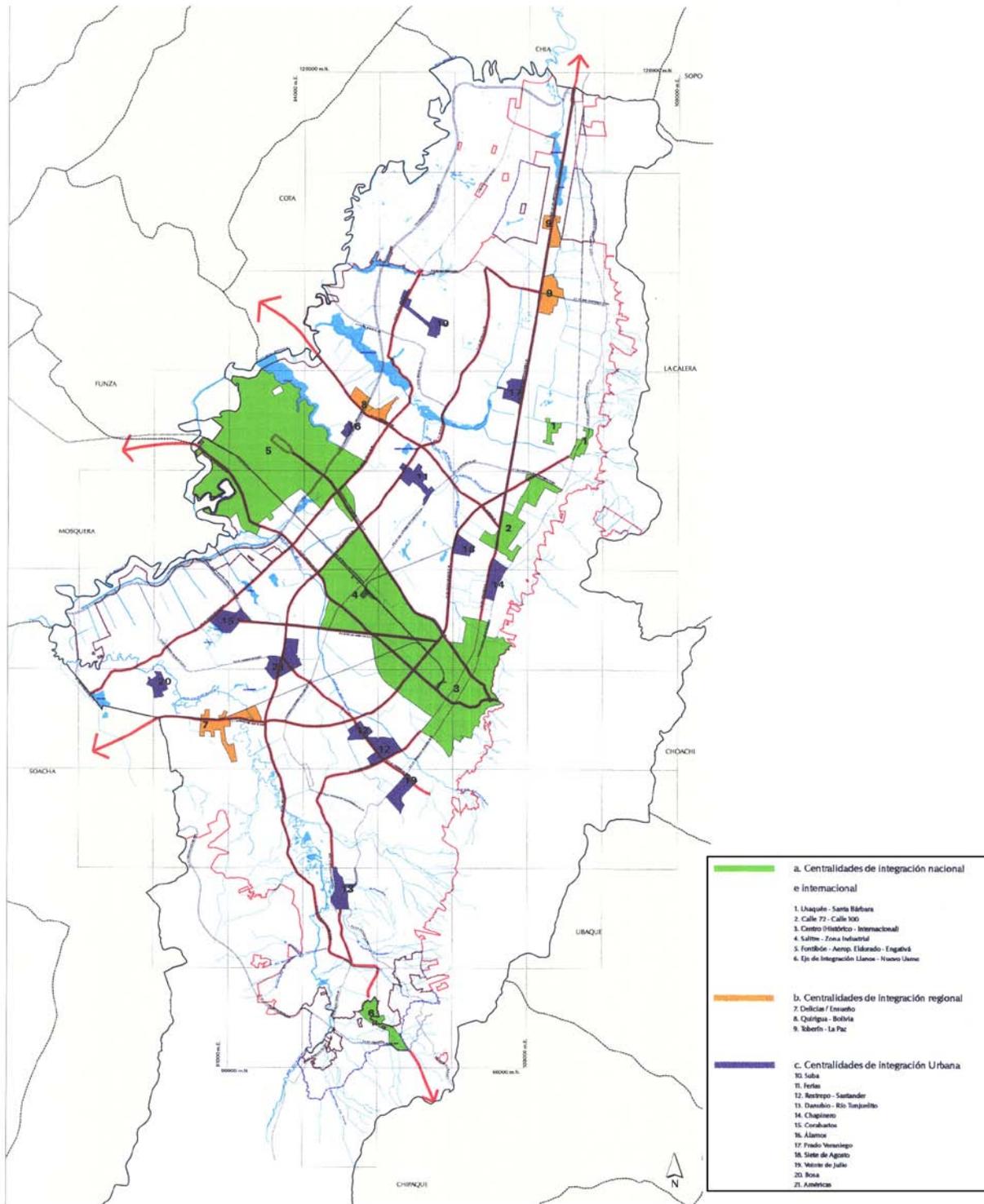


Imagen 31. Zona Empresarial Calle 100



Fuente: fotografías tomadas por el autor del presente Estudio de Caso. Abril de 2011

## Anexo 4. Mapa. Estructura Socio-económica de Bogotá -Red de Centralidades (POT)



Fuente: Cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 190 de 2004