

**ANALISIS DE LA DINAMICA INMOBILIARIA Y COMPORTAMIENTO DEL
PRECIO DEL SUELO EN LA UPZ N° 13 LOS CEDROS 2000 – 2012**

MARY LISSETH GLEN MOLINA

**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
FACULTAD DE CIENCIA POLITICA Y GOBIERNO
BOGOTÁ D.C., 2015**

“Análisis de la Dinámica Inmobiliaria y Comportamiento del Precio del Suelo en la UPZ
N°13 Los Cedros 2000 – 2012”

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 Nuestra Señora del Rosario

Presentado por:

Mary Lisseth Glen Molina

Dirigido por:

John Wilson Buitrago Acosta

Semestre II, 2015

A mi familia por el apoyo incondicional.

A todas las personas que creyeron en la producción de este trabajo.

AGRADECIMIENTOS

El presente trabajo de grado, es producto del esfuerzo de varios años y bastantes luchas internas, este documento final lleva un sinfín de agradecimientos a muchas personas y cuyos nombres no cabrían en esta página. Sin embargo, en primera estancia agradezco a la Universidad del Rosario y a la Facultad de Ciencia Política y Gobierno – Gestión y Desarrollo Urbanos por ponerme este desafío el cual me deja muchas enseñanzas a nivel personal, profesional y académico.

Agradezco a mis papas por aguantarme y padecerme pero al mismo tiempo por motivarme a salir adelante con su constante retahíla para empezar, desarrollar y terminar esta investigación de manera exitosa. A mi hermano por ser un ejemplo a seguir a pesar de su corta edad.

Mis más sinceros agradecimientos a mi director de trabajo de grado, John Wilson Buitrago Acosta por su tiempo, comprensión y ayuda en todo este proceso.

Finalmente, agradezco a cada uno de mis amigos por su apoyo y palabras de aliento que fueron y siguen siendo incondicionales hasta estos días.

RESUMEN

El presente estudio de caso tiene como propósito analizar la relación entre la dinámica inmobiliaria y el comportamiento del precio del suelo en la UPZ N° 13 Los Cedros entre los años 2000 y 2012. Esta investigación parte de la importancia de entender y explicar las causas generales, coyunturales y particulares por las que el precio del suelo en las ciudades es cambiante y hace que exista una dinámica inmobiliaria encargada de gestionar el mercado de tierras en un determinado sector, llevándolo a una transformación urbanística. Por último, se analiza cómo dos intervenciones comerciales influyen en el comportamiento del precio del suelo, con la finalidad de identificar qué efectos positivos o negativos producen en la zona aledaña a ellas.

Palabras clave:

Precio del suelo, dinámica inmobiliaria, mercado de tierras, desarrollo urbano

ABSTRACT

The purpose of this case-study is to analyze the relationship between the real estate market and the behavior of the land prices in UPZ N°13 Los Cedros from 2000 to 2012. This research is based on the importance to understand and explain the general causes, the current trends and particular situations in certain areas which is the reason for constantly changing the land prices in the cities and produce a real estate market which manages the land market in a specific sector generates a new urbanistic transformation. Finally, analyze how two comercial interventions can influence the behavior of the land prices in order to understand the positive and negative effects that are produced in the neighboring.

Key words:

Land prices, real estate market, land market, urban development

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	24
1. FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y CONCEPTUALES	27
1.1. La dinámica inmobiliaria y la planificación de ciudades	27
1.2. Características de la dinámica inmobiliaria	29
1.3. Importancia del sector inmobiliario en la economía y el desarrollo de la ciudad	30
1.4. El precio en el suelo urbano	30
1.5. Las intervenciones comerciales y sus efectos en los espacios urbanos	37
1.6. Relación entre intervenciones urbanas, dinámica inmobiliaria y el precio del suelo	39
2. EL DESARROLLO URBANO DE LA UPZ N° 13 LOS CEDROS	40
2.1. Caracterización económica, física, territorial y demográfica de la localidad Usaqué	40
2.2. Caracterización económica, física, territorial y demográfica de la UPZ Los Cedros	44
2.3. Aspecto Demográfico y cuanto ha crecido la población de la UPZ comparado con Usaqué	54
2.4. Cambio de la norma urbana en la UPZ 13 Los Cedros a través del tiempo	55
3. COMPORTAMIENTO DEL PRECIO DEL SUELO EN LA UPZ N° 13 LOS	

CEDROS	58
3.1. Características generales de los determinantes del precio del mt2 del 2000 al 2013 en la UPZ Los Cedros	58
3.2. Breve antecedente del sector de la construcción antes del año 2000	59
3.3. Breve antecedente del sector de la construcción del 2000 al 2013	62
3.4. Análisis del comportamiento del precio del suelo de vivienda usada	63
3.5. Análisis del comportamiento del precio del suelo en vivienda nueva	67
3.6. Comportamiento del precio del suelo entre viviendas usadas y viviendas nuevas	71
3.7. Análisis del precio del suelo con datos generados por la Propiedad Raíz de Bogotá	73
3.8. A propósito de los Movimientos Estructurales Generales en la UPZ N° 13 Los Cedros	77
3.9. A propósito de los Movimientos Coyunturales Generales en la UPZ N° Los Cedros	78
4. INTERVENCIONES COMERCIALES Y SUS EXTERNALIDADES EN EL SECTOR DE LA UPZ N°13 LOS CEDROS CENTRO COMERCIAL PALATINO Y SUPERMERCADO ÉXITO DEL COUNTRY	80
4.1. Algunos antecedentes generales	80
4.2. Caracterización Éxito del Country	80
4.3. Caracterización Centro Comercial Palatino	82
4.4. Análisis de externalidades positivas identificadas con la construcción del	

Éxito del Country y Palatino	86
4.5. Análisis de externalidades negativas identificadas con la construcción del	
Éxito del country y Palatino	88
4.6. Comportamiento del precio del suelo con la construcción del Hipermercado	
Éxito del Country y Centro Comercial Palatino	90
4.7. A propósito de los Movimientos Generales Particulares del suelo	93
5. CONCLUSIONES	98
BIBLIOGRAFÍA	

LISTA DE GRÁFICAS, MAPAS Y TABLAS

Gráfica 1.	Distribución de la Población en Grupos Etarios	41
Gráfica 2.	Distribución de la Población por UPZ	41
Gráfica 3.	Distribución de la Población por Estrato Socioeconómico	43
Gráfica 4.	Límites de la UPZ N° 13 Los Cedros	46
Gráfica 5.	Tratamientos de la UPZ Los Cedros	51
Gráfica 6.	Distribución del Área Construida de las Unidades de Uso de la UPZ 13 Los Cedros Años 2002-2012	53
Gráfica 7.	Proyección Poblacional Localidad Usaquéen y Población UPZ Los Cedros 2005-2015	54
Gráfica 8.	Cronología del Sector de la Construcción 2000-2013	62
Gráfica 9.	Comportamiento del Precio del Suelo en Casas Usadas, 2000- 2013, UPZ Los Cedros	64
Gráfica 10.	Variación Porcentual en Precio por Metro Cuadrado en Casas Usadas, 2000-2013, UPZ Los Cedros	65
Gráfica 11.	Comportamiento del Precio Apartamentos Usados 2000-2013, UPZ Los Cedros	66
Gráfica 12.	Variación Porcentual en Precio por Metro Cuadrado en Apartamentos Usados, 2000-2013, UPZ Los Cedros	67
Gráfica 13.	Comportamiento del Precio por Metro Cuadrado en Casas	

	Nuevas, 2000-2013, UPZ Los Cedros	68
Gráfica 14.	Variación Porcentual del Precio del Metro Cuadrado en Casas Nuevas, 2000-2013, UPZ Los Cedros	69
Gráfica 15.	Comportamiento del Precio por Metro Cuadrado en Apartamentos Nuevos, 2000-2013, UPZ Los Cedros	70
Gráfica 16.	Variación Porcentual del Precio del Metro Cuadrado en Apartamentos Nuevos, 2000-2013, UPZ Los Cedros	71
Gráfica 17.	Comportamiento del Precio del Suelo entre Viviendas Usadas	72
Gráfica 18.	Comportamiento del Precio del Suelo entre Viviendas Nuevas	73
Gráfica 19.	Valor del Metro Cuadrado en la Calle 140 entre los años 2000-2013, UPZ Los Cedros	75
Gráfica 20.	Valor del Metro Cuadrado en el Sector de Cedritos entre los años 2000-2013, UPZ Los Cedros	76
Gráfica 21.	Tiempo de Habitabilidad en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country	84
Gráfica 22.	Tiempo de Habitabilidad en el Sector Próximo al Centro Comercial Palatino	84
Gráfica 23.	Tipo de Tenencia en el Sector Próximo al Centro Comercial Palatino	85
Gráfica 24.	Tipo de Tenencia en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country	86
Gráfica 25.	Aspectos Positivos Visualizados con la Construcción del Éxito	

	del Country	86
Gráfica 26.	Aspectos Positivos Visualizados con la Construcción del Centro Comercial Palatino	87
Gráfica 27.	Aspectos Negativos visualizados con la construcción del Éxito del Country	88
Gráfica 28.	Aspectos Negativos visualizados con la construcción del Centro Comercial Palatino	89
Gráfica 29.	Variación del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Centro Comercial Palatino	90
Gráfica 30.	Variación del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country	91
Gráfica 31.	Porcentaje de Incremento del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country	92
Gráfica 32.	Porcentaje de Incremento del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Centro Comercial Palatino	92
Gráfica 33.	Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Apartamentos de la UPZ N° 13 Los Cedros con Éxito del Country	94

Gráfica 34.	Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Apartamentos de la UPZ N° 13 Los Cedros con Centro Comercial Palatino	95
Gráfica 35.	Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Casas de la UPZ N° 13 Los Cedros con Éxito del Country	96
Gráfica 36.	Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Casas de la UPZ N° 13 Los Cedros con Centro Comercial Palatino	97
Mapa 1.	Localización de la UPZ N° 13 Los Cedros en Bogotá	45
Mapa 2.	Sectores Catastrales en la UPZ N° 13 Los Cedros	52
Mapa 3.	Localización del Hipermercado Éxito del Country	82
Mapa 4.	Localización del Centro Comercial Palatino	83
Tabla 1.	Distribución de la Población por Estrato Socioeconómico según UPZ	47
Tabla 2.	Distribución de la Población por Estrato Socioeconómico según Localidad	48
Tabla 3.	Número de Equipamientos de Bienestar Social por Tipo según UPZ.	49
Tabla 4.	Número y extensión de Parques Clasificados por Tipo según UPZ	50
Tabla 5.	Clasificación, Extensión, Cantidad y Superficie de Manzanas Según UPZ	50
Tabla 6.	Cambio de la norma urbana de la UPZ N° 13 Los Cedros	56

Tabla 7.	Valor del Metro Cuadrado en la Calle 140 entre los años 2000-2013, UPZ Los Cedros	71
Tabla 8.	Valor del Metro Cuadrado en el Sector de Cedritos entre los años 2000-2013, UPZ Los Cedros	76

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1.	Consideraciones metodológicas y características de la información para el levantamiento de datos del precio del mt2 en casas usadas y nuevas, apartamentos usados y nuevos – capítulo III ‘Comportamiento del precio del suelo en la UPZ N°13 Los Cedros
Anexo 2.	Precio mt2 y variación porcentual en casas usadas
Anexo 3.	Precio mt2 y variación porcentual en apartamentos usados
Anexo 4.	Precio del mt2 y variación porcentual en casas nuevas.
Anexo 5.	Precio del mt2 y variación porcentual apartamentos nuevos
Anexo 6.	Intervenciones comerciales y sus externalidades en el sector – Centro Comercial Palatino e Hipermercado Éxito
Anexo 7.	Tabla de Rangos de años de personas que habitan en la UPZ Los Cedros cerca al hipermercado Éxito
Anexo 8.	Tabla de personas que habitan en la UPZ Los Cedros y viven cerca del Hipermercado Éxito del Country
Anexo 9.	Tabla de personas que habitan en la UPZ Los Cedros y viven cerca del

Centro Comercial Palatino

- Anexo 10. Tablas de verificación de encuestas de personas que viven en apartamentos y casas – Hipermercado Éxito del Country
- Anexo 11. Tablas de verificación de encuestas de personas que viven en apartamentos y casas – Centro Comercial Palatino
- Anexo 12. Tabla de encuesta de percepción de los aspectos positivos visualizados con la construcción del Hipermercado Éxito
- Anexo 13. Tabla de encuesta de percepción de los aspectos positivos visualizados con la construcción del Centro Comercial Palatino
- Anexo 14. Tabla de encuesta de percepción de los aspectos negativos visualizados con la construcción del Hipermercado Éxito
- Anexo 15. Tabla de encuesta de percepción de los aspectos negativos visualizados con la construcción del Centro Comercial Palatino
- Anexo 16. Tabla de encuesta de percepción sobre el precio de los inmuebles después de la construcción del Centro Comercial
- Anexo 17. Tabla de Balance con información de la pregunta n° 6 de la encuesta de percepción Centro Comercial Palatino
- Anexo 18. Tabla de encuesta de percepción sobre el precio de los inmuebles después de la construcción del Hipermercado Éxito del Country 134
- Anexo 19. Tabla de Balance con información de la pregunta n° 6 de la encuesta de percepción Hipermercado del Éxito Country
- Anexo 20. Tabla de porcentaje del aumento del precio del inmueble en la encuesta de

- percepción, pregunta n° 7 – Hipermercado Éxito del Country
- Anexo 21. Tabla de porcentaje del aumento del precio del inmueble en la encuesta de percepción, pregunta n° 7 – Centro Comercial Palatino
- Anexo 22. Condiciones metodológicas para llevar a cabo el análisis del comportamiento del precio del mt2 de la zona de influencia del Hipermercado Éxito del Country y el Centro Comercial Palatino con el comportamiento del precio del mt2 en la UPZ N° 13 Los Cedros
- Anexo 23. Tabla Filtro de información con encuestas de personas habitantes en casas – Hipermercado Éxito del Country
- Anexo 24. Tabla Filtro de información con encuestas de personas habitantes en apartamentos – Hipermercado Éxito del Country
- Anexo 25. Tabla Filtro de información con encuestas de personas habitantes en casas – Centro Comercial Palatino
- Anexo 26. Tabla Filtro de información con encuestas de personas habitantes en apartamentos – Centro Comercial Palatino
- Anexo 27. Tabla de relación variación porcentual del precio del mt2 e apartamentos entre la UPZ N° 13 Los Cedros - Hipermercado Éxito Y Centro Comercial Palatino
- Anexo 28. Tabla de relación variación porcentual del precio del mt2 en casas entre la UPZ N° 13 Los Cedros - Hipermercado Éxito Y Centro Comercial Palatino

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	24
1. FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y CONCEPTUALES	19
1.2. La dinámica inmobiliaria y la planificación de ciudades	19
1.2. Características de la dinámica inmobiliaria	21
1.3. Importancia del sector inmobiliario en la economía y el desarrollo de la ciudad	22
1.4. El precio en el suelo urbano	22
1.5. Las intervenciones comerciales y sus efectos en los espacios urbanos	29
1.6. Relación entre intervenciones urbanas, dinámica inmobiliaria y el precio del suelo	31
2. EL DESARROLLO URBANO DE LA UPZ N° 13 LOS CEDROS	32
2.1. Caracterización económica, física, territorial y demográfica de la localidad Usaqué	32
2.2. Caracterización económica, física, territorial y demográfica de la UPZ Los Cedros	36
2.3. Aspecto Demográfico y cuanto ha crecido la población de la UPZ comparado con Usaqué	46
2.4. Cambio de la norma urbana en la UPZ 13 Los Cedros a través del tiempo	47
3. COMPORTAMIENTO DEL PRECIO DEL SUELO EN LA UPZ N° 13 LOS CEDROS	50

3.1. Características generales de los determinantes del precio del mt2 del 2000 al 2013 en la UPZ Los Cedros	50
3.2. Breve antecedente del sector de la construcción antes del año 2000	51
3.3. Breve antecedente del sector de la construcción del 2000 al 2013	55
3.4. Análisis del comportamiento del precio del suelo de vivienda usada	51
3.5. Análisis del comportamiento del precio del suelo en vivienda nueva	55
3.6. Comportamiento del precio del suelo entre viviendas usadas y viviendas nuevas	59
3.7. Análisis del precio del suelo con datos generados por la Propiedad Raíz de Bogotá	61
3.8. A propósito de los Movimientos Estructurales Generales en la UPZ N° 13 Los Cedros	65
3.9. A propósito de los Movimientos Coyunturales Generales en la UPZ N° Los Cedros	66
4. INTERVENCIONES COMERCIALES Y SUS EXTERNALIDADES EN EL SECTOR DE LA UPZ N°13 LOS CEDROS CENTRO COMERCIAL PALATINO Y SUPERMERCADO ÉXITO DEL COUNTRY	68
4.1. Algunos antecedentes generales	68
4.2. Caracterización Éxito del Country	68
4.3. Caracterización Centro Comercial Palatino	70
4.4. Análisis de externalidades positivas identificadas con la construcción del Éxito del Country y Palatino	75

4.5. Análisis de externalidades negativas identificadas con la construcción del Éxito del country y Palatino	77
4.6. Comportamiento del precio del suelo con la construcción del Hipermercado Éxito del Country y Centro Comercial Palatino	78
4.7. A propósito de los Movimientos Generales Particulares del suelo	82
5. CONCLUSIONES	87
BIBLIOGRAFÍA	

LISTA DE GRÁFICAS, MAPAS Y TABLAS

Gráfica 1.	Distribución de la Población en Grupos Etarios	33
Gráfica 2.	Distribución de la Población por UPZ	33
Gráfica 3.	Distribución de la Población por Estrato Socioeconómico	35
Gráfica 4.	Límites de la UPZ N° 13 Los Cedros	38
Gráfica 5.	Tratamientos de la UPZ Los Cedros	43
Gráfica 6.	Distribución del Área Construida de las Unidades de Uso de la UPZ 13 Los Cedros Años 2002-2012	45
Gráfica 7.	Proyección Poblacional Localidad Usaqué y Población UPZ Los Cedros 2005-2015	46
Gráfica 8.	Cronología del Sector de la Construcción 2000-2013	50
Gráfica 9.	Comportamiento del Precio del Suelo en Casas Usadas, 2000-2013, UPZ Los Cedros	52
Gráfica 10.	Variación Porcentual en Precio por Metro Cuadrado en Casas Usadas, 2000-2013, UPZ Los Cedros	53
Gráfica 11.	Comportamiento del Precio Apartamentos Usados 2000-2013, UPZ Los Cedros	54
Gráfica 12.	Variación Porcentual en Precio por Metro Cuadrado en Apartamentos Usados, 2000-2013, UPZ Los Cedros	55
Gráfica 13.	Comportamiento del Precio por Metro Cuadrado en Casas Nuevas, 2000-2013, UPZ Los Cedros	56

Gráfica 14.	Variación Porcentual del Precio del Metro Cuadrado en Casas Nuevas, 2000-2013, UPZ Los Cedros	57
Gráfica 15.	Comportamiento del Precio por Metro Cuadrado en Apartamentos Nuevos, 2000-2013, UPZ Los Cedros	58
Gráfica 16.	Variación Porcentual del Precio del Metro Cuadrado en Apartamentos Nuevos, 2000-2013, UPZ Los Cedros	59
Gráfica 17.	Comportamiento del Precio del Suelo entre Viviendas Usadas	60
Gráfica 18.	Comportamiento del Precio del Suelo entre Viviendas Nuevas	61
Gráfica 19.	Valor del Metro Cuadrado en la Calle 140 entre los años 2000-2013, UPZ Los Cedros	63
Gráfica 20.	Valor del Metro Cuadrado en el Sector de Cedritos entre los años 2000-2013, UPZ Los Cedros	64
Gráfica 21.	Tiempo de Habitabilidad en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country	72
Gráfica 22.	Tiempo de Habitabilidad en el Sector Próximo al Centro Comercial Palatino	73
Gráfica 23.	Tipo de Tenencia en el Sector Próximo al Centro Comercial Palatino	74
Gráfica 24.	Tipo de Tenencia en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country	74
Gráfica 25.	Aspectos Positivos Visualizados con la Construcción del Éxito del Country	75

Gráfica 26.	Aspectos Positivos Visualizados con la Construcción del Centro Comercial Palatino	76
Gráfica 27.	Aspectos Negativos visualizados con la construcción del Éxito del Country	77
Gráfica 28.	Aspectos Negativos visualizados con la construcción del Centro Comercial Palatino	78
Gráfica 29.	Variación del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Centro Comercial Palatino	79
Gráfica 30.	Variación del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country	80
Gráfica 31.	Porcentaje de Incremento del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country	81
Gráfica 32.	Porcentaje de Incremento del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Centro Comercial Palatino	81
Gráfica 33.	Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Apartamentos de la UPZ N° 13 Los Cedros con Éxito del Country	83
Gráfica 34.	Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Apartamentos de la UPZ N° 13 Los Cedros con Centro Comercial Palatino	84

Gráfica 35.	Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Casas de la UPZ N° 13 Los Cedros con Éxito del Country	85
Gráfica 36.	Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Casas de la UPZ N° 13 Los Cedros con Centro Comercial Palatino	86
Mapa 1.	Localización de la UPZ N° 13 Los Cedros en Bogotá	37
Mapa 2.	Sectores Catastrales en la UPZ N° 13 Los Cedros	44
Mapa 3.	Localización del Hipermercado Éxito del Country	70
Mapa 4.	Localización del Centro Comercial Palatino	71
Tabla 1.	Distribución de la Población por Estrato Socioeconómico según UPZ	39
Tabla 2.	Distribución de la Población por Estrato Socioeconómico según Localidad	40
Tabla 3.	Número de Equipamientos de Bienestar Social por Tipo según UPZ.	41
Tabla 4.	Número y extensión de Parques Clasificados por Tipo según UPZ	42
Tabla 5.	Clasificación, Extensión, Cantidad y Superficie de Manzanas Según UPZ	42
Tabla 6.	Valor del Metro Cuadrado en la Calle 140 entre los años 2000- 2013, UPZ Los Cedros	62
Tabla 7.	Valor del Metro Cuadrado en el Sector de Cedritos entre los años 2000-2013, UPZ Los Cedros	64

INTRODUCCIÓN

Sí nos ponemos a recordar en el imaginario de cada uno de nosotros y de cómo eran los barrios en donde hemos vivido hace una década atrás o inclusive más tiempo, nos damos cuenta que esos entornos urbanos se han transformado y ahora son diferentes; tienen nuevas dinámicas socioeconómicas, nuevos lugares de ocio, comercio y de servicios y hasta un sinnúmero de viviendas de las cuales ni nos dimos cuenta en que momento fueron construidas. Sin embargo, la respuesta está en frente de nosotros: las ciudades crecen, creando nuevos retos para los gobiernos, para el sector privado y los ciudadanos. Es por ello que nace la importancia de entender cómo se transforma la ciudad y como empiezan a surgir nuevas dinámicas para manejar el suelo urbano, de tal manera que se pueda suplir a la demanda pero al mismo tiempo ofrecer calidad de vida para los habitantes. En esta ocasión se presenta tan solo una parte de las urbes, que para este caso se centra en la UPZ N° 13 Los Cedros en la ciudad de Bogotá, y como a través de doce años cambia su morfología urbana y con ella el precio del suelo y de los inmuebles, es decir el espacio construido.

El objeto de estudio de la presente investigación es la UPZ N° 13 Los Cedros, más conocida por el colectivo como ‘Cedritos’, pero para efectos técnicos se manejará como se mencionó inicialmente. Dicha UPZ se ha caracterizado por su vocación residencial, sin embargo gracias al crecimiento de la ciudad de Bogotá y la demanda de suelo urbano para construir, se ha generado un proceso de renovación que se caracteriza por la demolición de viviendas unifamiliares a multifamiliares, dando pie a la densificación en altura del sector. Empero, como afirman los supuestos teóricos, el suelo es un recurso que escasea y no se puede reproducir; motivo por el cual su precio tenderá a aumentar en el tiempo y responderá a los fenómenos que surgen en las ciudades, como el interés del sector de la construcción en levantar un edificio en una zona que se enfrenta a nuevos cambios y que debe reinventar su vocación inmobiliaria. A partir de lo anterior, se pretende explicar y analizar cómo fue la dinámica inmobiliaria en la UPZ Los Cedros entre los años 2000 a 2012; se plantean como propósitos particulares: Caracterizar el sector de la UPZ Los Cedros mediante aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos a partir de informes de

la Secretaría de Planeación Distrital y elementos de georreferenciación; identificar año a año las fluctuaciones del precio del suelo en Los Cedros a partir de la reconstrucción histórica de datos estadísticos generados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y del levantamiento de datos a partir los clasificados de El Tiempo y revistas inmobiliarias como ‘La Guía’ y finalmente identificar las externalidades generadas por las intervenciones urbanas comerciales del Hipermercado Éxito del Country, de ahora en adelante ‘Éxito del Country’ y el Centro Comercial Palatino, de ahora en adelante ‘Palatino’, a través del análisis de encuestas hechas a la población habitante en el sector.

Los objetivos anteriores dan cuenta de una investigación cuantitativa, interesada en establecer a nivel estadístico y desde la teoría económica, como el precio del suelo mutó a través del tiempo y como respondió a los diferentes movimientos que se dan en la ciudad y en el entorno en general.

En consecuencia, la obtención de la información para este estudio de caso se basó en utilizar diferentes métodos de recolección de información, buscando abarcar todos los fenómenos que componen una dinámica inmobiliaria. Así, el trabajo y las reflexiones realizadas, fueron ante todo un ejercicio de análisis y comprensión sobre el devenir de la UPZ N°13 Los Cedros durante el 2000 y el 2012.

Con respecto al desarrollo del estudio de caso, se hicieron varios ajustes en la recolección de la información para el levantamiento de datos, ya que en un principio se pretendía obtener los datos por medio de ‘Metrocuadrado’, pero fue imposible tener un acercamiento con ellos, razón por la cual el investigador del presente estudio tuvo que recurrir a las ediciones del periódico El Tiempo en la sección de Clasificados de varios años para obtener los datos faltantes que no fueron hallados en las revistas inmobiliarias La Guía.

Este trabajo se ordena en cinco capítulos. En el primero se presenta un componente conceptual que inicia con un recuento de como el mercado de tierras fue incorporado en la planeación de ciudades, como segunda medida se incorpora la teoría de la renta del suelo y los movimientos del precio del suelo. Adicionalmente, se explica en términos generales como una intervención urbana puede transformar un sector y por ende modificar el precio del mt^2 . En el segundo, se hace una caracterización de la localidad de Usaquén y posteriormente de la UPZ N°13 Los Cedros. En el tercero se hace un análisis estadístico de

los precios del m^2 desde el 2000 al 2012 para así determinar el comportamiento de los mismos a nivel general y coyuntural. En el cuarto, se analiza la influencia de Palatino y Éxito del Country como intervenciones comerciales en el comportamiento del precio del suelo del sector aldaño y de la UPZ N° 13 Los Cedros y así mismo que externalidades produjo en el sector. Finalmente, en el quinto capítulo se formulan unas conclusiones para cerrar la investigación. Cabe mencionar que en los anexos se encuentran las condiciones metodológicas para hacer los capítulos III y IV. Se espera que el presente estudio sea de interés para todos.

1. FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y CONCEPTUALES

1.1. La dinámica inmobiliaria y la planificación de ciudades

La incorporación del mercado de tierras y del sector inmobiliario a la economía local y al desarrollo de las urbes, es un tema relativamente nuevo en el contexto latinoamericano. En este sentido, surge la necesidad de comprender, de manera general, los principales conceptos relacionados con el mismo, con el fin de entender de una mejor forma el proceso de implementación de la dinámica inmobiliaria en la planificación urbana y el significado que tiene en el desarrollo económico de una ciudad o para este caso en la UPZ Los Cedros.

Hace sesenta años o más, el urbanismo¹ en las ciudades latinoamericanas no tenía un pleno y coherente desarrollo social y operativo. (Jaramillo 2013, pág. 3), las ciudades pedían a gritos que el Estado no solo debía suministrar infraestructura sino también debería planificar el desenvolvimiento de la ciudad para superar los desarrollos evidentemente inconvenientes de las prácticas individuales. (Jaramillo 2013, pág. 3) En todo ese tiempo se evidenció una ausencia bien elocuente: se omitió completamente la consideración del mercado inmobiliario y de las tierras urbanas. (Jaramillo 2013, pág. 4)

El crecimiento vertiginoso de las grandes urbes desbordó la capacidad operativa del Estado, tanto en sus funciones coercitivas como en su posibilidad de suministro de infraestructura. (Jaramillo 2013, pág. 5) Paralelamente las decisiones de ciudad tenían un enfoque de carácter tecnocrático². (Jaramillo 2013, pág. 4) Ocasionando que se generaran fenómenos como las urbanizaciones piratas y las urbanizaciones populares. Tales fenómenos fueron cruciales en la planificación urbana y en la dinámica inmobiliaria de las ciudades latinoamericanas; por un lado se evidenció que el urbanismo funcionalista con enfoque tecnócrata presentó ‘debilidad en sus instrumentos de planificación’ (Jaramillo 2013, pág. 4). Por otro lado “se comienza a registrar la presencia de formas ilegales, pero

¹Predominaba el urbanismo funcionalista el cual se caracteriza por ser físico, especializar las actividades urbanas y jerarquizar todos los elementos urbanos en un marco ordenado y racional. (Jaramillo, 2013, págs. 3,4)

² Dejaba el grueso de las decisiones a un grupo pequeño de profesionales, su orientación agudizaba la segregación socio espacial y amenazaba la riqueza de la vida urbana. (Jaramillo, 2013, pág. 4)

mercantiles de acceso al suelo” (Jaramillo 2013, pág. 8). Son esos hechos los detonantes los que marcan las primeras incursiones e interpretaciones de los mercados de suelo urbano. (Jaramillo 2013, pág. 8)

Las primeras investigaciones utilizaron como referente ‘la teoría marxista de la renta de la tierra’ y como eje de análisis las formas de “producción del espacio construido, con lo que se intenta dar cuenta de la heterogeneidad socio-espacial de sus ciudades” (Jaramillo 2013, pág. 8). De igual manera, las investigaciones apuntan a la ‘diversidad de formas de producción del espacio construido, que se despliegan en distintas secciones del espacio y con dinámicas que no son idénticas” (Jaramillo 2013, pág. 9). Se arroja la primera definición de precio del suelo: ‘No es el precio de una mercancía, sino la manifestación mercantil sobre una ganancia, de una transferencia de valor hacia los propietarios de los terrenos” (Jaramillo 2013, pág. 10).

El urbanismo funcionalista entra en crisis ya que “desconocía el dinamismo y la complejidad de las ciudades y por eso mismo, más que un factor de orientación del desarrollo urbano se tornó en camisa de fuerza para el cambio y la innovación” (Jaramillo 2013, pág. 11). Para contrarrestar tal ineficiencia de los instrumentos de planificación, cambian “diversas acciones estatales sobre la ciudad: se magnifica la dimensión propiamente estética y se privilegia el diseño urbano como arte público” (Jaramillo 2013, pág. 11), haciendo hincapié en la importancia de generar impactos sobre la dinámica urbana y con ellos surge un nuevo conocimiento para desarrollar y orientar el rumbo de las grandes urbes: la competitividad urbana y la globalización.

Sin embargo y a pesar de los nuevos conocimientos para entender las urbes, aún el urbanismo funcionalista seguía siendo defendido por minorías tecnócratas y criticado por las nuevas corrientes ideológicas “liberales, neoconservadoras” y se hace un llamado al capital privado. Esto da inicio a las “Operaciones público-privadas”, que son las encargadas de incluir el “sector inmobiliario”, “que es una de las fuerzas más importantes de moldeo de la ciudad” (Jaramillo 2013, pág. 11), ya que:

El mercado inmobiliario se trata precisamente de atraer a los inversionistas inmobiliarios privados. Lo que pretende es crear las condiciones para que estas grandes operaciones sean

financiadas, para ello es necesario garantizar que ellas sean rentables y este será el criterio central que articula estas acciones (Jaramillo 2013, pág. 11).

El urbanismo funcionalista queda finalmente en el olvido, y se tiene en cuenta el mercado inmobiliario en las dinámicas de ciudad, surgiendo así una nueva corriente: el urbanismo postmoderno de carácter neoliberal.

El sector inmobiliario y el nuevo urbanismo postmoderno neoliberal adquieren importancia en la organización de las ciudades latinoamericanas y el urbanismo “sigue siendo el paradigma dominante en el manejo de nuestras ciudades” (Jaramillo 2013, pág. 13). “El mercado inmobiliario es capaz de generar estabilidad, induce una ocupación del espacio que implica una óptima utilización de este recurso escaso” (Jaramillo 2013, pág. 15).

1.2. Características de la dinámica inmobiliaria

La dinámica inmobiliaria está regida por la oferta y la demanda, se caracteriza por tener un “conjunto de compradores potenciales que presentan necesidad de adquisición, venta o disfrute de un inmueble, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el vendedor” (Brun 2011).

El comportamiento de la dinámica inmobiliaria es “medido a través del aumento o disminución de la cantidad de transacciones de compra y venta que se realizan en el Municipio y a través del análisis del comportamiento de los precios de renta de bienes inmuebles que se realizan en un sector determinado y en diferentes periodos de tiempo” (Alcaldía Medellín, 2013).

Igualmente, la dinámica inmobiliaria se caracteriza por el funcionamiento del mercado de la tierra urbana y el “cambio incesante de sus precios”. Es así como la dinámica inmobiliaria “crea impactos en la configuración de las ciudades y en sus grupos sociales, presenta diferentes modalidades de variaciones en los precios del suelo y analiza los impactos que tienen las variaciones de los precios de suelo en diferentes estancias” (Jaramillo 2013, pág. 185).

1.3. Importancia del sector inmobiliario en la economía y el desarrollo de la ciudad.

Ahora bien, la dinámica inmobiliaria es una actividad que va de la mano con el sector de la construcción, el comercio e inclusive con la economía de un país, por lo cual tiene impactos a nivel microeconómico y macroeconómico³, por eso es importante conocer el contexto y el entorno del mercado global y local, ya que se pueden prevenir riesgos financieros y construir sobre algo seguro, garantizando el pleno desarrollo de la ciudad y aumentando el nivel de calidad de vida de las personas. En adición, el sector de la construcción, conformado por obras civiles y edificaciones representa un porcentaje en el PIB del país. Es un sector que genera empleo y está vinculado con otros sectores vía encadenamiento, sus fluctuaciones están asociadas al ciclo económico y depende de este que el sector prospere o no. (Vargas & Patiño 2011)

1.4. El precio en el suelo urbano

El precio del suelo urbano tiene una particularidad que lo hace distinto del típico modelo de mercado en donde se “fijan precios de productos, hay un perfecto equilibrio entre los actores del mercado (consumidores y productores) y en donde los precios son determinados competitivamente” (Pamuk 2001, pág. 241). La principal razón es que el suelo es un recurso escaso y no renovable, es decir, no se puede hacer más suelo del que ya existe y está disponible; bien lo menciona Samuel Jaramillo:

La tierra es un bien escaso porque no se puede producir más de esta y pese a la innovación tecnológica de la producción de mercancía, la tierra es un recurso que no se puede volver a reproducir y que con el tiempo sus magnitudes no se alteran el términos de valor pero su equivalencia en poder de compra de estas mercancías físicas tienden a crecer. (Jaramillo 2013, pág. 187).

Además cabe resaltar que la oferta de tierra y/o suelo “está determinada por la topografía y la posible densidad de vivienda” (Pamuk 2001, pág. 242), también por la localización y uso del suelo cada terreno es una localización única, a la que se asocian

³Impacto microeconómico: Ingreso de los hogares. Impacto macroeconómico: Tasas de interés en el mercado. Dichos impactos son variables que influyen en la adquisición de vivienda o en su defecto de cualquier inmueble.

posibilidades de sustitución limitadas y una oferta fija, además el precio que paga el agente económico corresponde paralelamente a la creación de una renta de localización” (Polése 1998, págs. 330-332)., las ventajas de localización de un terreno determinan el precio del mismo y la demanda está dispuesta a pagar por un pedazo de tierra debido a las oportunidades que le brinda. (Pamuk 2001, pág. 241) “Una demanda robusta, creada por la vitalidad económica, ayuda a explicar por qué los precios de las ciudades atractivas han subido de forma tan regular; aunque la oferta de espacio también sea importante” (Glaese 2011, pág. 26). Sin embargo así la oferta de espacio sea mínima y escasa, existen otro mecanismo de densificación en altura con la proporción suelo – área⁴: “los bienes raíces se desarrollan en diversas densidades en las áreas metropolitanas; esto se debe a la posibilidad del factor de sustitución, es decir, la sustitución que toma lugar entre el suelo y la estructura” (Pamuk 2001, pág. 242).

Por otro lado, es importante tener en cuenta que el “suelo urbano es objeto de controles” (Polése 1998, págs. 367). Por lo tanto, dichos controles que a su vez son hechos por el Estado, pueden alterar los precios del suelo, bien sea por los diferentes mecanismos de control como las reglamentaciones⁵ del uso del suelo, los códigos de construcción y restricciones de altura y densidades de ocupación. Ya que “cualquier decisión individual de ocupación del suelo, o de construcción, tiene un impacto sobre el valor de los terrenos contiguos, y sobre la demanda de equipamientos colectivos” (Polése 1998, págs. 367).

La localización, la densidad y los controles estatales hacen que haya un funcionamiento del mercado de la tierra, sin embargo los precios del suelo urbano se caracterizan por tener cambios incesantes que no solo dependen de las características mencionadas anteriormente sino también de otros fenómenos mucho más técnicos causadas por los impactos de la renta de los terrenos, las localizaciones y usos del suelo de las ciudades, llamados los movimientos de los precios del suelo urbano.

⁴ Proporción suelo – área: “Expresada como una relación de construcción por pie cuadrado de tierra. Por ejemplo, la proporción suelo-área 3:1 significa que por cada pie cuadrado de tierra, el dueño de la tierra puede erigir tres pies cuadrado de construcción” (Pamuk, 2001, pág. 242).

⁵ “Reglamentar equivale, por definición, a restringir la oferta, lo que normalmente, provoca un alza de precios. ” (Polése, 1998, pág. 352).

- Los movimientos de los precios del suelo

Los movimientos de los precios del suelo son aquellos fenómenos que se presentan en las fluctuaciones del mercado: los movimientos estructurales generales, los movimientos coyunturales generales y los movimientos estructurales particulares.

- Los movimientos estructurales generales

Son aquellos que se pueden evidenciar con el crecimiento paulatino y de largo plazo, afecta a un conjunto de predios. Están ligados a los procesos de la economía y el desarrollo de la ciudad, como el crecimiento de la población y los fenómenos socio-espaciales que se forman, lo que genera que aumente la superficie de la ciudad y tiene como consecuencia un efecto en los precios del suelo que se ven reflejados en las rentas urbanas. Los cambios del precio del suelo siempre tenderán a crecer y a aumentar su valor. Esto es producto de la intensidad constructiva y el cambio de precios del espacio construido.

Así las cosas, la renta que produce el suelo urbano, en ciertas ocasiones, genera dos series de ‘peculiaridades’ en la industria de la construcción, tal como lo afirma Samuel Jaramillo. Por un lado, se presenta el aumento del precio del suelo, que de por sí es limitado y escaso, y luego llega la renta a las constructoras y/o propietarios de tierras, “se paga de manera capitalizada y previa”⁶. Por otro lado, los cambios en los precios del suelo no son predecibles y se generan disputas entre propietarios que desean vender los terrenos al precio más elevado posible, y los promotores que desean comprar los terrenos al precio más bajo.

Con respecto a los tipos de renta, la principal es denominada como ‘Renta Absoluta Urbana’, es la primera que tiene cualquier terreno, que no tenga otras rentas urbanas que estén ligadas a la vivienda, comercio o industria y que, consecutivamente, forma los precios del suelo. Otro tipo de renta importante es la ‘Renta Diferencial de Vivienda’, se genera por

⁶Samuel Jaramillo explica a que la tierra se paga de manera capitalizada por que la tierra debe ser comprada antes de empezar a desarrollarla, lo que es una adición al capital, más no una ganancia inmediata.

el crecimiento físico de la ciudad y la riqueza de sus habitantes. Sin embargo, existen diferentes elementos de amortización como

La relativa descentralización funcional de la ciudad, la extensión de vías de comunicación y abaratamiento de los medios de transporte, pero también existen fenómenos que refuerzan esto, como la congestión y la saturación de medios de transporte masivos. El incremento en los ingresos de los habitantes expande la demanda por locales comerciales y acelera el ritmo de rotación del capital comercial, generando la posibilidad de que aumenten la Renta Diferencial de Comercio (González 2014, pág. 15).

- Los movimientos coyunturales generales

Los movimientos coyunturales generales consisten en oscilaciones temporales y afectan a toda una ciudad o gran parte de ella. Se pueden evidenciar en el corto o mediano plazo en la medida que también se analicen otros mercados que estén conectados al mercado de suelo, generalmente es el mercado del espacio construido. Se caracteriza e identifica por el índice de correlación que se da entre el precio de la tierra y el de la vivienda, en el mismo periodo de tiempo.

Cuando se analizan los precios del suelo en el largo plazo, los movimientos coyunturales son “desfases” en el tiempo. Tales desfases pueden ser créditos hipotecarios y la alta demanda por vivienda, reformas liberales como privatizaciones y nuevos ciclos de la economía. De acuerdo a Jaramillo, éstas son las condiciones cambiantes que se presentan como ‘fluctuaciones del precio’ y que corresponden a aquel desequilibrio y desincronización entre productores oferentes y demandantes, ya que existen fenómenos múltiples y cambiantes que generan ciclos de ampliación o contracción.

- Los movimientos estructurales particulares

Los movimientos estructurales particulares son “mutaciones relativamente pronunciadas en los precios de ciertos terrenos, asociados al desenvolvimiento normal de la estructura socio-espacial de la ciudad, pero que se focalizan en determinados lotes” (González 2014, págs. 30-31). Estas mutaciones son las consecuencias del desarrollo de la ciudad que cambia y crece y que en determinadas áreas se presentan. Igualmente, otros procesos de

transformación como los cambios de usos en el suelo, es decir “las transformaciones en los usos de la tierra, que se producen cuando la acumulación de capital en la ciudad lleva consigo constantes mutaciones y re acomodamientos en la división técnica y social del espacio⁷”; los procesos de densificación de la ciudad, consiste en el alza del precio del suelo en el momento en que “la renta que soporta un terreno sobrepasa un determinado limite y permite una mayor densificación, los aumentos en el precio del espacio construido repercuten más concentradamente en un aumento de la renta: si el precio del espacio construido crece a un ritmo uniforme en el tiempo, una vez cruzada esta frontera el ritmo de incremento de la renta se acelera.” (Jaramillo 2005, pág. 200). Adicionalmente, los terrenos que sufren dichos fenómenos “comienzan a soportar rentas urbanas que antes no tenían y el precio da un salto” .Esta situación particular es la más atractiva para originar especulaciones en las constructoras e inmobiliarias⁸. Sumado a esto, están las nuevas tecnologías que se deben utilizar para producir en altura; los precios son cambiantes a medida que los pisos van aumentando, hasta alcanzar ciertos límites (bien sea por controles estatales, de altura, cesiones urbanísticas, etc.) que desplazan espacialmente el mercado de tierras por toda la ciudad.

La metodología para abordar este movimiento del suelo no es apreciable a nivel de cifras pero sí a partir de hechos detonantes. Jaramillo enumera dos modalidades. La primera, hace alusión a un sector con ciertas características específicas de actividades (vivienda), con una ubicación relativamente periférica y que gracias a una acción de un agente promotor (constructoras), se transforma un área con ingresos elevados y un núcleo comercial adyacente. La segunda modalidad, tiene que ver con los cambios de densidad constructiva y la expansión de la ciudad, ocurre cuando un conjunto de barrios localizado en la periferia de la ciudad presenta algún tipo o efecto de segregación en términos de transporte en un tiempo determinado, pero con la expansión física y la necesidad de suelo. El conjunto de barrios se ve en la necesidad de densificar en altura para qué abarque más

⁷Ejemplos de mutaciones y reacomodamientos: “una zona comercial cuando se está expandiendo a costa de una área que previamente estaba destinada a la vivienda o los terrenos periurbanos que son absorbidos por la ciudad y soportan rentas urbanas” (Jaramillo, 2005, pág. 197).

personas y así, suplir la demanda. Es entonces cuando se muestra la mutación de viviendas unifamiliares a inmuebles de apartamentos.

- Consecuencias de los movimientos del precio del suelo en las ciudades

Los precios del suelo no solo actúan como operadores en el mercado inmobiliario y en diferentes transacciones financieras. También tienen incidencias en las urbes, pues éstas se ven afectadas por los precios de la tierra causando las siguientes patologías urbanas:

- Desplazamiento de rentas menores: “En la medida que las actividades urbanas que arrojan rentas más elevadas, desplazarán a las rentas menores” (Jaramillo 2005, pág. 221). Provocando cambios o mutaciones en el precio del suelo⁹. El desplazamiento de las rentas menores, generalmente se puede producir gracias a la “elasticidad-precio de los compradores de los terrenos” (Polése pág. 353).
- Efectos Socio espaciales: Los movimientos del precio del suelo en muchas circunstancias generan desequilibrios espaciales, es decir, no se presentan condiciones de equidad y eficiencia en las ciudades. Generalmente, los efectos socio espaciales se generan por el poder de atracción que produce una zona con un terreno muy apetecido, que puede ofrecer alguna determinada actividad bien sea de oficina, residencial u otra y en la medida en que las actividades se especialicen, expulsan a las demás actividades hacia localizaciones más periféricas¹⁰. Un claro ejemplo es la segregación socio espacial, que se produce cuando se localizan viviendas en la periferia del centro de la ciudad, y las personas gastan tiempos considerables de desplazamiento de su hogar al

⁹Ejemplo de esta situación es cuando una vivienda se encuentra invadida por una zona comercial, lo que genera que los precios del suelo cambien y por ende aumenten las rentas fijas. Si la persona no posee el poder adquisitivo para pagar, se verá en la necesidad de partir a otro sector en donde el uso del suelo se ajuste a sus condiciones monetarias.

¹⁰Mario Polése menciona cómo sería el caso inverso, es decir una zona que no sea lo suficientemente atractiva, podría provocar incremento de precios causados por la poca demanda, desplazamiento de actividades a otros sectores, disminución de precios en los espacios de oficina. Saldrían perdiendo no solo los promotores sino también las municipalidades ya que no habría suficientes ingresos fiscales ni sacarían provechos de la renta.

lugar de trabajo. En algunos casos, el uso del suelo llega a ser inconveniente o ineficiente.

- No existe una mano invisible en el comportamiento del precio del suelo: Samuel Jaramillo hace alusión a que el mercado de tierras no es un mecanismo infalible y no es conducido por ninguna mano invisible. El mercado inmobiliario es un espacio manipulado por compradores y vendedores poderosos que, como se mencionó anteriormente, tienen la capacidad de cambiar o evolucionar la estructura de usos del espacio construido y del suelo.
- Hiperdensificación: Sucede cuando los promotores y terratenientes construyen edificaciones con grandes alturas y que posteriormente afectan a la población aledaña. Las afectaciones no solo se ven en las infraestructuras sino también en las redes de movilidad, servicios públicos y escasez de espacios públicos. De igual forma, construir en grandes densidades y suplir todo tipo de servicio público, genera un alto costo en producción y aumento en el precio del suelo.
- Renovación Salvaje: Es aquel desperdicio de edificaciones que se genera en las ciudades. Sucede cuando en ciertas porciones de la ciudad se establece una densidad constructiva que es proporcional al precio de venta. Pero, si bien es cierto, “la vida útil de los inmuebles es muy larga, ocurre que a menudo estas condiciones cambian y se hace viable construir en mayor altura. Conviniéndole a los propietarios derrumbar los edificios que aún están en perfectas condiciones y reemplazarlos por edificios más altos. Este tipo de renovación puede afectar el patrimonio arquitectónico de las ciudades” (Jaramillo 2005, pág. 224).
- Extensión de la mancha urbana: También conocida como sub urbanización, está asociada a la expansión ‘desordenada’ del espacio urbano. La consecuencia de la expansión física de la ciudad es causada por el inevitable enriquecimiento colectivo y,

la manera menos compleja para reducir el consumo masivo del suelo urbano es aumentando el precio de éste, aumentando su costo unitario.

1.5. Las intervenciones comerciales y sus efectos en los espacios urbanos

En las ciudades se generan dinámicas económicas que ocupan un espacio, tal lugar se denomina ‘intervención’ y cumple una o varias funciones que prestan algún tipo de bien o servicio a la comunidad, se encuentra localizado en una zona o “terreno codiciado que produce unas ventajas por las cuales están dispuestos a pagar los negociantes para ubicarse en él” (Polése 1998, págs. 325-326). Es el uso del suelo el que determina en otras palabras la renta que se debe pagar por tal terreno, ya que gracias a la localización y uso, el terreno puede ser rentable o no.

“La localización del comercio y de los servicios personales usualmente se localizan en principio conforme a la teoría de los lugares centrales” (Polése 1998, págs. 336)., tales actividades económicas se distribuyen a lo largo y ancho de la ciudad formando ‘sub-centros comerciales’ que se desarrollan en “función de la demanda y por lo tanto de la distribución de la población y del poder de compra” (Polése 1998, págs. 336).

La intervención urbana se caracteriza por generar procesos de centralidad, es decir la capacidad que tienen ciertos espacios o elementos urbanos en articular diferentes flujos sociales, económicos, culturales, etc., sobre los demás componentes del entorno urbano. (Licnerski 2009, págs. 3-10) Es una tipología de actuación sobre grandes parcelas urbanas o espacios específicos en la ciudad, que produce un cambio en las condiciones anteriores con vistas a la transformación parcial o total del espacio. (Licnerski 2009, págs. 3-10)

Una centralidad puede ser un entorno en donde se lleven a cabo “actividades comerciales, una sala de espectáculos, un lugar de culto o cualquier sistema central de gobierno, almacenamiento y de distribución que facilite y minimice el desplazamiento de las personas” (Polése 1998, pág. 72).

Cualquier agente económico busca normalmente reducir al mínimo el tiempo necesario para obtener un bien o servicio... los consumidores, como la sociedad en su conjunto, pueden realizar una economía de tiempo si pueden satisfacer varias de sus necesidades que implican desplazamientos a partir de un solo lugar. (Polése 1998, págs. 71-72).

Una intervención urbana se puede generar por un plan regulador o un proceso de planificación estratégica, donde la posición geográfica es imprescindible y vital para la configuración espacial del área. Los efectos que produce tal intervención se ven reflejados en el espacio colectivo recalificándose, complementándose o generando un proceso de extensión de infraestructuras, inmuebles y equipamientos. Igualmente, la intervención se articula con otras redes, sistemas modales e interconexiones y es objeto de transformación de sectores. Las actividades que se llevan a cabo al área circundante de la ciudad pueden ser objeto de revitalización o generaciones de nuevas localizaciones. (Portas págs. 3-5)

- Las externalidades en las intervenciones urbanas.

Las intervenciones comerciales no solo gozan de una localización privilegiada que les permite obtener grandes tributos y rentas a través de sus transacciones comerciales, también producen a nivel externo ciertos efectos que pueden ser positivos o negativos para el lugar aledaño a la intervención, dicho fenómeno externo se conoce comúnmente como externalidad¹¹.

Las externalidades están asociadas justamente a la noción de espacio geográfico, ya que dicho espacio genera unos costos o beneficios al exterior de la intervención y la acción que produce en los lugares cercanos a ella. “Cada sitio posee sus propias externalidades, positivas o negativas, cuando la externalidad es positiva se habla de economía externa” (Polése 1998, págs. 89-90).

Las externalidades positivas están asociadas a las ganancias que se obtienen a partir de una acción determinada por una intervención. Por el contrario, son externalidades negativas aquellos efectos que no aportan ningún beneficio ni ventaja al establecimiento o al espacio

¹¹Las externalidades son definidas como “situaciones en la cual un agente económico participa en una actividad que influencia el bienestar de un tercero y este ni paga ni recibe compensación por ese efecto. Si el impacto sobre el tercero es adverso, se llama externalidad negativa y si es beneficioso se llama externalidad positiva” (Vargas & Patiño, 2011, pág. 190).

aledaño a éste. De esta manera, la estrategia adecuada para reducir las externalidades negativas en la ciudad y la dinámica inmobiliaria, es evitando usos del suelo no deseables y perjudiquen la calidad de vida de la vecindad. (Polése 1998, págs. 353-354). En consecuencia, es conveniente separar los usos del suelo de las ‘utilizaciones incompatibles’, aunque no es seguro que el libre juego del mercado pueda asegurar tal separación. La zonificación de la ciudad aporta externalidades positivas al sector de intervención, entre ellas está la localización de alguna infraestructura¹² que le contribuya al sector o barrio, a la calidad de vida y por ende a los efectos en la vecindad.

1.6. Relación entre intervenciones urbanas, dinámica inmobiliaria y el precio del suelo.

La relación que existe entre las intervenciones urbanas, la dinámica inmobiliaria y el precio del suelo, es que los tres tópicos se complementan mutuamente. En la medida en que la ciudad crece y aumenta su población, esta misma debe suplir las necesidades, bienes y servicios que requieren los habitantes. Paralelo al aumento de capacidad de la ciudad, surgen nuevas dinámicas y fenómenos de expansión, dichos fenómenos obligan a la ciudad a crear ‘centralidades’, que faciliten el desplazamiento de las personas de tal forma que suplan sus necesidades y puedan realizar sus respectivas actividades laborales, ocio, etc.

Sin embargo, estas centralidades se caracterizan por tener una intervención urbana o alguna infraestructura ancla, cuya construcción o instauración puede generar cambios morfológicos en la zona aledaña a ella. Dichos cambios se ven reflejados en el impacto que tenga la intervención en el espacio urbano y sus efectos repercuten de manera positiva o negativa (externalidades) en la dinámica inmobiliaria del sector, que está definida por la cantidad de transacciones que se lleven a cabo en el mercado de tierras, ventas y compras, lo que impacta en el precio del suelo ya que este nunca será estable por los diferentes comportamientos que se mencionaron anteriormente.

¹² Infraestructura, entendida como una vía importante, un centro comercial, un mercado, etc. “La principal justificación económica del zonaje es para evitar las externalidades negativas asociadas a cohabitaciones indeseables o incompatibles”(Polése, 1998, pág. 354).

2. EL DESARROLLO URBANO DE LA UPZ N° 13 LOS CEDROS

2.1. Caracterización económica, física, territorial y demográfica de la localidad

Usaquén

La localidad de Usaquén es la localidad número 1 de Bogotá, la cual paso a formar parte de la ciudad en el año 1954, ya que antes era un municipio perteneciente al departamento de Cundinamarca. Usaquén está ubicada en el extremo nororiental de la ciudad y cuenta con una extensión de 6.531,6 hectáreas, limita al occidente con la Autopista Norte, al sur con la Calle 100, al norte con los municipios de Chía y Sopó y al oriente con el municipio de la Calera. En cuanto a su división política, la localidad de Usaquén está conformada por nueve Unidades de Planeamiento Zonal-UPZ a saber: Paseo Los Libertadores, Verbenal, La Uribe, San Cristóbal Norte, Toberín, Usaquén, Country Club, Santa Bárbara y Los Cedros; y 68 sectores catastrales. (Alcaldía Mayor de Bogotá 2015)

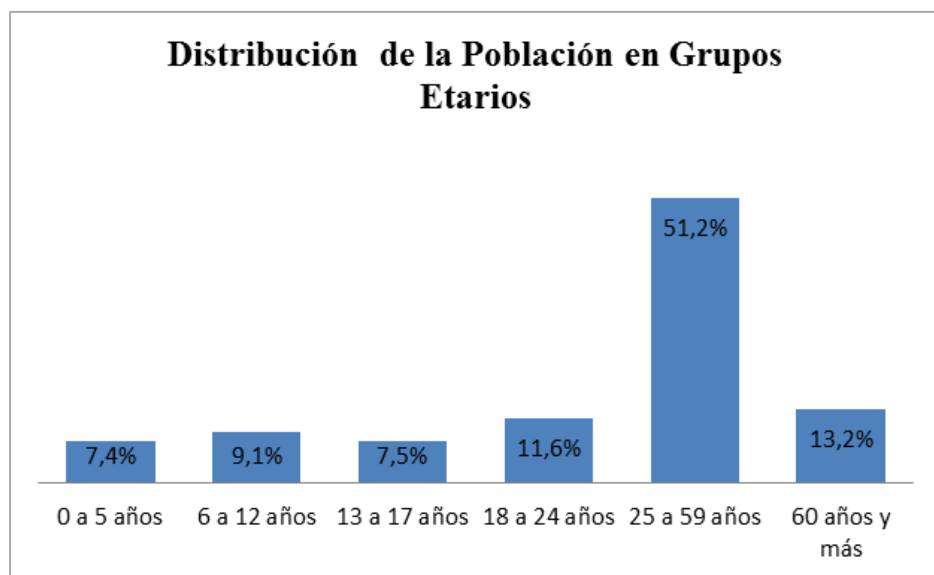
Según la Secretaria de Hacienda (2011), la localidad de Usaquén cuenta con 3.525,1 hectáreas de suelo urbano, el cual está compuesto por 2.417 manzanas, las cuales alcanzan 2.625,2 hectáreas del suelo urbano, 289,7 hectáreas de suelo de expansión y 2.716,7 hectáreas de suelo rural. (Secretaria Distrital de Planeación 2011)

- **Caracterización Demográfica**

Según las proyecciones del DANE, para el año 2011 la localidad de Usaquén tenía 474.773 habitantes los cuales representan el 6,4% de la población de la ciudad de Bogotá. Con base en estas proyecciones también se estima que en el 2011 el 22% de la población de la localidad estaba en un rango de edad de 0 a 14 años, el 70,6% estaba en un grupo etario de 15 a 64 años y el 7,4% de la población superaba los 64 años.

A continuación se presenta una gráfica más detallada acerca de la distribución en grupos etarios de la población:

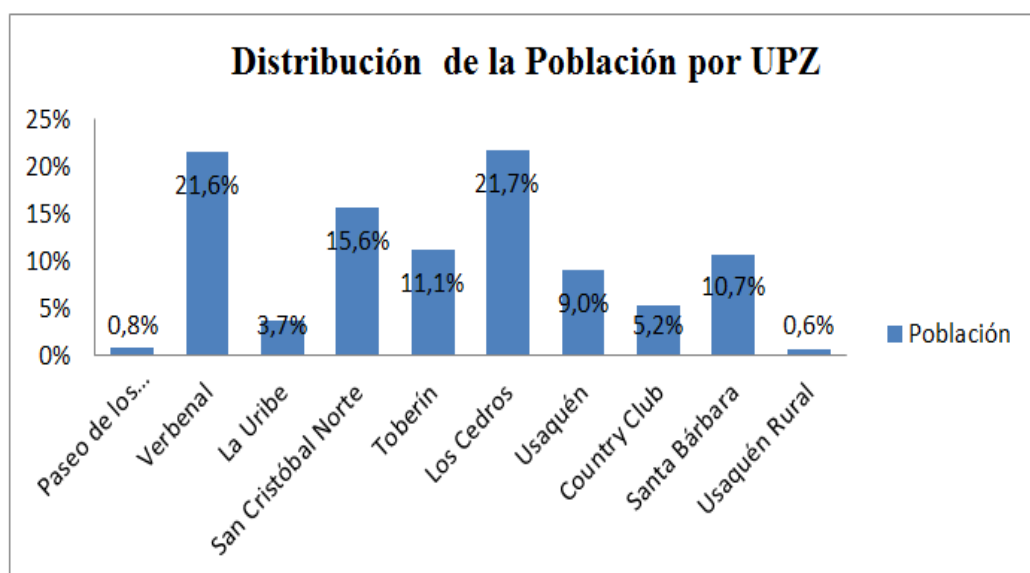
Gráfica 1. Distribución de la Población en Grupos Etarios



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaría Distrital de Planeación 2011).

Como se mencionó anteriormente la localidad de Usaquén está dividida en nueve UPZ, de las cuales 3 de ellas: Los Cedros, Verbenal y San Cristóbal concentra el mayor porcentaje de población de la localidad, tal como se evidencia en la siguiente gráfica.

Gráfica 2. Distribución de la Población por UPZ



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaría Distrital de Planeación 2011).

- Equipamientos

La localidad de Usaquén se encuentra dotada con 380 equipamientos de bienestar social, 38 de salud, 233 de educación, 42 de cultura, 98 de culto, 12 de recreación y deporte, 5 de abastecimiento de alimentos, 10 de administración, 12 de seguridad, defensa y justicia y 5 equipamientos de servicios funerarios y cementerios. (Secretaria Distrital de Planeación 2011)

Con respecto a equipamientos de educación la localidad de Usaquén cuenta con 27 colegios oficiales, 196 colegios no oficiales, 5 universidades, 3 instituciones universitarias, 1 centro de investigación y 1 establecimiento educativo de régimen especial; para un total de 233 establecimientos educativos. (Secretaria Distrital de Planeación 2011)

En cuanto equipamientos de salud la localidad se encuentran un total de 76 equipamientos de diferente nivel: 2 centro de atención ambulatoria, 1 centro de atención inmediata, 1 hospital, 6 instituciones de salud de nivel 1, 6 de nivel 3, 8 unidades básicas de atención y 14 unidades primarias de atención. Adicionalmente en la localidad también están presentes 1.368 instituciones privadas que prestan el servicio de salud. (Secretaria Distrital de Planeación 2011)

En relación a los equipamientos e bienestar social, Usaquén está dotada con 380 equipamientos de este tipo, entre los que se encuentran 4 de servicios de administración, información y recepción, 374 de asistencia básica, 1 de asistencia a discapacidad y 1 de control de riesgos específicos. (Secretaria Distrital de Planeación 2011).

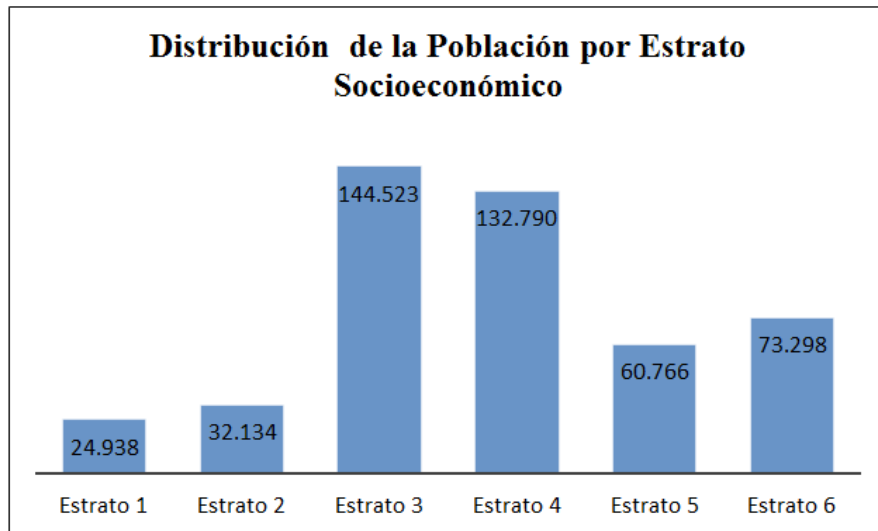
De igual forma en la localidad de Usaquén podemos encontrar 42 equipamientos culturales, de los cuales 22 son de encuentro y cohesión social, 16 de espacios de expresión y 4 de memoria y avance cultural. (Secretaria Distrital de Planeación 2011)

En cuanto a los 12 equipamientos de recreación y deporte presente en la localidad, encontramos 1 caja de compensación, 9 clubes, 1 coliseo y 1 piscina. Complementario a estos equipamientos encontramos que la localidad cuente con 442 parques lo cuales representan un área de 3.190.000,36 metros cuadrados, lo que para la localidad representa 6,7m² por habitante, muy por encima del promedio de la ciudad que es de 4,4m² por habitante. Entre estos 442 parque se encuentran 136 de bolsillo. 301 vecinales y 5 zonales. (Secretaria Distrital de Planeación 2011)

- Caracterización Socioeconómica

Para 2011 según las proyecciones del DANE, 24.938 personas de la localidad de Usaquén vivían en estrato 1, 32.134 personas en estrato 2, 144.523 personas en estrato 3, 132.790 en estrato 4, 60.766 en estrato 5 y 73.298 en estrato 6. (Secretaria Distrital de Planeación 2011)

Gráfica 3. Distribución de la Población por Estrato Socioeconómico



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaria Distrital de Planeación 2011).

- Caracterización Social

Usaquén ocupa el puesto número 5 en cuanto a cobertura de educación, y el segundo puesto con menos analfabetismo entre las localidades con un porcentaje de 0,9% de su población mayor de 15 años que no sabe leer ni escribir; sólo es superada por la localidad de Chapinero que tiene un porcentaje de analfabetismo de 0,6%. La tasa total de cobertura bruta de educación de la localidad alcanza el 109,1. La tasa para nivel preescolar es de 107,0, en el nivel primaria es de 113,1, en el nivel secundaria es de 116,4 y en nivel media es de 89,6. Todas estas tasas están significativamente por encima de las tasas de cobertura de la Ciudad de Bogotá. (Secretaria Distrital de Planeación 2011)

En cuanto a cobertura en temas de salud se tiene que en temas de vacunación Usaquén tiene una alta tasa de cobertura, con un 101,4% de tasa de cobertura en la vacuna

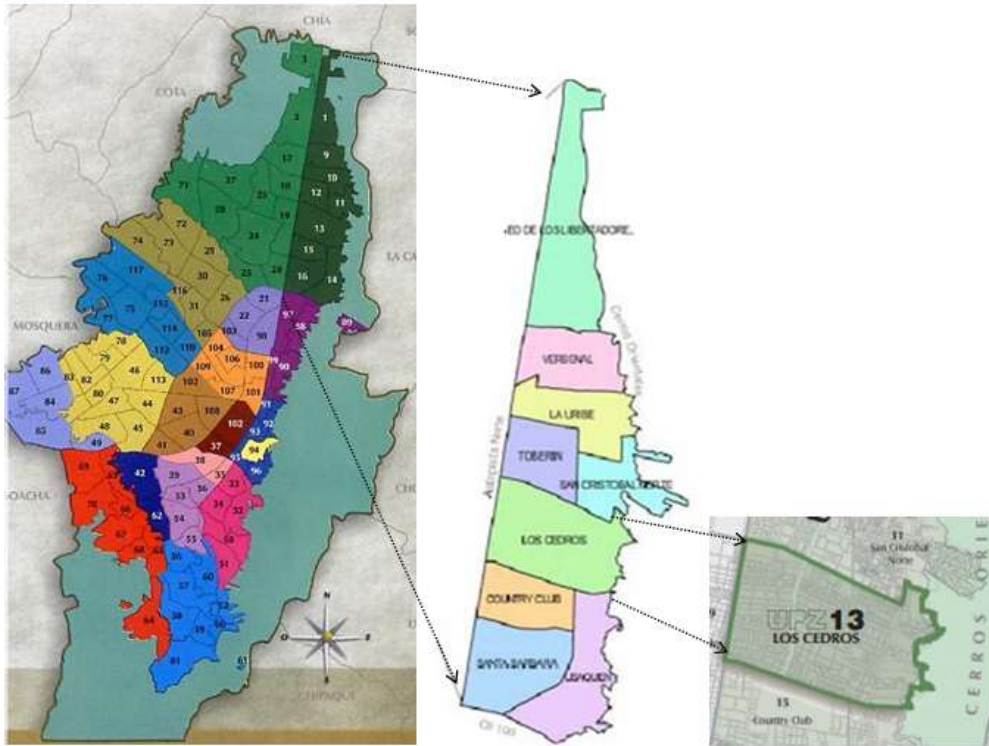
del antipolio, un 106,8% en la vacuna antiviral y un 98,6% de cobertura en la vacuna de la hepatitis B.

2.2. Caracterización económica, física, territorial y demográfica de la UPZ Los Cedros

El objetivo de la Unidad de Planeamiento Zonal [UPZ] es el de “Definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de los aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal” (Secretaría Distrital de Planeación 2011)., es decir, la UPZ permite lograr una planificación incluyendo a sus habitantes, por lo tanto, se puede decir que, es realizar planificación desde la base, lo cual permite que las decisiones que se tomen, sean las más adecuadas.

Mediante el Decreto 271 se reglamentó la creación de la Unidad de Planeamiento Zonal Los Cedros siguiendo lo establecido en el Decreto 190 de 2004 -POT de 2004, esta UPZ se encuentra ubicada en la localidad de Usaquén, posee una extensión de 672 hectáreas equivalentes al 10.3% de esta, convirtiéndola en la UPZ más grande de la localidad, Usaquén tiene una extensión de 6.532 ha divididas en 3.818 de suelo urbano y 2.714 como áreas protegidas. Como límites tiene al norte las calles 153 y 156 desde la carrera 9na, al sur la Calle 134, en el oriente los cerros orientales y al occidente la Autopista Norte. (Decreto 271 de 2005).

Mapa 1. Localización de la UPZ N° 13 Los Cedros en Bogotá



Fuente: Mapas modificados por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaría de Planeación 2006) (Plan de Desarrollo Bogotá Positiva 2008 -2012)

En el aspecto de movilidad la conexión vial corresponde por las vías principales entre oriente y occidente las avenidas Contador (calle 134), Los Cedritos (calle 147) y La Sirena (calle 153); al norte y sur de la UPZ, se encuentran las avenidas Alberto Lleras Camargo (avenida carrera 7ª), Laureano Gómez (carrera 9ª), Jorge Uribe Botero (avenida 19) y Paseo de Los Libertadores (autopista Norte).

Gráfica 4. Límites de la UPZ N° 13 Los Cedros



Fuente: Gráfica modificada por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaría de Planeación 2006)

En cuanto a la población se encuentra que para el año 2006 fue de 100.891 habitantes (Secretaría Distrital de Planeación 2011), los cuales estaban distribuidos en 23 barrios, esta UPZ presenta como característica que posee población de distintos niveles ingresos, los cuales para el caso de Bogotá¹³ se determinan por el estrato en que se encuentre la vivienda. En Los Cedros se encuentra que existe diversidad territorial puesto que, en los Cerros Orientales habitan tanto personas de bajos ingresos como también están presentes viviendas de estrato 6, lo cual muestra la diversidad territorial y de ingresos que existe no solo en Usaquén sino en Los Cedros, en la siguiente tabla se puede apreciar que en Los Cedros se encuentran los estratos 1, 4, 5 y 6:

¹³ La estratificación en Bogotá se creó para poder subsidiar los servicios públicos domiciliarios a las personas que no podían pagar la tarifa plena, en el cual estratos 1,2 son subsidiados por 5 y 6, lo cual permite que se utilice como forma de medir la diferencia entre estratos alto y bajos

Tabla 1. Distribución de la Población por Estrato Socioeconómico según UPZ

Usaquén. Población por estrato socioeconómico según UPZ. 2011								
UPZ	Estratos							Total
	Sin estrato	Bajo-Bajo	Bajo	Medio-bajo	Medio	Medio- alto	Alto	
1. Paseo de los Libertadores	207	-	2300	-	-	-	1091	3598
9. Verbenal	1010	6166	20382	65700	5494	3761	-	102513
10. La Uribe	137	7	594	11600	5378	-	-	17716
11. San Cristobal Norte	3053	17481	5096	48292	-	-	79	74001
12. Toberín	151	-	484	16578	35329	-	-	52542
13. Los Cedros	313	113	-	-	81855	17821	3160	103262
14. Usaquén	1437	-	2871	2013	4451	17118	14629	42519
15. Country Club	-	-	-	-	-	13202	11427	24629
16. Santa Bárbara	16	-	-	-	-	8769	42190	50975
901. Rural Usaquén	-	1171	407	340	283	95	722	3018
Total	6324	24938	32134	144523	132790	60766	73298	474773

Fuente: Tabla modificada por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaría Distrital de Planeación 2011).

Como se aprecia, en la UPZ Los Cedros predominan los estratos 4 (Medio) y 5 (Medio-Alto), no solo a nivel de la UPZ sino de la localidad de Usaquén con 99.676 habitantes del total 193.556 de toda la localidad.

En la siguiente tabla se encuentra la totalidad de población por estratos en las localidades de Bogotá y se puede evidenciar que en la localidad de Usaquén se concentra la mayor población de estratos 4, 5 y 6 de la ciudad de Bogotá, por lo cual, las dinámicas que se presentan a nivel territorial son diferentes, puesto que, el nivel de asistencia social que debe prestar la alcaldía a la UPZ es mucho menor, lo cual, permite que se pueda aprovechar dicha ayuda en otras mejoras para la localidad y UPZ.

Tabla 2. Distribución de la Población por Estrato Socioeconómico según Localidad

Bogotá D.C. Población por estrato socioeconómico según localidad. 2011								
Localidad	Estratos							Total
	Sin estrato	Bajo-Bajo	Bajo	Medio-bajo	Medio	Medio-alto	Alto	
1. Usaquén	6324	24938	32134	144523	132790	60766	73298	474773
2. Chapinero	1069	4893	19087	6711	42379	12879	46760	133778
3. Santa Fe	1595	9903	70020	19543	7630	642	660	109993
4. San Cristóbal	2449	31885	315539	59897	-	4	25	409799
5. Usme	8783	177765	196298	23	3	2	2	382876
6. Tunjuelito	2555	-	116068	83220	-	-	-	201843
7. Bosa	27150	29764	509372	16770	-	-	-	583056
8. Kennedy	7237	7465	539222	444872	21153	-	-	1019949
9. Fontibón	5758	8	70094	169962	96793	3294	-	345909
10. Engativá	9858	6920	213995	582996	29953	-	-	843722
11. Suba	18023	2748	403049	380699	152745	102468	9382	1069114
12. Barrios Unidos	3636	-	-	126069	96434	7642	-	233781
13. Teusaquillo	640	-	-	18747	119123	8073	-	146583
14. Los Martires	402	-	8117	82448	6959	-	-	97926
15. Antonio Nariño	2553	-	5014	100740	-	-	-	108307
16. Puente Aranda	8785	-	617	249039	-	-	-	258441
17. La Candelaria	1234	102	12354	10454	-	-	-	24144
18. Rafael Uribe Uribe	6370	34810	189871	146564	-	-	-	377615
19. Ciudad Bolívar	8105	370900	236356	24572	2	1	1	639937
20. Sumapaz	-	3435	1755	606	227	102	133	6258
Total	122526	705536	2938962	2668455	706191	195873	130261	7467804

Fuente: Tabla modificada por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaría Distrital de Planeación 2011).

Los equipamientos de bienestar social son aquellos que prestan “servicio a grupos sociales específicos definidos como: familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales” (Secretaría Distrital de Planeación, 2011), al igual que a las personas en situación de pobreza y miseria.

En la siguiente tabla se puede apreciar el número de equipamientos sociales por UPZ:

Tabla 3. Número de Equipamientos de Bienestar Social por Tipo según UPZ.

Usaquén. Número de equipamientos de bienestar social por tipo según UPZ						
UPZ	Administración, Información y Recepción	Asistencia Básica	Asistencia Básica Integral al Hogar-Familia	Asistencia Discapacidad	Control de Riesgos Específicos	Total
1. Paseo de los Libertadores	-	8	-	-	-	8
9. Verbenal	-	199	-	-	-	199
10. La Uribe	2	16	1	1	-	20
11. San Cristobal Norte	-	92	-	-	1	93
12. Toberín	2	37	-	-	-	39
13. Los Cedros	-	3	-	-	-	3
14. Usaquén	-	16	-	-	-	16
UPR Cerros Orientales	-	2	-	-	-	2
Total Usaquén	4	373	1	1	1	380
%	1.1	98.2	0.3	0.3	0.3	100

Fuente: Tabla modificada por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaría Distrital de Planeación 2011).

Como se puede observar y de acuerdo a la población por estrato socioeconómico desarrollada anteriormente, Los Cedros presenta la cantidad más baja de equipamientos de bienestar social de la localidad, (3), puesto que los Cerros Orientales tiene diferente uso de suelo.

En cuanto a los equipamientos de salud, se presenta una curiosidad, Los Cedros solo tiene un equipamiento de salud Nivel 1 de 38 equipamientos de salud presentes en Usaquén (Secretaría Distrital de Planeación, 2011 pág 26), mientras que instituciones privadas prestadoras de servicios de salud, Usaquén cuenta con 1.368 de los cuales 453 están en a UPZ Santa Bárbara y 321 en Los Cedros (Secretaría Distrital de Planeación, 2011 pág 27), es decir, según lo planteado anteriormente, en Los Cedros habita población con ingresos económicos medio-altos, lo cual, se puede evidenciar por medio del bajo tipo de equipamientos sociales y altos equipamientos de carácter privado.

Finalmente podemos observar el número de parques con los que cuenta Los Cedros en la siguiente tabla:

Tabla 4. Número y extensión de Parques Clasificados por Tipo según UPZ

Usaquén. Número y extensión de parques clasificados por tipo según UPZ								
UPZ	Bolsillo		Vecinal		Zonal		Total general	
	Cantidad	Área (m2)	Cantidad	Área (m2)	Cantidad	Área (m2)	Cantidad	Área (m2)
1. Paseo de los Libertadores			14	521486.8	1	1918.5	15	523405.3
9. Verbenal	31	18734.5	33	152077.9	-	-	64	170812.4
10. La Uribe	6	3790.8	16	80234.7	1	23084.1	23	107109.6
11. San Cristobal Norte	8	4894.4	39	156385.1	1	11420	48	172699.5
12. Toberín	5	3418.9	30	215133.4	1	30282	36	248834.4
13. Los Cedros	26	15793.7	60	413293.5	1	43296.6	87	472383.8
14. Usaquén	31	15410	30	278300.7	1	-	61	293710.7
15. Country Club	10	6264.7	36	98500.1	-	-	46	104764.8
16. Santa Bárbara	19	11380.9	41	277475.6	-	-	60	288856.2
Cerros Orientales			2	10458.8	-	-		
Total	136	79687.9	301	2203346.6	6	110001.2	440	2382576.7

Fuente: Tabla modificada por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaría Distrital de Planeación 2011).

Se puede ver como Los Cedros es la tercera UPZ con mayor espacio verde, por lo tanto, retomando lo planteado en este capítulo se encuentra que Los Cedros es un UPZ con características especiales que la hacen sobresalir en la localidad, viéndose reflejado en la siguiente tabla de clasificación:

Tabla 5. Clasificación, Extensión, Cantidad y Superficie de Manzanas Según UPZ

Usaquén. Clasificación, extensión, cantidad y superficie de manzanas según UPZ					
UPZ	Clasificación	Area total (ha)	%	Cantidad manzanas	Área manzanas (ha)
1. Paseo de los Libertadores	Desarrollo	631	16.6	33	322.4
9. Verbenal	Residencial de Urbanización Incompleta	355.8	9.3	502	280.7
10. La Uribe	Predominantemente	345.3	9.1	70	277.2
11. San Cristobal Norte	Residencial de Urbanización Incompleta	275.3	7.2	388	183.8
12. Toberín	Comerciales	290.7	7.6	226	210.8
13. Los Cedros	Residencial Cualificado	672.3	17.7	416	498.5
14. Usaquén	Con Centralidad Urbana	492.7	12.9	344	318.3
15. Country Club	Predominantemente Dotacional	285.6	7.5	73	238.9
16. Santa Bárbara	Con Centralidad Urbana	458.7	12	363	317.5
Total		3807.4	100	2415	2648

Fuente: Tabla modificada por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaría Distrital de Planeación 2011).

En esta tabla se aprecia que Los Cedros tiene clasificación Cualificada, lo cual indica que es un sector “Consolidados de estratos medios y altos con uso básicamente residencial, que cuentan con infraestructura de espacio público, equipamientos colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.” (Secretaría Distrital de Planeación, 2011 pág. 11).

En cuanto a los tratamientos de consolidación y desarrollo que se presentan en la UPZ son cuatro tipos diferentes de modalidades: Urbanística, densificación moderada, cambio de patrón y sectores urbanos especiales.

Gráfica 5. Tratamientos de la UPZ Los Cedros



Fuente: Gráfica modificada por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaría de Planeación 2006)

Teniendo en cuenta la gráfica correspondiente a tratamientos de la UPZ Los Cedros se puede determinar lo siguiente:

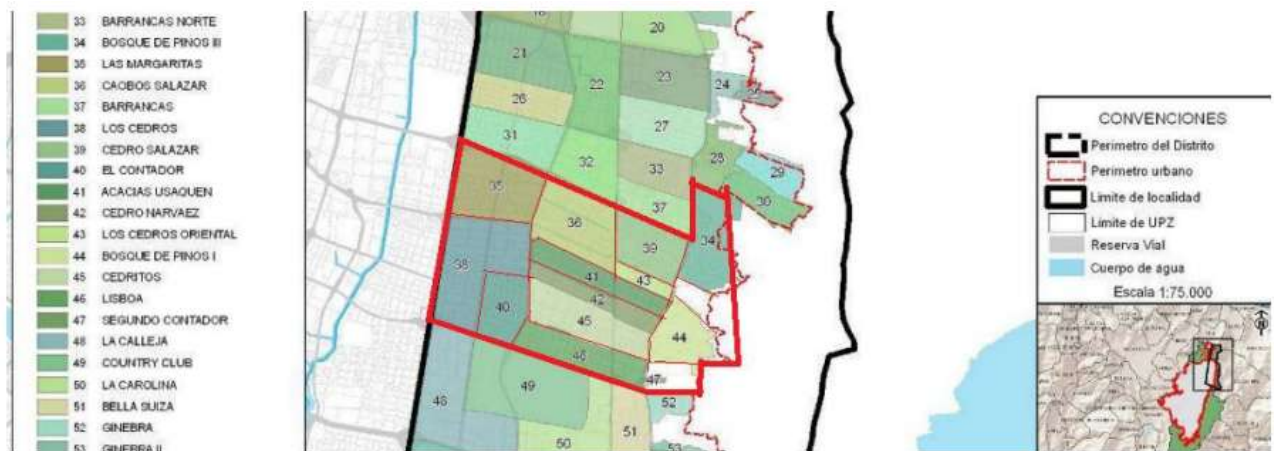
Los predios (2) ubicados con el tratamiento de desarrollo son:

- Los predios de consolidación urbanística corresponden a aquellas viviendas que poseen características urbanas y ambientales orientadoras para el desarrollo urbano.
- Los predios de consolidación con densificación moderada son aquellos que presentan una calidad urbana y ambiental y pueden modificar su altura pero comedidamente.
- Los predios con consolidación con cambio de patrón son aquellos que cambian totalmente su morfología urbana, se modifican drásticamente y es necesario cambiar las normas de construcción y altura.
- Solo hay una porción mínima de terreno que tiene tratamiento de comercio y servicios

La UPZ Los Cedros tiene 13 sectores catastrales¹⁴, el sector catastral se compone generalmente por varias manzanas y están codificados para facilitar los trabajos estadísticos.

Sin embargo para poder aplicar la norma a los terrenos es necesario conocer las áreas de actividad y los tratamientos que se pueden realizar para así determinar los sectores normativos¹⁵.

Mapa 2. Sectores Catastrales en la UPZ N° 13 Los Cedros



Fuente: Mapa modificado por la autora del presente trabajo con base en la información de (Secretaría de Planeación 2011)

En Los Cedros hay dieciséis sectores normativos que están divididos a lo largo de la UPZ y corresponden a actividades residenciales, dotacionales y de área urbana integral, con zonas de equipamientos colectivos, residenciales y superficies comerciales, los tratamientos a realizar deben ser: de consolidación de sectores urbanos especiales, densificación moderada, consolidación urbanística, desarrollo y de cambio de patrón

Finalmente se puede apreciar que en la UPZ Los Cedros se presentaron las características para que se convirtiera en un lugar de interés residencial, llevando a intensificar la actividad residencial, según el informe Dinámica de las construcciones por usos de la localidad de Usaqué en los años 2002 y 2012 (Unidad Administrativa Especial

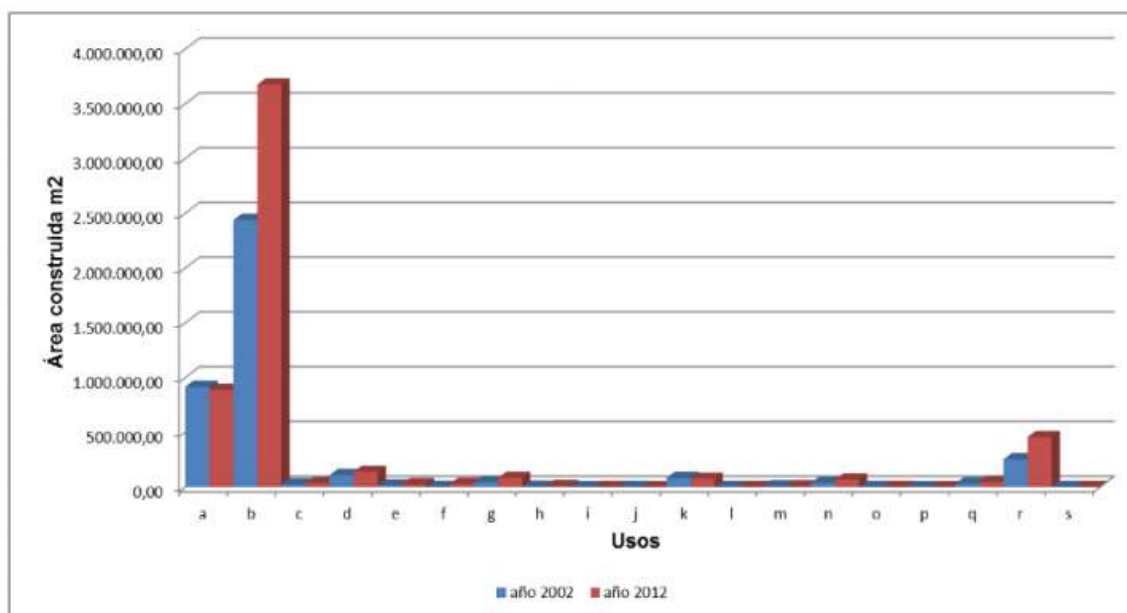
¹⁴ Los sectores catastrales son subdivisiones del territorio distrital, creadas para el desarrollo de labores misionales del catastro. (Departamento de Investigación, 2011, pág. 15)

¹⁵ Determinados por el Artículo 4 del decreto 438 de 2005.

de Catastro Distrital, 2013), Los Cedros durante el periodo 2002-2012 “tuvo el mayor número desenglobes en terreno y en unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal”(Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2013) evidenciado puesto que en el año “2002 reportaba en el Sistema Integrado de Información Catastral, SIIC, 56.675 unidades de uso que se representan en 3.979.654 m2 de construcción, para el año 2012 registra 86.058 unidades de uso que suman 5.559.460 m2 edificados, equivale a un incremento entre los dos periodos de estudio con relación a unidades de uso, de 29.383 y corresponden a un ampliación de 1.579.806 m2 edificados” (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2013).

Lo anterior se puede ver en la siguiente gráfica:

Gráfica 6. Distribución del Área Construida de las Unidades de Uso de la UPZ 13 Los Cedros Años 2002-2012

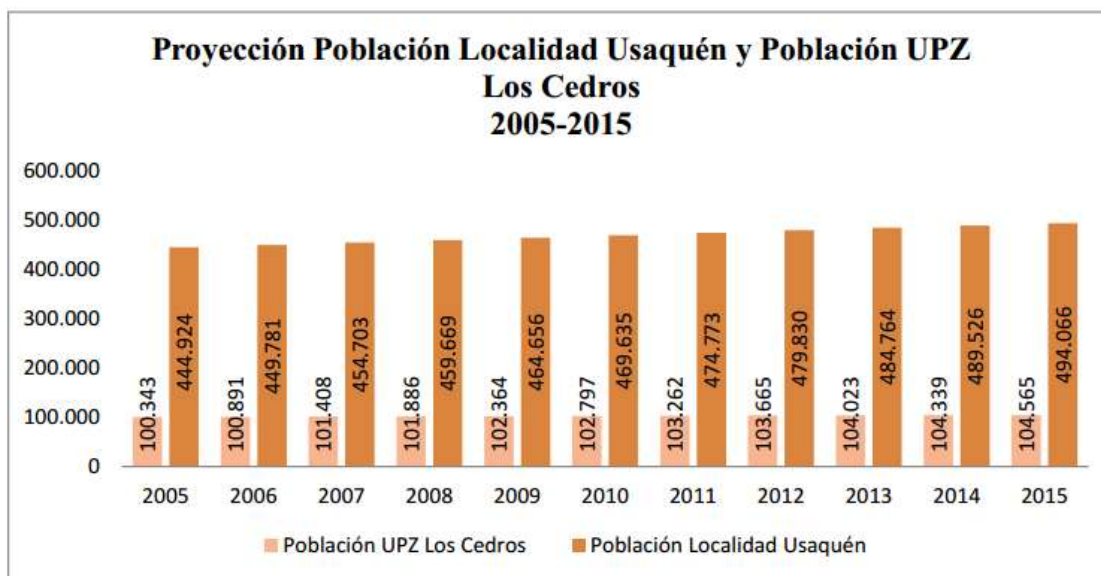


Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (2012)

Donde A es Vivienda que no es propiedad horizontal y B, propiedad horizontal, se puede observar el crecimiento e intensificación que ha tenido la UPZ, sin embargo, dado el rápido crecimiento del sector, hoy en día un gran problema de índole público que afectan diariamente a los habitantes; es las redes de acueducto y alcantarillado ya no dan abasto para tantos edificios. (Redacción El Tiempo, 2012)

2.3. Aspecto Demográfico y cuanto ha crecido la población de la UPZ comparado con Usaquén.

Gráfica 7. Proyección Poblacional Localidad Usaquén y Población UPZ Los Cedros 2005-2015



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Derecho de Petición (2015). CD Anexo

En la gráfica anterior se puede ver el crecimiento que ha tenido la UPZ de Los Cedros respecto a la Localidad de Usaquén, se debe tener en cuenta que Los Cedros es la UPZ es la que mayor población tiene en la localidad de Usaquén.

Desde el año 2005 hasta el 2015, el crecimiento poblacional en Los Cedros ha sido en promedio de 400 personas al año al igual que, en la Usaquén el promedio es de 5.000 personas en el mismo periodo de tiempo, es decir, entre 2005 y 2015 la población ha aumentado 49.142 en la localidad, mientras que en Los Cedros ha sido de 4.222 personas, lo anterior indica en el crecimiento de Usaquén en cuanto a población aproximadamente el 12% corresponde a Los Cedros, este fenómeno se puede entender por medio de la reglamentación de la UPZ y de acuerdo a lo establecido en el POT, en conjunto a lo descrito anteriormente.

Se puede inferir que el crecimiento de Los Cedros fue consecuente con lo planteado en la normativa y según lo planificado, desafortunadamente, los niveles de crecimiento fueron mayores a lo esperado, razón por la cual, hoy Los Cedros, presentan dificultades en la prestación de servicios públicos, sistema vial, entre otros.

2.4. Cambio de la norma urbana en la UPZ 13 Los Cedros a través del tiempo

En el año 2000 con el decreto distrital número 619, se propuso normativamente permitir y fomentar la densificación poblaciones en el sector de Cedritos (después de 2005 UPZ 13 Los Cedros), consecuente con lo que buscaba este decreto, (190 de 2004, reglamenta una edificabilidad de altura libre para este sector, lo que trajo como consecuencia que en la actualidad, 11 años después de este decreto las redes de alcantarillado, vías y espacio público del sector hayan colapsado. Es por esto que en el año 2015 se realiza una modificación a esta norma por medio del decreto distrital 266 de junio de 2015, el cual reglamenta la edificabilidad en la UPZ, poniendo como tope máximo se pisos de altura, con lo cual se pretende frenar la densificación de viviendas y poblacional en el sector. (Alcaldía Mayor de Bogotá 2015)

Tabla 6. Cambio de la norma urbana en la UPZ n° 13 Los Cedros

Decreto 619 del 2000	Decreto 469 del 2003	Decreto 190 de 2004	Decreto 159 de 2004	Decreto 271 de 2005	Decreto 266 del 2015
Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá	Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C	Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas de los Decretos 619 del 2000 y 469 de 2003	Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las UPZ	Por el cual se reglamenta la UPZ N° 13 Los Cedros, ubicada en la localidad de Usaquén	Por el cual se modifican las condiciones de edificabilidad del Sector Normativo y edificabilidad de la UPZ N°13 Los Cedros, adoptada mediante el Dto. 271 de 2005
Se definen las actuaciones que debe realizar la Administración Distrital en el desarrollo de la ciudad. Definición de Programas Estructurantes: VIS, Renovación Urbana, Patrimonio Construido, Producción Ecoeficiente	Art.43: Definición de los Instrumentos de Planeamiento : <ul style="list-style-type: none"> Son aquellos procesos técnicos que mediante actos expedidos por las autoridades competentes contienen decisiones administrativas para desarrollar el POT. 	<ul style="list-style-type: none"> Define y precisa el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad. Se promueven las UPZ como unidades de análisis, planteamiento y gestión para comprender el tejido social y urbano 	Instrumento de planificación de escala intermedia entre las localidades y el barrio. El Dto. 159 de 2004 contiene las normas que rigen todas las UPZ en general.	Consolidar el carácter residencial de la zona, a través del ordenamiento de las actividades comerciales en diferentes escalas.	<ul style="list-style-type: none"> Modificación del cuadro de edificabilidad permitida No se tiene en cuenta la liquidación de plusvalía para los predios que no consolidaron edificabilidad
Subprograma de fortalecimiento y consolidación de barrios residenciales, Art. 285: Estrategias <ul style="list-style-type: none"> Adoptar la escala de planeamiento y gestión en que se constituyen las UPZ para definir los requerimientos de equipamientos, espacio público, vías, entre otros. Caracterizar los 	Art.44: Jerarquización de los Instrumentos de Planeamiento: <ul style="list-style-type: none"> II Nivel: Se encuentra la UPZ, cuyo alcance es en un territorio específico que se ajusta de manera precisa las condiciones del ordenamiento. Art. 49: UPZ <ul style="list-style-type: none"> Se promueven las UPZ como 	Art. 50 Criterios para la reglamentación: <ul style="list-style-type: none"> Proyección de crecimiento de la población en la respectiva zona. Estratificación socio-económica. Tendencias del mercado. Infraestructura 	<ul style="list-style-type: none"> Establece usos Condiciones de construcción Define tratamientos de consolidación y mejoramiento integral. 	Art. 1: Edificabilidad <ul style="list-style-type: none"> Continuidad normativa en áreas residenciales Incremento en altura sobre ejes viales Control de la intensidad de usos del suelo, consultando la capacidad real de los sistemas de 	

<p>sectores residenciales para definir acciones de carácter urbano y de carácter colectivo para la recuperación y consolidación de las unidades de vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proponer una normativa urbana para regular los usos urbanos mejorando las condiciones de los barrios. • Apoyar los procesos de transformación de los barrios con normativas específicas. 	<p>unidades de análisis, planeamiento y gestión para comprender el tejido social urbano, con el fin de orientar dinámicas.</p> <p>Las UPZ determinan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lineamientos de estructura urbana, articulando la norma urbana con el planeamiento zonal. • Regulación de la intensidad y mezcla de usos del suelo. • Condiciones de edificabilidad 	<p>vial y de servicios públicos de acuerdo a la población prevista</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espacio público y equipamientos colectivos de acuerdo a la población prevista. • Distribución equitativa de cargas y beneficios. 	<ul style="list-style-type: none"> • Define aislamientos, áreas comunes en PH y estacionamientos 	<p>vías y espacio publico</p>	
--	---	--	---	-------------------------------	--

Fuente: Tabla elaborada por la autora del presente trabajo con la base en la información de (Secretaría de Planeación 2000 -2015).

3. COMPORTAMIENTO DEL PRECIO DEL SUELO EN LA UPZ N° 13 LOS CEDROS

En este tercer capítulo, antes de empezar con el análisis de los precios del suelo, es importante aclarar que cuando se haga referencia a ‘valores’, corresponderá a los valores comerciales¹⁶, que pudieron surgir a partir de las “transacciones” por parte de los vendedores, constructoras, e inclusive, de agentes inmobiliarios. De igual forma, al no tener conocimiento del estado en el que se realiza la transacción de compra y venta del inmueble, tales precios pueden variar a pesar de encontrarse en la misma localización y/o tener la misma cantidad de metros cuadrados. No solo las transacciones comerciales alteran los precios sino también, según la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, los años de uso del inmueble; los materiales utilizados para la construcción; así como la fachada, parqueaderos, números de habitaciones, baños y depósitos que hagan parte del inmueble; también “Las remodelaciones o mejoras que se realizan a los predios tienen efectos positivos sobre su valor, en especial, cuando se utilizan materiales que mejoran o modernizan acabados”(Patiño 2011, pág. 25)., pueden cambiar los precios del mt² y por ende, el valor total de la venta.

3.1. Características generales de los determinantes del precio del mt² del 2000 al 2013

A continuación, se mencionarán varios momentos importantes y característicos a nivel global que servirán como guías para comprender las fluctuaciones producidas en los años en cuestión. Dichos momentos pueden influenciar en los determinantes del precio del mt² ya que representan pequeñas oscilaciones temporales en cortos plazos y que dependen de otros sub-mercados, que están directamente relacionados con la dinámica inmobiliaria y el mercado del suelo. Para este caso, hay una relación entre los sub-mercados del sector de construcción y producción de materiales y, el mercado financiero, desde el que se otorgan créditos hipotecarios, entre otros productos, para facilitar la compra de un inmueble.

¹⁶“Ofertas inmobiliarias y no a transacciones o avalúos comerciales. Implica que los valores registrados se refieren a la intención de venta de los propietarios, sin tener que pasar por un avalúo”(Patiño, 2011, págs. 11,12).

Empero, tales mercados también presentan alzas y bajas, fluctuaciones que deben ser entendidas a nivel macro para comprender desde un punto de vista micro, en la UPZ Los Cedros, los movimientos de precios que corresponden a los “Movimientos coyunturales generales”, corresponden a aquellos movimientos producidos por las diferentes circunstancias del momento y que estén asociadas al mercado inmobiliario.

3.2. Antecedente del sector de la construcción antes del año 2000

Como se ha visto en los anteriores capítulos el sector de la construcción aporta al desarrollo urbano y a la economía de un país o ciudad, por tales razones y en diferentes países como Estados Unidos¹⁷ el sector de la construcción se impulsa como medida de recuperación de la economía, a través de la creación de créditos para la compra de vivienda. En el caso colombiano, se promueve tal medida en el gobierno del presidente Misael Pastrana, (Mora 2010, pág.17) hacia los inicios del setenta con el objetivo de proteger, cubrir la inversión e incentivar el crédito a través del aumento de la demanda por compra de viviendas.

Nace el UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo) en 1972, como medida de recuperación de la previa crisis económica, bajo la concepción de crédito para vivienda, cuyo valor en las cuotas se ajustaría al cambio de la inflación. (Mora 2010, pág.17) Sin embargo, para ese entonces “no existía un sistema financiero sólido y para fortalecer tal sector se crean una serie de instituciones de índole rectora como la Junta de Ahorro y Vivienda y el Fondo de Ahorro y Vivienda y otras financieras” (Piñeros, 1973, pág. 14).

El cálculo base para determinar el valor del crédito hipotecario se estableció a partir del IPC (Índice del Precio del Consumidor) y el sistema hipotecario funcionó varios años ajustándose con la inflación. Empero, a raíz de las diferentes modificaciones, en 1984 cambia el cálculo del UPAC y se incluye un nuevo componente conocido como la tasa de interés (DTF) y no es sino hasta 1994 que el cálculo de la cuota del UPAC solo empezó a depender únicamente de la tasa de interés del mercado (Mora 2010, pág.17) excluyendo al

¹⁷ En Estados Unidos surge una crisis económica y la gran depresión de 1929, habían altas tasas de desempleo, bajo poder adquisitivo, bajas ventas y poca circulación de dinero; para mitigar tales impactos económicos, el gobierno americano dinamiza la economía a través del sector de la construcción, ya que es un sector que genera empleo y es fuente de recursos económicos. (Mora 2010, pág.16)

IPC. Hacia los años noventa, surge una reforma del modelo de desarrollo económico y se da una apertura económica en el país, por un lado se desregulariza el sector financiero y por otro este mismo se privatiza con el fin de hacer el sector más eficiente.

En 1994 se abandona por completo la inflación como base del cálculo del UPAC y la corrección monetaria se encuentra por encima de la inflación hasta 1998, (Mora 2010, pág.18) dejando únicamente el cálculo del UPAC a la DTF, generando como consecuencia un alza en las tasas de mercado y desregulación del sistema financiero, los bancos empiezan a otorgar créditos hipotecarios con altas tasas, ya que el UPAC no tenía una regulación del dinero, (Lean Costruction Enterprise) además de que los ingresos de las personas pese a que aumentaron, las deudas de los créditos también lo hicieron, haciendo imposible el pago de los créditos, algunos de los deudores se vieron en la necesidad de entregar sus viviendas como parte del pago a las instituciones financieras. (Mora 2010, pág.18, 19) Teniendo en cuenta tales sucesos, surgieron una nueva serie de consecuencias que afectaban no solo a los deudores, sino a las entidades financieras y de igual forma al sector de la construcción; por un lado el poco incremento de los ingresos por parte de los deudores y la imposibilidad de pagar las deudas, en segunda medida, la caída en el precio de las viviendas y para completar, la pérdida de la garantía que respaldaban los préstamos, la actividad constructora paralizada y la fuerza laboral desempleada, producen que el 16 de septiembre de 1999 la Corte Constitucional declara inexecutable en su totalidad el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero que estructuraba el sistema del UPAC. (Mora 2010, pág. 19)

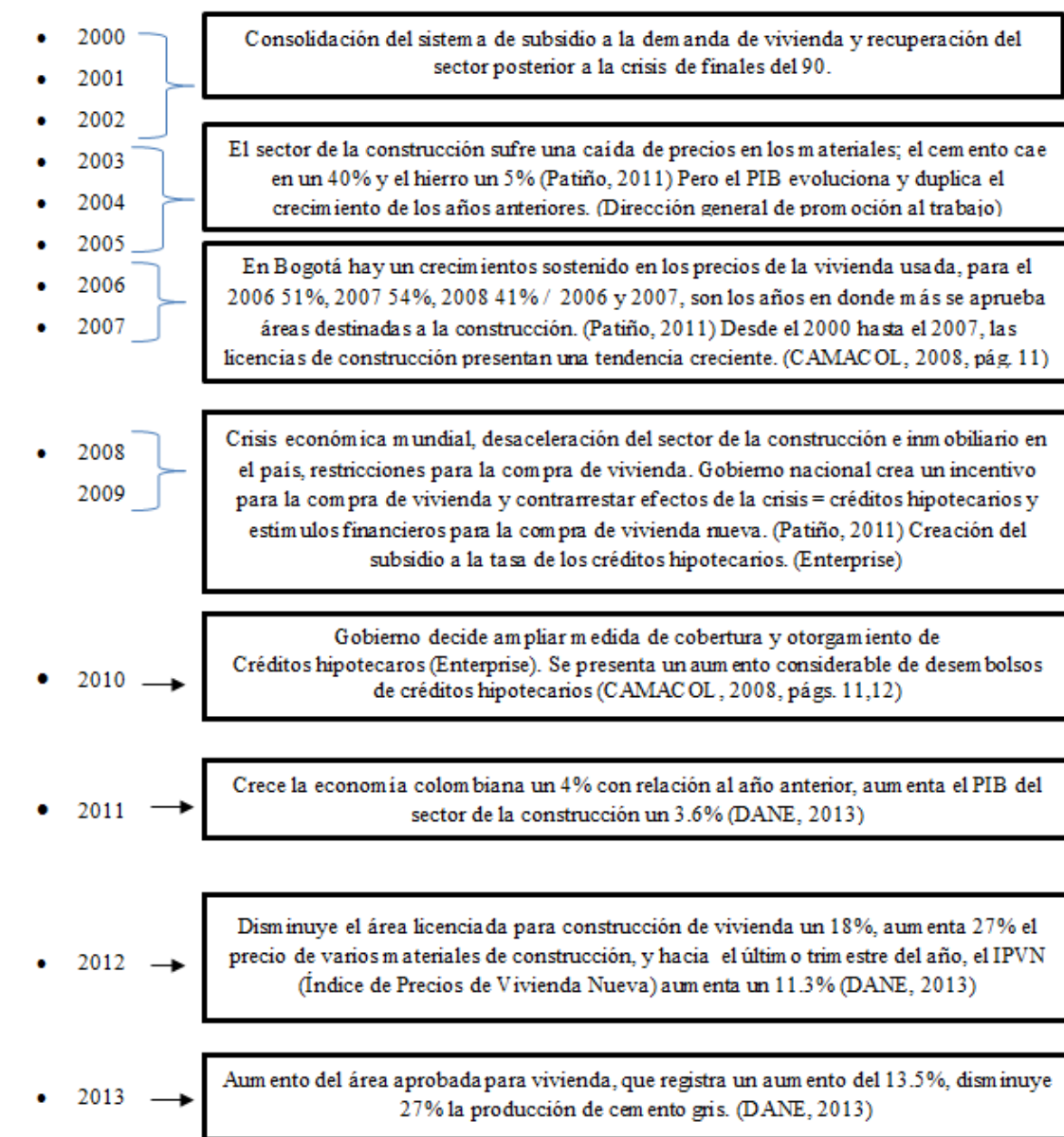
Para compensar los daños y deudas, el Gobierno a través de la rama legislativa establece las directrices que crean un sistema financiero para reemplazar el UPAC; con la Ley 546 de 1999 nace un nuevo sistema de financiación compuesto por la UVR¹⁸ (Unidad de Valor Real), que se caracteriza por tener créditos con tasas fijas, prohibición de capitalizar interés y posibilidad de prepagar los créditos. De igual forma el Decreto 2703 de 1999, establece la metodología para calcular el valor de la UVR.

¹⁸ “La Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, CONPES” Artículo 3, Ley 546 de 1999.

De igual forma, se establece que la Junta Directiva del Banco de la República es la única entidad que puede calcular el valor de la UVR y que únicamente debe incluir la inflación como tope máximo en las cuotas de la deuda pública. El UPAC cambia a UVR y el sistema financiero adopta una nueva metodología, en donde la inflación es la única variable que puede ajustar las cuotas y mantener el poder adquisitivo constante. (Mora 2010, pág.20) Después de varios años hasta la actualidad, el sistema de la UVR sigue funcionando sin modificaciones y con el objetivo de facilitar la adquisición de vivienda propia a los colombianos. (Mora 2010, pág.20)

3.3. Breve antecedente del sector de la construcción del 2000 al 2013

Gráfica 8. Cronología del Sector de la Construcción 2000-2013



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con la base en la información de (DANE, CAMACOL y Secretaría I de Planeación 2000 -2013).

3.4. Análisis del comportamiento del precio del suelo de vivienda usada

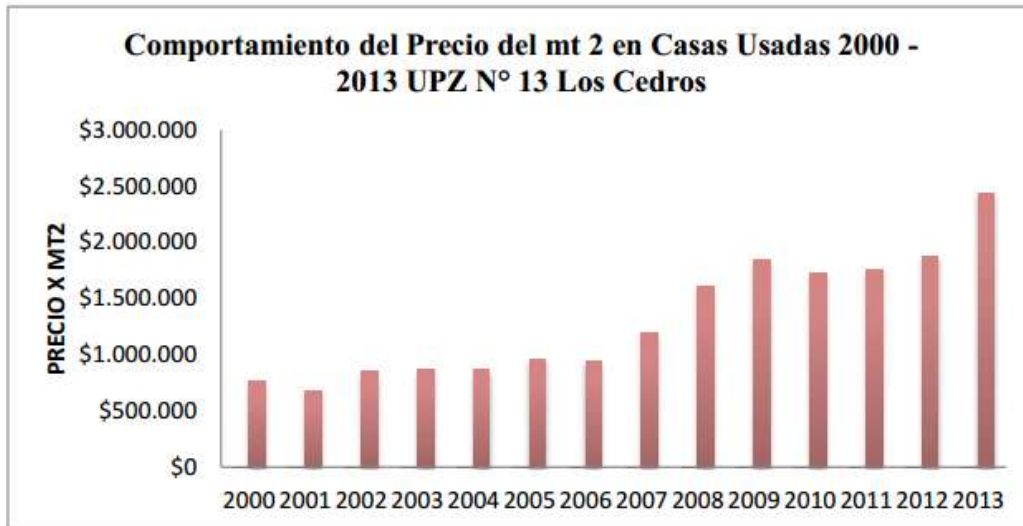
La vivienda usada -en especial las casas- es bastante atractiva para las constructoras ya que a través de ellas pueden realizar procesos de demolición y reconstrucción de inmuebles, cuya transformación termina siendo un edificio con una cantidad establecida de apartamentos. En algunos casos lo que antes correspondía a una vivienda unifamiliar de 250 mts y en la que habitaban máximo 5 personas, actualmente es un terreno con un edificio en el que se albergan más de 100 personas (aproximadamente). Esto podría ser indicio de desarrollo y urbanización, pero el trasfondo de tales construcciones es que muchas veces las redes de acueducto y alcantarillado, e inclusive de otras fuentes como las energéticas y viales, no alcanzan a suplir a toda la comunidad, trayendo como consecuencia colapsos y malestares entre las personas.

Igualmente, a pesar de que son casas antiguas, siguen cumpliendo su función, la localización es un factor sin precedentes que atrae aún más a las constructoras a adquirir los predios y proceder a la construcción y venta de apartamentos, lo que se traduce en: Renovación Salvaje cambiando el sentido del terreno al ofrecer vivienda nueva. Otro aspecto relevante es la desaceleración del precio en vivienda usada en los años 2008 y 2009 ya que el Gobierno, al otorgar los beneficios económicos que solo aplicaban para la adquisición de vivienda nueva, generó un aumento de demanda y disminuyó la demanda por vivienda usada.

Adicionalmente, la vetustez del inmueble es un factor que explica la diferencia de precios, ya que la edad del inmueble influye en el precio final. Tal es el caso de las casas que entre más antiguas, mayor será el interés de las constructoras en comprarlas, cuyos precios son definidos a través de la ubicación del terreno y el valor” (Patiño 2011, pág. 24). A continuación un gráfico que presentan el argumento anterior en cifras¹⁹:

¹⁹Tabla y gráfico contruidos a partir de los datos suministrados por La Guía Finca Raíz y Clasificados El Tiempo – Sección vivienda

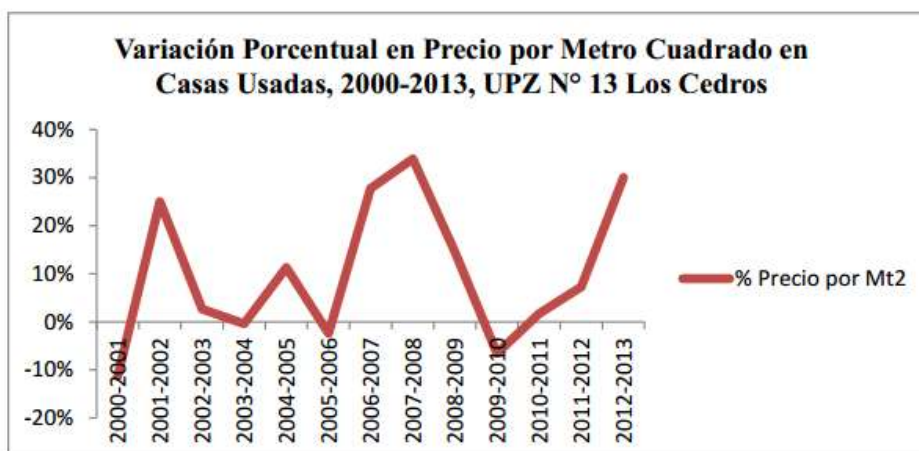
Gráfica 9. Comportamiento del Precio del Suelo en Casas Usadas, 2000-2013, UPZ Los Cedros



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (El Tiempo 2008-2013, a La Guía Clasificados 2002-2006, La Guía Finca Raíz 2000-2008).

A partir de lo anterior, se observa que, el año que presenta el precio del mt² más alto en la UPZ Los Cedros, en Casa Usada, corresponde al 2013. Su valor fue de \$2.441.358. El año que presenta el precio del mt² más bajo, durante el tiempo de análisis, corresponde al año 2001, su valor fue de \$677.823. Es decir que entre el año 2001 y 2013, el precio del mt² en casa usada aumento \$1.763.535, que equivale al 260%. En términos generales, la gráfica evidencia un crecimiento sostenido del precio del mt² en Casa Usada. La mayoría de esas viviendas están siendo demolidas, los terrenos quedan libres pero urbanizados y proceden al desarrollo de un nuevo inmueble.

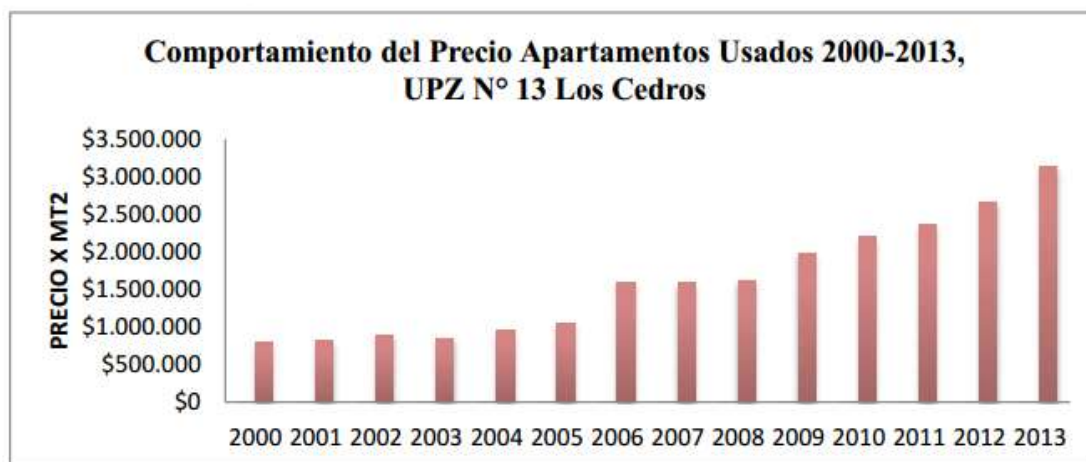
Gráfica 10. Variación Porcentual en Precio por Metro Cuadrado en Casas Usadas, 2000-2013, UPZ Los Cedros



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (El Tiempo 2008-2013, La Guía Clasificados 2002-2006, La Guía Finca Raíz 2000-2008).

Con respecto a la variación porcentual anual del precio del m^2 , se evidencia que entre el año 2001 y 2000, el precio del m^2 disminuyó un 11% en comparación al año 2000. En los años 2007-2008, el m^2 en Casa Usada, fue el periodo que tuvo el mayor incremento en el precio, que corresponde al 34%, en relación a los demás años.

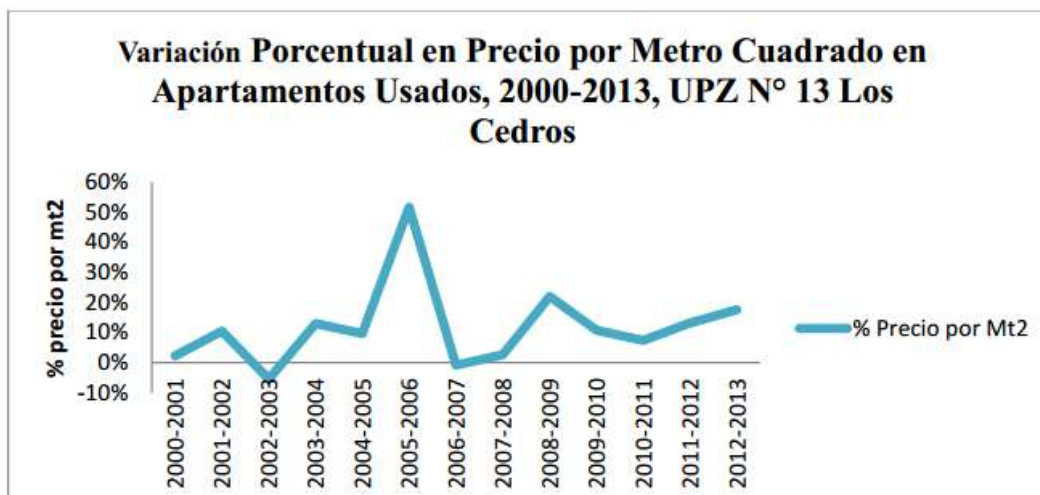
Gráfica 11. Comportamiento del Precio Apartamentos Usados 2000-2013, UPZ Los Cedros



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (El Tiempo 2008-2013, La Guía Clasificados 2002-2006, La Guía Finca Raíz 2000-2008)..

- En el gráfico anterior se evidencia que durante los primeros 6 años (2000-2005), hay un crecimiento sostenido y constante. En el 2006 se evidencia un alza del precio del mt^2 en apartamento usado y de ahí en adelante predominan otros valores que superan el \$1.500.000.
- El precio más bajo se registra en el año 2000, que es de \$795.186 mt^2 y el precio más elevado corresponde al del año 2013 que es de \$3.140.364 mt^2 . Entre el año 2000 al 2013, el precio del mt^2 subió un 295 %, que en pesos equivale a \$2.345.178.

Gráfica 12. Variación Porcentual en Precio por Metro Cuadrado en Apartamentos Usados, 2000-2013, UPZ Los Cedros



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (El Tiempo 2008-2013, La Guía Clasificados 2002-2006, La Guía Finca Raíz 2000-2008).

Con respecto a la variación porcentual, la mayor baja se puede visualizar en el periodo de tiempo 2002-2003 que sufre una caída del 5%, esta baja se puede atribuir a los movimientos estructurales generales y que en este periodo, el sector de la construcción sufre una caída en el precio de sus materiales, lo que en cierta medida podría ser beneficioso para las constructoras en comprar materiales económicos y construir nuevos inmuebles.

3.5. Análisis del comportamiento del precio del suelo en vivienda nueva

El mercado de vivienda se caracteriza por tener un mercado habitacional que comprende:

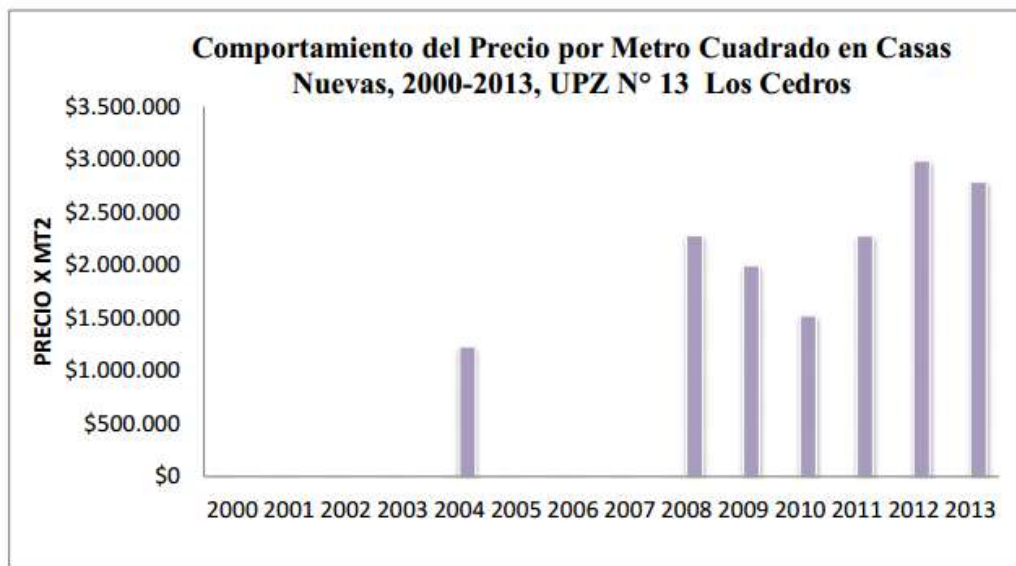
- Compra de vivienda nueva
- Compra de vivienda usada

La vivienda nueva depende de varios factores:

- De los costos directos: Están relacionados al proceso constructivo del inmueble.
- De los costos indirectos: Relacionados con todos los procesos administrativos.

- Suelo y utilidad: Se asocian según las condiciones de la demanda²⁰ y a los constructores.
- Condiciones del mercado: Estado de construcción del inmueble, características no estructurales, las ventajas que ofrecen a los compradores.

Gráfica 13. Comportamiento del Precio por Metro Cuadrado en Casas Nuevas, 2000-2013, UPZ Los Cedros.



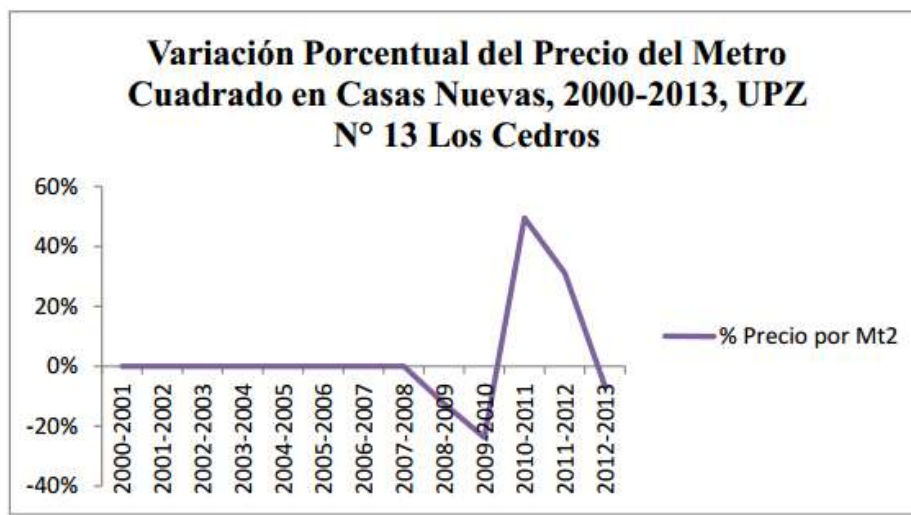
Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (El Tiempo 2008-2013, La Guía Clasificados 2002-2006, La Guía Finca Raíz 2000-2008).

Para el caso de vivienda nueva y la construcción de casas nuevas se encontró un caso muy peculiar, que de igual forma ayuda a comprender el efecto y cambio que está viviendo la UPZ Los Cedros. En un primer lugar, no se hallaron datos correspondientes a los años 2000 - 2007, es por eso que su equivalente es cero. En segundo lugar, es importante mencionar que en casas nuevas no se obtuvo la misma cantidad de datos que para vivienda usada (casas y apartamentos) y de apartamentos nuevos. La falta de datos en producción de casas nuevas, da a entender que la demanda por vivienda ya no es hacia viviendas unifamiliares sino a viviendas multifamiliares, teniendo en cuenta el poco espacio de suelo que hay disponible para construir y la alta demanda de personas que requieren vivir allí. El crecimiento no es constante.

²⁰ Condiciones de la demanda pueden ser: Atributos estructurales: n° de baños, alcobas, área, etc y Atributos externos como la localización, seguridad, zonas de recreación, accesibilidad.

El precio más alto en vivienda de casa nueva correspondió al año 2012 cuyo valor por metro² fue de \$2.987.318 y el valor menor fue en el 2004, en donde el precio del mt² estaba en \$1.230.496.

Gráfica 14. Variación Porcentual del Precio del Metro Cuadrado en Casas Nuevas, 2000-2013, UPZ Los Cedros

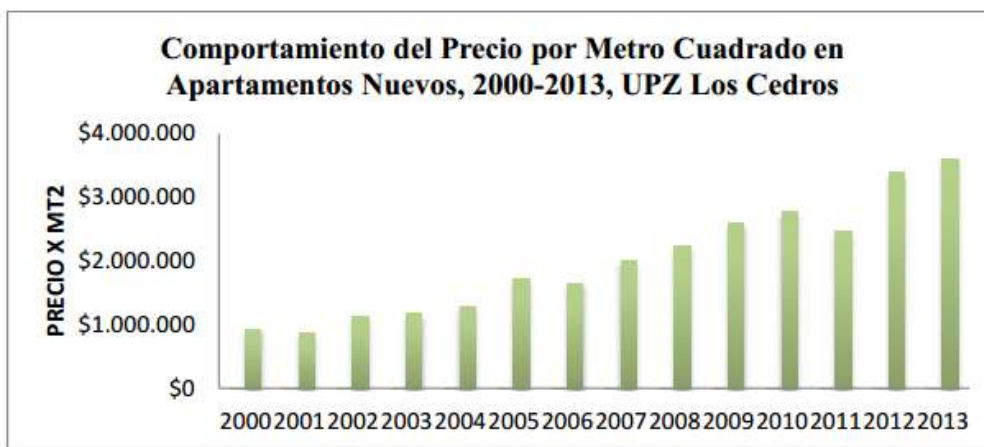


Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (El Tiempo 2008-2013, La Guía Clasificados 2002-2006, La Guía Finca Raíz 2000-2008).

Con respecto a la variación porcentual el precio del mt² sufre una caída desde en el periodo 2007 al 2009 del 12% y consecutivamente sigue cayendo, presentando una disminución del precio del mt² del 24%.

Para el periodo de tiempo entre el 2010 y 2011, el precio del mt² en casas nuevas aumenta el 49%. Tal precio es ajustado a las condiciones del mercado ya que se visualiza en los otros análisis que el precio del mt² sea en apartamento nuevo o usado, es similar.

Gráfica 15. Comportamiento del Precio por Metro Cuadrado en Apartamentos Nuevos, 2000-2013, UPZ Los Cedros

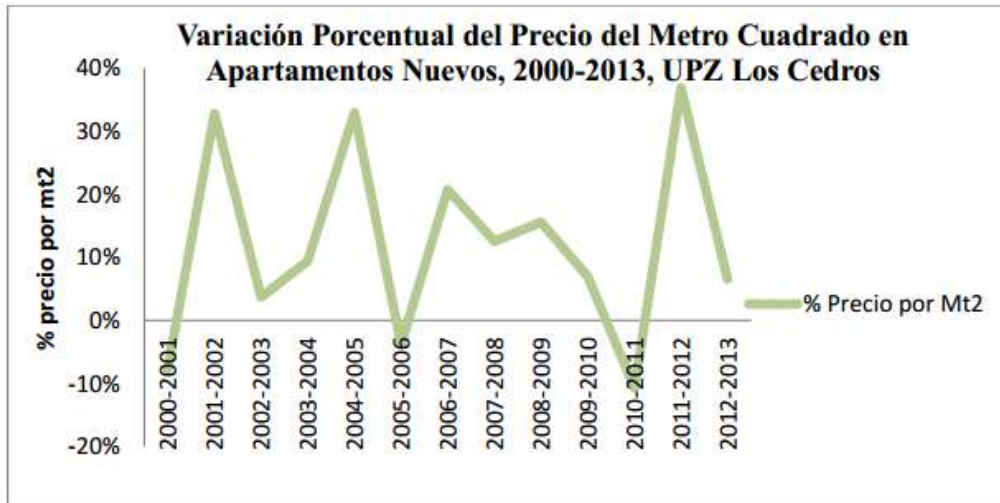


Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (El Tiempo 2008-2013, La Guía Clasificados 2002-2006, La Guía Finca Raíz 2000-2008).

En el caso de apartamentos nuevos se observa un crecimiento constante y sostenido, el precio más bajo del mt^2 corresponde al año 2001 que es de \$854.954 y el mayor corresponde al año 2013 en donde se evidencian el precio del mt^2 es de \$3.602.691. El crecimiento que hubo entre tales años indica que el precio ha aumentado un 321%, que es el equivalente a \$2.747.737.

En el 2008 y 2009, gracias a los subsidios del Gobierno para la compra de vivienda nueva, hubo una desaceleración en el precio del mt^2 para estratos altos (4,5,6), debido a que el subsidio solo aplicaba a viviendas de estrato 1,2 y 3. Sin embargo, en la UPZ Los Cedros, no se visualiza tal movimiento coyuntural general ya que los estratos de la UPZ corresponden a 4 y 5.

Gráfica 16. Variación Porcentual del Precio del Metro Cuadrado en Apartamentos Nuevos, 2000-2013, UPZ Los Cedros



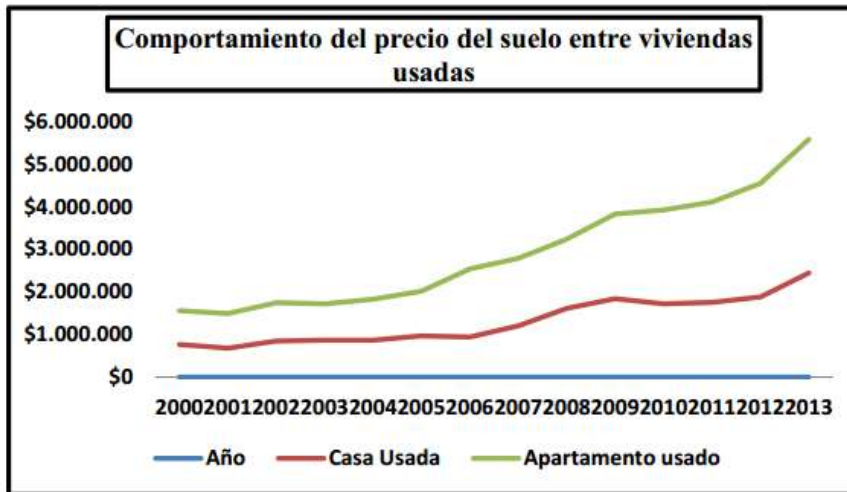
Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (El Tiempo 2008-2013, La Guía Clasificados 2002-2006, La Guía Finca Raíz 2000-2008).

En el periodo de tiempo entre el 2010 y 2011, el precio del mt^2 disminuye en un 11%, esto es un reflejo del contexto del sector porque en esta misma época, a nivel general, hubo una disminución del área para construcción y licenciamiento.

3.6. Comportamiento del precio del suelo entre viviendas usadas y viviendas nuevas

En el presente análisis se verifica el comportamiento del precio que tuvo año a año la vivienda usada y nueva y ver sus diferencias mediante la variación porcentual.

Gráfica 17. Comportamiento del Precio del Suelo entre Viviendas Usadas

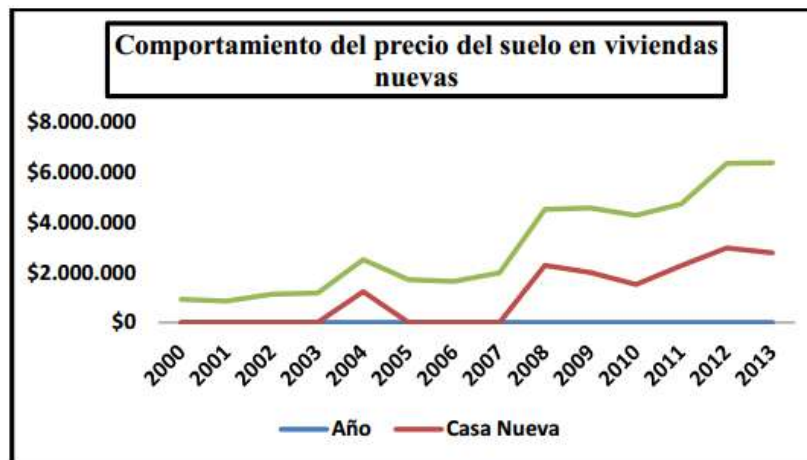


Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (El Tiempo 2008-2013, La Guía Clasificados 2002-2006, La Guía Finca Raíz 2000-2008).

Se evidencia un crecimiento sostenido del precio en el m^2 de los inmuebles. Aunque, el m^2 en apartamentos usados presenta un crecimiento más alto y progresivo a comparación del m^2 en casas usadas.

El año 2006 presenta la mayor diferencia de precios, pues el apartamento usado es un 70% más costoso que la casa usada.

Gráfica 18. Comportamiento del Precio del Suelo entre Viviendas Nuevas



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (El Tiempo 2008-2013, La Guía Clasificados 2002-2006, La Guía Finca Raíz 2000-2008).

Evidentemente, los apartamentos nuevos presentan un crecimiento mayor al de las casas nuevas, teniendo en cuenta que no se encontraron datos de casas nuevas durante los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2005, 2006 y 2007.

Los precios del m^2 de apartamentos nuevos son más altos que las casas nuevas, el año 2010 presenta la mayor diferencia de precio, siendo el precio del m^2 en casa nueva un 45% más bajo que un apartamento nuevo.

3.7. Análisis del precio del suelo con datos generados por la Propiedad Raíz de Bogotá²¹

La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, arroja anualmente investigaciones acerca del comportamiento del precio del suelo en Bogotá y en la Sabana, en este caso se tienen en cuenta las investigaciones a partir del año 2000 al 2011. En tal investigación analiza los sectores comerciales y de vivienda de todos los estratos de la ciudad. Para tal efecto, divide la ciudad por partes y se encontró lo siguiente:

- Calle 140 zona comercial

²¹Las tablas y gráficos de esta sección se basan en los datos suministrados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

La calle 140, entre la carrera 19 y la carrera 7ma es considerada como una zona comercial y de servicios orientados a estratos altos. De igual forma, al tener en cuenta el estudio de la Lonja, la calle 140 presenta uno de los valores por metro cuadrado más altos de la ciudad. (Bogotá L. d., 2009, pág. 300) Adicionalmente, las zonas comerciales y para este caso, la Calle 140, presenta un uso comercial intensivo, lo que ocasiona escases de suelo y de predios disponibles para nuevos desarrollos y niveles permanentes de demanda (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá 2009, pág. 300)

En este sentido, la tabla que se encuentra a continuación muestra datos consecutivos desde 2000 hasta el 2005, los periodos 2006 y 2007 no fueron reportados pues según la Lonja de Propiedad Raíz, no se realizaron estudios en esos años. El año que presenta el mayor incremento del precio del suelo corresponde al año 2008, cuyo crecimiento fue del 51% a diferencia de los demás años. Pero aunque esto se puede visualizar, la información es incompleta porque no se cuentan con datos de los años 2006 y 2007.

Tabla 7. Valor del Metro Cuadrado en la Calle 140 entre los años 2000-2011, UPZ Los Cedros

	Año	Valor Real	Valor %
Valor m2 Calle 140	2000	\$1.348.637	
	2001	\$1.331.143	-1%
	2002	\$1.244.143	-7%
	2003	\$1.237.036	-1%
	2004	\$1.237.716	0%
	2005	\$1.242.536	0%
	2008	\$1.881.015	51%
	2009	\$2.253.900	20%
	2010	\$2.500.000	11%
	2011	\$2.800.000	12%

Fuente: Tabla elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 2011)

Por otro lado, se determina que entre los años 2001 a 2003, los precios disminuyeron a diferencia de los demás años; y el año que presenta el crecimiento más alto corresponde al del 2008, en donde el precio del m^2 estaba en \$2.253.900, como se observa en el siguiente gráfico:

Gráfica 19. Valor del Metro Cuadrado en la Calle 140 entre los años 2000-2011, UPZ Los Cedros



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 2011)

Zonas residenciales

La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, define seis sectores de estrato medio-medio, donde se encuentra Cedritos. Dichas zonas se caracterizan por “desarrollos multifamiliares en edificios aislados construidos sobre terrenos que ocupaban casas unifamiliares de gran tamaño” (Bogotá, 2009, pág. 141).

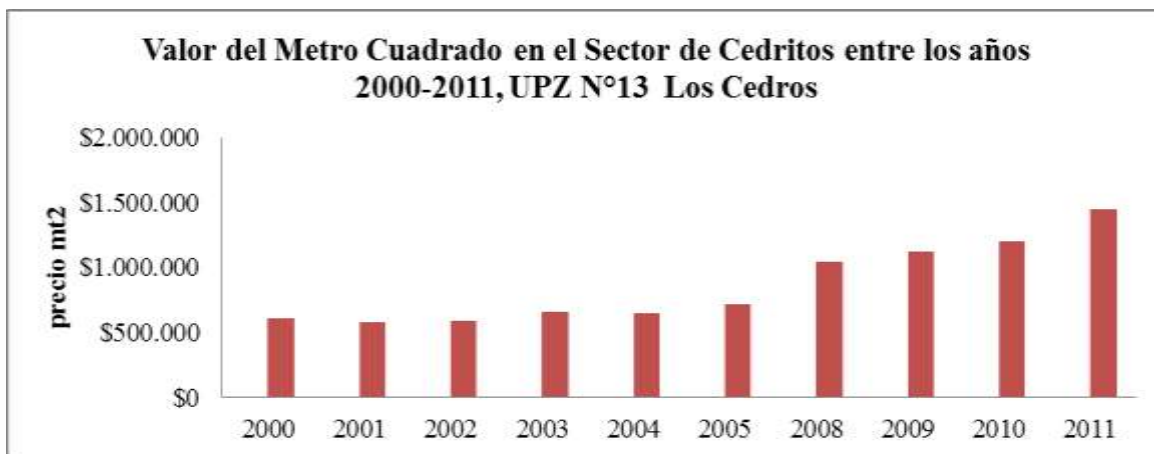
La UPZ Los Cedros presenta, durante los primeros 3 años (2000-2002) un crecimiento mínimo, teniendo en cuenta la crisis económica que aparece en tales periodos. De igual forma, no se registran datos de los años 2006 y 2007 por las condiciones que se mencionaron anteriormente. En otras palabras, esto significa que el año con el incremento más alto fue el 2011, donde precio del m^2 aumento un 21%.

Tabla 8. Valor del Metro Cuadrado en el Sector de Cedritos entre los años 2000-2011, UPZ Los Cedros

	Año	Valor Real	Valor %
Valor m2 sector Cedritos	2000	\$606.887	
	2001	\$579.439	-5%
	2002	\$585.479	1%
	2003	\$659.753	13%
	2004	\$651.430	-1%
	2005	\$720.671	11%
	2008	\$1.045.009	45%
	2009	\$1.126.950	8%
	2010	\$1.200.000	6%
	2011	\$1.450.000	21%

Fuente: Tabla elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 2011).

Gráfica 20. Valor del Metro Cuadrado en el Sector de Cedritos entre los años 2000-2011, UPZ Los Cedros



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 2011).

3.8 A propósito de los Movimientos Estructurales Generales en la UPZ N° 13 Los Cedros

Para las viviendas tipo casas y apartamentos usados y casas y apartamentos nuevos, se exhibió en el periodo de tiempo 2000-2012 un crecimiento tendencial de los precios del m^2 . Esto hace alusión al referente teórico de Samuel Jaramillo y la teoría de la renta, donde se argumenta que en el largo plazo se puede evidenciar una tendencia secular creciente de los precios del suelo en la UPZ Los Cedros, y que están asociados a los fenómenos económicos generales mencionados en el primer momento del presente capítulo.

De acuerdo a los supuestos teóricos y en virtud de las gráficas que se realizaron, se evidencia que para la vivienda nueva, específicamente los apartamentos, el precio ha tenido un incremento tendencial por dos principales razones. La primera se focaliza en la dimensión espacial y de localización. Es decir la localización y ventaja que produce el nuevo inmueble sobre el territorio, “la mayor competencia por las localizaciones privilegiadas de los inmuebles debería ser una presión para el crecimiento de las viviendas” (Jaramillo 2014, pág. 19). La segunda razón se justifica por el proceso de densificación constructiva que ha tenido la UPZ Los Cedros, esto genera un incremento en los precios del suelo ya que la construcción en altura se caracteriza porque “cada unidad de espacio construido en altura, va ocupar menos suelo pero tendrá un incremento en los costos”. (Jaramillo 2014, pág. 21). Y después sostiene que “es la densidad de la construcción nueva la que es pertinente para la formación del precio del suelo” (Jaramillo 2014, pág. 22).

Finalmente, la gráfica n° 22 de vivienda nueva (apartamentos nuevos) muestra una tendencia a la proliferación de la producción en altura, teniendo en cuenta la escasez de suelo urbano que dispone la ciudad. Con la gráfica de vivienda nueva tipo casa, se puede corroborar el “boom” del fenómeno de la densificación en altura para aprovechar y dar un mejor uso al suelo urbano, ya que se ‘suspendió’ la construcción de casas por el mismo hecho de suplir la oferta a la demanda.

3.9 A propósito de los Movimientos Coyunturales Generales en la UPZ N° Los Cedros

Al tener en cuenta el supuesto teórico de Samuel Jaramillo, los movimientos coyunturales en los precios del suelo surgen a partir de “las fluctuaciones de otros mercados que se conectan con el mercado de suelo, el principal de estos mercados es desde luego, el mercado del espacio construido” (Jaramillo, 2014, pág. 27). Por tal razón es necesario visualizar las condiciones cambiantes que se traducen en fluctuaciones del precio y que se transmiten de manera muy precisa a los precios del suelo de tal manera que las series presentan una configuración muy similar, justamente es eso lo que se pretende representar.

Por la anterior razón, el análisis se enfoca con base las coyunturas de los años entre el 2000 y el 2013 y verificar el grado de similitud e influencia que arrojan las coyunturas (Ver Gráfica N° 8) con los resultados del análisis del precio del suelo en la UPZ Los Cedros.

Igualmente, si se observa la gráfica n° 20 creada a partir de los datos arrojados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y el m^2 en Cedritos, se puede visualizar un crecimiento sostenido pero lento en los años 2000 al 2002. Periodo en el cual el sector de la construcción empieza a recuperarse después de la crisis económica a finales de los años noventa. Para el lapso 2003-2005 la gráfica muestra que existe un crecimiento lento del precio del m^2 a pesar de la caída de los precios en los materiales para construcción.

Para los años 2006 y 2007 no se presentan datos recolectados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, pero de acuerdo a la gráfica n° 15 correspondiente a Apartamentos Nuevos, se muestra que a partir del 2006 hasta el 2010 hay una tendencia creciente y sostenida, que se explica gracias a la aprobación de áreas destinadas para la construcción y las licencias de construcción. Adicionalmente, cabe resaltar que entre los años 2008 y 2010 existen diferentes beneficios hipotecarios creados por el gobierno para la adquisición de vivienda, como se puede verificar en las gráficas 12 y 15 n° de Apartamentos Nuevos y Apartamentos Usados.

Para los años 2011 y 2012, la gráfica n° 15 de apartamentos nuevos, muestra una caída en el primer periodo y con ello se puede intuir que la coyuntura del momento indica

que para el 2012 disminuyen las áreas de licencias de construcción y que tal fluctuación empezó a surgir desde el año 2011. En el caso de la gráfica de Aptos usados, sigue la tendencia creciente del precio del m^2 .

4. INTERVENCIONES COMERCIALES Y SUS EXTERNALIDADES EN EL SECTOR DE LA UPZ N°13 LOS CEDROS CENTRO COMERCIAL PALATINO Y SUPERMERCADO ÉXITO DEL COUNTRY

4.1. Algunos antecedentes generales

Como primera medida, sobre la localización y uso del suelo de cada terreno Mario Polése afirma que cada terreno es único, cuya sustitución es limitada pero presenta una ventaja de localización atractiva generando así nuevas rentas y dinámicas económicas, adicionalmente, Polése afirma que las actividades comerciales y de servicios siempre se encontrarán en una zona central y que responden en función de la demanda y el poder de compra de la población. Durante el periodo de tiempo del presente estudio se construyeron dos intervenciones comerciales de gran escala a nivel barrial en la UPZ N° 13 Los Cedros, el Hipermercado Éxito del Country y el Centro Comercial Palatino.

4.2. Caracterización Éxito del Country

Hacia el año 2000 la cadena de supermercados Éxito decide construir (Redacción El Tiempo 2001) una nueva sede de sus supermercados, la cual se localiza en la Calle 134 n° 9 – 51 y que tuvo bastantes inconvenientes sociales y urbanísticos al momento de su construcción y entrega final.

El área que comprende el supermercado es de ‘‘34.269 mts², de los cuales 11.733 mts²’’ componen el espacio para ventas. En su momento, la cadena de los almacenes hicieron alusión a que los metros restantes (22.536 mts²) a la intervención urbana serían destinados al ‘‘mejoramiento urbanístico, ecológico y vial para beneficio de la comunidad’’ (Redacción El Tiempo 2001)

Algunas de las obras a realizar:

- Vías internas para evitar trancones vehiculares
- Barreras protectoras contra ruidos y en especial para las urbanizaciones aledañas al supermercado

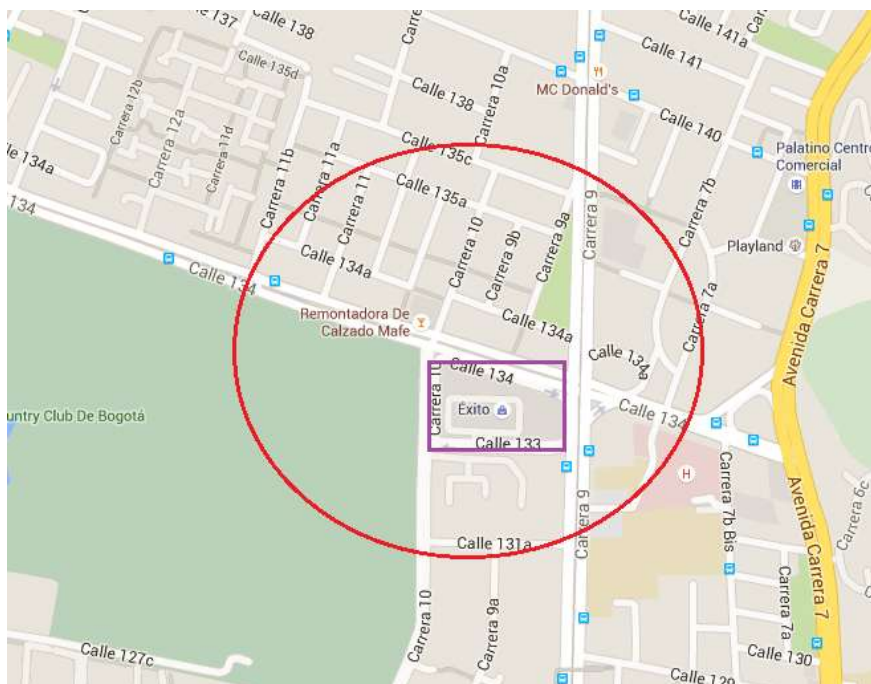
- Aumento de parqueaderos para la no invasión del espacio público
- Puente retorno para facilitar el tránsito de los carros de oriente a occidente por la calle 134
- Estación de Transmilenio
- Construcción de dos puentes peatonales
- Sistema de basuras propio
- Cargue y descargue de mercancías con horarios definidos, bajo techo y en vehículos pequeños
- Sistema de seguridad especial de guardias y bomberos
- 4.700 mts para parques de uso público
- 2.700 mts de áreas verdes para protección ambiental

La cadena de almacenes éxitos expone varios puntos a favor con la construcción del almacén Éxito del Country, como por ejemplo: generación de empleos, ‘inyección’ económica de capital nacional y extranjero en Bogotá, evitar la ‘‘población’’ del comercio en almacenes pequeños o más conocido como las ‘‘tiendas de barrio’.

No obstante, los habitantes del sector aledaño al Éxito no estaban de acuerdo con la construcción del supermercado, ya que desmejorarían el entorno y disminuirían la calidad de vida. Además, según fuentes periodísticas, la cadena de supermercados Éxito, estaría violando las normas de construcción y del carácter residencial especial que tiene ‘‘Recodo del Country’’. Por otro lado la Sociedad de Mejoras y Ornato, la Junta de Protección del Patrimonio, la Sociedad Colombiana de Arquitectos y la Cámara de Comercio de Bogotá, anunciaron que tal proyecto sería ‘‘inconveniente para la ciudad’’ (Redacción El Tiempo, 2001).

A pesar de las disputas entre habitantes, constructores y Planeación Distrital, el almacén Éxito abrió puertas en octubre del 2001.

Mapa 3. Localización del Hipermercado Éxito del Country



Fuente: Mapa modificado por la autora del presente trabajo con base en la información de (Google Maps, 2015).

4.3. Caracterización Centro Comercial Palatino

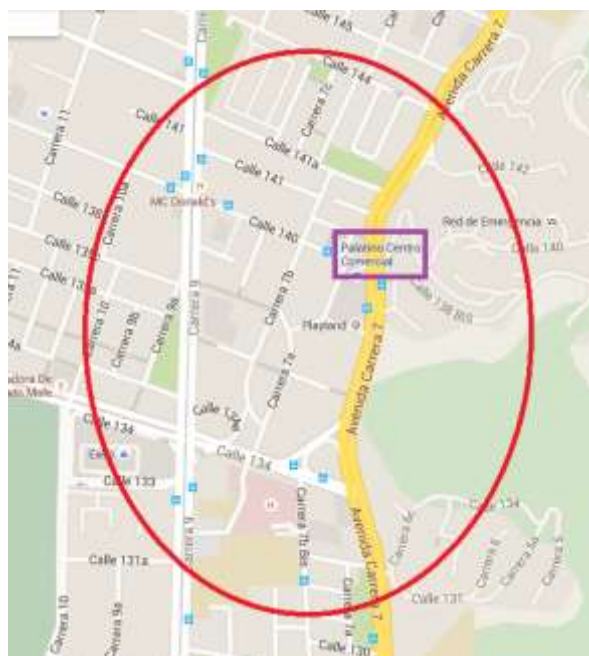
El Centro Comercial Palatino surge como uno de los “primeros centros comerciales en ubicarse en una zona residencial,” (Redacción El Tiempo 2004), además hace parte de la reactivación del comercio en la ciudad y en el país después de varios periodos de recesión económica (Ver gráfico 8). Sin embargo, lo más trascendental del Centro Comercial Palatino es la importancia que adquiere junto con otros centros comerciales zonales, de ir más allá de la “venta de bienes y servicios a ofrecer entretenimiento y diversión a las personas” (Redacción El Tiempo, 2004) y que va acorde al papel que cumplen las centralidades de “minimizar el desplazamiento de las personas a un solo lugar”.

Del mismo modo, después de la recesión económica y periodo de recuperación, mejoran las condiciones de los habitantes, motivo por el cual las constructoras aprovechan para levantar comercios en donde los consumidores tengan los espacios propicios para

gastar sus recursos, según Edward Glaeser, mientras exista una vitalidad económica entre los habitantes, la ciudad se enriquecerá por ellos.

Las características físicas del espacio en donde se encuentra el Centro Comercial Palatino comprende un área de 33.000mts², 3 sótanos, 94 locales y locales ancla como cines, plaza de comidas, supermercado y casino” (Redacción El Tiempo, 2003).

Mapa 4. Localización de Palatino



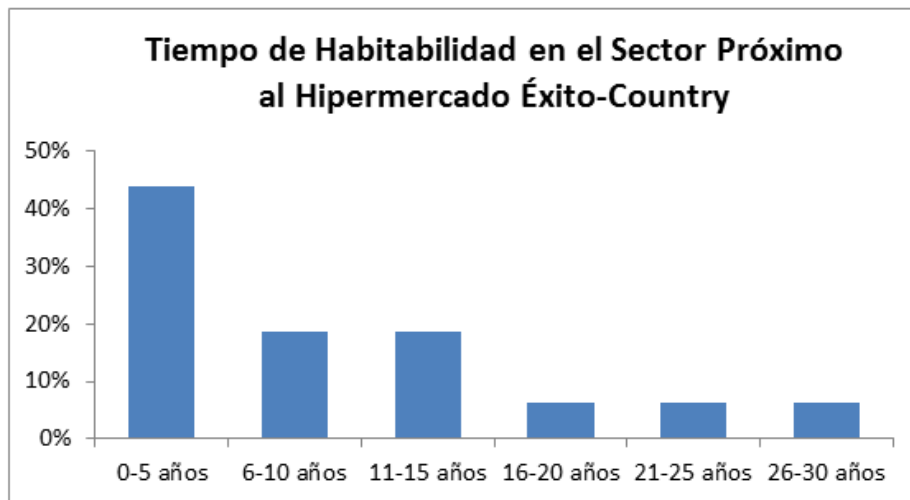
Fuente: Mapa modificado por la autora del presente trabajo con base en la información de (Google Maps, 2015).

- Análisis de la influencia de la construcción del Centro Comercial Palatino e Hipermercado Éxito del Country en la zona aledaña.

En el presente apartado se realizó una encuesta que ayudará a entender el fenómeno de la localización de intervenciones comerciales en zonas residenciales y como afectan el comportamiento del precio del suelo, en el Anexo 8 se puede ampliar más la información acerca de la encuesta.

A partir de los siguientes gráficos que responden a la primera pregunta de la encuesta de percepción realizada a los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros, se entiende lo siguiente:

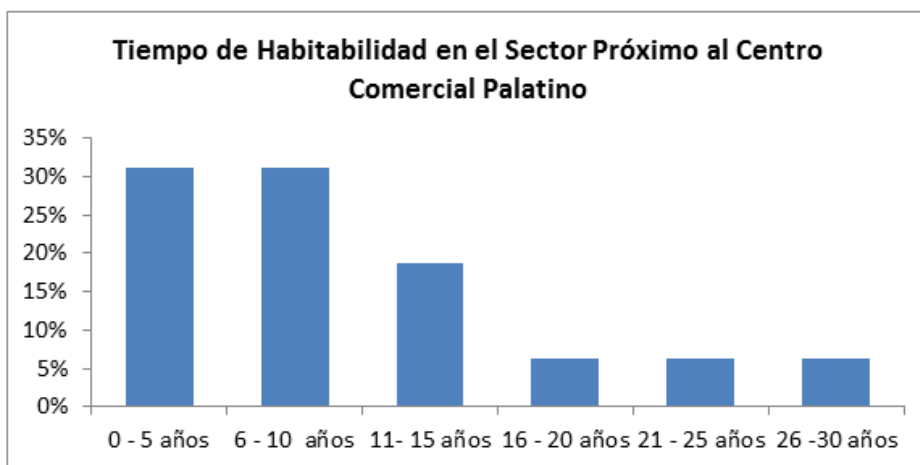
Gráfica 21. Tiempo de Habitabilidad en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros, 2015).

El 43,75% de los encuestados, afirman que viven en la zona hace menos de 5 años, el 37,5% de los habitantes viven hace menos de 15 años, y las personas que han estado más de 15 años en el sector no alcanzan a ser una cifra significativa.

Gráfica 22. Tiempo de Habitabilidad en el Sector Próximo a Palatino

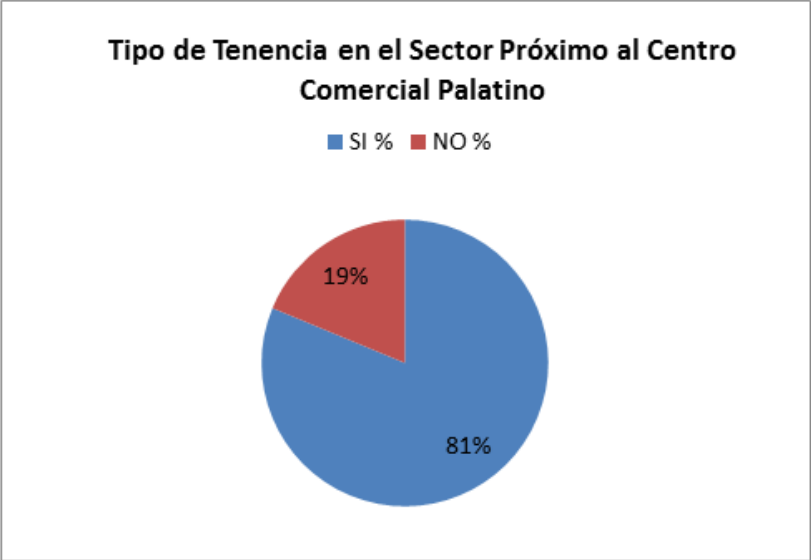


Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros, 2015).

El 62,50% de los encuestados, afirman que viven en la zona hace menos de 10 años. Así mismo el 18,75% se encuentran entre el rango de los 11 a los 15 años de antigüedad y finalmente de los 16 años en adelante no se alcanzó una cifra representativa, ya que en esos 14 años solamente se registró el 18,75% de los encuestados.

Tanto los habitantes que viven cerca del Éxito, como los que se encuentran en el área de Palatino, viven hace menos o 10 años; se infiere que de cierta forma el centro comercial y el supermercado generan una ventaja gracias a su localización, ya que en un solo lugar los habitantes pueden hacer múltiples actividades sin desplazarse mucho. De igual forma se identifica que en los últimos años hubo mayor área disponible para construir.

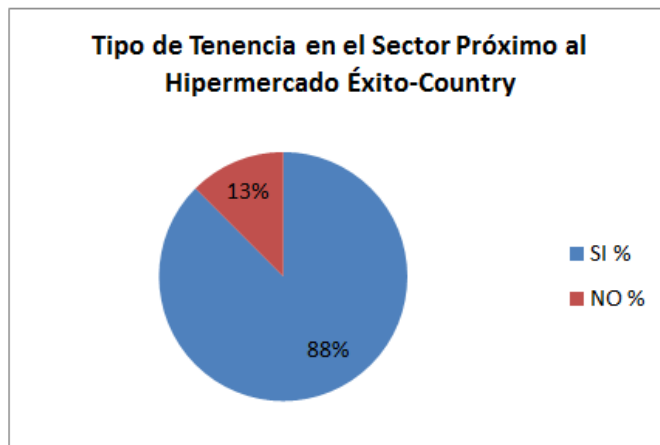
Gráfica 23. Tipo de Tenencia en el Sector Próximo al Centro Comercial Palatino



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros, 2015).

El 81% de la muestra tiene vivienda propia cerca a la intervención comercial Palatino. La situación es similar en la zona aledaña al Éxito del Country, ya que el 88% del total de la muestra habita en vivienda propia.

Gráfica 24. Tipo de Tenencia en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country

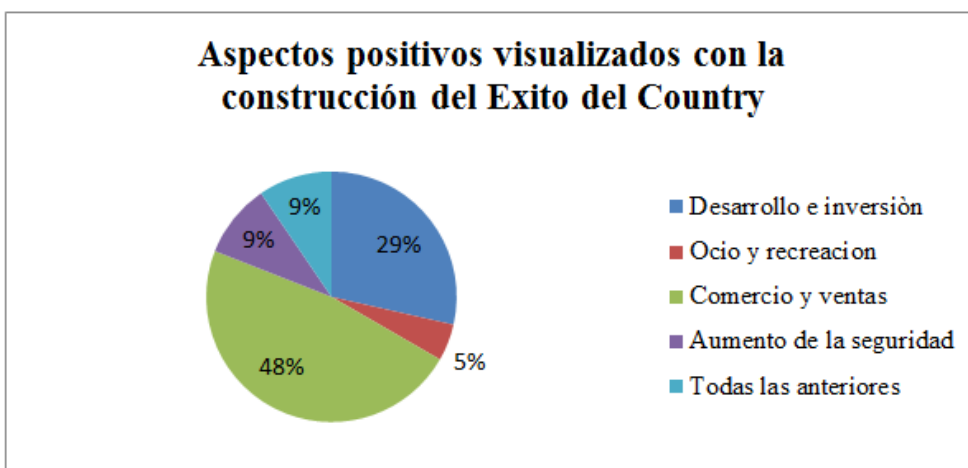


Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13, 2015).

4.4. Análisis de externalidades positivas identificadas con la construcción del Éxito del Country y Palatino

El efecto que produjo la construcción de las dos intervenciones comerciales fue positivo; según la teoría tales lugares, aportaron diferentes beneficios que se ven reflejados como externalidades económicas e igualmente un aporte en términos de valor para el sector.

Gráfica 25. Aspectos Positivos Visualizados con la Construcción del Éxito del Country

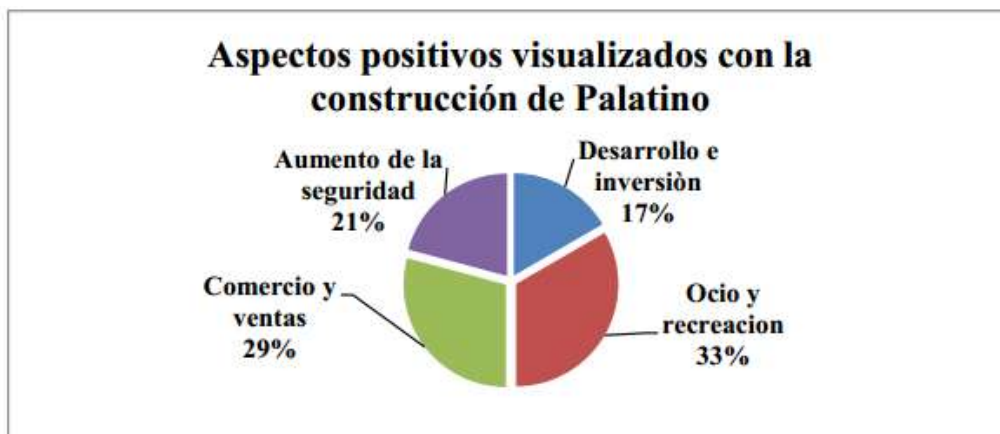


Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por la (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros, 2015).

El aspecto más relevante y externalidad positiva fue el de ‘‘comercio y ventas’’ con un 48% de elección, tal resultado se puede justificar por el fin del almacén éxito el cual es vender y comercializar productos que hacen parte de la canasta familia, así como la prestación de otros servicios.

Sin embargo, solo el 9% de la muestra menciona el aumento de la seguridad, lo cual no es acorde con los puntos positivos por parte de los constructores del Éxito.

Gráfica 26. Aspectos Positivos Visualizados con la Construcción del Centro Comercial Palatino



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros ,2015).

Del total de la muestra, el 33% afirmó que uno de los aspectos positivos o externalidades que pudieron visualizar con la construcción de Palatino, fue ‘‘ocio y recreación’’ y consecutivamente con un 29%, ‘‘comercio y ventas – oportunidades de negocios’’.

En los dos casos se puede observar que las externalidades positivas se ven reflejadas en las actividades económicas que se han constituido alrededor de las dos intervenciones, siendo para el caso de Palatino un punto de atracción y centralidad por parte de otras Unidades de Planeamiento Zonal cercanas a la UPZ N° 13 Los Cedros, el surgimiento de actividades de entretenimiento y recreación. Para el caso del Éxito del Country, a pesar que

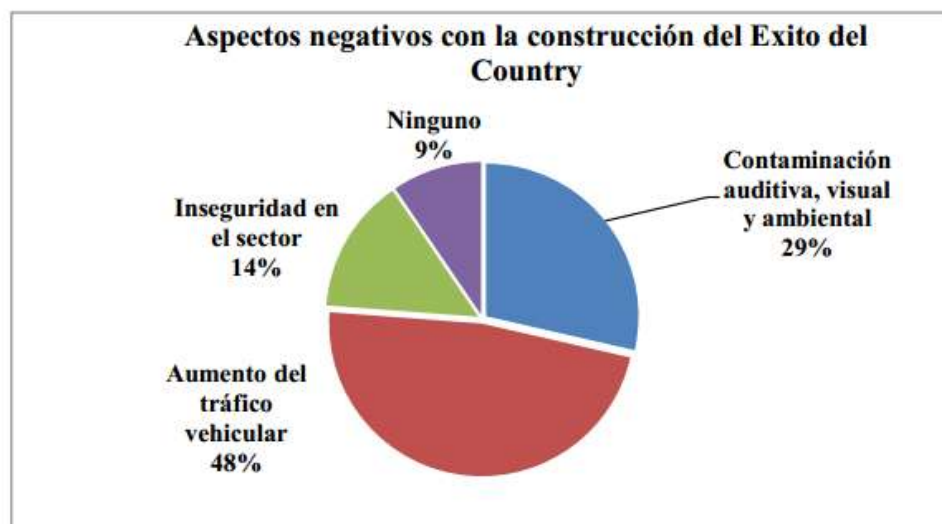
no se encuentra en la UPZ N° 13 Los Cedros ejerce atracción de los habitantes de la misma y funciona como centralidad para otras Unidades de Planeamiento Zonal.

4.5. Análisis de externalidades negativas identificadas con la construcción del Éxito del country y Palatino

Al igual que las externalidades positivas producidas por la construcción de una intervención comercial en un sector, también se generan externalidades negativas que pueden disminuir la calidad de vida de los habitantes que para este caso son los que residen a dos o cuatro cuadras a la redonda del Éxito del Country y Palatino. Tales efectos se evidencian porque en vez de aportarle beneficios al sector, lo que crea son otros procesos negativos que pueden convertirse en patologías urbanas sino no son tratados según las condiciones pertinentes.

A pesar de la zonificación de carácter residencial que tiene la UPZ N° 13 Los Cedros, las dos intervenciones mencionadas anteriormente, produjeron que las vías por las que se encuentran las intervenciones se encuentran sobrecargadas y ya superaron su límite y capacidad, generando problemas de movilidad.

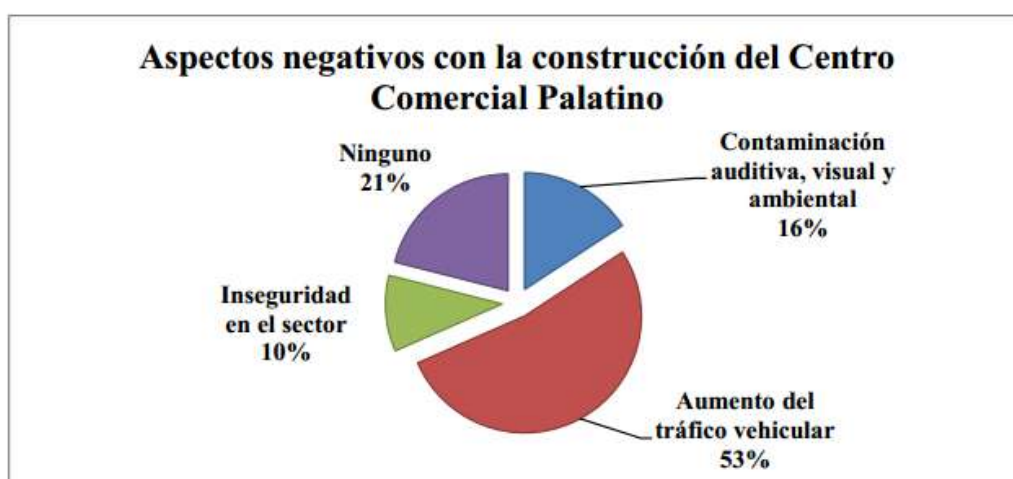
Gráfica 27. Aspectos Negativos visualizados con la construcción del Éxito del Country



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros, 2015).

El resultado que mayor porcentaje tuvo como externalidades negativas fueron el aumento del tráfico vehicular con un 48%, seguido con el 29% en contaminación auditiva, visual y ambiental. Tales resultados no son congruentes con los puntos a favor que mencionaron en su momento los constructores del Éxito. Si bien, la construcción de vías internas las harían estos constructores con el fin de evitar trancones vehiculares, la realidad muestra otro aspecto y resultado para nada positivo.

Gráfica 28. Aspectos Negativos visualizados con la construcción del Centro Comercial Palatino



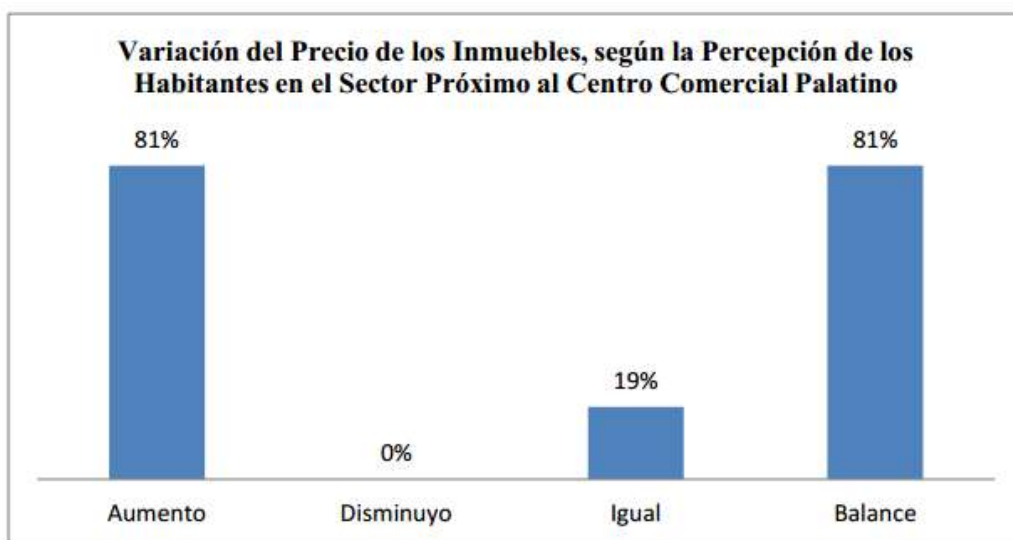
Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros, 2015).

De las externalidades negativas que más se pudieron visualizar con la construcción del centro comercial Palatino, también fue el aumento del tráfico vehicular con un 53%. Tal efecto puede evidenciarse con el alto flujo vehicular que se forma en la calle 140 y cuyos tiempos superan los 30 minutos entre la carrera 19 y la carrera 7a. El aumento del tráfico vehicular no es únicamente una externalidad negativa causada por la construcción del centro comercial que inicio el desarrollo comercial en la avenida 140; sino también, por el aumento del comercio en el nodo vial, el cual tiene una capacidad vehicular muy limitada.

4.6. Comportamiento del precio del suelo con la construcción del Éxito del Country y Centro Comercial Palatino

Durante los años 2001 y 2005 se construyen dos intervenciones comerciales dentro del perímetro de la UPZ n° 13 Los Cedros. En el presente punto de esta investigación, se analiza la influencia que tuvo la construcción de las dos intervenciones comerciales en el comportamiento de precios del suelo de la zona aledaña al Éxito del Country y Palatino.

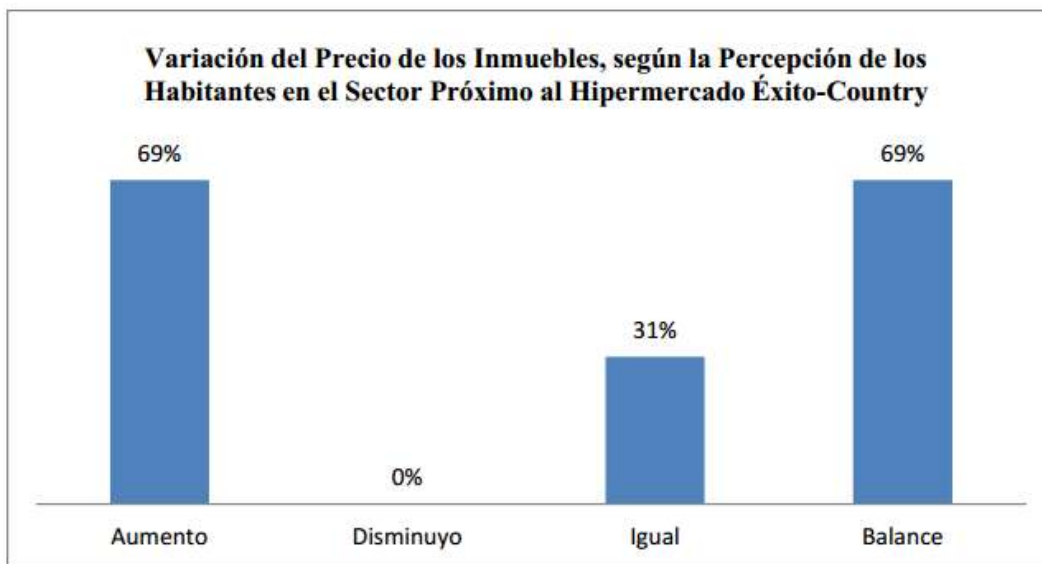
Gráfica 29. Variación del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Centro Comercial Palatino



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por la (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros, 2015).

Del total de la muestra, el 81% del total afirmaron que después de la construcción de Palatino, el precio de sus inmuebles aumento. 3 personas entrevistadas que equivalen al 19% del total respondieron que no sufrió aumento alguno el precio del suelo y ninguna de las personas afirmaron que presentó disminución.

Gráfica 30. Variación del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros, 2015)..

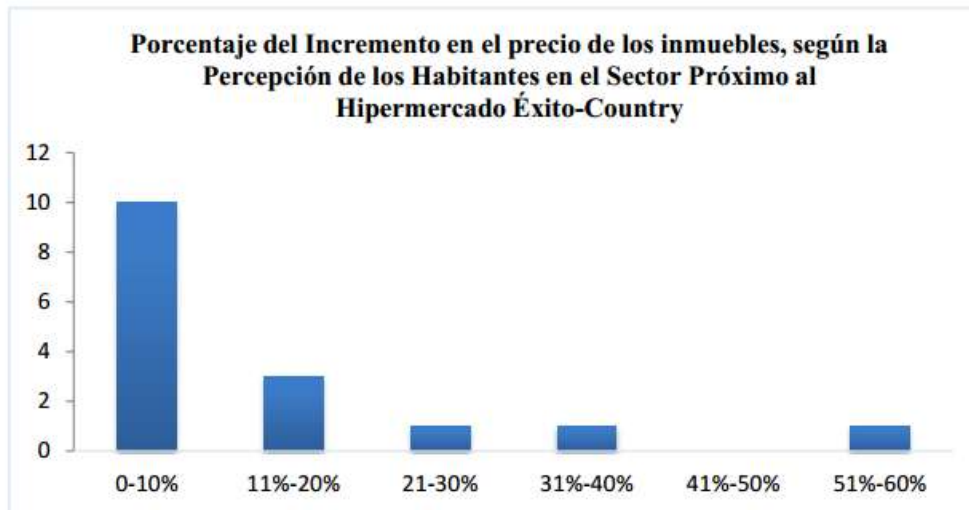
El 69% de las personas entrevistadas afirmaron que después de la construcción del Hipermercado Éxito del Country, el precio de sus inmuebles aumento en un 81%, ninguna respondió que presentó disminución y el 31% restante afirmo que los precios se mantuvieron iguales.

- Incremento del precio del suelo con la construcción del Hipermercado Éxito del Country y Centro Comercial Palatino:

En términos generales se puede determinar que el aumento del precio del inmueble de las personas que respondieron la encuesta de percepción, se debió en gran parte a las construcciones del Éxito y Palatino.

A continuación se verifica en porcentajes el aumento que presentaron las viviendas mediante la siguiente gráficas:

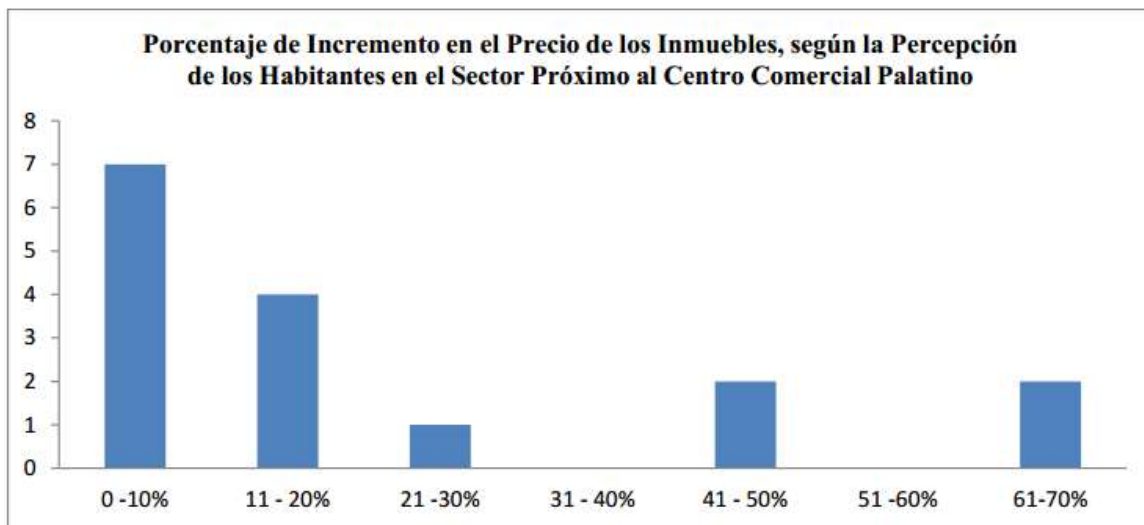
Gráfica 31. Porcentaje de Incremento del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Hipermercado Éxito-Country



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros, 2015).

Después de la de construcción del Éxito del Country en el año 2001, se registra que la mayoría de personas, es decir el 63% de los encuestados, respondieron que el precio de los inmuebles aumento un 10% del valor anterior.

Gráfica 32. Porcentaje de Incremento del Precio de los Inmuebles, según la Percepción de los Habitantes en el Sector Próximo al Centro Comercial Palatino



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros, 2015).

Después de la de construcción de Palatino en el año 2005, se registra que la mayoría de personas, es decir el 44% de los encuestados, respondieron que el precio de los inmuebles aumento un 10% del valor anterior. Empero, la gráfica indica que hubo varios incrementos del precio de la vivienda, ya que el 26% de la población encuestada respondió que el precio se modificó entre el 11 y 20%, pero además se registran por parte del otro 26% hubo aumentos entre el 41 y 40% sobre el valor previo a la construcción. Por lo tanto se determinar que hubo variedad de transacciones comerciales y diferentes tipos de especulación. Para ampliar la información ver Anexo 22.

4.7. A propósito de los Movimientos Generales Particulares del suelo

De acuerdo a la exposición teórica de Samuel Jaramillo y los diferentes movimientos del suelo, los ‘Movimientos Generales Particulares’ están asociados a terrenos específicos de la ciudad que surgen a partir del ‘desenvolvimiento normal de la estructura socio espacial de la ciudad, pero que se focaliza en determinados lotes’ (Jaramillo, 2013, pág. 30).

Para esta investigación, se puede discernir los dos casos que se han tratado a lo largo del presente capítulo y que corresponden a las intervenciones comerciales Éxito del Country y Palatino.

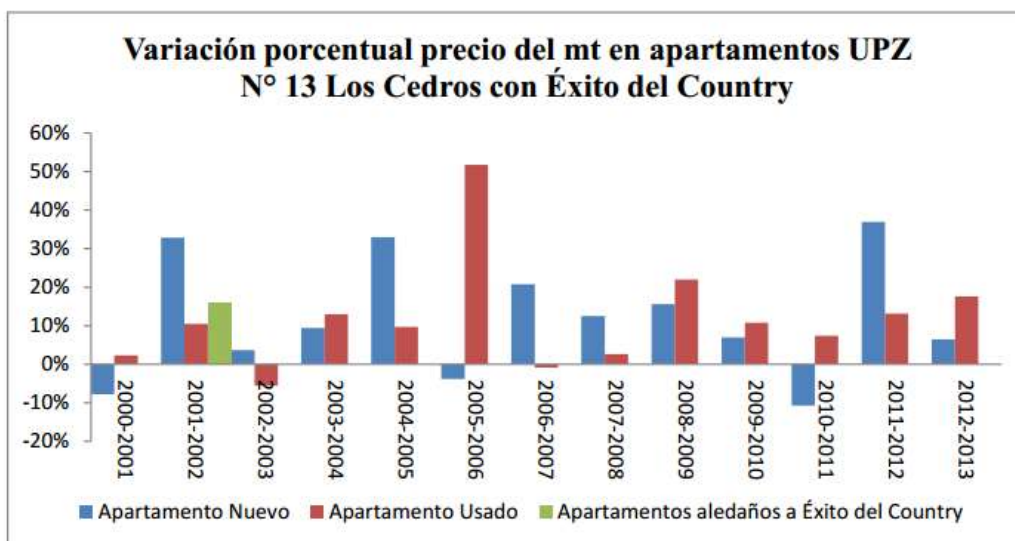
Las dos intervenciones comerciales se encuentran en terrenos donde anteriormente existía otro tipo de uso del suelo, con la construcción del Palatino y del Éxito del Country, se presenta un cambio en la ‘estructura socio espacial’ y como consecuencia los terrenos “comienzan a soportar otro tipo de rentas” (Jaramillo, 2013, pág. 31), que más adelante se ven reflejadas en las zonas circundantes a las intervenciones a través de la valorización o incremento del precio de los inmuebles y del suelo.

A continuación un análisis del comportamiento del precio del suelo en la zona circundante a Éxito del Country y Palatino con el comportamiento general del precio del m^2 de la UPZ N° 13 Los Cedros.

- Relación del comportamiento del precio del suelo en la zona aledaña al Éxito del Country y Palatino con el comportamiento del precio del suelo general de la UPZ N° 13 Los Cedros

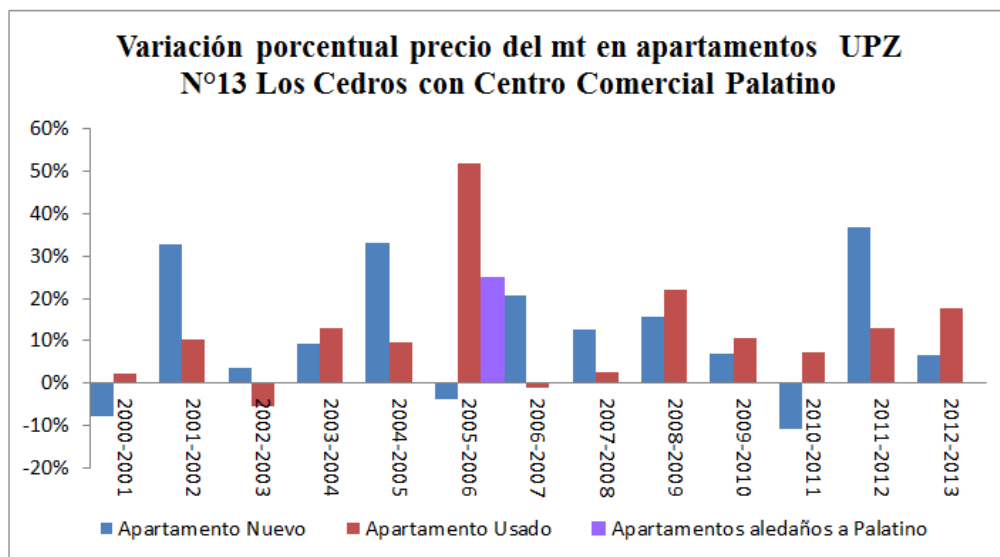
Las siguientes gráficas muestra la relación entre la construcción de las intervenciones comerciales con la dinámica inmobiliaria de apartamentos nuevos y usados de la UPZ N° 13 Los Cedros.

Gráfica 33. Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Apartamentos de la UPZ N° 13 Los Cedros con Éxito del Country



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Tabla de filtro de información con encuestas de personas habitantes en apartamentos-Hipermercado Éxito del Country, 2015).

Gráfica 34. Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Apartamentos de la UPZ N° 13 Los Cedros con Centro Comercial Palatino



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Tabla de filtro de información con encuestas de personas habitantes en apartamentos- Centro Comercial Palatino, 2015).

Después de determinar que el precio de los inmuebles aumentó el 10% consecutivamente para ambas intervenciones comerciales, conforme a la observación pertinente se determina:

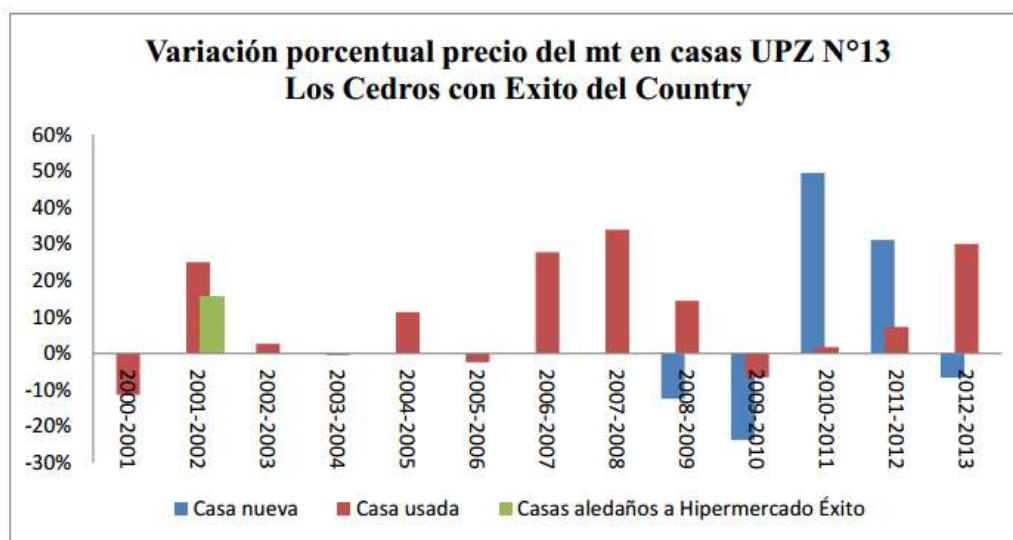
Por un lado que entre el año 2001 y 2002, hubo un incremento del precio del suelo del 32.8% para apartamentos nuevos, 10,47% para apartamentos usados. Adicionalmente con la construcción del Éxito del Country en el 2001, se evidenció un aumento del 22% en la zona aledaña a la intervención, por lo tanto se confirma que Éxito del Country influyó de manera directa en el comportamiento del precio del suelo en la zona aledaña y está armonizado con los incrementos generales del precio del suelo de la UPZ N° 13 Los Cedros que van acorde a la economía de la ciudad y del país, recordemos que para esa época se supera la crisis económica de finales del noventa (Ver Imagen n° de Breve descripción del sector construcción del 2000 al 2013) dando pie al “surgimiento de nuevas actividades económicas referentes al sector construcción como viviendas y centros comerciales” (El Tiempo 2004).

Por otro lado se determina que en los años 2005 y 2006, periodo en el cual se construyó Palatino, se presenta un incremento del 25% en el precio de los inmuebles

situados en la zona cercana al centro comercial. Paralelamente se visualiza un gran crecimiento del precio del m^2 en los apartamentos usados y una disminución en los nuevos, lo cual indica Palatino juega un papel muy importante en la generación de nuevas localizaciones de las viviendas ya construidas y de igual forma en esa época no ejerce una gran influencia en el uso del suelo para dar pie a procesos de densificación y con ellos nuevos edificios

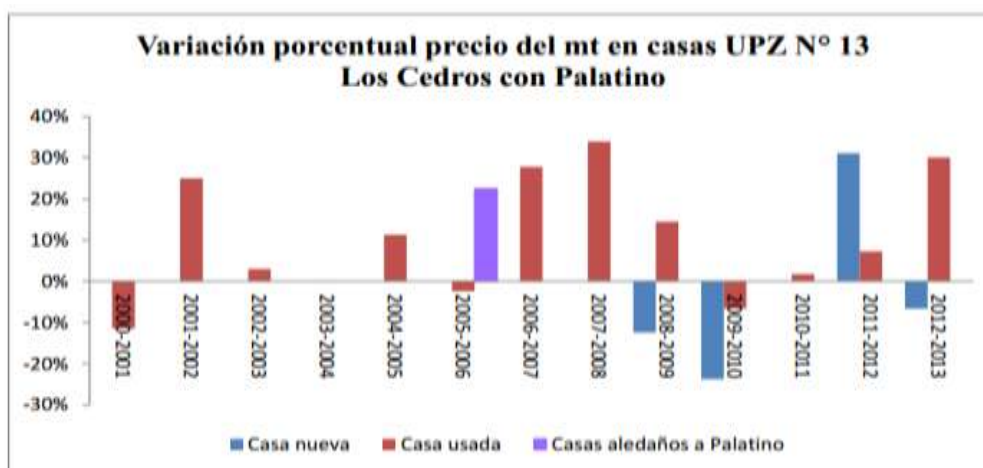
Las siguientes gráfica muestra la relación entre la construcción de las intervenciones comerciales con la dinámica inmobiliaria de casas nuevas y usadas de la UPZ N° 13 Los Cedros.

Gráfica 35. Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Casas de la UPZ N° 13 Los Cedros con Éxito del Country



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Tabla de Filtro de información con encuestas de personas habitantes en Casas-Hipermercado Éxito del Country, 2015).

Gráfica 36. Variación Porcentual del Metro Cuadrado en Casas de la UPZ N° 13 Los Cedros con Centro Comercial Palatino



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información suministrada por (Tabla de Filtro de información con encuestas de personas habitantes en Casas-Centro Comercial Palatino, 2015).

Para los años 2001 y 2002 no se tiene información con respecto a las casas nuevas por lo que se puede inferir que no hubo construcciones nuevas; sin embargo, hubo un incremento del 24.99% del precio de las casas usadas que obedecen al fenómeno de hiperdensificación y renovación urbana salvaje ya que la mayoría de esas viviendas fueron sustituidas por edificios en la UPZ N° 13 Los Cedros. Paralelamente, con la construcción del Éxito del Country en el año 2001, el precio de las viviendas aledañas a la intervención presentó un incremento similar al precio general de casas usadas, el cual es del 25%. Por otro lado, con la construcción de Palatino en el años 2005, la vivienda tipo casas aumento un 22.5% en la zona circundante a la intervención pero no es acorde con el crecimiento del precio del mt² de la UPZ N° 13 Los Cedros, el cual tuvo una disminución en el precio. Por tanto se concluye que Palatino influye únicamente en la zona limitada del presente estudio en el comportamiento del precio de los inmuebles tipo casa, pero no con el comportamiento de todo el sector de estudio.

5. CONCLUSIONES

Con el presente estudio de caso se generan las siguientes conclusiones que permiten entender la importancia de la dinámica inmobiliaria en el desarrollo económico de una ciudad, pero también el comportamiento del precio del suelo y la influencia que tiene en el desarrollo urbano. En este sentido, surgen las siguientes conclusiones:

- Los precios del suelo destinados a la construcción de vivienda nueva en la UPZ N° 13 Los Cedros muestran una tendencia creciente en el largo plazo correspondiente al 12% en doce años. Esto corrobora que desde la teoría de Samuel Jaramillo, todas las ciudades en economías capitalistas tienden a aumentar el precio del suelo y del espacio construido en el largo plazo, lo que se conoce como Movimientos Estructurales Generales del precio del suelo urbano.

- Existe una estrecha relación entre los precios de las viviendas nuevas y usadas, ya que los Movimientos Coyunturales producen oscilaciones en los dos mercados, generando que estos se comporten de forma similar. Esto se puede verificar que a nivel general el porcentaje del precio de la vivienda usada tuvo un incremento del 11.88% y en la vivienda nueva se presentó un incremento del 12%; es decir que los dos mercados respondieron de manera análoga a las coyunturas del momento.

- El aumento de la densidad constructiva en la UPZ N° 13 Los Cedros, capturo más valor entre agentes inmobiliarios y propietarios, esto se evidencia en el crecimiento constante del precio del m^2 en las viviendas tanto nuevas como usadas. De igual forma, siempre y cuando las personas tengan el dinero para comprar vivienda, los inmuebles se seguirán encareciendo y se corre el riesgo de entrar en una nueva fase de 'burbuja inmobiliaria'. Adicionalmente, de acuerdo con el estudio de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, los precios que muestran corresponden a los valores reales, para el caso de la zona residencial de Cedritos cierran el año 2011 con un valor de \$1.450.000 COP por m^2 . Teniendo en cuenta el levantamiento de datos para el 2011 el precio de m^2 en apartamentos usados

correspondía entre \$2.500.000 COP y \$2.600.000 COP aproximadamente y el precio es similar para los apartamentos nuevos. De esta manera, hay una diferencia de \$1.150.000 COP entre ambos estudios, lo que se infiere que en la UPZ N° Los Cedros, muchas de las transacciones comerciales parten de especulaciones empíricas.

- En relación con el punto anterior, el crecimiento de la actividad constructiva en la UPZ N° 13 Los Cedros, se debe a que gracias a la estratificación 4, 5 y 6 que caracteriza a la UPZ, siempre va ser mucho más rentable construir en zonas de altos estratos, ya que la densidad es más alta y crea más atracción para los promotores inmobiliarios en producir e invertir. Samuel Jaramillo hace hincapié en que los especuladores especializados identifican los lugares y tiempos precisos en donde podrán obtener grandes rentabilidades.

- Los inmuebles y en especial las viviendas siempre serán una excelente inversión en términos económicos, ya que con el pasar del tiempo y al tener cada vez menos acceso al suelo, los inmuebles no solo se van encareciendo más, también hay que tener en cuenta que una buena “localización, es un factor que influye de manera considerada en la formación del precio del mt²” (Patiño, 2011, págs. 11,.12).

- Los movimientos generales particulares que se presentaron en Palatino y Éxito del Country, generaron un proceso de transformación del territorio; por lo tanto se comprueba que las localizaciones y efectos de centralidad que producen las dos intervenciones responden en función de la demanda no solo con las personas de la UPZ sino también de de otras UPZ. Sin embargo desde la construcción de las mismas no hubo un incremento abrupto que cambiara totalmente la dinámica de precios en el sector.

- En términos de desarrollo urbano, falta ejercer control por parte de los entes gubernamentales al sector privado, ya que por tantas edificaciones hay problemas con las redes de servicios públicos, disminuyendo la calidad de vida de los habitantes.

BIBLIOGRAFÍA

- Bogotá, *Estudio del Valor del Suelo Urbano en Bogotá 2009*. Bogotá : Publicaciones Lonja Propiedad Raíz de Bogotá.
- Bogotá, *Estudio del Valor del Suelo Urbano en Bogotá 2011*. Bogotá : Publicaciones Lonja Propiedad Raíz de Bogotá.
- Jaramillo, S. (2013). *El mercado de tierras en América Latina en Bogotá*: CEDE - Universidad de Los Andes.
- Jaramillo, S. (2014). *Dinámica de los precios del suelo urbano en Bogotá 1970 - 2012* . Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Vargas, F., & Patiño, Y. (2011). *Estudios sobre la dinámica inmobiliaria de Bogotá. La ciudad vista desde el Catastro* Bogotá: Subdirección Imprenta Distrital - DDDI.

Capítulos de libros

- Glaeser, E. (2011). ¿Qué tienen de estupendos los rascacielos?. *El Triunfo de las Ciudades*. (230 - 275). España: Taurus.
- Jaramillo, S. (2005). *Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Pamuk, A. (2001). Ayudas para el Diagnostico del Mercado de Suelo y de Vivienda. En B. Mundial, *Los Retos del Gobierno Urbano* (223- 265). Alfaomega.
- Polése, M. (1998). La localizacion de las actividades economicas en el espacio urbano. *Economía Urbana y Regional*.(325-370) Cartago: Tecnológica de Costa Rica.

Publicaciones periódicas académicas

- Brun, H. (12 de mayo de 2011). *Hebrum Orientación Inmobiliaria*. Recuperado el 19 de febrero de 2015. Disponible en: <https://hebrun.wordpress.com/2011/05/12/mercado-inmobiliario/>

Enterprise, L. L. (s.f.). *Lean Costruction Enterprise*. Recuperado el 14 de abril de 2015.
Disponible en: <http://www.leanconstructionenterprise.com/documentacion/historia-del-sector>

Licnerski, J. R. (2009). *Las grandes intervenciones urbanas como centralidad*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

Portas, N. (s.f.). *El Surgimiento del Proyecto Urbanos*. Barcelona.

Otros documentos

Alcaldía Mayor de Bogotá. (29 de Julio de 2015). *Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.*
Obtenido de Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. Disponible:
<http://www.bogota.gov.co/localidades/usaquen>

Alcaldía Medellín, d. (s.f.). *Portal Ciudadano Alcaldía de Medellín*. Recuperado el 22 de Mayo de 2013, de Alcaldía de Medellín. Disponible en :
http://www.medellin.gov.co/irj/portal/ciudadanos/buscador?query=glosario&indexGroup=Ciudadanos&index=index_contratacion

Bogotá, A. M. (s.f.). *Dirección Distrital del Servicio al Ciudadano*. Recuperado el 25 de 07 de 2015. Disponible en: <http://www.secretariageneralalcaldiamayor.gov.co/servicio-al-ciudadano/cade>

El Tiempo.(16 de noviembre de 2004). *Los Centros Comerciales llegan a los sectores residenciales*. Recuperado el 01 de julio de 2015. Disponible en:
<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1592067>

El Tiempo,.(2012 de Septiembre de 2012). *Redes no dan abasto en Cedritos*. Recuperado el 06 de mayo de 2013. Recuperado el 01 de julio de 2015. Disponible en:
<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-12247524>

El Tiempo,.(07 de junio de 2001). Exito tiene para octubre punto del Country. Recuperado el 09 de julio de 2015. Disponible en: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-494077>

Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Decreto 619. Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital (2000, Julio 28).

Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Decreto 190. Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003 (2004, Junio 22).

Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá .Decreto 271. Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 13 LOS CEDROS, ubicada en la localidad de Usaquén (2005, Agosto 11).

Secretaría Distrital de Planeación – Estudios Macro. Derecho de Petición para obtener información de la población de la UPZ N°13 Los Cedros ante (Se adjunta copia de CD)

Secretaría Distrital de Planeación. Proyecto de Decreto UPZ N° 13 LOS CEDROS. Por el cual se modifican las condiciones de edificabilidad del sector normativo 10, subsector de edificabilidad A, en la Plancha No. 3 de “Edificabilidad”, de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 13 LOS CEDROS, adoptada mediante el Decreto Distrital 271 del 11 de agosto de 2005 ubicada en la localidad de Usaquén, y se dictan otras disposiciones (2015, Marzo 17).

Secretaría Distrital de Planeación. (Agosto, 2006). *Acuerdos para Construir Ciudad – Cartillas Pedagógicas del POT.*

Clasificados en periódico o revista

El Tiempo, 2008a, julio

El Tiempo, 2008b, septiembre

El Tiempo, 2008c, noviembre

El Tiempo, 2009a, febrero

El Tiempo, 2009b, junio

El Tiempo, 2009c, octubre

El Tiempo, 2009d, noviembre

El Tiempo, 2009f, diciembre

El Tiempo, 2010a, marzo

El Tiempo, 2010b, julio

El Tiempo, 2010c, septiembre

El Tiempo, 2010d, noviembre

El Tiempo, 2010e, diciembre

El Tiempo, 2011a, febrero

El Tiempo, 2011b, mayo

El Tiempo, 2011c, julio

El Tiempo, 2011d, septiembre

El Tiempo, 2011e, noviembre

El Tiempo, 2012a, febrero

El Tiempo, 2012b, abril

El Tiempo, 2012c, junio

El Tiempo, 2012d, agosto

El Tiempo, 2012e, octubre

El Tiempo, 2012f, diciembre

El Tiempo, 2013a, enero

El Tiempo, 2013a, abril

El Tiempo, 2013a, junio

El Tiempo, 2013a, agosto
El Tiempo, 2013a, octubre
El Tiempo, 2013a, diciembre
Revista La Guía Clasificados, 2002a, septiembre - octubre
Revista La Guía Clasificados, 2002b, octubre - diciembre
Revista La Guía Clasificados, 2002-2003c, diciembre – enero
Revista La Guía Clasificados 2003a, enero - marzo
Revista La Guía Clasificados, 2003b, marzo
Revista La Guía Clasificados, 2003c, abril - mayo
Revista La Guía Clasificados, 2003d, junio – julio
Revista La Guía Clasificados, 2003f, septiembre
Revista La Guía Clasificados, 2003g, octubre - noviembre
Revista La Guía Clasificados, 2003h, noviembre - diciembre
Revista La Guía Clasificados, 2003-2004i, diciembre - febrero
Revista La Guía Clasificados, 2004a, febrero – marzo
Revista La Guía Clasificados, 2004b, marzo - abril
Revista La Guía Clasificados, 2004c, mayo - julio
Revista La Guía Clasificados, 2004d julio – agosto
Revista La Guía Clasificados, 2005-2006a, agosto – enero
Revista La Guía Finca Raíz, 2000a, marzo – julio
Revista La Guía Finca Raíz, 2000-2001b, – julio - enero
Revista La Guía Finca Raíz, 2001a, enero – mayo
Revista La Guía Finca Raíz, 2001b, mayo – agosto
Revista La Guía Finca Raíz, 2001c, mayo – agosto
Revista La Guía Finca Raíz, 2001d, septiembre - noviembre
Revista La Guía Finca Raíz, 2001e, noviembre - diciembre
Revista La Guía Finca Raíz, 2002a, enero – mayo
Revista La Guía Finca Raíz, 2002b, mayo – julio
Revista La Guía Finca Raíz, 2002c, julio - octubre
Revista La Guía Finca Raíz, 2002d, noviembre – diciembre

Revista La Guía Finca Raíz, 2003a, enero – junio
Revista La Guía Finca Raíz, 2003b, junio – agosto
Revista La Guía Finca Raíz, 2003c, agosto – noviembre
Revista La Guía Finca Raíz, 2004a, enero – marzo
Revista La Guía Finca Raíz, 2004b, mayo – julio
Revista La Guía Finca Raíz, 2004c, agosto – octubre
Revista La Guía Finca Raíz, 2004d - 2005, octubre – abril
Revista La Guía Finca Raíz, 2005e, marzo – julio
Revista La Guía Finca Raíz, 2005f, agosto - noviembre
Revista La Guía Finca Raíz, 2005-2006g, diciembre - mayo
Revista La Guía Finca Raíz, 2006a, julio - octubre
Revista La Guía Finca Raíz, 2006b, octubre - diciembre
Revista La Guía Finca Raíz, 2006-2007c, diciembre – marzo
Revista La Guía Finca Raíz, 2007a, marzo – junio
Revista La Guía Finca Raíz, 2007b, julio – agosto
Revista La Guía Finca Raíz, 2007c, noviembre – enero
Revista La Guía Finca Raíz, 2008a, febrero - marzo
Revista La Guía Finca Raíz, 2008b, marzo – junio

ANEXOS

Anexo 1. Consideraciones metodológicas y características de la información para el levantamiento de datos del precio del mt² en casas usadas y nuevas, apartamentos usados y nuevos – capítulo III ‘Comportamiento del precio del suelo en la UPZ N°13 Los Cedros

Los datos recolectados correspondientes al precio del mt² del suelo urbano en la UPZ Los Cedros, han sido tomados de la sección de Clasificados –vivienda- del periódico El Tiempo del año 2008 al 2013. De los años 2000 al 2008 se utilizó la revista inmobiliaria “La Guía” en la edición Clasificados y la edición Finca Raíz y finalmente para completar el presente análisis se usaron las publicaciones e informes arrojados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, los cuales tienen el nombre de “El Valor del Suelo Urbano en Bogotá”, las publicaciones que fueron revisadas corresponden a los años 2000-2005 y 2008-2011.

La búsqueda de datos se basó en obtener 100 datos por cada año para un total de 1200 y así construir una base de datos, que se dividió por años y consecutivamente por: casas usadas, casas nuevas, apartamentos usados, apartamentos nuevos. Para alcanzar tal cifra se usaron las fuentes secundarias mencionadas anteriormente y se filtró la búsqueda solo a barrios que correspondieran a la UPZ Los Cedros.

Después de tener la base de datos lista, se prosiguió a hacer el análisis y comparaciones de precios año a año mediante variaciones anuales y gráficos. Cabe mencionar que los precios que se obtuvieron son los comerciales y no se aplicó ningún método deflactor para descontar la inflación de los precios.

Anexo 2. Tabla. Precio mt² y variación porcentual en casas usadas

CASAS USADAS		
Años	Precio por Mt²	Variación Porcentual
2000	\$ 764.816	
2001	\$ 677.823	-11%
2002	\$ 847.219	25%
2003	\$ 869.501	3%
2004	\$ 866.256	0%
2005	\$ 964.141	11%
2006	\$ 940.841	-2%
2007	\$ 1.201.866	28%
2008	\$ 1.609.073	34%
2009	\$ 1.841.897	14%
2010	\$ 1.720.938	-7%
2011	\$ 1.750.428	2%
2012	\$ 1.877.589	7%
2013	\$ 2.441.358	30%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por el Periódico El Tiempo 2008 – 2013, Revista La Guía Clasificados 2002 -2006, Revista La Guía Finca Raíz 2000 – 2008

Anexo 3. Tabla. Precio mt² y variación porcentual en apartamentos usados

APTOS USADOS		
Años	Precio por Mt²	Variación Porcentual
2000	795.186	
2001	813.489	2,30%
2002	898.672	10,47%
2003	849.073	-5,52%
2004	959.736	13,03%
2005	1.052.583	9,67%
2006	1.597.318	51,75%
2007	1.583.261	-0,88%
2008	1.625.007	2,64%
2009	1.982.176	21,98%
2010	2.196.371	10,81%
2011	2.358.953	7,40%
2012	2.669.677	13,17%
2013	3.140.364	17,63%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por el Periódico El Tiempo 2008 – 2013, Revista La Guía Clasificados 2002 -2006, Revista La Guía Finca Raíz 2000 - 2008

Anexo 4. Tabla. Precio del mt2 y variación porcentual en casas nuevas.

CASAS NUEVAS		
Años	Precio por Mt²	Variación Porcentual
2000	\$ 0,00	
2001	\$ 0,00	0%
2002	\$ 0,00	0%
2003	\$ 0,00	0%
2004	\$ 1.230.496	0%
2005	\$ 0,00	0%
2006	\$ 0,00	0%
2007	\$ 0,00	0%
2008	\$ 2.283.320	0%
2009	\$ 2.000.000	-12%
2010	\$ 1.524.780	-24%
2011	\$ 2.279.412	49%
2012	\$ 2.987.318	31%
2013	\$ 2.789.474	-7%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por el Periódico El Tiempo 2008 – 2013, Revista La Guía Clasificados 2002 -2006, Revista La Guía Finca Raíz 2000 – 2008

Anexo 5. Tabla. Precio del mt² y variación porcentual apartamentos nuevos

APTOS NUEVOS		
Años	Precio por Mt²	Variación Porcentual
2000	\$ 927.024	
2001	\$ 854.954	-8%
2002	\$ 1.135.569	33%
2003	\$ 1.177.616	4%
2004	\$ 1.288.247	9%
2005	\$ 1.712.988	33%
2006	\$ 1.647.457	-4%
2007	\$ 1.989.170	21%
2008	\$ 2.238.499	13%
2009	\$ 2.586.759	16%
2010	\$ 2.767.411	7%
2011	\$ 2.470.965	-11%
2012	\$ 3.382.938	37%
2013	\$ 3.602.691	6%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por el Periódico El Tiempo 2008 – 2013, Revista La Guía Clasificados 2002 -2006, Revista La Guía Finca Raíz 2000 – 2008

Anexo 6. Encuesta. Intervenciones comerciales y sus externalidades en el sector – Centro Comercial Palatino e Hipermercado Éxito

Condiciones metodológicas para encuestas

Antecedentes:

La presente investigación ha permitido identificar una serie de cambios en la UPZ N° 13 Los Cedros, entre los años 2000 y 2012, que se manifiestan a través de las fluctuaciones del precio del suelo el cual ha tenido un aumento incesante, de la alta densificación y renovación salvaje a la que ha sido sometido el sector, de las modificaciones normativas que se han optado para frenar el alto proceso de urbanización de la UPZ y que se ve reflejado en la calidad de redes de servicios públicos y redes viales, entre otros. En este sentido, surge la necesidad de conocer la opinión y percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros de la influencia del Centro Comercial Palatino y el Hipermercado Éxito del Country en el precio del suelo donde se ubican sus viviendas.

Objetivo general:

- Conocer la opinión pública sobre la construcción del Hipermercado Éxito del Country y el centro comercial Palatino.

Objetivos específicos:

- Analizar la opinión de los ciudadanos sobre las ventajas y desventajas que produjeron la construcción de las dos intervenciones comerciales Centro Comercial Palatino – Hipermercado Éxito del Country.
- Examinar la opinión de los ciudadanos de cómo la construcción de las dos intervenciones comerciales influenciaron en el precio de sus viviendas.

Ficha técnica

1. **Realizada por:** el autor de la presente investigación
2. **Universo de estudio:** Población residente a máximo 4 cuadras a la redonda del Centro Comercial Palatino e Hipermercado Éxito del Country

3. **Tipo de muestra:** Muestreo aleatorio simple
4. **Grupo objetivo:** Personas mayores de edad residentes de la UPZ N° 13 Los Cedros, específicamente de los barrios Lisboa, Belmira y Recodo del Country, Bella Suiza (barrios que limita con la UPZ Los Cedros y se encuentran en diferentes UPZ)
5. **Tamaño de la muestra:** 32 entrevistas

Intervención Comercial	Cantidad total de encuestas	Residentes en apartamento	Residentes en casa
Centro Comercial Palatino	16	8	8
Hipermercado Éxito del Country	16	8	8

6. **Técnica de recolección:** Entrevista personalizada a residentes del sector

7. **Área de cubrimiento Caso Centro Comercial Palatino:**

Dos cuadras a la redonda

Al norte Entre la calle 140 y calle 142

Al sur: Entre la calle 137 y 135 (Se incluye la diagonal 136, no hay presencia de la calle 137 circundante a Palatino ya que se encuentra un parque de bolsillo)

Al oriente: Se encuentran los cerros orientales y 3 urbanizaciones: Montearroyo, Altos del Moral y Rincón de la Cañada, por eso se definen los siguientes límites: la carrera séptima (7) entre la 135 y la 140.

Al occidente: Entre la carrera séptima (7) bis hasta la Cra 7c bis

Cuatro cuadras a la redonda

Al norte: Entre la calle 142 hasta la calle 144

Al sur: Entre la calle 135 y calle 132

Al occidente: Carrera Séptima (7) con calle 142 hasta la calle 144 (Tener en cuenta que de ese lado se encuentran los Cerros Orientales)

Al oriente: Entre la Carrera Novena (9) hasta la Carrera Décima (10)

8. **Preguntas formuladas:** Ver formato de encuesta de percepción anexo

9. **Fecha de realización:** Del 30 de mayo del 2015 al 09 de junio del 2015

Formato de encuesta

ENCUESTA DE PERCEPCION HABITANTES DE LA UPZ N° 13 LOS CEDROS – CENTRO COMERCIAL PALATINO/ HIPERMERCADO ÉXITO DEL COUNTRY – DINAMICA INMOBILIARIA Y COMPORTAMIENTO DEL PRECIO DEL SUELO EN LA UPZ N° 13 LOS CEDROS 2000 – 2012

1. ¿Hace cuanto vive en el barrio Cedritos?
2. ¿Tiene vivienda propia?
3. ¿Vive en casa o apartamento?
4. ¿Qué aspectos positivos pudo visualizar con la construcción del Centro Comercial Palatino/ Hipermercado Éxito del Country?
 - a. Desarrollo urbanos e inversión
 - b. Ocio y recreación
 - c. Comercio y ventas – Oportunidad de negocio
 - d. Aumento de la seguridad
 - e. Todas las anteriores
5. ¿Qué aspectos negativos pudo visualizar con la construcción del Centro Comercial Palatino /Hipermercado Éxito del Country?
 - a. Contaminación (Auditiva, visual, ambiental)
 - b. Aumento del tráfico vehicular
 - c. Inseguridad en el sector
 - d. Todas las anteriores
6. Después de la construcción del Centro Comercial Palatino/ Hipermercado Éxito del Country, el precio de su vivienda:
 - a. Aumento
 - b. Disminuyo
 - c. Igual
7. Aproximadamente que porcentaje
_____ %

Gracias por su ayuda!!

Anexo 7. Tabla. Resultados de encuestas – Tiempo de habitar la UPZ N° 13 Los Cedros – Hipermercado Éxito del Country

1. Hace cuanto vive en la UPZ Los Cedros – Encuesta Hipermercado Éxito 134		
N° de años	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
0-5 años	7	43,75%
6-10 años	3	18,75%
11-15 años	3	18,75%
16-20 años	1	6,25%
21-25 años	1	6,25%
26-30 años	1	6,25%
Total	16	100%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N° 13 Los Cedros Hipermercado Éxito 134, pregunta n° 1

Anexo 8. Tabla. Resultados de encuestas – Tiempo de habitar la UPZ N° 13 Los Cedros – Centro Comercial Palatino

1. Hace cuanto vive en la UPZ Los Cedros – Encuesta Centro Comercial Palatino		
N° de años	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
0 - 5 años	5	31%
6 - 10 años	5	31%
11- 15 años	3	19%
16 - 20 años	1	6%
21 - 25 años	1	6%
26 -30 años	1	6%
Total	16	100%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros Centro Comercial Palatino, pregunta n° 1

Anexo 9. Tablas. Información de vivienda propia cercana al Éxito del Country

2. Tiene vivienda propia		
N°	SI	NO
1	X	
2	X	
3	X	
4	X	
5	X	
6	X	
7	X	
8	X	
9	X	
10		X
11	X	
12	X	
13	X	
14	X	
15		X
16	X	
TOTAL	14	2

2. Tiene vivienda propia		
N°	SI %	NO %
16	88%	13%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros - Hipermercado Éxito del Country134, pregunta n° 2.

Anexo 10. Tablas. Información de vivienda propia cercana al Centro Comercial Palatino

2. Tiene vivienda propia		
Nº	SI	NO
1	x	
2	x	
3	x	
4	x	
5	x	
6	x	
7		X
8	x	
9		X
10	x	
11	x	
12	x	
13	x	
14		X
15	x	
16	x	
TOTAL	13	3

2. Tiene vivienda propia		
Nº	SI %	NO %
16	81%	19%

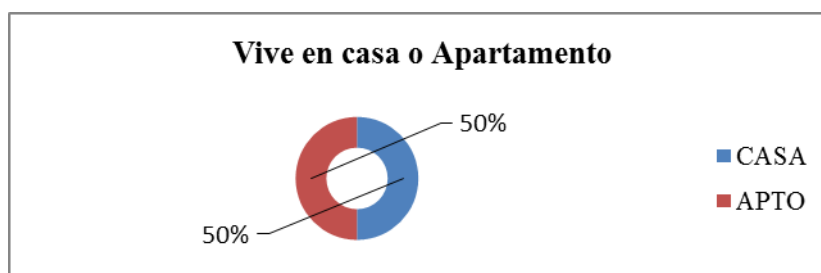
Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros - Centro Comercial Palatino, pregunta n° 2.

Anexo 11. Tablas y gráfica. Verificación de encuestas de personas que viven en apartamentos y casas – Hipermercado Éxito del Country

3. Vive en casa o apartamento		
Nº	CASA	APTO
1	X	
2	X	
3	X	
4		X
5		X
6		X
7	X	
8	X	
9	X	
10		X
11	X	
12	X	
13		X
14		X
15		X
16		X
TOTAL	8	8

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros - Hipermercado Éxito 134, pregunta n° 3.

3. Vive en casa o apartamento		
Nº	CASA	APTO
16	50%	50%



Fuente: Gráfica realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros - Hipermercado Éxito 134 – pregunta n° 3.

Anexo 12. Tablas y gráfica. Verificación de encuestas de personas que viven en apartamentos y casas – Centro Comercial Palatino

3. Vive en casa o apartamento		
Nº	CASA	APTO
1	X	
2		X
3	X	
4	X	
5		X
6	X	
7		X
8		X
9	X	
10	X	
11		X
12	X	
13	X	
14		X
15		X
16		X
TOTAL	8	8

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros- Centro Comercial Palatino, pregunta n° 3.

3. Vive en casa o apartamento		
Nº	CASA	APTO
16	50%	50%



Fuente: Gráfica realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros - Centro Comercial Palatino, pregunta n° 3.

Anexo 13. Tabla. Encuesta de percepción de los aspectos positivos visualizados con la construcción del Hipermercado Éxito

4. Aspectos positivos visualizados con la construcción del Hipermercado Éxito					
Nº	Desarrollo e inversión	Ocio y recreación	Comercio y ventas	Aumento de la seguridad	Todas las anteriores
1				x	
2			x		
3			x		
4					x
5			x		
6			x		
7	x	x	x	x	
8	x		x		
9			x		
10	x		x		
11	x				
12	x				
13					x
14	x				
15			x		
16			x		

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros–Hipermercado Éxito, pregunta n° 4.

Anexo 14. Tabla. Encuesta de percepción de los aspectos positivos visualizados con la construcción del Centro Comercial Palatino

4. Aspectos positivos visualizados con la construcción del Centro Comercial Palatino					
Nº	Desarrollo e inversión	Ocio y recreación	Comercio y ventas	Aumento de la seguridad	Otros
1		x			
2	x	x	x	x	
3			x		
4		x		x	
5	x				
6			x		
7			x		
8		x			
9	x	x	x	x	
10			x	x	
11		x			
12		x			
13			x		
14				x	
15	x				
16		x			

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros - Centro Comercial Palatino, pregunta n° 4.

Anexo 15. Tabla. Encuesta de percepción de los aspectos negativos visualizados con la construcción del Hipermercado Éxito

5. Aspectos negativos visualizados con la construcción del Hipermercado Éxito				
Nº	Contaminación auditiva, visual y ambiental	Aumento del tráfico vehicular	Inseguridad en el sector	Ninguno
1		x		
2	x			
3			x	
4	x			
5		x		
6		x		
7	x			
8				x
9	x	x		
10	x	x	x	
11		x		
12		x		
13		x		
14				x
15	x	x	x	
16		x		

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros – Hipermercado Éxito, pregunta n° 5.

Anexo 16. Tabla. Encuesta de percepción de los aspectos negativos visualizados con la construcción del Centro Comercial Palatino

5. Aspectos negativos visualizados con la construcción del Centro Comercial Palatino				
Nº	Contaminación auditiva, visual y ambiental	Aumento del tráfico vehicular	Inseguridad en el sector	Ninguno
1		x	x	
2				x
3				x
4	x			
5				x
6		x		
7	x		x	
8		x		
9		x		
10		x		
11				x
12		x		
13	x	x		
14		x		
15		x		
16		x		

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros - Centro Comercial Palatino, pregunta n° 5.

Anexo 17. Tabla. Encuesta de percepción sobre el precio de los inmuebles después de la construcción del Centro Comercial

6. Después de la construcción del Centro Comercial Palatino, el precio de su vivienda			
Nº	Aumento	Disminuyo	Igual
1	x		
2	x		
3	x		
4	x		x
5			x
6			
7	x		
8	x		
9	x		
10	x		
11	x		
12	x		
13	x		
14	x		
15	x		x
16			
Total	13	0	3

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros - Centro Comercial Palatino, pregunta n° 6.

Anexo 18. Tabla. Balance con información de la pregunta n° 6 de la encuesta de percepción Centro Comercial Palatino

6. Después de la construcción del Centro Comercial Palatino, el precio de su vivienda				
Nº	Aumento	Disminuyo	Igual	Balance
16	13	0	3	13
%	81%	0%	19%	81%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros - Centro Comercial Palatino, pregunta n° 6.

Anexo 19. Tabla. Encuesta de percepción sobre el precio de los inmuebles después de la construcción del Hipermercado Éxito del Country 134

6. Después de la construcción del Hipermercado Éxito, el precio de su vivienda:			
Nº	Aumento	Disminuyo	Igual
1	x		
2			X
3	x		
4	x		
5	x		
6			X
7			X
8	x		
9	x		
10	x		
11	x		
12			X
13			X
14	x		
15	x		
16	x		
TOTAL	11		5

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros – Hipermercado Éxito, pregunta n° 6.

Anexo 20. Tabla. Balance con información de la pregunta n° 6 de la encuesta de percepción Hipermercado del Éxito Country

6. Después de la construcción del Hipermercado Éxito, el precio de su vivienda				
N°	Aumento	Disminuyo	Igual	Balance
16	11	0	5	11
%	69%	0%	31%	69%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros – Hipermercado Éxito, pregunta n° 6.

Anexo 21. Tabla. Porcentaje del aumento del precio del inmueble en la encuesta de percepción, pregunta n° 7 – Hipermercado Éxito del Country

7. Aproximadamente que porcentaje aumento su inmueble		
Porcentaje Precio del Suelo	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
0-10%	10	63%
11%-20%	3	19%
21-30%	1	6%
31%-40%	1	6%
41%-50%	0	0%
51%-60%	1	6%
Total	16	100%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros – Hipermercado Éxito del Country, pregunta n°7

Anexo 22. Tabla. Porcentaje del aumento del precio del inmueble en la encuesta de percepción, pregunta n° 7 – Centro Comercial Palatino

7. Aproximadamente que porcentaje aumento su inmueble		
Porcentaje precio del suelo	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
0 -10%	7	44%
11 - 20%	4	25%
21 -30%	1	6%
31 - 40%	0	0%
41 - 50%	2	13%
51 -60%	0	0%
61-70%	2	13%
TOTAL	16	100%

Fuente: Tabla realizado por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ N°13 Los Cedros – Centro Comercial Palatino, pregunta n°7

Anexo 23. Condiciones metodológicas para llevar a cabo el análisis del comportamiento del precio del m^2 de la zona de influencia del Hipermercado Éxito del Country y el Centro Comercial Palatino con el comportamiento del precio del m^2 en la UPZ N° 13 Los Cedros

Para determinar el precio del m^2 en las viviendas tipo casa y tipo apartamento de las zonas de influencia del Hipermercado Éxito del Country y Centro Comercial Palatino, se utilizó la herramienta de filtro en el programa de Excel.

Por un lado se toma la información de las encuestas realizadas en la zona donde se encuentra ubicado el Hipermercado Éxito del Country y las preguntas n° 2, n° 3, n° 6 y n° 7, las cuales se encuentran en el cuestionario de la encuesta Anexo 8, lo mismo se aplicó para el Centro Comercial Palatino, después de dividir en 4 cuadros la información, se sacó el promedio de porcentaje del precio de los inmuebles en apartamentos y en casas para los dos casos del Hipermercado Éxito y el Centro Comercial Palatino.

Por otro lado se realizaron dos tablas utilizando la información del capítulo III, correspondientes a las variaciones porcentuales del m^2 en apartamentos nuevos y usados en la UPZ N° 13 Los Cedros y de igual forma se utilizó la información correspondiente a las variaciones porcentuales del m^2 en casas nuevas y usadas en la UPZ N° 13 Los Cedros, ver Anexos 2, 3, 4 y 5.

Anexo 24. Tabla. Filtro de información con encuestas de personas habitantes en casas – Hipermercado Éxito del Country

Filtro de información con encuestas de personas habitantes en casas - Hipermercado Éxito del Country								
2. Tiene vivienda propia			3. Vive en casa o apto		6. Precio del inmueble			7. Cuanto aumento
Nº	SI	NO	CAS A	APT O	Aument o	Disminuy o	Igual	%
1	X		X		x			60%
2	X		X				x	0%
3	X		X		x			10%
7	X		X				x	0%
8	X		X		x			20%
9	X		X		x			20%
11	X		X		x			15%
12	X		X				x	0%
TOTAL	8	8	8	0	5	0	3	Promedio 15.62%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la preguntas nº2, nº3 nº6 y nº7 de la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ Los Cedros – Hipermercado Éxito del Country

Anexo 25. Tabla. Filtro de información con encuestas de personas habitantes en apartamentos – Hipermercado Éxito del Country

Filtro de información con encuestas de personas habitantes en apartamentos - Hipermercado Éxito del Country								
2. Tiene vivienda propia		3. Vive en casa o apto		6. Precio del inmueble			7. Cuanto aumento	
Nº	SI	NO	CASA	APTO	Aumento	Disminuyo	Igual	%
4	X			X	x			10%
5	X			X	x			30%
6	X			X			x	0%
10		X		X	x			40%
13	X			X			x	0%
14	X			X	x			10%
15		X		X	x			30%
16	X			X	x			10%
TOTAL	6	2			2	0	2	Promedio
								16%

Fuente: Tabla realizada por la autorade la presente investigación con base en la información suministrada por la preguntas n°2, n°3 n°6 y n°7 de la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ Los Cedros – Hipermercado Éxito del Country

Anexo 26. Tabla. Filtro de información con encuestas de personas habitantes en casas – Centro Comercial Palatino

Filtro de información con encuestas de personas habitantes en casas - Centro Comercial Palatino								
2. Tiene vivienda propia			3. Vive en casa o apto		6. Precio del inmueble			7. Cuanto aumento
Nº	SI	NO	CASA	APTO	Aumento	Disminuyo	Igual	%
1	x		X		x			70
3	x		X		x			50
4	x		X		x			15
6	x		X				x	0
9		x	X		x			10
10	x		X		x			5
12	x		X		x			20
13	x		X		x			10
TOTAL	7	1	8		7	0	1	Promedio
								22.5%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la preguntas n°2, n°3 n°6 y n°7 de la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ Los Cedros – Centro Comercial Palatino

Anexo 27. Tabla. Filtro de información con encuestas de personas habitantes en apartamentos – Centro Comercial Palatino

Filtro de información con encuestas de personas habitantes en apartamentos - Centro Comercial Palatino								
2. Tiene vivienda propia			3. Vive en casa o apto		6. Precio del inmueble			7. Cuanto aumento
Nº	SI	NO	CASA	APTO	Aumento	Disminuyo	Igual	%
2	x			X	x			30
5	x			X			x	0
7		x		X	x			70
8	x			X	x			20
11	x			X	x			10
14		x		X	x			20
15	x			X	x			50
16	x			X			x	0
TOTAL	6	2			6	0	2	Promedio 25%

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la preguntas n°2, n°3 n°6 y n°7 de la encuesta de percepción de los habitantes de la UPZ Los Cedros – Centro Comercial Palatino

Anexo 28. Tabla. Relación variación porcentual del precio del mt2 e apartamentos entre la UPZ N° 13 Los Cedros - Hipermercado Éxito Y Centro Comercial Palatino

Relación variación porcentual del precio del mt2 e apartamentos entre la UPZ N° 13 Los Cedros - Hipermercado Éxito Y Centro Comercial Palatino				
Años	Apartamento Nuevo	Apartamento Usado	Construcción Hipermercado Éxito	Construcción Centro Comercial Palatino
2000-2001	-7,8%	2,30%		
2001-2002	32,8%	10,47%	16%	
2002-2003	3,7%	-5,52%		
2003-2004	9,4%	13,03%		
2004-2005	33,0%	9,67%		
2005-2006	-3,8%	51,75%		25%
2006-2007	20,7%	-0,88%		
2007-2008	12,5%	2,64%		
2008-2009	15,6%	21,98%		
2009-2010	7,0%	10,81%		
2010-2011	-10,7%	7,40%		
2011-2012	36,9%	13,17%		
2012-2013	6,5%	17,63%		

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la tabla Precio y Variación Porcentual en Apartamentos Usados. Anexo 3, tabla Precio y Variación Porcentual en Apartamentos Nuevos. Anexo 5, Tablas Filtro de información con encuestas de personas habitantes en apartamentos cercanos al Hipermercado Éxito y Centro Comercial Palatino. Anexos 25 y 27

Anexo 29. Tabla. Relación variación porcentual del precio del mt2 en casas entre la UPZ N° 13 Los Cedros - Hipermercado Éxito Y Centro Comercial Palatino

Relación variación porcentual del precio del mt2 e apartamentos entre la UPZ N° 13 Los Cedros - Hipermercado Éxito Y Centro Comercial Palatino				
Años	Casa nueva	Casa usada	Construcción hipermercado Éxito	Construcción Centro Comercial Palatino
2000-2001		-11,37%		
2001-2002		24,99%	16%	
2002-2003		2,63%		
2003-2004		-0,37%		
2004-2005		11,30%		
2005-2006		-2,42%		22,50%
2006-2007		27,74%		
2007-2008		33,88%		
2008-2009	-12,41%	14,47%		
2009-2010	-23,76%	-6,57%		
2010-2011	49,49%	1,71%		
2011-2012	31,06%	7,26%		
2012-2013	-6,62%	30,03%		

Fuente: Tabla realizada por la autora de la presente investigación con base en la información suministrada por la tabla Precio y Variación Porcentual en Casas Usadas. Anexo 2, tabla Precio y Variación Porcentual en Casas Nuevas. Anexo 4, Tablas Filtro de información con encuestas de personas habitantes en casas cercanas al Hipermercado Éxito y Centro Comercial Palatino. Anexos 24 y 26