

**ESTUDIO DE LA INFLUENCIA COMERCIAL SOBRE LOS BARRIOS
EL NOGAL, EL ESPARTILLAL Y EL RETIRO Y SU EFECTO EN EL
PRECIO DEL SUELO, EN EL PERIODO 1993 – 2010.**

MARÍA CLAUDIA CÁRDENAS CARVAJAL

**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL
ROSARIO
FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y GOBIERNO
BOGOTÁ D.C., 2014**

“Estudio de la influencia comercial sobre los barrios el Nogal, el Espartillar y el Retiro y su efecto en el precio del suelo, en el periodo 1993 – 2010.”

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

Presentado por:
María Claudia Cárdenas Carvajal

Dirigido por:
John Wilson Buitrago Acosta

Semestre II, 2014

RESUMEN

El interés de esta monografía es describir el proceso de transformación urbana de los barrios El Retiro, El Espartillal y el Nogal de la ciudad de Bogotá, a partir del año 1993, en el cual se inauguró el Centro Comercial Andino. Se analiza y explica el desarrollo impulsado por el centro comercial sobre el territorio, transformando el uso de residencial e institucional a comercial y de servicios lo cual influyó directamente la densificación y valorización de los barrios. Por último se describe la evolución del valor del metro cuadrado de la zona, con la finalidad de identificar de forma cuantitativa el efecto de estos precios sobre el territorio.

Palabras Clave:

Centro comercial, densificación, uso del suelo y valor del metro cuadrado.

ABSTRACT

The interest of this paper is to describe the process of transformation of urban neighborhoods El Retiro, El Nogal Espartillal and the city of Bogotá, from the year 1993, which opened the Andino Mall. It analyzes and explains the influence on the development of the mall over the territory, transforming the land use from residential and institutional to commercial which directly influenced the densification and improvement of neighborhoods. Finally describe the increase of the price of the square meter of the neighborhoods, in order to identify the effect of these prices on the territory .

Key Words:

Mall, Densification, land value and land use.

A mis padres, por su apoyo incondicional.

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer a John Wilson Buitrago por haber estado presente en todo momento durante el desarrollo de este trabajo. Muchas gracias por su apoyo y guía. También quiero dar un agradecimiento a Alfonso Suarez y a Ernesto Bueno, quienes me brindaron su ayuda y conocimiento en el área para realizar esta investigación. Por último quiero agradecer a Mario Mayorga por su colaboración y apoyo en el presente trabajo.

CONTENIDO

Pág.

INTRODUCCIÓN	9
1. IMPORTANCIA DE LOS CENTROS COMERCIALES EN EL DESARROLLO URBANO	13
1.1 Importancia de los centros comerciales en las ciudades	13
1.2 Efectos en las transformaciones urbanas	15
1.3 El caso del centro comercial andino en Bogotá	17
1.4 Aspectos esenciales en la determinación del precio del suelo	18
2. NORMAS URBANAS QUE INFLUENCIARON EN LA CONSOLIDACIÓN COMERCIAL DE LA ZONA	21
3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y FUNCIONALES DE SUELO	28
3.1 Primer momento de 1949 - 1969	29
3.2 Segundo momento década de los 80' y principios de los 90'	33
3.3 Tercer momento – Finales de la década de los 90'	37
3.4 Último momento – Auge urbano.	41
4. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DEL SUELO	43
4.1 Comportamiento de los precios del suelo	41
4.2 Áreas comerciales de estratos altos de reciente y antiguo desarrollo	45
4.3 Áreas residenciales de estratos alto	57
4.4 Relación entre los precios del metro cuadrado	60
5. CONCLUSIONES	64
6. ANEXOS	

LISTA DE GRAFICOS Y TABLAS

Mapa 1. Delimitación del área de estudio	10
Tabla 1. Ubicación cartográfica zona de estudio	22
Mapa 2. Delimitación del área de estudio y usos según Acuerdo 6 de 1900	24
Tabla 2. Consolidado de norma urbanística vigente 2010	26
Mapa 3. Contextualización del área de estudio	28
Fotografía 1. Año 1949 - 1969	30
Fotografía 2. Año 1981-1991	34
Fotografía 3. Año 1998- 2007	39
Fotografía 4. Año 2009	41
Tabla 3. Índice del Precio del suelo en Bogotá (IPSB)	42
Mapa 3. Área de estudio con zonas de estudio de la Lonja	44
Mapa 4. Zona 12	46
Mapa 5. Zona 16	48
Mapa 6. Cambio de Uso del Suelo	50
Mapa 7. Zona 28	53
Mapa 8. Zona 30 ^a	55
Mapa 9. Zona 53	58
Grafica 1. Consolidado de los Valores Reales	60
Tabla 4. Coeficiente de Determinación	61

LISTA DE ANEXOS

- Anexo 1. Relato Ernesto Bueno
- Anexo 2. Imagen. Urbanización “El Retiro” localizada entre las calles 82 y 85 y carrera 7ª y 15.
- Anexo 3. Tabla. Características Urbanísticas UPZ de la Localidad de Chapinero
- Anexo 4. Gráfica. Valores Reales Zona Rosa
- Anexo 5. Gráfica. Valores Reales Calle 85
- Anexo 6. Gráfica. Valores Reales Cr 15 Tramo 2
- Anexo 7. Gráfica. Valores Reales Cr 11 Tramo 3
- Anexo 8. Gráfica. Valores Reales El Nogal - El Retiro
- Anexo 9. Matriz. Coeficiente de Determinación
- Anexo 10. Fotografía del cambio de patrón de estacionamiento
- Anexo 11. Fotografía Monumento San Josemaría Escrivá De Balaguer
- Anexo 12- Fotografía del monumento a Juan Montalvo
- Anexo 13. Evidencia del Parque “El Nogal”
- Anexo 14. Fotografía del monumento a Miguel de Cervantes Saavedra
- Anexo 15. Evidencia del Parque “Cabrera 5”

1. INTRODUCCIÓN

El estudio de caso que se presenta a continuación es el resultado de una investigación que detalla la forma en la que se ha llevado a cabo el proceso de desarrollo y transformación urbanas en una de las zonas de mayor importancia en la capital del país y cuyo núcleo se encuentra en el Centro Comercial Andino.

Por lo anterior, el objetivo central del presente estudio es analizar el proceso de transformación urbana y los efectos en el uso y en el precio del suelo de los barrios El Espartillal, el Nogal y el Retiro, ubicados al norte de Bogotá, antes y después de la construcción del Centro Comercial Andino.

Igualmente, se pretende explicar de manera concreta las relaciones entre la economía urbana y elementos tales como los aspectos físicos, normativos e históricos propios de la zona de estudio definida. Para tales fines, la presente investigación tomará como referencia los planteamientos aportados por el catedrático y experto en economía urbana, Roberto Camagni, los cuales serán útiles para entender las variaciones de precios del metro cuadrado de esta zona. Vale la pena precisar que criterios como los principios de accesibilidad y competitividad fueron tenidos en cuenta a lo largo de la realización del trabajo para poder definir las dinámicas y relaciones que se presentan alrededor del Centro Comercial Andino.

Por esta razón es importante resaltar que los centros comerciales, como foco económico, tienen repercusiones significativas en su territorio inmediato. En el caso de Bogotá, los primeros centros comerciales de la ciudad no se regían bajo la normativa de un Plan de Ordenamiento Territorial - POT, y es común que éstos hayan sido construidos sobre lotes de gran tamaño cuya finalidad no era comercial sino educativa, esto evidencia la expulsión de usos blandos como lo son los institucionales por otros más rentables como el comercial. Actualmente el POT regula todo lo concerniente en materia de Centros Comerciales y los alcances de los mismos.

esta zona son básicamente las manzanas que están contenidas entre la Carrera 15 y la Carrera 7, vías de alto flujo vehicular en la ciudad y entre las Calles 85 y 80. Esta zona fue delimitada en función de la influencia comercial que ejerce el Centro Comercial Andino en el sector.

Este trabajo se enfocó en desarrollar cuatro puntos fundamentales: el primero, la revisión de la literatura sobre la importancia de los centros comerciales en el desarrollo urbano. Segundo, por la caracterización de la zona desde la norma para lograr un mayor entendimiento de las relaciones que ahí se presentan y cómo estas pueden crear una centralidad¹ El tercer punto hace una revisión histórica sobre las características físicas de los barrios El Nogal, El Espartillar y El Retiro. El cuarto y último punto trata sobre un análisis del comportamiento del valor del metro cuadrado de la zona.

Así mismo, este estudio es una recopilación analítica sobre el proceso de cambio de uso del suelo de los barrios residenciales y educativos a comerciales, los cuales se potencializaron por la implementación de centros comerciales.

La selección de las variables de análisis se hizo con referencia a la evolución física de los barrios y de las tendencias de uso de los ciudadanos y se tuvo en consideración el valor del metro cuadrado representativo de la zona, para así visualizar las tendencias y la consolidación de la actividad residencial y comercial en la zona.

La premisa fundamental de la presente investigación se sustenta en la idea que la construcción del Centro Comercial Andino dio paso a una serie de transformaciones y modificaciones en las zonas contiguas sobre las cuales ejerce una influencia significativa,

¹ Johnson asume que hay dos tipos de centralidad, la absoluta y la excesiva. Conceptualmente, la centralidad absoluta es igual a la importancia del asentamiento con respecto a todos los flujos que se relacionan con sus funciones centrales. La centralidad excesiva es una medida neta que equivale a la importancia del lugar central de un asentamiento sólo con aquellos flujos hacia y desde su región complementaria. La centralidad excesiva fue sugerida originalmente por Christaller y permite eliminar el efecto de la demanda de residentes para determinar la cantidad de funciones centrales que sirven al territorio fuera del asentamiento. Las diferencias entre ambos tipos de centralidad se marcan especialmente entre los asentamientos espaciados y cercanos en áreas densamente pobladas donde hay muchas opciones para obtener un servicio dado. (Johnson 1972, pág. 82)

cuyos efectos directos se ven manifestados en las variaciones del precio y del uso del suelo y de los predios del sector.

Por un lado, este trabajo combina metodologías de investigación tales como el barrido de información descriptiva sobre las tendencias de desarrollo urbano comercial en América Latina, las cuales se emplearon para dar un enfoque analítico del primer capítulo. Igualmente, se realizó un análisis de la normatividad existente en Bogotá en materia de centros comerciales con el ánimo de examinar sus alcances en términos de efectividad y satisfacción de las necesidades de la ciudad, de la zona y de los residentes de la misma. En este punto del estudio se hará uso de imágenes y fotografías que permitirán, visualizar la transformación urbana y los cambios significativos del territorio.

Por último, es importante considerar que cualquier país o ciudad, independientemente de su grado de desarrollo, cuente con estudios que permitan analizar el comportamiento de los precios del suelo en sus áreas urbanas, especialmente aquéllos en donde se ha consolidado la tendencia de intervención privada o pública. Sin embargo, vale aclarar que aun existiendo cierta normatividad al respecto, el proceso de urbanización en Bogotá no ha sido plenamente adecuado, por lo que se evidencia la fuerte ausencia de una política de expansión urbana que responda a las necesidades de acogimiento e integración de población migrante y la lucha por la preservación de las zonas agrícolas que se han visto disminuidas como resultado del proceso de crecimiento de la capital.

1. IMPORTANCIA DE LOS CENTROS COMERCIALES EN EL DESARROLLO URBANO

1.1 Importancia de los Centros Comerciales en las Ciudades

Durante las últimas décadas del siglo XX se desarrolló una nueva fase de globalización bajo nuevos estándares de tecnologías de la información y de las comunicaciones. Adicionalmente, un número creciente de aglomeraciones urbanas se ubicaron como protagonistas principales; estas aglomeraciones, al irse introduciendo en la dinámica global, han comenzado a vivir una verdadera transformación. (Mattos 2010, pág. 24).

En medio de este nuevo flujo económico mundial se consolidan los Centros Comerciales como respuesta al comercio disperso en las ciudades. Hay varias versiones sobre la creación del primer Centro Comercial del mundo occidental. El estudio de caso se basa en el argumento de Glaeser donde los primeros precursores de los Centros Comerciales modernos aparecieron en los Estados Unidos en la primera mitad del siglo XX. Siendo el "Roland Park" de Baltimore, el primer Centro Comercial, construido en 1907, el cual tenía locales comerciales en una línea, con un parqueadero enfrente y avisos comerciales comunes (Glaeser, 2009). Otros autores como Beck (1978, pág. 48) se refieren al "Country Club Plaza Center" al sur de Kansas City que se construyó en 1923 y que por primera vez fue planeado, construido y administrado como un conjunto, fundándose los Centros Comerciales como análisis preliminar de mercado (Müller 1998). Estos espacios de aglomeración están dirigidos a una población con una capacidad adquisitiva específica, por lo tanto su ubicación es de gran importancia para poder generar esa atracción al público.

89 La creación de centros comerciales en ciudades como Bogotá, forma movimientos y flujos de dinero enfocados al consumo, pero con un efecto en la construcción y modernización del territorio, en especial las ciudades de América Latina. Jan Marco Müller como otros autores, está de acuerdo con este planteamiento, y sugiere en mayor medida que el papel principal en la construcción de los Centros Comerciales influye

directamente en el crecimiento físico de las metrópolis latinoamericanas siendo las empresas urbanizadoras los principales protagonistas (Müller 1998).

La década de 1970 fue de gran importancia para Bogotá, dado que posicionó la ciudad como una de las grandes ciudades latinoamericanas en desarrollar grandes edificios en el centro de la ciudad permitiendo un desarrollo arquitectónico moderno.

Siguiendo esta dinámica, en 1976 se construye el Centro Comercial “Unicentro”, el primero en Colombia, ubicado en la carrera 15 con calle 127. La constructora Pedro Gómez y Cía. atrajo a la sociedad capitalina con la creación de un equipamiento de tal tamaño dentro de un lote de más o menos 125.000 metros cuadrados. La creación de este Centro Comercial permitió el desarrollo de barrios alrededor del mismo, como lo fueron Multicentro y La Carolina.

El desarrollo de nuevas urbanizaciones y nuevos centros comerciales ha estado liderado por las empresas inmobiliarias privadas con una dinámica articulada entre la construcción del Centro Comercial y el sector residencial próximo. Una de las estrategias de las empresas urbanizadoras se basa en que al construir un Centro Comercial se aumenta el valor de los terrenos adyacentes que también pertenecen a la empresa urbanizadora. Este fue el caso del Centro Comercial Unicentro donde se desarrollaron nuevas urbanizaciones al rededor que se pudieron vender a altos precios (Müller 1998).

Dado que actualmente ciudades como Bogotá se rigen bajo POT² (hojas de ruta para el crecimiento de las ciudades), se ha controlado la implementación de Centros Comerciales en relación con la antigua normatividad.

La importancia y el posicionamiento de estas construcciones como focos de concentración de flujos económicos han aumentado con el pasar de los años. Esto se debe a la adaptación y adopción del concepto estadounidense de centro comercial, modificando su construcción según estratos socioeconómicos específicos, lo cual desplazo los antiguos

² El ordenamiento territorial es un instrumento fundamental para el desarrollo. Tiene que ver por una parte, con la organización político administrativa que adopte el Estado para gobernar las diversas territorialidades surgidas de la evolución económica, social, política y cultural del país y, por otra, con los cambios en la ocupación física del territorio, como resultado de la acción humana y de la misma naturaleza. (Departamento Nacional de Planeación [DNP] 2013)

espacios de comercio conocidos como las plazas de mercado a una escala local. Sin embargo, el Centro Comercial ya no es un privilegio de la población adinerada sino que ganó importancia también para miembros de los estratos bajos (Müller 1998), sobre todo en el sentido sociocultural identificado por Müller.

Actualmente, los centros comerciales superaron su posición como centro de ventas y se han convertido en un lugar de recreación y esparcimiento, donde convergen flujos económicos y sociales de todo tipo.

1.2 Efectos en las transformaciones urbanas

Durante mucho tiempo, el crecimiento urbano desordenado generó un patrón de desarrollo que direccionó la planeación urbana de las ciudades a descongestionar las actividades desarrolladas en los centros urbanos y al mismo tiempo impulsando la mezcla de usos; esto ayudó a la proliferación de subcentros urbanos³ compuestos por complejos hoteleros, restaurantes, centro comerciales y torres de oficinas, en sitios en donde el precio del suelo fue económico. Estos complejos buscaban atraer consumidores de ingresos medianos y altos (Kivelli 1993), por tanto se puede llegar a considerar que el diseño y la reorganización del espacio son parte de la destrucción creativa de las formas sociales, que sustituyen a las formas tradicionales con las nuevas relaciones capitalistas, las cuales se ven reflejadas en los centros comerciales.

Los centros comerciales se han convertido en espacios sociales que desempeñan un papel muy importante en la reestructuración urbana, y se están conformando como subcentros urbanos a partir de las múltiples funciones que adquieren en su interior. Estos lugares han cambiado los patrones de localización de los diversos usos de suelo, especialmente del comercio creando corredores urbanos. Lo anterior ha llevado a cambiar los flujos de transporte, y a sustituir otros espacios de la ciudad destinados a la recreación,

³ Un subcentro es un subsistema urbano capaz de articular el territorio que lo rodea mediante un funcionamiento que va más allá del de orden económico trascendiendo a aspectos socioculturales, y que deriva de las experiencias de la vida en sus espacios. (Marmolejo 2006).

interacción social y comercio. Todo esto es aprovechado por la lógica del consumo para promover espacios que reditúen más dinero a los inversionistas (Levi 1997).

Por un lado, en términos generales podemos caracterizar un subcentro urbano como un nodo, entendiéndolo a partir de los lineamientos de Kevin Lynch, como puntos estratégicos de la ciudad a los cuales puede ingresar un observador y constituyen focos intensivos donde se desprenden varios flujos de personas y forman un espacio físico memorable (Lynch 1998). Este subcentro de atracción hacia el cual se dirige la población que se encuentra dentro de su área de influencia y cuyo uso del suelo se caracteriza en varias ocasiones por tener diversidad funcional: ya sean político-administrativas, comerciales, laborales o recreativas, entre otras. En localidades pequeñas el centro es un área única dentro del núcleo de población, pero conforme mayores son las ciudades, más se van generando áreas intermedias que se fungen como subcentros (Levi 1997).

Por otro lado, se le atribuye a los grandes centros comerciales la responsabilidad de contribuir a privatizar el espacio público, ya que la apropiación pública y colectiva de las calles, plaza, áreas deportivas y parques se estaría perdiendo en la ciudad y se estaría produciendo una “entrega al capital privado de actividades y espacios que antes ocupaba el sector público” (Paquette 2007), pero al mismo tiempo los centros comerciales compensan al territorio ayudándolo a modernizarse y a traer nuevas tendencias.

El análisis de las transformaciones urbanas es importante dado que las ciudades se consolidan cada vez más como centros de actividades, en especial económicas. Esto se refleja en el crecimiento físico de las mismas. Bogotá por ejemplo, se ha consolidado en el centro expandido y en un grupo de centralidades.

La creación de centros comerciales impone un cambio estructural y de uso en su ubicación geográfica, esto normalmente va en contradicción con el ordenamiento territorial, ya que conlleva a crear barreras invisibles de escala local. En los años noventa, las ciudades, en especial Bogotá, no estaban preparadas para canalizar grandes flujos económicos ni la nueva tendencia a la densificación, pero el sector privado generó un cambio de panorama y a su vez, ayudó a transformar el territorio para crear nuevas dinámicas sociales. Estas transformaciones radican en el uso del suelo del territorio,

especialmente el cambio de residencial a comercial o, en el caso específico del Centro Comercial Andino, del educativo a comercial.

Un cambio brusco en el territorio puede traer grandes consecuencias para la población, dado que estas tienden a adaptarse de forma lenta, más si son zonas de la ciudad que han tenido una vocación residencial desde comienzos de siglo, cómo es el caso del área de estudio.

La localización y la accesibilidad son elementos esenciales para que un centro comercial sea exitoso. Estas influyen directamente en la capacidad de canalizar y recibir a la población flotante. Uno de los primeros indicios de una transformación urbana es el cambio en el direccionamiento vial.

Estos dos elementos, junto con el mercado son fundamentales para determinar el valor del metro cuadrado de una zona determinada, en este caso vecina a un centro comercial. En este sentido, las transformaciones urbanas trascienden el ámbito territorial y crean dinámicas que favorecen a una ciudad como Bogotá: aumento en número de empleos tanto en su construcción como en la ejecución de un centro comercial; valorización de las zonas aledañas; embellecimiento de la zona; renovación de las redes de servicios públicos que no se dio en este caso; y la promoción de la densificación para un mejor aprovechamiento del suelo.

1.3 El caso del Centro Comercial Andino en Bogotá.

El Centro Comercial Andino inició su construcción en enero de 1991 y finalizó en 1993, desde este momento ha aumentado su presencia en la vida de los habitantes de la capital y de sus visitantes. Fue construido en los antiguos predios del Colegio Andino del cual obtiene su nombre. Fue diseñado por Piedad Gómez, construido y promovido por la firma Pedro Gómez & Cía. S.A., el hecho que el centro comercial fuera construido sobre un terreno que tenía un uso educativo resalta la expulsión de los usos blandos en la zona.

Esto es importante dado que la firma constructora tenía como objetivo crear una combinación de moda, restaurantes, oficinas y tiendas exclusivas, algo completamente innovador para la

Bogotá de 1993.

El área del predio es de 17.315 m² y el área construida de 58.000m², cuenta con un área comercial de 19.000 m² (Ospinas & Cía. S.A 2009), se encuentra dentro de la denominación de Centro Comercial de escala zonal porque su área de influencia trasciende los límites barriales. Está compuesto por 220 locales comerciales distribuidos en 4 niveles, 719 parqueaderos ubicados en dos sótanos con valet parking, actualmente es visitado por miles de personas y turistas, generando así un nodo comercial compuesto por el Centro Comercial y sus alrededores. (Centroandino 2013)

En el año 2004 tuvo su primera remodelación, donde se creó un piso adicional a la planta Este, el cual se destinó para una terraza de comidas, el encargado fue la constructora Ospinas & Cía. S.A Para el 2006 la administración del centro comercial decidió remodelar sus instalaciones especialmente los baños con diseños de Leticia Vargas Caicedo.

Para el año 2013 se realizó una tercera remodelación, la cual estará compuesta de locales comerciales de alta gama, y se renovó la salida a la carrera catorce.

1.4 Aspectos esenciales en la determinación del precio del suelo.

La localización y el uso de la tierra en una ciudad como Bogotá son claves para determinar los precios del metro cuadrado. Como se explicó anteriormente, las condiciones del mercado, la localización y la accesibilidad de un inmueble son factores claves para su desarrollo, pero el factor más importante al hablar del valor de la tierra es el nivel social que la ocupa.

En este punto es necesario citar a Oscar Borrero⁴, experto en valoración del suelo urbano en la ciudad de Bogotá, el cual explica en su artículo “Formación de los Precios del

⁴ Economista, Director de Borrero Ochoa y Asociados y profesor de Economía Urbana en la Universidad de los Andes y Universidad Nacional y de Avalúos en la Universidad Javeriana, Universidad Distrital y Universidad Gran Colombia.

Suelo” que a medida que las ciudades crecen, van surgiendo necesidades aún mayores en sus habitantes, tanto así, que la industria pasa a un segundo término y evoluciona el sector de los servicios: finanzas, seguros, servicios profesionales, gobierno, finca raíz, entre otras.

El crecimiento de las actividades económicas demanda lugares de esparcimiento, sitios para trabajar, producir y vender. La industria de la construcción acude a ofrecer bodegas, locales y oficinas demandando el uso intensivo de la tierra urbana (Borrero 2000, pág. 4). Del mismo modo, surgen los usos complementarios de estos usos ya demandados, bancos, restaurantes, papelerías y lugares de esparcimientos.

Otro factor que es necesario mencionar es el tema de la escasez⁵. Cada día es mayor la escasez de suelo urbano. Ocasionando un efecto en el precio del suelo, por su incidencia en los costos de edificación. Este fenómeno, suele tener efectos a largo plazo, como el cambio de uso o destinación del suelo, como por ejemplo la utilización de casas residenciales de gran tamaño como oficinas, o la expulsión de usos blandos como lo son los educativos para dar viabilidad al uso comercial. Dado que la oferta de tierra es escasa, pues no es fácilmente reproducible, la única manera de aumentar la oferta es incrementar los perímetros de las ciudades.

Como consecuencia, ante una demanda creciente y una oferta escasa, los precios suben en términos reales, es decir por encima de la inflación, lo cual da como resultado la valorización continua de los terrenos urbanos, este tema será analizado con mayor profundidad en el cuarto capítulo del presente trabajo. Ciertamente, la demanda se orienta más hacia unos sitios que a otros, creando zonas donde la valorización es mayor, que en este caso es el norte de Bogotá, o simplemente durante algún período la demanda se orienta hacia algún otro sitio hasta que lo satura creando problemas de congestión, tráfico, parqueo y por la excesiva densidad es necesario buscar un nuevo sitio con potencial. El anterior sitio se estanca en su crecimiento y puede incluso desvalorizarse (Borrero 2000, pág. 26), este fenómeno se tiende a presentar cuando las normas urbanísticas no cumplen su función de calidad o están abierta a muchas interpretaciones.

⁵ Carácter limitado de los recursos de la sociedad; situación en la que la cantidad demandada es mayor a la ofrecida. (Mankiw 2009)

En las ciudades latinoamericanas la demanda de suelo urbano es siempre creciente y por tanto la actividad edificadora se mantiene en ascenso para responder a las exigencias de la economía urbana y la población, pero como lo plantea Borrero, existe la posibilidad de que una zona con gran demanda vaya decayendo al pasar de los años a causa de una sobredemanda y oferta de vivienda o comercio. Una zona como el norte de Bogotá, la cual se ha valorizado⁶ al pasar de los años de forma constante, ha tenido subzonas de grandes cambios urbanos durante la última década. Mientras tanto se han ido creando focos de valorización⁷ o las denominadas "centralidades" del distrito, como lo son la Calle 72 - 100, Unicentro, entre otras. Estas zonas han obtenido poder y prestigio al pasar de los años y su dinámica económica va en ascenso, específicamente la zona donde se ubica el Centro Comercial Andino.

⁶ **Valorización:** Debe entenderse como el crecimiento de los precios por encima de la inflación. (Borrero 2000, pág. 31)

⁷ **Foco de Valorización:** La valorización de terrenos puede darse generalmente a partir de ciertos cruces de arterias viales importantes en los cuales se instalan actividades económicas de especial trascendencia a nivel urbano que con el paso del tiempo son tomados por los habitantes de una ciudad como puntos de referencia. (Borrero 2000, pág.32)

2. NORMAS URBANAS QUE INFLUENCIARON EN LA CONSOLIDACIÓN COMERCIAL DE LA ZONA

La zona a tratar está ubicada en la localidad de Chapinero, data desde antes de 1910⁸ cuando se instalaron los primeros tranvías eléctricos (Alcaldía Mayor de Bogotá 2007, pág. 10) El desarrollo comercial de la localidad se enfocó principalmente sobre la Avenida Chile y es ahí donde se da la construcción de la Avenida Chile o Calle 72.

Chapinero tuvo una intervención importante a través del Plan de re-ordenamiento urbano de Bogotá de Karl Brunner, 1933 – 1940. Brunner buscaba integrar diferentes barrios mediante nuevas avenidas que serían definidas por el plan vial que buscaba conformar una malla principal compuesta principalmente por la regularización de la carrera séptima y la Avenida Caracas.

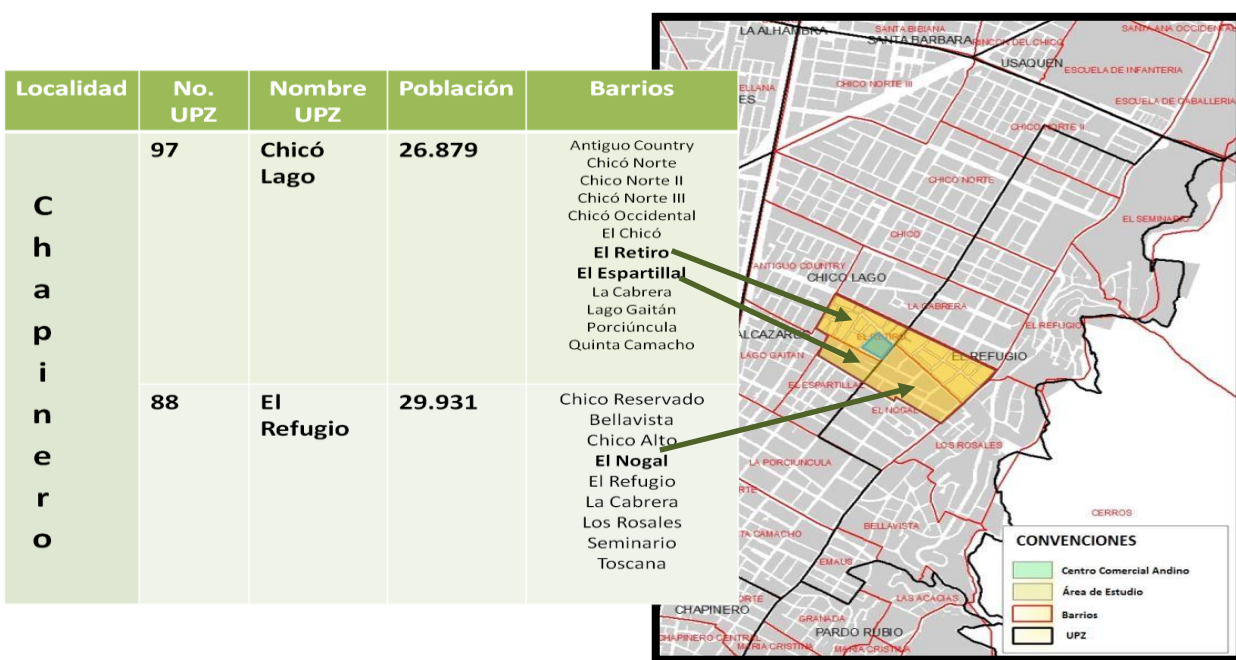
El trazado vial de Brunner no se apoyó en mediciones o proyecciones matemáticas sobre cantidad e intensidad del tránsito automotor, sino que se basó más bien en el interés por el diseño de avenidas-parque y ejes viales rematados en monumentos y plazoletas. (Saldarriaga 2008, pág.98). Es indiscutible que el urbanista austriaco apoyaba el desarrollo urbano al norte de la ciudad para así descongestionar la cantidad de vivienda que tenía el centro de ese entonces. Aun así, las intervenciones de Brunner se ven más como un conjunto de propuestas aisladas que como un plan para ordenar el territorio (Saldarriaga 2008 Pág.98).

La localidad de Chapinero fue creada mediante el Acuerdo 26 de 1972 hacia parte de una de las 16 alcaldías menores y cubría un perímetro partiendo de la Intersección del eje de la Autopista del Norte con el de la calle 100, siguiendo por este eje y su prolongación Suroriente en el camino del Meta, por este camino en dirección oriente hasta su Intersección con el límite de Bogotá, por este límite hasta la hoya del río San Francisco siguiendo por esta hoya hasta encontrar el eje de la calle 26, siguiendo este eje hasta su

⁸ “Por acuerdo municipal del 17 de diciembre de 1885, se dispuso que este caserío se denominaría Chapinero. Este poblado estaba unido por dos caminos a Santafé: uno al pie de la montaña (hoy carrera 7ma) y otro que venía desde Zipaquirá, (lo que hoy es la avenida Caracas).” (Mena Lozano 2008 pág. 16.)

intersección con el eje de la Avenida Caracas, siguiendo este eje y su prolongación en el eje de la Autopista del Norte y por este eje hasta su Intersección con el eje de la calle 100, punto de partida.⁹ Después de este momento la zona se ha convertido en el centro comercial y financiero del norte de la ciudad atrayendo al mismo tiempo mayor diversificación de servicios como los bancarios y de telecomunicaciones (especialmente en la Avenida Chile). Como una manifestación de este dinamismo financiero y comercial se adelantaron proyectos con el fin de incrementar la oferta de equipamientos dirigidos al comercio y las finanzas (Centro Granahorrar, 1983; World Trade Center, 1986; Centro Andino, 1993, Bolsa de Bogotá, 1994) (Secretaria de Planeación 2007).

Tabla 1. Ubicación Zona de Estudio



Fuente: Mapa elaborado por la autora del presente trabajo con información del (DANE 2005).

⁹ Artículo 3 , Decreto 26 de 1972

Actualmente la localidad está compuesta por 50 (Secretaría de Planeación 2007) barrios los cuales están divididos en 5 Unidades de Planeación Zonal, las cuales son: Chapinero (UPZ 99), San Isidro Patios (UPZ 89), Pardo Rubio (UPZ 90), El Refugio (UPZ 88) y Chicó Lago (UPZ 97). En el presente Estudio de Caso solo se tendrán en cuenta las UPZ 88 y 97 las cuales presentan los siguientes usos y características urbanísticas.

Las UPZ El Refugio está clasificado dentro de las tipologías de las UPZ como residencial cualificado, eso quiere decir que predomina el uso residencial exclusivo de estrato alto y cuenta con muy buen espacio público, equipamientos y condiciones urbanísticas adecuadas. Por su parte, la UPZ de Chicó Lago predomina el uso comercial y de los servicios, al mismo tiempo se encuentra un gran número de oficinas y es la UPZ con mayor concentración de empresas de toda la localidad, seguida de la UPZ Chapinero.¹⁰

La localidad de Chapinero desde su formación ha predominado la clase socioeconómica alta y es una tendencia que ha continuado hasta la actualidad. Cifras del 2007, muestran que el 45,8% de predios de la localidad son de estrato 6 y ocupa la mayor parte del área urbana local, el 30,8% pertenece a predios de estrato 4, el estrato 5 representa el 11,7%, el 5,5% corresponde a predios de estrato 3, el 1,6% corresponde a predios no residenciales y el 1,5% restante corresponde a predios de estrato 1.¹¹

Para efectos del presente estudio de caso, el área de análisis se única en los barrios El Retiro, El Espartillal y el Nogal, los cuales se encuentran ubicados en las UPZ Chicó Lago y El Refugio como lo muestra la Tabla 3.

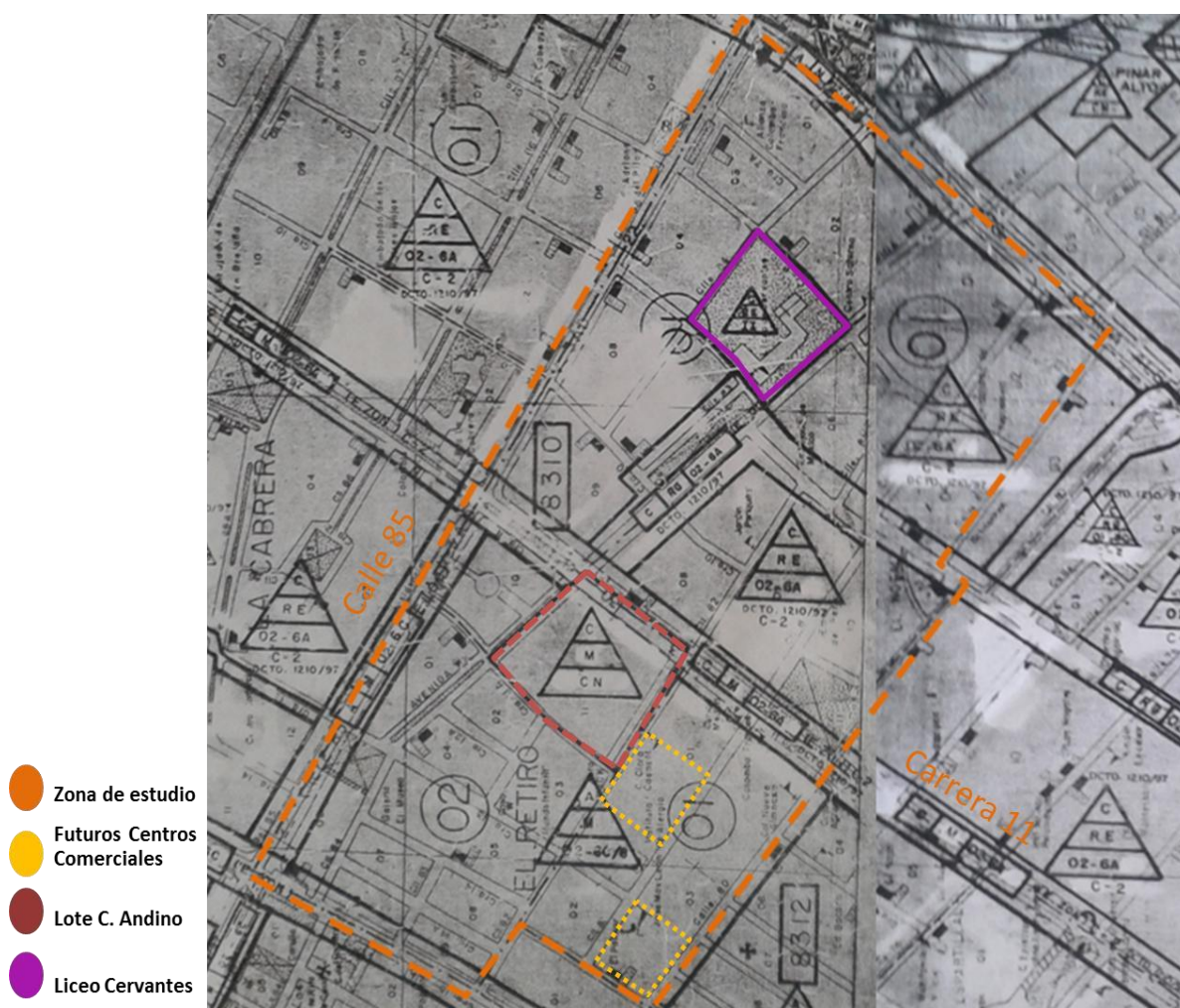
Teniendo en cuenta la ubicación de la zona a tratar, es necesario contextualizarla con las normas de mayor jerarquía, planteadas en los planes de generales de la ciudad. El primer Plan de Ordenamiento Físico para Bogotá fue el Acuerdo 6 de 1990, el cual consolidó los grandes avances de la planificación urbana bogotana en su momento. Entre sus puntos destacables están la consideración del riesgo y la protección ambiental como

¹⁰ Según Buitrago (s.f., pág. 15), el Comercio Cualificado corresponde a las “Zonas y ejes consolidados de escala metropolitana y urbana, conformados por establecimientos comerciales de ventas al detal”. También se menciona en el Decreto 190, Artículo 346. Área de Actividad Comercio y Servicios.

¹¹ Cuadro de Población por localidad y UPZ (Mena Lozano 2008, pág. 12.)

determinantes clave de la ocupación y el uso del suelo. La normativa más relevante que se puede desprender del Acuerdo 6 de 1997, es el decreto 1210 de 1997 el cual modifico el decreto 736 de 1993. Este decreto definió las acciones a mantener y preservar las áreas, manzanas y costados de manzana poseedoras de valores urbanísticos, arquitectónicos de conjunto y ambientales, que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época de la ciudad (Decreto 1210 de 1997).

Mapa 2. Delimitación del área de estudio y usos según Acuerdo 6 de 1990



Fuente: Mapa elaborado por la autora del presente trabajo con información del (Acuerdo 6 de 1990), planchas 22 y 27.

Cabe resaltar únicamente la manzana del Andino era la única con tratamiento de Conservación en el barrio el Retiro y todos tenían usos múltiples. En especial la zona que hoy se conoce como la Zona T de Bogotá. Se encontraba bajo el tratamiento de Actualización, con usos múltiples. Esto ayuda a concluir que la presión por darle paso a usos más rentables al lote del Andino existía.

El uso institucional que tenía el lote no fue del todo reflejado en la normatividad existente, dado el caso en el cual los inmuebles institucionales podrían ser demolidos pero únicamente con el fin de ser destinados a usos institucionales compatibles con el uso principal de la zona (Art 502 Decreto 6 de 1990), como se ve en el Mapa 2 gran parte de los usos de la zona eran múltiples. Lo cual pudo haber generado viabilidad al uso comercial hoy existente.

Dado que la zona de estudio se encuentra dentro de las unidades de planeamiento zonal No. 88 EL REFUGIO y 97 CHICO - LAGO, y estas fueron reglamentadas por el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003, fue necesaria su actualización cuando llegó el Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial, dando como resultado el Decreto 059 de 2007 por el cual se actualiza a la normativa vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No.88 y 97.

Las UPZ han tenido varias modificaciones, ocasionadas principalmente por la presión inmobiliaria que ha vivido la zona. Los principales cambios que se han presentaron en la normatividad de la zona han sido en la evolución los usos, pasando de usos múltiples a comercial y de servicios. Al mismo tiempo se reflejaron mayores alturas permitidas pasando de 6 hasta 10 pisos de altura máxima (ver Tabla 3. Consolidado de Norma Urbanística).

Tabla 3. Consolidado De Norma Urbanística – Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 190 de 2004

Zona	Residenciales de Estrato Alto			Comerciales y de Servicios de Estratos Altos									
No. Zona	53			12		16		28		30A			
Nombre de Zona	Nogal-Retiro			Carrera 11 - Tramo 3 - Andino		Carrera 15 - Tramo2 - Antiguo Country		Zona Rosa (Zona T)		Calle 85			
Norma	Acuerdo 6 /90	POT		Acuerdo 6 /90	POT	Acuerdo 6 /90	POT	Acuerdo 6 /90	POT	Acuerdo 6 /90	POT		
No. UPZ	UPZ 97- Chicó Lago												
Decreto	Acuerdo 6 /90	059/2007		Acuerdo 6 /90	059/2007	Acuerdo 6 /90	059/2007	Acuerdo 6 /90	059/2007	Acuerdo 6 /90	059/2007		
Tratamiento	Conservación	Consolidación con cambio de patrón	Consolidación Sectores Urbanos Especiales	Conservación	Consolidación con Cambio de Patrón	Actualización	Renovación Urbana	Actualización	Renovación Urbana	Actualización	Consolidación con Cambio de Patrón	Consolidación Urbanística	Renovación Urbana
Área de Actividad	Residencial Especial	Residencial	Dotacional	Múltiple	Comercio y de Servicios	Múltiple	Comercio y de Servicios	Múltiple	Comercio y de Servicios	Múltiple	Comercio y de Servicios	Residencial	Comercio y de Servicios
Alturas Permitidas	2 a 6 pisos	8 y 10 pisos		2 a 6 pisos	9 y 10 Pisos	2 a 6 pisos	5 y 8 Pisos	2 a 6 pisos	2,4 y 8 Pisos	2 a 6 pisos	8 y 10 Pisos	8, 10 y 12 Pisos	4 y 8 Pisos
Tipología de Aislamientos	Aislada		Dotacional	Aislada		Continua		Continua		Continua	Aislada	Aislada	Continua

Retomando la zona del presente Estudio de Caso, se puede concluir que el lote del Centro Comercial Andino, el cual estaba dentro del tratamiento de Conservación Urbanística, actividades múltiples y categoría de Continuidad de Norma (CN) no la mantuvo.

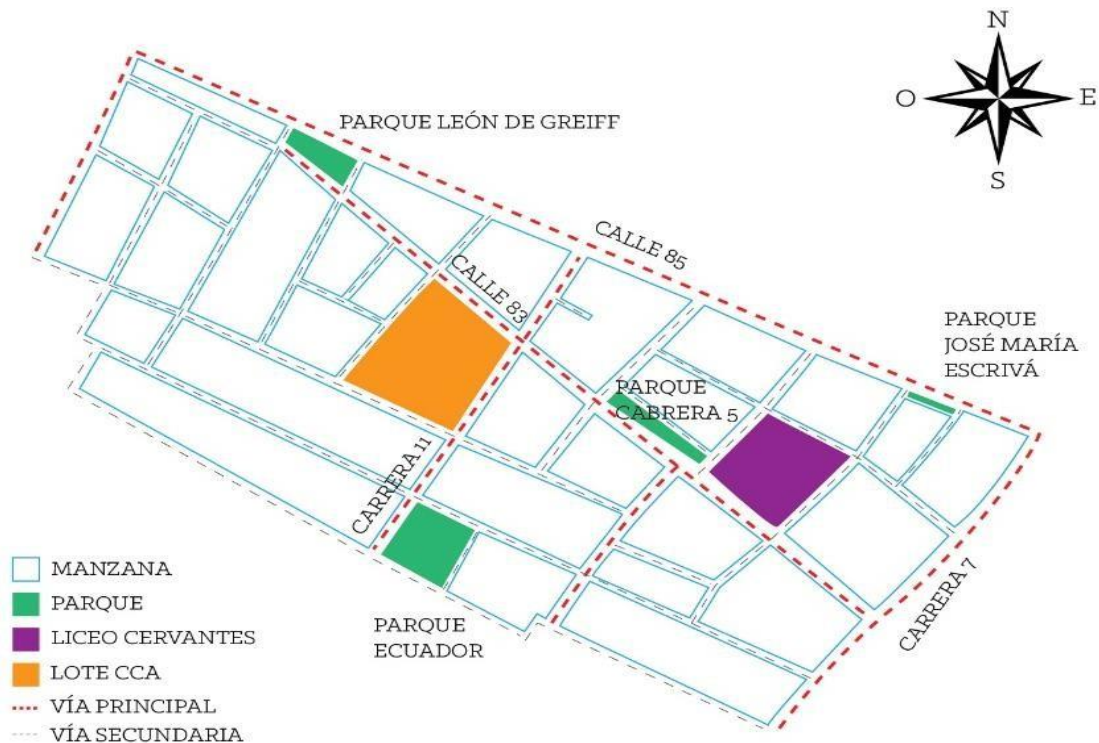
La conclusión más acertada a la que se pudo llegar fue que, aprovecharon el uso múltiple que tenía el lote sumándole que el lote podía destinarse a usos compatibles (Art 329 Acuerdo 6/90) a los de las zonas aledañas y años más adelante se acogió a la norma de transición obligatoria o opcional de la continuidad de norma al tratamiento de desarrollo (Artículo 9 y 10 de 736 de 1993).

Cabe resaltar que a pesar de ser un lote donde se ubicaba una institución educativa, al igual que el lote de del Colegio José Max León no estaba dentro de la categoría de I: Institucional, caso contrario al del Liceo Cervantes, que si tenía la restricción.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y FUNCIONALES DEL SUELO

Este capítulo pretende explicar las características físicas de la zona a del presente estudio de caso, haciendo énfasis en el uso del suelo que se daba desde antes de 1993, para tener mejor claridad acerca de las modalidades de uso de la zona antes y después de la creación de los centros comerciales en la zona.

Mapa 3. Contextualización del área de estudio



Fuente: Elaborado por la autora del presente Estudio de Caso.

Se realizó un análisis fotográfico aéreo de los barrios de estudio desde 1949 hasta el 2009¹², para una mejor comprensión de las etapas de desarrollo, el análisis se dividió en cuatro momentos. El análisis de las fotografías parten de la ubicación del lote del antiguo Colegio Andino, pero para un mejor análisis urbano se tomaron en cuenta los factores de tránsito y ambiental para georreferenciar y ver más en detalle la evolución del sector a partir de las

¹² El trabajo contó con el testimonio a Ernesto Bueno, habitante del barrio El Retiro desde su infancia, y egresado del Colegio Andino. El presente capítulo se complementó con la información brindada por el Arquitecto Alfonso Suarez (2013).

características de los barrios Nogal, Espartillal y El Retiro. Las características seleccionadas aparecen en la Imagen No. 3

3.1 Primer momento de 1949 - 1969

El primer momento de análisis temporal se basa en la Fotografía 1, la cual muestra la zona de estudio en 1949 y 1969, para tener una mejor comprensión de los cambios físicos y el desarrollo urbano que vivió la zona en 20 años.

En 1949 se empieza a visualizar la tendencia del loteo irregular, como respuesta a la composición de los lotes después de la desarticulación de la antigua Hacienda El Chicó. Se pueden apreciar unos de los elementos nombrados anteriormente, la carrera once y séptima estaba en construcción, al igual que las calles 85 y 82. No se alcanza a ver el trazado de la carrera 15, ni el parque León de Greiff.

Como muestra la imagen, Bogotá en 1949 se estaba desarrollando desde la carrera séptima de oriente a occidente, y de sur a norte. Era una zona alrededor de grandes zonas verdes y arborizadas, que daban inicio a la malla vial de los barrios.

Como se explicó en el capítulo anterior, la zona más densa de la ciudad estaba ubicada en la zona centro, pero ya se habían iniciado las migraciones hacia el norte de la ciudad, incluyendo nuestra zona de estudio, donde varias instituciones educativas como el Colegio Andino (lote subrayado en la fotografía con color amarillo), el cual había sido adquirido el lote en 1938. El terreno tenía una proporción equivalente a 27.115 varas cuadradas (Colegio Andino [2013]) que iban a ser destinadas a la construcción de un complejo de edificaciones con especificaciones pedagógicas, un planeamiento que por cuestiones administrativas de la institución no se desarrolló hasta años después. El desarrollo de la zona y la existencia de excelentes espacios dotados de zonas verdes potencializaron la necesidad de crear instituciones educativas como el colegio femenino Nuevo Gimnasio ubicado en la calle 81 con carrera once. Fue inaugurado en el año de 1940.

Fotografía 1. Año 1949 – 1969



Fuente: Fotografía elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información del (IGAC 2013)

Este desarrollo urbanístico que persistió hasta finales de la década de los 70's permite concluir que el crecimiento de los barrios fue considerablemente rápido, ya que era atractivo para familias adineradas que buscaban alejarse del centro de la ciudad en busca de zonas más verdes y cerca de los cerros orientales. Este argumento se puede evidenciar en la Fotografía No. 1, la cual muestra la zona en el año 1969, en comparación con 1949 se observa que la zona se desarrolló de forma radical, se observa las características físicas de los barrios, exceptuando lotes vacíos o en proceso de construcción.

El lote destinado a la construcción del Centro Comercial Andino se encuentra en 1969 ocupado por las instalaciones del Colegio Andino, la zona que pertenece al barrio el Espartillal está compuesta por 3 manzanas donde se pueden apreciar construcciones equipadas para albergar gran cantidad de personas, como lo era el colegio femenino Nuevo Gimnasio que para el año de 1969 llevaba 29 años en el sector. Para la época el colegio José Max León se encontraba ubicado en el barrio Chapinero.

En la fotografía también se puede apreciar el colegio masculino Liceo Cervantes el cual se trasladó de la Carrera 13 No. 56 – 16 al barrio El Retiro en la calle 83 con octava; el liceo se inauguró el 2 de septiembre de 1944.

El arquitecto e investigador Alfonso Suarez (2013) explicó que en los terrenos que pertenecían a la Hacienda El Chicó se desarrollaron a partir de dos tipos de urbanismo: el primero tipo de loteo, consistía en un diseño individual de la vivienda, como se muestra en la fotografía la manzana señalada en la Fotografía.1 Año 1949 en color azul, ubicado en lo que es actualmente es el espacio entre la carrera novena y décima y calles 82 y 81. Se pueden apreciar varias casas con patios traseros de gran tamaño divididas por muros o cercas. El estilo arquitectónico predominante en la zona era americano, caracterizado por casas de una planta o dos. Seguido de un estilo moderno de casas con amplios espacios. El segundo tipo de loteo se caracterizaba por conjuntos de casas en serie o urbanizaciones promovidas por el gobierno distrital, el cual era apoyado por constructoras de la época, tales como la constructora Ospinas.

Desde la perspectiva ambiental, se pueden identificar el parque el Nogal también conocido como el parque Ecuador debido la estatua en memoria a Juan Montalvo el

Ecuador ubicada al costado oriental del parque¹³. Del mismo modo que el parque Cabrera 5 ubicado en la Calle 82 con carrera novena hace honor con una estatua de Miguel de Cervantes Saavedra¹⁴. Por medio de la entrevista al residente de la zona, se concluyó que el parque León de Greiff era un lote baldío visitado netamente por estudiantes y jóvenes de la zona para realizar actividades lúdicas. Este parque poco a poco fue adquiriendo su forma de gracias a los vecinos del barrio.

En la Fotografía 1 Año 1969 se puede observar que la zona más poblada por arboles eran las manzanas correspondientes al barrio El Nogal, desde la carrera once hasta la carrera séptima. Estos árboles se ubicaban particularmente en los patios traseros y delanteros de las viviendas habitacionales.

Desde la perspectiva habitacional todavía prevalecen las casas de gran tamaño en lotes individuales. En la zona existían varias instituciones educativas que en la fotografía se pueden identificar. Por otro lado, existían pocos lugares donde se desarrollaban usos complementarios, como cigarrerías y zapaterías de mediana escala. Estos locales estaban ubicados en la calle 82 arriba de la carrera quince, como está señalado en la Fotografía 1. Año 1969 en un círculo color amarillo, ahí se encontraba una fuente de soda llamada “La Magdalena”, la cual era frecuentada por estudiantes de los colegios vecinos, según recuerda el señor Ernesto Bueno.

Se puede concluir que de 1949 a 1969 se desarrolló urbanísticamente, en parte influenciada por el desarrollo de planes urbanísticos, elaborados por grandes arquitectos de la época como Paul Lester Wiener y Le Corbusier. Sin duda alguna, esta década conllevó a grandes cambios estructurales desde el punto de vista cultural y arquitectónico los cuales se verían reflejados muchos años después. Ejemplo de ellos está la construcción de la Autopista Norte la cual dio apertura al norte de Bogotá, y en nuestra zona de estudio se concluyó el proyecto de construcción del Colegio Andino en el barrio El Retiro con un moderno complejo educativo que fue inaugurado el 8 de febrero de 1952 (Colegio Andino 2013).

¹³ Anexo 12. Fotografía del monumento a Juan Montalvo

¹⁴ Anexo 14. Fotografía del monumento a Miguel de Cervantes Saavedra.

El interés por el norte de Bogotá fue creciendo cada vez más, tanto así que en 1975 el Colegio Andino adquirió un lote de diez hectáreas aproximadamente, que no fue inaugurado hasta 1981, lo cual generó el desalojo de sus instalaciones en el barrio El Retiro.

Es importante resaltar la diferencia entre la fotografía No. 1 y No. 2, la zona había aumentado notoriamente su población. Los parques León de Greiff, Nogal y Cabrera 5 se ven ya completamente formados; en la Fotografía 2. Año 1981 se ve la aparición de otro parque de bolsillo¹⁵ ubicado en la calle 85 con carrera octava cuyo nombre oficial es en conmemoración a San Josemaría Escrivá de Balaguer¹⁶. El barrio el Espartillal estaba compuesto por viviendas multifamiliares en serie de 6 pisos, el barrio El Nogal se seguía caracterizando por sus casas de gran tamaño, pero los problemas empezaron a aparecer.

Las vías continuaban siendo de doble sentido, el separador de la carrera once se caracterizaba por grandes robles los cuales aportaban tonos verdes y un cálido sentimiento al sector, todo lo contrario a la carrera séptima, el corredor más denso de la zona con múltiples edificios alrededor entre 4 y 7 pisos. El comercio se desarrolló de forma acelerada en el sector, impulsados principalmente por una confluencia de personas sobre la carrera quince, este rápido crecimiento ocasionó que el Liceo Cervantes agobiado por el tráfico y el ruido de la carrera quince decidiera en 1972, adquirir un lote la calle 153 con autopista para la creación de una segunda sede, la cual fue terminada en 1979(Liceo Cervantes Retiro 2013). Contrariamente el colegio Jose Max Leon decide concentrar la totalidad de sus actividades escolares en su sede de Chapinero, ubicada en el barrio el Espartillal.

3.2 Segundo momento década de los 80' y principios de los 90'

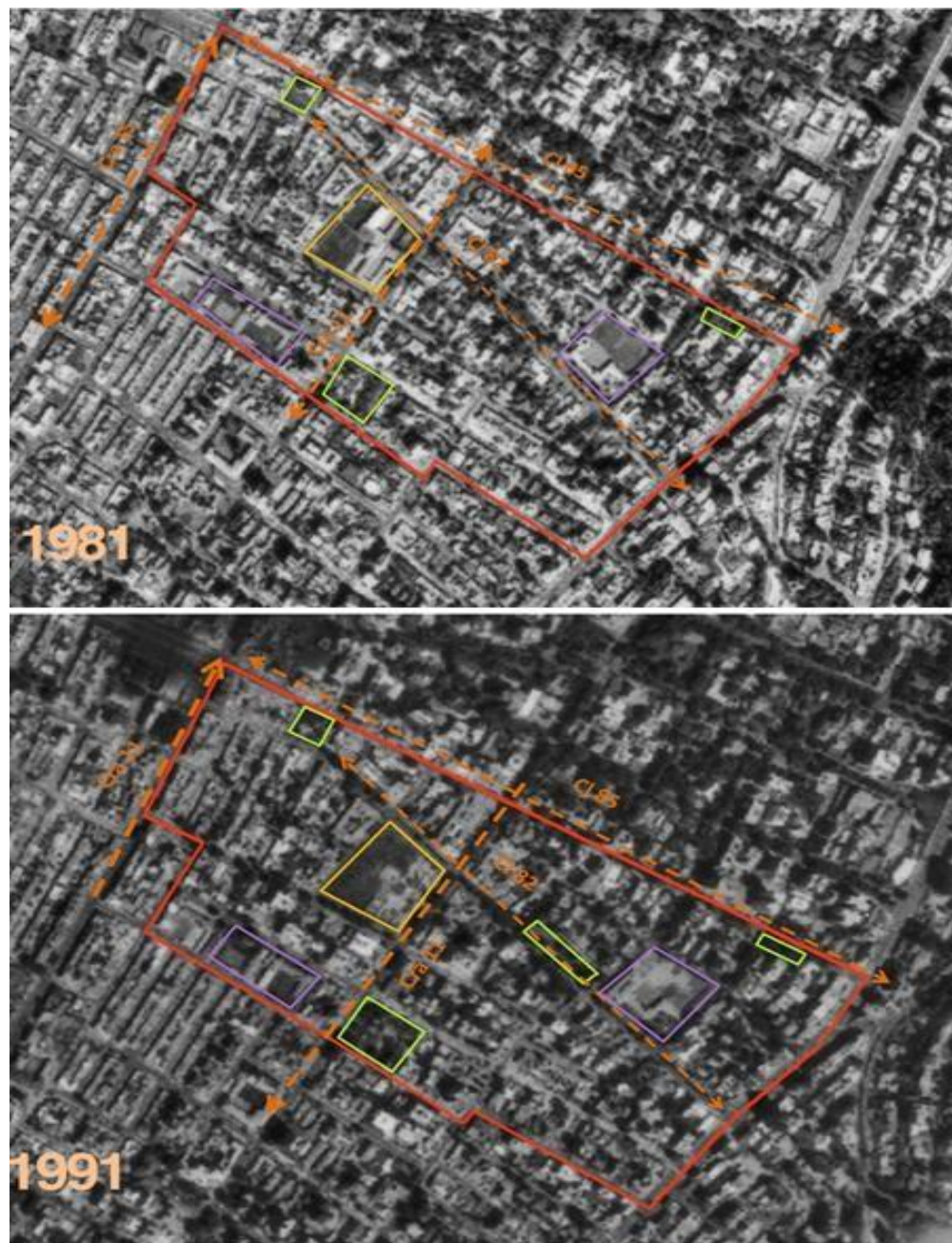
La década de los 80' y principios de los 90' se caracterizó por el ritmo que acelerado en el que Bogotá iba creciendo. La zona de estudio permanecía poblada por un estrato

¹⁵ El parque de bolsillo es una modalidad de parque vecinal, que tiene un área inferior a 1.000 m², destinado exclusivamente a la recreación pasiva contemplativa. Instituto Distrital De Recreación y Deporte. (Alcaldía Mayor 2013)

¹⁶ Fundador del Opus Dei

socioeconómico alto. La presencia de comercio iba aumentando gracias a los flujos comerciales provenientes del sector del Lago y la carrera 15.

Fotografía 2. Año 1981 -1991



Fuente: Fotografía elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información del (IGAC 2013)

En 1984 fue inaugurada la carrera circunvalar, una vía muy importante que intensificaría el tránsito de carros al norte de Bogotá y dispararía las urbanizaciones sobre los cerros orientales. Al mismo tiempo, se fueron creando zonas comerciales y financieras como lo es la calle 72 donde la creación de edificios de oficinas especializadas en el sector financiero creó la necesidad de usos complementarios en la zona, es en este momento que se inauguró el Centro Comercial Ganahorrar o Avenida Chile, y en la zona de Usaquén se inauguró el centro comercial Hacienda Santa Barbará el 16 de diciembre de 1989. Poco a poco la tendencia a la construcción de centros comerciales se fue dispersando por la ciudad, más que todo hacia la zona occidental pues la creación de estos no era una tendencia propiamente de estratos altos (Müller 1998).

Iniciando la década de 1990 ocurren varios eventos que cambiaron el país, como lo fue la constitución de 1991 que transformaría rotundamente la ciudad de Bogotá, elevando las zonas de la ciudad a la denominación de localidades, 20 en su totalidad. Aunque Bogotá era la ciudad más poblada del país, con la mejor infraestructura y urbanismo, daba señales de estancamiento y sobrepoblación en algunas zonas, lo cual incentivó la migración de familias a los municipios vecinos como Chía, y la Calera. En nuestra zona de estudio se incrementó la inseguridad, y el número de vehículos que transportaban por la zona.

Se puede apreciar en la Fotografía 2. Año 1991 la composición de los 4 parques caracterizados anteriormente. Las vías principales aumentaron su tráfico creando así la necesidad de cambiar la dirección de la carrera quince exclusivamente hacia el norte y la carrera once hacia el sur. La zona había adquirido gran prestigio y era cotizada favorablemente, tanto así, que empezó a generar una demanda de servicios como restaurantes y bares que obtendrían el nombre de la Zona Rosa de Bogotá, ubicada en la calle 82 con carrera trece y doce. Este cambio de uso del suelo generó al principio controversia en la zona, ocasionado por los altos niveles de ruido, el aumento de tráfico de vehículos y la cantidad de personas que visitaban la zona, pero poco a poco la nueva oferta de uso del suelo fue aceptada.

Por otro lado, dado a la confluencia de personas a la zona y la inseguridad que venía viviendo el país, se generó un deterioro en muchas de las localidades de la ciudad tanto así que debido a la descomposición social del sector de Chapinero. El número de familias que

se fueron asentando en la capital iba aumentando cada año y con ello la presión inmobiliaria que vivía el sector de estudio. Tanto así que el Colegio Jose Max león decidió buscar un ambiente más propicio para la labor educativa. Se trasladó definitivamente al municipio de Cota en junio de 1991 (Jose Max Leon 2013), dejando el cotizado lote disponible para intervenciones urbanísticas posiblemente lideradas por el sector privado.

Por lo tanto en nuestra zona de estudio permanecían los colegios Liceo Cervantes y el Nuevo Gimnasio, al mismo tiempo, dado que el Colegio Andino se había trasladado hace unos años al norte de la ciudad se generaba en el aire una gran expectativa por el paradero de su antiguo lote, el cual se encontraba en una de las mejores zonas de Bogotá, una zona que tenía una mezcla entre el comercio y las viviendas.

Se puede percibir una transformación del sector, dado que los predios donde se ubicaban los usos institucionales se fueron convirtiendo en blancos de las empresas constructoras, dado que la zona se encontraba consolidada con viviendas unifamiliares y los lotes de mayor tamaño eran los institucionales.

La población residente fue desalojando paulatinamente las manzanas de los barrios el Espartillal y el Retiro, acomodándose en residencias ubicadas en los mismos barrios pero en el costado oriental de la carrera once disminuyendo notoriamente el número de carros en el sector. La década de 1990 se caracteriza por las administraciones locales de Jaime Castro y Antanas Mockus, alcaldes que impusieron su huella en Bogotá generando políticas de gran importancia como el Estatuto de Bogotá y el impulso de una cultura ciudadana promovida por el Alcalde Mockus. Es importante entender que 1990 es un año significativo para la zona, el Acuerdo 6 permitió en gran parte de la zona de estudio los usos múltiples, pero antes de la expedición de este la zona vivió una etapa de cambio “informal” de uso de las viviendas unifamiliares en pequeños comercios y usos diferentes a la vivienda, acto previo a la expedición de la norma, en otras palabras la norma se acopló a los tratamientos adoptados por los habitantes.

En septiembre de 1993 se inauguró el Centro Comercial y de Negocios Andino, ubicado en la carrera once con calle 82, antiguo lote del Colegio Andino, que dio origen a su nombre (Centro Andino 2013). Después del éxito que tuvo la construcción del Centro Comercial Unicentro la empresa Pedro Gómez y Cía. desarrolló desde años antes la

construcción de este nuevo centro comercial en pleno corazón de una de las zonas más exclusivas de Bogotá. A partir de este momento, las casas de los Barrios El Retiro y El Espartillal se fueron transformando de forma acelerada en restaurantes, tiendas de diseñadores, hoteles y bares, creando así, un sector atractivo tanto para residentes y turistas. El sector del Lago también era conocido por el alto intercambio comercial que se vivía en la zona, tanto así que jalonaba el comercio que provenía de la calle 72.

Este mismo año, se inauguró el parque El Virrey, al sur de la antigua hacienda El Chicó, seguido por el Parque de la 93 en 1995, el cual era conocido como una zona de altos índices de inseguridad y de bajos niveles de salubridad pero fue con el apoyo de los vecinos que se logró la recuperación del parque y lo posicionó hoy en día como una de las zonas preferidas por los capitalinos. Hechos como estos son lo que permitieron que el sector donde estaba ubicado el centro comercial Andino se convirtiera en uno de los hitos de la ciudad y una de las zonas más apetecidas comercialmente.

3.3 Tercer momento – Finales de la década de los 90'

El tercer momento de análisis de evidencia en la Fotografía 3. La cual muestra la zona de estudio de 1998 a 2007, en ella es posible evidenciar un cambio drástico en la composición de los barrios. Lastimosamente no existe evidencia de la totalidad del perímetro oriental de la carrera once, pero se puede observar que el tramo de la calle 85 desde la carrera once hasta la carrera quince era un tramo ya bastante cotizado, en la fotografía se pueden observar grandes áreas de parqueadero al aire libre y al costado de los andenes.¹⁷ Lamentablemente, existía una ardua pelea entre los transeúntes y los automóviles ocasionado por el parqueo no organizado en las calles, a raíz de esto y con el posicionamiento de Enrique Peñalosa como Alcalde Mayor se abolió el parqueo sobre las vías principales¹⁸, eliminando el uso de las conocidas bahías de parqueo lo que permitió un nuevo proceso orientado a la peatonalización Zona T o Zona Rosa, la cual se ubica al

¹⁷ Actividad frecuentada en la época.

¹⁸ Anexo 10: Fotografía del cambio de patrón de estacionamiento

costado occidental del Centro Comercial Andino. Este proceso que beneficiaba principalmente a los comerciantes ahí ubicados, porque se generó un empoderamiento por parte los dueños para mantener la zona limpia y así atraer más clientes a la zona.

En la Fotografía 3. Año 1998 se pueden visualizar 3 puntos claves que muestran indicios de construcciones de gran magnitud, el primero ubicado en la calle 79 con 14 esquina el cual se destinaría a la construcción del futuro Centro Comercial Atlantis., el siguiente sobre la calle 85 arriba de la carrera quince y el último sobre la carrera once con calle 85 esquina. En el año 2007 estos lotes se ven construidos con edificaciones de entre 4 y 6 pisos, con excepción del lote ubicado sobre la carrera 11 con calle 85 esquina, donde la construcción se unificó con los lotes vecinos que en el año 1998 eran dos casas de gran tamaño. Con este ejemplo es posible ver el auge y la valorización que tuvo la zona al pasar los años, en especial la tendencia a densificar el sector.

Es importante resalta que las dinámicas del sector se vieron impulsadas por las dinámicas económicas asociadas a los corredores de la carrera 15 y la carrera 11, los cuales se utilizan para entrar al centro comercial andino, y la relación entre la calle 85 con la Autopista Norte. Este tramo es de gran importancia porque es una vía que conecta la carrera 7 y la autopista, conexión que se vuelve a dar hasta la calle 92, lo que posiciona este corredor como uno de los más transitados de la zona.

El Centro Comercial Atlantis Plaza fue construido en el año 2000, en el antiguo lote del Colegio Jose Max Leon, contó con el diseño del DesignGroupIncorporated, constructora Quijano de Irisarri y fue inaugurado el año 2001(Inauguración del Atlantis 2000). Si bien en la zona rosa ya existía el Centro Andino, los promotores de la época afirmaron que el sector contaba con gran potencial ya que existían alrededor de 800.000 personas que vivían a menos de cinco kilómetros de distancia del lugar, lo que garantizaba la zona como un área con alta densidad de población y también buena capacidad de compra. Los promotores no estaban equivocados, el Centro Comercial Andino no fue suficiente para la capacidad comercial que demandaba la zona.

Una similitud entre el desarrollo del Centro Comercial Atlantis Plaza y el Centro Comercial Andino aparte de su localización en la misma UPZ, sería la forma como fueron desarrollados. Los dos se eran lotes de uso institucional el cual adopto un uso comercial,

este cambio es una señal de la presión inmobiliaria que vivió el sector, el cual expulso los usos blandos para el posicionamiento de usos con que generarán mayores ganancias.

Fotografía 3. Año 1998 – 2007



-  Zona de estudio
-  Parques
-  Lote C. Andino
-  Lotes Institucionales
-  Vías

Fuente:

Fotografía elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información del (IGAC 2013)

Caso que no sucedió con el colegio Nuevo Gimnasio, así la norma lo permitiera. El único lote de uso institucional que estaba ausente de modificación era el Liceo Cervantes por su condición de tratamiento institucional desde el Acuerdo 6.

Dado la cantidad de población de flotante, el número de residuos comerciales y de servicios que ofrece el lugar y puesto que es reconocido tanto local como internacionalmente, se puede considerar esta zona como una centralidad enfocada al consumo.

Se puede concluir que la zona corresponde a las actividades comerciales que fueron asentándose de dos formas, la primera el comercio a gran escala que serían los centros comerciales Andino y Atlantis sobre antiguos lotes institucionales y el segundo en se basó en adecuar de las antiguas casas existentes del que fuera un barrio residencial exclusivo, siendo en su mayoría locales destinados a restaurantes, bares y discotecas, razón por la cual esta zona se consolidó como uno de los centros de mayor actividad nocturna de la ciudad. Con el tiempo se han desarrollado algunas edificaciones para el uso de oficinas y nuevos locales comerciales con altura heterogénea de tres a seis pisos aproximadamente (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá 2010, pág. 64). Adicionalmente, encontramos que en la zona se ubicaron otros establecimientos comerciales lo que aumentó notoriamente el tránsito de vehículos por la zona, un ejemplo importante del desarrollo de infraestructura en Bogotá era el uso de parqueaderos subterráneos los cuales eran utilizados en los centros comerciales, pero si observamos la esquina de la carrera quince con calle 85 en 1998 y en el año 2007, se ve la diferencia en el uso que se le estaba dando a la calle pues en ese año era un parqueadero al aire libre, y en el 2007 se visualiza una plaza destinada a la recreación.






Por lo tanto, se puede concluir que en los últimos 60 años los barrios han tenido un cambio rotundo al que originalmente pertenecía, se dio la creación de la calle 85, que se caracteriza porque hoy es un eje exclusivamente comercial, con sentido de circulación oriente – occidente, conformado por antiguas edificaciones unifamiliares de vivienda con alturas de dos plantas que han sido adecuadas para el uso comercial, por lo que se comentó anteriormente, ejerce una conectividad entre la Autopista y la Carrera 7.

3.4 Último momento – Auge urbano.

El análisis del área de estudio permite concluir que los flujos comerciales provenientes de las vías principales de la zona y la presión inmobiliaria que sufría la zona ocasionaron una expulsión de los usos institucionales para dar cavidad a usos más rentables como los comerciales.

Fotografía 4. Año 2009



-  Zona de estudio
 -  Parques
 -  Lote C. Andino
 -  Lotes Institucionales
 -  Vías
- Fotografía elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información del (IGAC 201

La Fotografía No 4 muestra el último momento del análisis. Se puede apreciar con facilidad la consolidación urbana de la zona. La presencia de instituciones escolares persiste, lo cual muestra que la presión inmobiliaria no se apoderado de toda la zona.

Adicionalmente entre las calles 80 y 85 y carrera quince y once el uso es netamente comercial, se observa una actividad importante de discotecas, hoteles y restaurantes, motivando este desarrollo en gran parte por la movilidad que brinda la Calle 85 y la cercanía a la denominada zona rosa, al igual que al eje comercial de la carrera quince (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá 2010, pág. 67), este cambio drástico de usos urbanos migró las viviendas unifamiliares al oriente, creando así una barrera invisible dentro de un mismo barrio. Este fenómeno es importante analizar desde la perspectiva de precio de la tierra urbana, como un cambio de uso puede generar o no la valorización en una propiedad.

Se puede concluir que la zona de estudio actualmente se caracteriza por su uso comercial actual y como ese uso surgió a partir de los flujos comerciales provenientes de los ejes viales de la carrea 15 y 7. Esta presión comercial expuso paulatinamente los usos institucionales, más enfáticamente los lotes del Centro Comercial Andino y el Centro Comercial Atlantis. Esta presión inmobiliaria creo una barrera dentro del área de estudio. Una parte compuesta por las manzanas ubicadas al costado oriental de la carrera 11, la cual ha mantenido casi en su totalidad su vocación de área residencial de estratos altos. Y por otro lado, el costado occidental de la carrera 11 el cual es el epicentro comercial de la localidad de Chapinero, compuesta por los centros comerciales y la zona T.

4. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL SUELO

En este punto es importante resaltar la importancia entre el precio del suelo y la economía urbana, enfoque temático del presente trabajo. Para este análisis se utilizaron los planteamientos de Roberto Camagni, más enfáticamente en su libro Economía Urbana.

Donde se plantean varias innovaciones fundamentales: la primera y principal es que la ciudad deja de tratarse como un simple objeto de investigación económica sobre el que se aplica el corpus teórico de la economía, y se convierte en categoría económico- espacial autónoma. Por tanto, no ofrece una visión de la ciudad desde la economía, sino una visión de la economía desde la ciudad (R.Boix, 2005).

El principio de accesibilidad responde a las actividades productivas y residenciales de la zona de estudio anteriormente explicada. La localización y la accesibilidad son elementos fundamentales para el desarrollo inmobiliario exitoso de un centro comercial como lo es el Centro Comercial Andino. Otro factor importante es la interacción espacial de la zona de estudio, se basa en una red de relaciones y usos múltiples que se generan en la carrera 15 y la carrera 7 entre la calle 85 y calle 80. Camagni explica como la ciudad se encuentra inmersa en una red de relaciones e intercambios con otras ciudades.

En este caso sería el análisis de como una zona o nodo se encuentra inmerso en una red de nodos y centralidades dentro de una misma ciudad, creando así una jerarquía entre los usos más rentables. Por lo tanto considero importante el análisis de los precios del suelo según usos dentro del perímetro de estudio, en relación con el principio de competitividad planteado por Camagni.

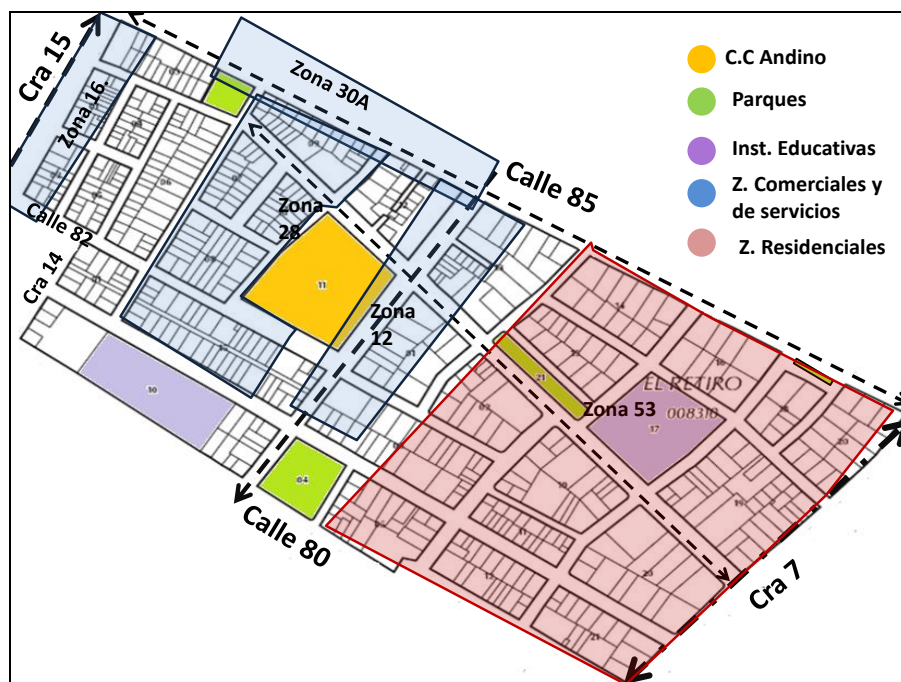
Entender la economía desde la ciudad es fundamental entender que los factores que inciden en el precio del suelo son de diversa naturaleza (Secretaría Distrital de Planeación 2013), por lo tanto no pueden depender exclusivamente de un valor cuantitativo. Son el conjunto de particularidades que logran aumentar el potencial de una zona determinada o hasta un territorio extenso como son las ciudades latinoamericanas.

La evolución del precio del suelo se ve influenciada por grandes características, por lo tanto analizaremos la evolución del precio del suelo en la zona del estudio de caso para determinar cuáles fueron los periodos valle dentro de la zona, y si la situación que vivió Bogotá fue similar a la de esta zona en particular, para este análisis se tomarán datos de la Lonja de Bogotá.

Por otro lado, los valores del metro cuadrado realizados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, la cual desde 1996 publica el “Estudio del Valor del Suelo en Bogotá” con el objetivo de dar a conocer los procesos de evolución de los precios del territorio. El estudio utiliza 3 grupos de zonas según su uso, Zonas Comerciales y de Servicios, Zonas industriales y de Bodegas, y por última zonas residenciales.

Nuestra área de estudio, se interpone con 5 subzonas analizadas por la Lonja. Cuatro subzonas se encuentran en uso comercial y de servicios y la última en la zona exclusiva de uso residencial.

Mapa 3. Área de estudio con zonas de estudio de la Lonja



Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja de Bogotá 2010).

El grafico anterior localiza las 5 subzonas con nuestra área de estudio. Lastimosamente el estudio no abarca la totalidad de la zona de estudio, pero contiene el 80% de la información del territorio analizado. El estudio no incluye datos de los años 2006 - 2007, por lo tanto ninguna de las tablas del presente trabajo maneja datos de esa época. Para la mejor comprensión de la evolución de los precios del metro cuadrado se tomaron los valores desde 1988 hasta el año 2010, con la finalidad de ver el cambio antes y después de 1993. Para una mejor comprensión del valor de los metros cuadrados se utilizaron los valores reales año base 2010. Dado que el presente trabajo busca comprender de manera general las tendencias futuras o lograr predecir cuál será la correlación de los precios entre un área y la otra.

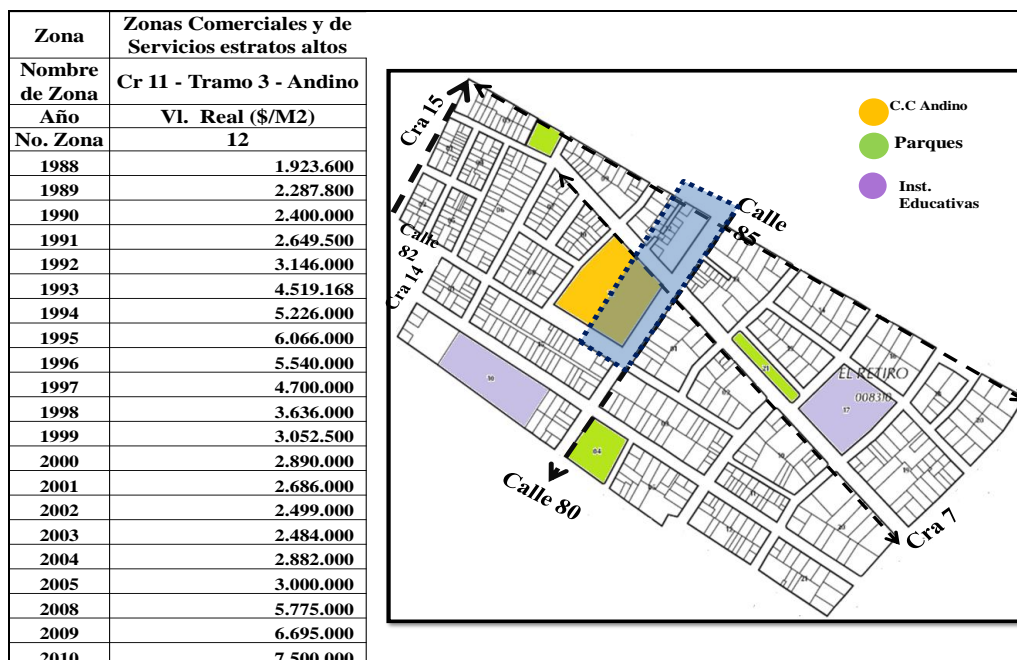
4.1 Áreas comerciales de estratos altos de reciente y antiguo desarrollo

Comenzaremos a analizar las zonas comerciales y de servicios de estrato alto; la zona número 12 que se comprende por el tramo de carrera once entre calle 82 y 85. Como se explicó en los capítulos pasados, esta zona se caracteriza por tener el conector vial de la carrera once, está compuesto por 2 cuadras al costado occidental donde prevalece la entrada principal del centro comercial andino, y en la otra cuadra un conjunto de locales comerciales. Costado oriental de la carrera once se compone de 3 cuadras, una de uso residencial hasta la calle 84 la cual es de uso restringido, a partir de esta calle hasta la avenida calle 82 se localizan varios locales comerciales de menor escala.

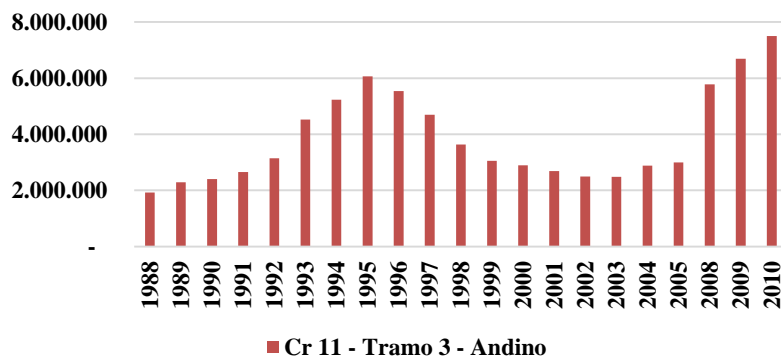
En pesos de hoy, el valor real por metro cuadrado de la zona 12 para el año de 1988 era de 1.923,600 pesos o 120,000 pesos de la época, este fue aumentando constantemente hasta alcanzar en 1993 un valor de 916.000 pesos o en valor real 4.519.168 pesos, el cual era un precio bastante alto para la época. La construcción del Centro Comercial Andino se encuentra sobre este tramo de la carrera once, por lo tanto influyó directamente en el aumento de sus precios. El crecimiento de los precios continuó elevándose casi en un 25% hasta llegar en 1995 a un valor de 6.006.000 pesos. A partir de este momento se puede observar en la Imagen 2.Zona 12 Un descenso en el crecimiento de los precios del tramo

de la carrera once, hasta caer a 2.484.000 en el 2003, este valor corresponde al valor del mismo tramo en 1990, lo cual significa valoración adquirida decayó más de 10 años.

Mapa 4. Zona 12



**Zona No.12
Cr 11 - Tramo 3 - Andino**



Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010).

Pasado el 2003 la zona vuelve al alza en los precios, siendo los dos años posteriores incrementos leves pero en el año 2008 se calculó en 5.775.000 el metro cuadrado hasta llegar a 7.500.000 en el 2010. Precios nunca antes vividos en este tramo, el cual se consolidó como una zona residencial y educativa la cual vivió un cambio radical al destinarse en su mayoría al uso comercial. Esto logra explicar el cambio desde el principio de la tabla hasta el final. Aunque en términos económicos la creación del Centro Comercial Andino obtuvo su auge muchos años después de su construcción probablemente a causa de la recesión generalizada de los precios en Bogotá.

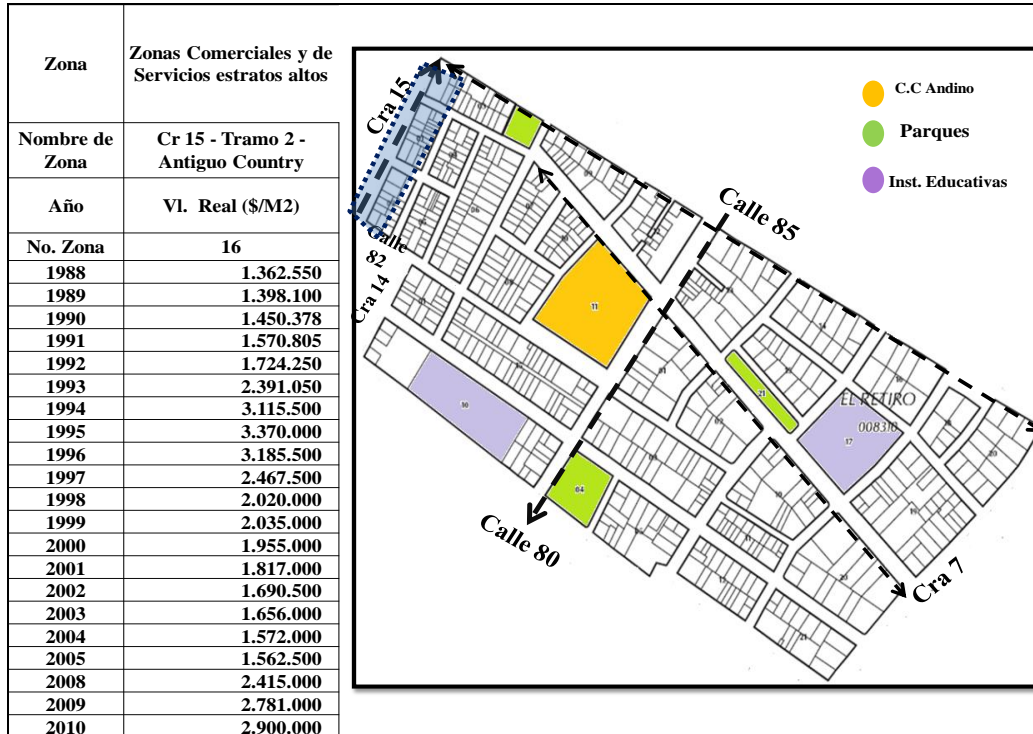
La siguiente Zona a analizar es la número 16 Tramo Carrera 15, la cual se ubica sobre el eje vial de la carrera quince, entre calle 78 hasta la calle 85. Cabe resaltar que este corredor vial ha sido tradicionalmente influenciado por el sector comercial y de servicios desde la década de los 90. Este tramo es de gran importancia para el presente trabajo, dado que es gracias a él, y a su influencia sobre los barrios que se inició la proliferación del mercado comercial hasta llegar a lo que conocemos hoy como hito comercial y recreacional de la ciudad integrado por varios centros comerciales, y la conocida zona rosa de Bogotá.

La zona comercial y de servicios de estrato alto de la zona 16 tenía en 1988 un valor por metro cuadrado equivalente a 1.362.550 pesos. Es importante resaltar que siendo este el corredor comercial más antiguo de la zona y el único que tiene datos en el Estudio de la Lonja desde 1960, por lo tanto ha vivido un deterioro urbano al pasar de los años.

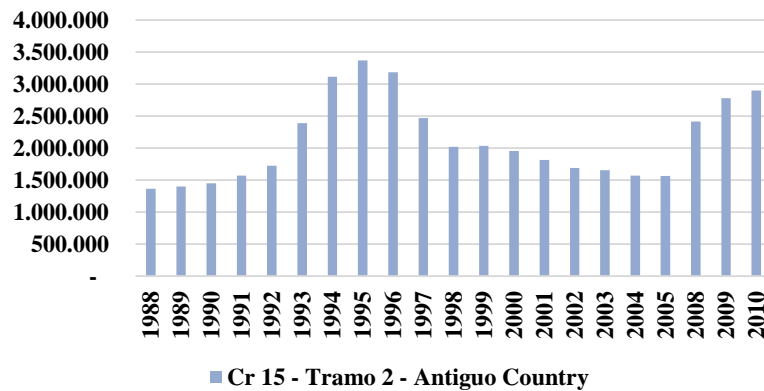
Cabe resaltar que este corredor vivió una intervención pública enfocada en la revitalización de la carrera quince, renovó completamente la visión y concepción que tenían los capitalinos hacía esta avenida, lo cual se ve reflejada en los precios.

Desde 1988 hasta 1993 el precio de la zona se fue elevando de forma paulatina hasta alcanzar un valor real de 2.391.050 pesos. Al año siguiente esta cifra casi se vio duplicada y alcanzó un valor de 3.115.500 pesos, el aumento para 1995 no fue tan drástico como el anterior llegó a 3.370.000 y a partir de este momento los precios iniciaron un descenso constante el cual fue afectando y deteriorando la zona. Cabe resaltar que parte del comercio que estaba ubicado en esta zona para el año 1993 se desplazó hacía el costado oriental de la carrera lo cual potencializó la dinámica del territorio ubicando en lo que hoy conocemos como Zona Rosa o Zona T.

Mapa 5. Zona 16



Zona No. 16 Cr 15 - Tramo 2 - Antiguo Country



Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010).

La desvalorización de la zona persistió hasta el 2008 he aquí cuando la zona obtuvo un valor mayor al año anterior, se ubicó en 2.415.000 pesos casi igual al valor

correspondiente en el 1993. En el año 2009 y 2010 siguió aumentando su valor real hasta llegar a 2.900.000 pesos. Lastimosamente la zona sigue siendo apetecida por los comerciantes dado que maneja un gran número de población flotante, pero a causa del auge de otras zonas comerciales este tramo quedo arraigado a un comercio de la década de 1990, dado que estos fueron sus años gloriosos.

Desde hace unos años la carrera quince es objeto de intervenciones públicas. Con la entrada en vigencia del Decreto 334 de 2010, Bogotá comenzó la implementación del primer plan parcial de renovación urbana adelantado en la capital del país. El proyecto pretende revitalizar zonas maltrechas de la urbe con la intervención del Distrito y la empresa privada. En este caso el privado que será el promotor de este Plan Parcial es Arias, Serna y Saravia. La iniciativa, llamada “proscenio”, modificará cinco cuadras de la zona 22, que incluye las UPZ de El Retiro y Chicó-Lago. Asimismo serán intervenidas la ronda canal El Virrey (Río Negro), la avenida Paseo del Country (carrera 15), la avenida José María Escrivá de Balaguer (calle 85) y la carrera 13(Despega la renovación urbana 2012).

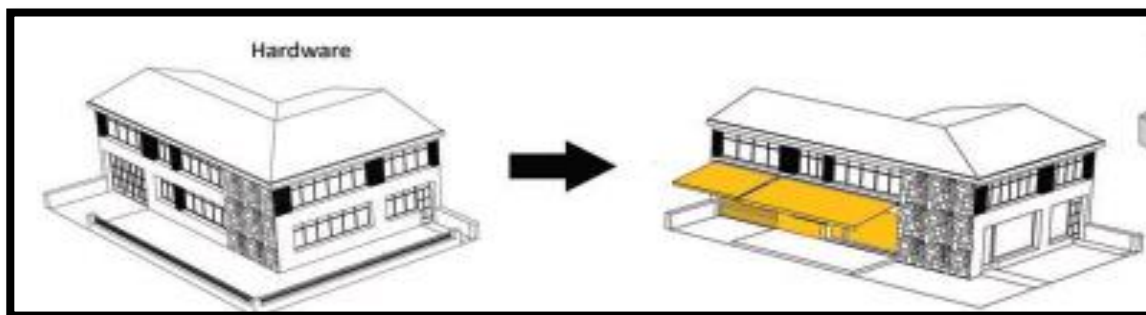
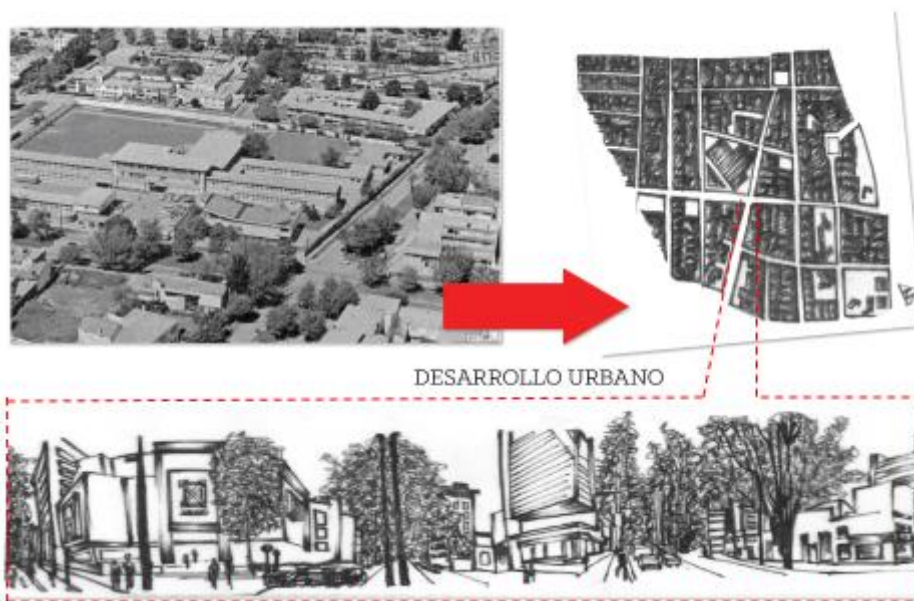
De acuerdo con la Secretaría Distrital de Planeación, las obras harán parte del programa de transformación Urbana Positiva, pieza clave del Plan de Desarrollo 2008 - 2012, que define a la renovación urbana como “una estrategia integral para un modelo de ciudad sostenible” (Despega la renovación urbana 2012).

Proyectos como estos buscan revitalizar el territorio y potencializar nuevos usos del suelo, más acorde a las nuevas necesidades de los barrios y así generar un aumento en los equipamientos públicos de la localidad de Chapinero. Cabe resaltar que la renovación de la carrera en la década de los 90 son de las pocas intervenciones públicas recientes que han tenido la zona, dado que se ha potencializado principalmente por el sector privado.

La siguiente zona a tratar es la 28, la cual es conocida como la Zona Rosa o Zona T, durante la década de 1970 predominó el interés del sector en construcciones de uso residencial, pese al aumento paulatino que se registró en el volumen de construcciones con destino comercial o industrial (Bodegas, Oficinas y Locales). Este aumento, propició el dinamismo económico, que fue favorable para el adelanto de obras de grandes almacenes de cadena. Este desarrollo económico se ve plasmado en la evolución del precio del metro cuadrado en el sector. Desde 1995 la zona vivió un proceso de reprogramación o

modificación de las actividades que se realizaban en la zona. ¹⁹En lo referente a la Zona Rosa, la cual está compuesta por 3 manzanas que se conectan por vías peatonalizadas no hubieron grandes cambios estructurares, sino de actividades que se desarrollaban en ellas. Como lo muestra la siguiente Imagen No. 4 los dueños de las viviendas suprimieron y modificaron las actividades de sus propiedades para potencializar su ganancia.

Mapa 6. Cambio de Uso del Suelo



Fuente: Elaboración por la autora del presente trabajo con información suministrada por el Profesor Mario Mayorga (2013)

¹⁹ Reprogramar: Se refiere a la acción de incluir, suprimir o modificar las actividades del territorio para reconfigurar el código y lograr nuevas dinámicas que potencialicen el sector. Esta acción tiene como objetivo maximizar la correlación de las actividades del terreno. (Mayorga 2012)

Expongo este argumento en el presente capítulo referente al valor del metro cuadrado, y no en el capítulo tercero el cual hace alusión a las características estructurales y espaciales de la zona, dado que este cambio sustancial de actividades, es un canalizador económico muy representativo en la zona. Para muchos, la idea del aumento de la edificabilidad o de número de metros cuadrados extras para construir, representan un aumento en el valor del precio en lo consecuente el suelo sube y se vuelve más codiciado (SDP 2013). Este caso es opuesto al que se presencié en la Zona 28, ya que el favor de atracción de la zona es la “exclusividad” y eso elevó de forma radical la valorización de la zona. Para el mercado son más atractivas estas casas adaptadas a usos complementarios que un edificio residencial de 20 pisos, factores como el ruido, la población flotante, el gran número de vehículos que transitan la zona harían imposible el posicionamiento de viviendas residenciales.

Esta valorización en términos económicos se puede medir por el valor real del metro cuadrado, en 1988 esta zona se encontraba en la transición de residencial a comercial potencializada por las iniciativas públicas a desarrollar en la carrera quince, el valor por metro cuadrado era de 1.843.450 pesos, casi igual al equivalente del mismo año en la zona 12. El aumento en los precios era mayor que el presenciado en el tramo de la carrera quince, en 1993 que fue el año donde este tramo alcanzó su precio más alto la Zona T mantuvo un precio de 3.944.000 pesos, más de un millón de pesos más que la carrera quince, contrario a este se valorizó el año siguiente hasta alcanzar los 4.824.000 pesos. Cabe resaltar que para este año el Centro Comercial Andino ya se encontraba en funcionamiento, es incuestionable la correlación en los valores entre estas dos variables. Para el año de 1996 la zona comenzó su desvalorización, a causa de la crisis constructora aunque esta disminución en los precios no fue tan drástica como en otras zonas de Bogotá.

Los principales afectados por esta crisis fueron las constructoras, en particular la empresa creadora del Centro Comercial Andino, sido Pedro Gómez y Cia, una de las empresas más tradicionales del país, famosa por la estética de sus edificios y por introducir siempre conceptos modernos en sus proyectos. La compañía fue sometida a un riguroso

programa de ajuste que llevo a Pedro Gómez, su propietario, a vender el 50% de su estructura hotelera (hoteles Casa Medina y Charleston en Bogotá, Santa Teresa en Cartagena y Cucunubá en Cundinamarca) a la multinacional francesa Brencó y Cia. Pedro Gómez y Cia realizó una alianza con la Inmobiliaria Mazuera y Cia para desarrollar proyectos de construcción conjuntos y afrontar mejor la crisis. (Ortega Gómez de Segura [s.f]).

Los años siguientes no fueron positivos para el sector ni para la industria, el precio cayó hasta 2.040.000 pesos en el año 2000, la mitad de su valor en 1994. Sin embargo de todas las zonas estudiadas esta fue la que comenzó su despegue antes del 2003. Para el año 2001 su valor había aumentado 14.000 pesos, muy poco a comparación de las variaciones de los años anteriores pero es un signo positivo. Su aumento se prolongó hasta finalizar la crisis y en el año 2008 se posicionó con un valor de 5.775.000 pesos, valor nunca antes alcanzado. La Zona 12 (Carrera Once) y la Zona 28 (Zona T) obtuvieron el mismo valor por metro cuadrado en el 2008, pero la zona T superó los valores de todas las series a 8.000.000 el metro cuadrado en el 2010, y va en ascenso.

Es importante resaltar que el valor catastral del metro cuadrado no es igual al valor comercial del terreno, para esta definición es importante citar el Decreto 1420 de 1998, el Artículo 2 donde se establece que “Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien” del mismo modo el valor comercial de un predio es aproximadamente mayor en 40% que el valor catastral.

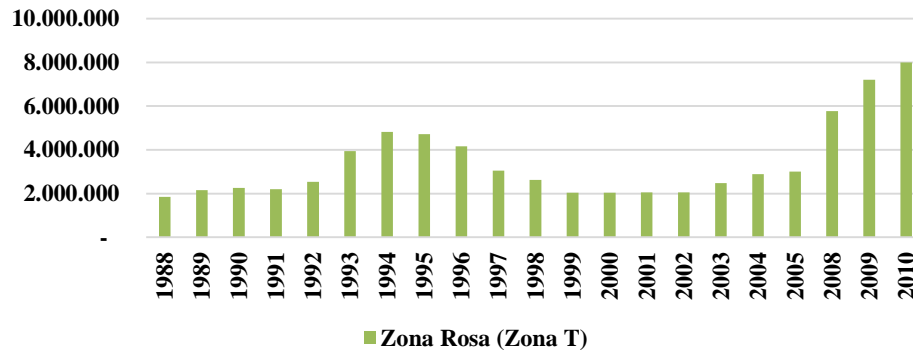
Tomando en cuenta lo anterior, los valores registrados en las zonas tratadas y en especial las zonas comerciales como la Zona T suelen inflar sus precios a causa de la especulación y entre otros fenómenos. Por lo tanto es importante resaltar que el estudio de la Lonja de

Mapa 7. Zona 28

Zona	Zonas Comerciales y de Servicios estratos altos
Nombre de Zona	Zona Rosa (Zona T)
Año	Vl. Real (\$/M2)
No. Zona	28
1988	1.843.450
1989	2.160.700
1990	2.256.000
1991	2.195.300
1992	2.541.000
1993	3.944.000
1994	4.824.000
1995	4.718.000
1996	4.155.000
1997	3.055.000
1998	2.626.000
1999	2.035.000
2000	2.040.000
2001	2.054.000
2002	2.058.000
2003	2.484.000
2004	2.882.000
2005	3.000.000
2008	5.775.000
2009	7.210.000
2010	8.000.000



Zona No. 28 Zona Rosa (Zona T)



Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010).

Bogotá omite el Centro Comercial Andino dentro del perímetro de la Zona 28, dado que los valores de venta y alquiler dentro de este se cotizan de forma diferente y

utilizan un valor comercial, gracias a varias fuentes de prensa, se logró verificar que el metro cuadrado en un local del “Centro Comercial Andino supera los \$350.000. Un local de 55 metros cuadrados se consigue en \$20’000.000 más una cuota de administración de \$1’350.000. No todos los centros comerciales manejan las mismas tarifas. Unos manejan tarifas intermedias que pueden estar alrededor de \$100.000 el metro cuadrado.” (Finanzas Personales 2013, párr. 4). Otras fuentes como MetroCuadrado asegura que los arriendos y ventas de locales comerciales dentro del Andino son los segundos más caros del país, después del Centro Comercial Unicentro.

Centro Comercial Andino:

- Valor del arriendo por metro cuadrado: entre 450 y 600 mil pesos
- Valor de compra del metro cuadrado: entre 35 y 45 millones de pesos(Metrocuadrado, 2013, párr. 3)

Estos arriendos se ven influenciados en gran medida por los usuarios que visitan el centro comercial, entre mayor sea el número de visitantes más cotizados son los locales que los componen. MarketMedios registró que el Centro Comercial El Retiro recibe aproximadamente a 700.000 personas, el Centro Comercial Atlantis tiene un promedio mensual de 850.000 personas que lo visitan, y el Andino registra 1,7 millones de visitas al mes. Este se ve superado por Unicentro con un aproximado de 3 millones de usuarios mensuales (Arango, T 2013, 16 de septiembre).

La última zona Comercial y de Servicios es la No. 30A, esta es una zona relativamente nueva para el estado de la Lonja, solo presenta datos desde el año 2008, dado que antes de esta época no era considerada como un foco de alto flujo comercial y de servicios.

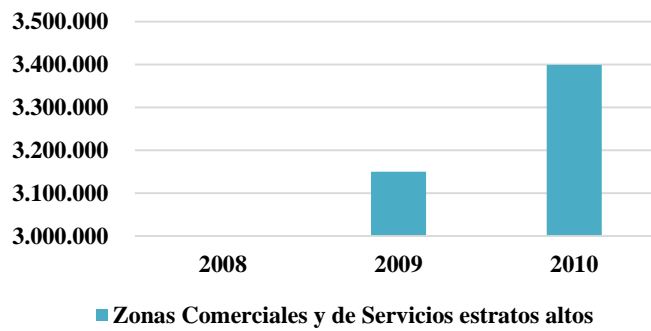
La lonja plantea que ese eje es de uso exclusivamente comercial, con sentido de circulación oriente – occidente, conformado por antiguas edificaciones unifamiliares de vivienda con alturas de dos plantas que han sido adecuadas para el uso comercial (Lonja de Propiedad Raiz 2010, pág. 67).

Mapa 8. Zona 30ª

Zona	Zonas Comerciales y de Servicios estratos altos
Nombre de Zona	Calle 85
Año	Vl. Real (\$/M2)
No. Zona	30A
1988	
1989	
1990	
1991	
1992	
1993	
1994	
1995	
1996	
1997	
1998	
1999	
2000	
2001	
2002	
2003	
2004	
2005	
2008	3.150.000
2009	3.399.000
2010	3.700.000



Zona No. 30
Calle 85



Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010).

Adicionalmente, se observa una actividad importante de restaurantes, bancos, gimnasios, hoteles y oficinas, los cuales han motivado el desarrollo del sector, y ha

ocasionado problemas en la movilidad de la zona, principalmente en horas pico. Dado que el tramo está compuesto por locales comerciales y de oficinas, lo cual se asimila a los usos del tramo de la Zona 16 - Carrera quince, por lo tanto es interesante predecir que el estudio podría aumentar su zona de impacto para un mejor resultado dado que la Zona T- 30A solo abarca hasta la carrera catorce. Los valores reales de la Zona 30A son de \$3, 150,000 para el año 2008, en el 2009 \$3,399,000 y por último en el año 2010 se cotizó en 3,700,000 de pesos. Esta tendencia al aumento ayuda a predecir un aumento para los años futuros, dado que la zona presenta un potencial comercial grande.

Como se puede observar en el grafico No. 6 el tramo conecta dos carreras importantes como son la quince y la once, y la carrera 13 hacia el norte está comenzando a presentar indicios de locales comerciales y de restaurantes. El estudio no abarca la totalidad de la calle 85 hasta la carrera quince, pero es en esa intersección donde físicamente se puede observar el deterioro que han sufrido los edificios antiguos a causa de la imposición de nuevos usos como oficinas y servicios. Caso contrario se ve en la carrera 13 ya que en esta carrera está sucediendo lo mismo que en la Zona T, una reprogramación de las construcciones las cuales actualmente están siendo destinadas a restaurantes.

Las Zonas 28 y 30ª se consideran como zonas de nuevos desarrollos comerciales, por su transición de uso residencial a comercial, en este territorio se presenta un ciclo que proviene desde antes de 1995 y termina en el 1998 con una duración aproximada de diez años. Después de esto se presenta una etapa de “ajuste de precios inmobiliarios” hasta 1995. El promedio cae hasta el año 2003 y se recupera en los últimos cinco años pero solo unas zonas logran alcanzar el valor más alto obtenido en 1995. La etapa de auge inicia en 1994 y termina en 1998. Se destaca que el segundo ciclo fue de mayor valorización, lo cual se explica debido al auge que alcanzaron en Bogotá los nuevos centros comerciales. El tercer ciclo inicia con la etapa de recesión desde 1999 hasta 2005, atractivo para estratos altos en la década de los '70 (Lonja de Propiedad Raíz 2010, pág. 258). Las zonas 12 y 16 se consideran zonas comerciales de antiguo desarrollo, dado que desde hace más de 3 décadas han sido vías de importante uso, junto con la zona de Lago. Estas zonas presentan un ciclo de recesión que va desde 1998 hasta el 2005, y la etapa de auge se presenta al inicia el 2008 manteniéndose hasta los años posteriores (Lonja de Propiedad Raiz 2010, pág. 257).

Durante este último ciclo de la valorización²⁰ se aceleró significativamente, pero debido a la recesión desde 1996 hasta el año 1999, aún no alcanza en valores reales aquellos de 1995. A pesar del comportamiento cíclico analizado, la tendencia estructural es hacia una valorización positiva, contrariamente a lo indicado en las áreas centrales. Para los próximos años, ya recuperados del ciclo negativo de finales de la década pasada, se esperaría una valorización anual por encima de la inflación (Lonja de Propiedad Raíz 2010, pág. 257).

4.3 Áreas residenciales de estratos alto

La última zona por analizar son los barrios Nogal – Retiro, los cuales corresponden a la zona 53 entre las Calles 80 y 85 y entre las carreras séptima y décima, excluyendo los predios con frente a la Carrera Séptima. Este sector es considerado como representativo de los estrados altos de la población capitalina. Originalmente fue desarrollado en construcciones unifamiliares de uno a dos pisos, de considerable áreas y excelentes especificaciones constructivas y arquitectónicas, la mayoría de las cuales dieron paso a edificaciones multifamiliares modernas. Desde el inicio de su desarrollo ha mantenido su esencia en cuanto a usos y destinación, a pesar de la marcada presión ejercida por otros usos como el comercial y de oficinas (Lonja de Propiedad Raiz 2010, pág. 126).

Cabe resaltar que el barrio El Retiro abarca hasta la carrera quince pero por esta presión comercial que se ha ejercido en el territorio el uso residencial se acumuló en el costado oriental de la carrera once o hasta en unas cuerdas en el costado oriental de la carrera decima.

La zona cuenta con buena vegetación y dado que cuenta con prestigiosas instituciones en su interior como el colegio Liceo Cervantes, el Gun Club y varias casas de preservación arquitectónica la zona se ha preservado al pasar de los años, manteniendo su estatus.

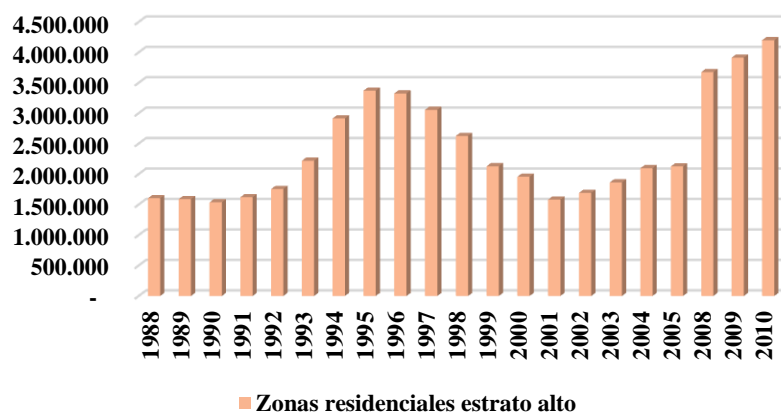
²⁰ Valorización: Debe entenderse como el crecimiento de los valores por encima de la inflación. Es decir, corresponde a la valorización real, no al aumento de los precios en términos corrientes. (Borrero 2000, pág. 22)

Mapa 9. Zona 53

Zona	Zonas residenciales estrato alto
Nombre de Zona	Nogal - El Retiro
Año	VI. Real (\$/M2)
No. Zona	53
1988	1.603.000
1989	1.588.750
1990	1.536.000
1991	1.619.980
1992	1.754.500
1993	2.218.500
1994	2.914.500
1995	3.370.000
1996	3.324.000
1997	3.055.000
1998	2.626.000
1999	2.127.500
2000	1.955.000
2001	1.580.000
2002	1.690.500
2003	1.863.000
2004	2.096.000
2005	2.125.000
2008	3.675.000
2009	3.914.000
2010	4.200.000



Zona No. 53 Barrio Nogal - El Retiro



Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010).

Las condiciones de accesibilidad son favorables, ya que cuenta con importantes vías arteriales de la ciudad como las calles 72 y 85 y las carreras séptima, novena, once y quince. El sector está bastante consolidado y son pocos los predios disponibles para la construcción de nuevos proyectos de vivienda (Lonja de Bogotá 2010, pág. 126)

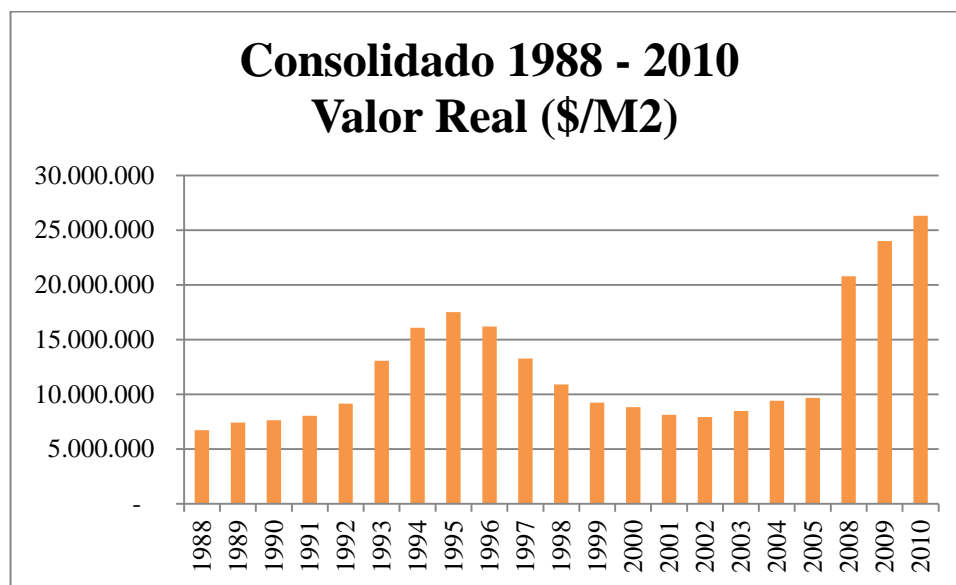
Como se explicó anteriormente, el sector se ha ido consolidando con el tiempo, ocasionando grandes expectativas sobre el terreno, esto se ve reflejado en los valores del metro cuadrado de la zona. Se puede observar en la Grafica No. 7 de la Zona 53 en 1988 el valor por metro cuadrado de la zona correspondía a 1, 603,000 de pesos, curiosamente el barrio sufrió una desvaloración en 1989 y 1990, recuperándose en 1991 donde se calculó un valor de 1.619.980 pesos. Este aumento se prolongó hasta 1995 cuando se valorizó en 3.370.000, este valor es igual al del tramo de la carrera quince siendo este de uso comercial y el otro residencial. A partir de este año comenzó la crisis en el mercado inmobiliario la cual se vio reflejada en esta área. Los precios cayeron hasta 1.580.000 en el año 2001, curiosamente la única zona comercial que empezó a valorizarse en este mismo año fue la Zona T, este fenómeno ayuda a corroborar que existe una correlación de precios entre esa zona comercial y la residencial. En el 2002 los precios comenzaron a aumentar hasta llegar en el 2010 a 4.200.000 pesos. El Anexo No. 1 muestra que el barrio el Retiro es el barrio en el norte de Bogotá donde más casas han sido demolidas para la construcción de edificios residenciales de estrato alto, seguido del barrio El Nogal.

Se puede concluir que la zona comercial y residencial analizada anteriormente va en ascenso. Recurrentemente se señala que no hay oferta de suelo urbano para atender esta demanda debido a su “escasez”, sin embargo es claro que el suelo disponible se privilegia para atender otros sectores de población y otras actividades económicas más rentables y especulativas y no para atender las demandas presentes y acumuladas de las poblaciones urbanas. (Torres Tovar 2009, pág. 9)

Dado que la Zona 53 es una única zona de uso residencial, es necesario comparar el consolidado de los valores reales entre 1988 y 2010 con el Índice del Precio del suelo de Bogotá, el cual analiza exclusivamente los valores del suelo residencial de la capital entre 1962 al 2012.

En la gráfica No. 4 vista al principio del presente capítulo se presentan índices variados en 1988, los cuales aumenta drásticamente entre 1992 y 1994, siendo 1995 con mejor calificación en la década de los 90².

Grafica 1. Consolidado de los Valores Reales



Fuente: Grafica elabora por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010).

4.4 Relación entre los precios del metro cuadrado

Para finalizar el presente trabajo se realizó un matriz explicando el Coeficiente de Correlación²¹ y el Coeficiente de Determinación, los cuales ayudan a identificar que la relación entre las variables en este caso los precios del valor del metro cuadrado entre una zona y otra, no implica causalidad.

El coeficiente de correlación (Ver Anexos) expone una correlación negativa perfecta (- 1), ninguna correlación (0) y una correlación positiva perfecta (1). El coeficiente de

²¹ El coeficiente de correlación es solamente uno de los estadísticos que existen para medir el grado de asociación entre variables, lo cual depende de la clase de variables analizadas (categórica, continua, etc.)(Liebetrau 1983 en Lahura 2003).

determinación indica el porcentaje de ajuste que se ha conseguido con el modelo establecido en el coeficiente de correlación, es decir el porcentaje de la variación entre los valores del metro cuadrado de cada zona el cual se explica a través del comportamiento de otra zona. A mayor porcentaje mejor es el modelo para predecir el comportamiento entre las zonas. (Vila, et al. Párr. 10)²²

Tabla 4. Coeficiente de Correlación

<i>Coeficiente de Correlación</i>	Cr 11	Cr 15	Zona Rosa	Calle 85	Nogal - El Retiro
Cr 11 - Tramo 3 - Andino	1				
Cr 15 - Tramo 2 - Antiguo Country	0,902	1			
Zona Rosa (Zona T)	0,942	0,746	1		
Calle 85	0,995	0,942	0,975	1	
Nogal - El Retiro	0,968	0,850	0,915	0,999	1
Sumatoria	0,977	0,812	0,984	0,988	0,965

Fuente: Elaborado por la Autora del presente trabajo de grado con información de la (Lonja Propiedad Raíz 2010)

Teniendo en cuenta lo anterior, se realizó la Tabla 5 la cual muestra el coeficiente de determinación entre las 5 zonas tratadas en el presente trabajo de grado las cuales muestran la relación existente entre los valores del metro cuadrado entre una zona y las otras. Este análisis es pertinente en la presente investigación ya que logra explicar combinar elementos económicos con la estadística explicativa en líneas de tiempo.

²² También se puede entender este coeficiente de determinación como el porcentaje de varianza explicada por la recta de regresión y su valor siempre estará entre 0 y 1 y siempre es igual al cuadrado del coeficiente de correlación (r)(Liebetrau 1983en Lahura 2003).

Como se puede observar, todos los tramos muestran una relación mayor al 90% entre una y otra, pero es importante resaltar la relación entre el Tramo Calle 85 de uso comercial con la Zona residencial Nogal – El Retiro, la cual es del 100%.

Otra conclusión que se puede obtener de la matriz es que la correlación entre zonas no se da necesariamente por su proximidad, como es el caso de la Zona Carrera Quince y la Zona Rosa, los cuales están una tras la otra pero su coeficiente de determinación más bajo de la matriz con 86.4%.

Las tablas de los coeficientes de determinación y correlación, junto con la información de la Lonja Raíz de Bogotá sirvieron de incentivo para concluir que los precios del suelo no son un factor netamente cuantitativo, sino que se ven influenciados por otros factores y tendencias del suelo como se explicó al principio de este capítulo. En primer lugar, la escasez del suelo²³. Pudimos analizar que desde 1945 hasta el año 2009 los lotes disponibles para la construcción de más viviendas multifamiliares fueron disminuyendo constantemente, generando así una escasez del suelo urbanizable. Lo cual no ha dejado otra salida que incentivar a los constructores a reutilizar edificios construidos en la época de los '80 para la construcción de nuevos edificios más modernos y ajustados a las nuevas necesidades habitacionales de la población. Cada vez más la tierra para construir escasea y el impacto se refleja en los precios del suelo, llegando éste a convertirse en uno de los insumos con mayor incidencia en el costo de la edificación, lo cual conlleva a un desplazamiento de la demanda cada vez más lejos del centro de la ciudad, llevando consigo efectos contraproducentes en la planeación urbana y de encarecimiento en el hábitat de los pobladores. (Borrero (2000) pág. 14).

El segundo factor que influye radicalmente en el precio del suelo de esta zona específica es la localización²⁴. No cabe duda que los barrios El Nogal, El Espartillar y El Retiro cuentan con una localización envidiable, tienen vías de acceso, buena arborización,

²³ Si la oferta de tierra se reduce, el precio sube. La menor oferta hala el precio hacia arriba. En Bogotá ha disminuido la oferta de suelo, y ello se refleja en un mayor precio. (Secretaría Distrital de Planeación [SDP] 2013, pág.9)

²⁴ La ubicación de la vivienda impacta el precio. Usualmente se acepta que los predios ubicados en las proximidades de alguna centralidad tienen un precio más elevado. (SDP 2013, pág. 10)

espacio público decentemente ajustado a las necesidades de sus habitantes, y una zona comercial de gran volumen a pocas cuadras. Este factor es el que más ha influenciado en el alza de los precios del metro cuadrado. En tercer lugar al analizar la edificabilidad establecida para esta zona se ha visto favorecida por la norma a través de los años, en este caso concreto ha promovido la creación de edificios entre 8 y 10 pisos. Esta variable será de gran importancia para analizar en el 2013 cuando se realice la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial, ya que este dará la pauta para aumentar o no la edificabilidad en la zona.

Por último las expectativas²⁵, considero que este es el factor que más influye en los precios del suelo después de la localización. Las expectativas de los compradores y constructores por la zona han prevalecido desde la creación de los centros comerciales en la zona. Pero cabe resaltar que la connotación de zona comercial no surgió después de la construcción del Andino como se pensaba anteriormente, sino que esta provino del auge comercial de la carrera quince en la década de 1980 y se aceleró a principios de los '90 con la proliferación de los centros comerciales a Bogotá.

²⁵ El rendimiento futuro del suelo no se conoce, así que en la fijación del precio juegan un papel determinante las expectativas de los compradores. La demanda del suelo, como la de cualquier activo, está condicionada por las expectativas sobre los rendimientos futuros. La caída de la tasa de interés ha estimulado la compra de otros activos, como la tierra. De esta manera, el mayor precio del suelo también se explica por motivos especulativos. El inversionista compara el rendimiento del suelo con respecto al de los otros activos. (SDP 2013, pág.10)

5. CONCLUSIONES

El presente estudio de caso aborda el desarrollo urbano de los barrios El Retiro, El Nogal y El Espartillal a partir de la problemática de la expulsión de los usos de menor rentabilidad a causa de la localización de usos comerciales que generan mayores ingresos como lo son los Centros Comerciales.

La construcción del Centro Comercial Andino a principios de la década de los 90' potencializó el comercio en la zona, convirtiéndolo en algo atractivo tanto para residentes de Bogotá como para turistas nacionales e internacionales, gracias a los estándares de calidad y exclusividad que este contiene.

Sin embargo, tomando en cuenta los argumentos expuestos a lo largo de esta investigación, se puede concluir que no se acepta la hipótesis inicialmente planteada al principio de la presente investigación donde se creía que el comercio había surgido a partir de la implementación del Centro Comercial Andino.

Lo anterior se puede explicar por las razones que vienen a continuación: en primer lugar, la investigación resaltó que el comercio existente había iniciado su asentamiento en el área muchos años atrás, influenciado principalmente por locales comerciales provenientes del sector de El Lago y la carrera quince.

El Estudio de Caso puso en evidencia la forma como el sector privado permea la norma urbanística para dar cumplimiento a intereses personales. A menudo las dinámicas de transformación en los usos y mercado del suelo inician informalmente, para que posteriormente se formalicen y consoliden a través de las reglamentaciones de uso y aprovechamiento del suelo. Del mismo modo, se observó la transformación de lotes con usos institucionales como lo eran los lotes donde hoy se ubican el Centro Comercial Andino y el Centro Comercial Atlantis.

En segundo lugar se observó que la zona, a pesar de tener el aval de la norma de construir en alturas hasta de 8 pisos, no se desarrolló verticalmente. Fue más atractivo

transformar las antiguas residencias en locales comerciales y utilizar la zona por su potencial.

En tercer lugar, el análisis histórico, urbanístico y normativo permitió resaltar elementos acerca del proceso de transformación de los usos del suelo para entrelazarlos con la evolución progresiva de los precios de suelo de la zona, dado que a lo largo de los años se ha visto influenciada por los flujos provenientes de la carrea 15 y la calle 85 hasta llegar a configurar una aglomeración económica importante para el norte Bogotá.

En cuarto lugar, es importante resaltar evolución de los precios del metro cuadrado de los Barrios El Retiro, El Nogal y El Espartillal se han visto influenciados no exclusivamente por la creación del Centro Comercial Andino sino por el conjunto de centros comerciales ubicados en la zona. Esto va en contravía de los planteamientos iniciales del presente trabajo, se pudo concluir en el Capítulo 4 que los altos precios en el metro cuadrado de la zona venían en ascenso desde finales de la década de los 80' llegando a su punto más alto en 1995 año en el cual se inauguró el Centro Comercial Andino.

Pese a lo anterior, en el desarrollo del trabajo se evidenció que los precios cayeron devastadoramente a causa de externalidades negativas asociadas a la crisis constructora los cuales empezaron a aumentar en el 2008. Una conclusión importante que arrojó la investigación fue que los valores de los metros cuadrados de la zona de estudio que se registraron fueron mayores mientras estaba en construcción el centro comercial y no habían sido superados hasta el año 2010, evento que no se había contemplado en la formulación inicial del Estudio de Caso.

En quinto lugar, la dinámica urbana de consolidación comercial del sector generó la expulsión de usos blandos, como lo son el residencial y el institucional. Esta expulsión se dio por la presión inmobiliaria de generar usos más rentables. En consecuencia de esto actualmente la zona tiene dos centros comerciales construidos en antiguos lotes institucionales y el uso residencial se encuentra ubicado casi en su totalidad en el costado oriental de la carrera 11.

Finalmente, fue el uso comercial que surgió años antes de la construcción del Centro Comercial Andino, lo que influyó directamente en la densificación y valorización de los barrios en cuestión. Como ya se enunció anteriormente, el Centro Comercial Andino sirvió de acelerador de este proceso. Es importante resaltar que si la zona continua valorizándose como se prevé y atrayendo más residentes, se requerirán grandes intervenciones en temas de infraestructura vial y de servicios públicos.

BIBLIOGRAFÍA

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá (2010). *El Valor de Suelo Urbano en Bogotá*. Bogotá: Ed.12.

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá (2008). *Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá 2008*. Bogotá: Ed. 11.

Capítulos o artículos en libros

Mankiw, G. (2007a). Las Externalidades. Capítulo 10, en *Principios de economía*. (págs. 143-153). Cuarta Edición. International Thompson ditores Spain. Magallanes, España.

Mankiw, G. (2007b) La Teoría de la elección del consumidor. Capítulo 21, en *Principios de economía*. (págs. 313 – 317). Cuarta Edición. International Thompson ditores Spain.España: Magallanes

Polése, M. (1998a). Capítulo 3: Externalidades y economías de aglomeración. Primera Edición.,en *Economía Urbana y Regional: Introducción a la relación entre territorio y desarrollo* (págs. 83 - 104) .Francia: Paris.

Polése, M. (1998b). Capítulo 11: Las transformaciones de los espacios económicos. Primera Edición, en *Economía Urbana y Regional: Introducción a la relación entre territorio y desarrollo* (págs. 373 - 431). Francia: Paris.

Camagni, R. (2005a). Capítulo 1.1 El Principio de aglomeración. Traducido por Vittorio Galletto, en *Economía Urbana* (págs. 21 -49). España: Barcelona.

Camagni, R (2005b). Capítulo 2. Principio de accesibilidad. Traducido por Vittorio Galletto. En *Economía Urbana*. (págs. 51 -75). España: Barcelona.

Jaramillo, S. (2009). Capítulo V: Dinámica de los precios del suelo (págs. 181 – 226). Segunda edición revisada y aumentada. En *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: CEDE Universidad de los Andes.

Silva Nigrinis, A.E. (2007) Capitulo 1. Los problemas del gobierno de Bogotá. Primera edición Agosto de 2009, en *Bogotá, De la construcción al deterioro, 1995 – 2007* (págs. 18- 36). Bogotá.

Saldarriaga Roa, A. (2006) Bogotá Siglo XX. Capítulo II: El Urbanismo y el Espacio Urbano. En *Urbanismo, Arquitectura y Vida Urbana*. Bogotá.

Jhonson H, J. (1972). En *Urban Geography, an introduction analysis*. Segunda Edición. Pergamon Oxford Geographies. Londres. (pág. 82.)

Gleaser E.L. (2008, 03 de julio) Cities, Agglomeration and Spatial Equilibrium. *Oxford University Press*. En Introduction.

Publicaciones periódicas académicas

Glaeser, E. y Gottlieb J. (2009) The wealth of Cities: Agglomeration Economies and Spatial Equilibrium in the United State. *Journal of Economic Literature* (47.4). 983-987

Müller, J. (1998). Grandes centros comerciales y recreacionales en Santafé de Bogotá. *Revista Perspectiva Geográfica* (003), 1-30.

Salazar Ferro, J. (2001). Expansión o Densificación? Reflexiones en torno al caso Bogotá. *Revista Bitácora Urbana Territorial (005)* Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, 21- 35.

Peña Barrera, C.R. (2005) Dinámica de centros comerciales en Bogotá. *Revista Bitácora Urbano Territorial (009)* Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, 123-233.

Sierra Montoya, J. (2004). 50 protagonistas de la economía Colombiana. Prólogo de Eduardo Sarmiento. Colección Estudios de Economía. *Bogotá: Fundación Universidad Jorge Tadeo Lozano*, 13-26.

Borrero, O. (2000) Formación de los precios del suelo urbano. *Lincoln Institute of Land Policy*, 1- 40.

Ramírez Kuri, P. (2009). La ciudad y los nuevos procesos urbanos. *Sociología Urbana* Año 3, (6), 1-25.

Ramírez Kuri, P. (1995a). Entorno, consumo y representaciones urbanas en la ciudad de México. *Ciudades (27)*, 46 – 50.

González Escobar, L.F. (2010) Los centros comerciales o el simulacro del espacio público *Agenda cultural Alma Mater (168)*, 1-7.

Thierry, L., Paquette C. (2007) Los grandes centros comerciales y la planificación urbana. Un análisis comparativo de dos metrópolis Latinoamericanas. *Estudios demográficos y urbanos*, Mayo – Agosto, 22 (002), 338-358. Disponible en: <http://www.redalyc.org/pdf/312/31222203.pdf>

Mattos, C.A. (2010) Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de geografía Norte Grande (47)*, 81-104.

Rodríguez Murrillo , J. C. (1992). Respuestas al cambio. *Mientras Tanto* (49), 13 – 36.

Ruiz, C. N. (2002). La prevención del cambio climático: ¿Límites tecnológicos o políticos?
Revistas Científicas Computenses: Observatorio Medioambiental (5), 11-18.

Fernández, C. G. (2011). El cambio Climático: Los aspectos científicos y económicos más relevantes. *Nómadas Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*, (32), 1 – 18.

Levi, L. L. (1997, Agosto). Los Centros Comerciales Como Espacios Multifuncionales.
Xochimilco, Mexico : *Argumentos* (27), 81 – 96.

Torres Tovar, C. A. (2009). El Suelo en las ciudades latinoamericanas. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 14 (1), 1-12.

Champion. A. G., (2001) Changing Demographic Regime and Evolving Polycentric Urban Regions: Consequences for the Size, composition and Distribution of City Populations, *Urban Studies*, 38, (4), 657-677.

Publicaciones periódicas no académicas

Arango, T. (2013, 16 de septiembre). Rentas de Andino y de la Calle 82 superan a la Quinta Avenida. *La Republica*. Disponible en: http://www.larepublica.co/empresas/rentas-de-andino-y-de-la-calle-82-superan-la-quinta-avenida_60556

La historia del barrio El Retiro, 70 años de vida en Bogotá (2001, 21 de Octubre). *El Tiempo*. Disponible en: http://www.eltiempo.com/colombia/bogota/ARTICULO-WEB-NEW_NOTA_INTERIOR-10614057.html

Centro andino se construirá en 1997 (1997,17 de abril) *El Tiempo*. Disponible en:
<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-287236>

5 años de sueños hechos realidad. (2008, 1 de Octubre) *El Tiempo*. Disponible en:
<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-3118496>

El andino Alza Vuelo (1993, 29 de Abril). *El Tiempo*. Disponible en:
<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-113333>

Piedad Gómez: Diseñadora Estrella (1993, 9 de septiembre) *El Tiempo*. Disponible en
<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-217549>

Atlantis abre sus puertas en noviembre (2000, 22 de septiembre). *El Tiempo*.
Disponible en: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1227817>

El alcalde del centro andino (1993, 9 de septiembre) *El Tiempo*. Disponible en:
<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-217998>

Korczynki, M. (1996, 14 de agosto). Cara nueva al parque León De Greiff. *El
Tiempo*. Disponible en: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-474092>

Monctezuma, R. (2012, 1 de agosto). Ya hora del peaje Urbano. *El Espectador*.
Disponible en: <http://www.elespectador.com/impreso/bogota/articulo-364489-ya-hora-del-peaje-urbano>

Despega renovación urbana del norte de Bogotá (s.f). *en-obra.com.co*. Disponible
en: <http://www.en-obra.com.co/despega-renovacion-urbana-del-norte-de-bogota.htm>

Destinan 30.000 millones para la ampliación del Centro Comercial Andino en Bogotá (2009, 11 de marzo). *Portafolio*. Disponible en: <http://www.portafolio.co/archivo/documento/CMS-4870914>

Guana Romero, L.(s.f) Locales comerciales en arriendo en Colombia. *Metrocuadrado* Disponible en: <http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/el-metro-cuadrado-comercial-mas-carro-del-pais>

Los 5 centros comerciales más rentables.(s.f) *Propiedad y Remodelación*. Disponible en: <http://www.propiedadesyremodelacion.com/index.php/sector-destacado-del-mes/787-los-5-centros-comerciales-mas-rentables>

Incendio en el centro comercial andino en Bogotá. (2008, 1 de febrero) *La W Radio*. Disponible en: <http://www.caracol.com.co/noticias/actualidad/incendio-en-el-centro-comercial-andino-en-bogota/20080201/nota/542644.aspx>

Centro Comercial Andino, renovación de un concepto exitoso. Diseño, arquitectura y decoración. (s.f) *Metro cuadrado*. Disponible en: http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/diseyarquim2/hogydec_m2/remodelacion_hogar/archivoremodelacin/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_M2-2773369.html

Sigue el “boom” de la construcción de centros comerciales. (s.f) *Construdata*. Disponible en: <http://www.construdata.com/BancoConocimiento/M/mallasverdes/mallasverdes.asp>

Maya, M (2012, 16 de septiembre). La pelea de vecinos que tiene a Pedro Gómez pendiente de la Corte Constitucional. *La Silla Vacía*. Disponible en: <http://www.lasillavacia.com/historia/la-pelea-de-vecinos-que-tiene-pedro-gomez-dependiendo-de-la-corte-constitucional-36088>

Caucayo, D (s.f) Los mejores centros comerciales: después de varios años en remodelación, Unicentro de Bogotá vuelve al primer lugar, seguido por Santafé y el recién inaugurado Centro Mayor. *PODER*. Disponible en:
http://www.poder360.com/article_detail.php?id_article=4978

Otros documentos

Colegio Andino (2013). Historia, Misión. Disponible en:
<http://www.colegioandino.edu.co/esp/historia.php>

Centro Andino (2013). Historia, Misión. Disponible en: www.centroandino.com.co

Liceo de Cervantes Retiro (2013). Historia. Disponible en:
www.liceodecervantesretiro.edu.co

Colegio Jose Max León (2013). Historia. Disponible en:
<http://www.josemaxleon.edu.co/>

Departamento Nacional de Planeación (2013). Desarrollo Territorial. Disponible en:
<https://www.dnp.gov.co/Programas/DesarrolloTerritorial/OrdenamientoyDesarrolloTerritorial/OrdenamientoTerritorial.aspx>

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2013). Instituto Distrital de Recreación y Deportes: Clasificación de los parques. Disponible en: <http://www.redcreacion.org/reddistrital/clasificacionparques.html>

Banco de la República (2013a) Blaavirtual, Economía, IPS. Disponible en: <http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/economia/econo17.htm>

Banco de la República (2013b) Blaavirtual, Conurbación. Disponible en: <http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/geografia/geo12.htm>

Banco de la República (2013c) Estadística, precios, índice de precio del suelo en Bogotá. Disponible en: <http://www.banrep.gov.co/es/IPSB>

Marmolejo, C. (s.f) Presentación: Validación a través de la percepción de los métodos cuantitativos de la identificación de subcentros. Universidad Politécnica de Cataluña. España

Becerril - Padua, M.(2010) *Ciudades Latinoamericanas. Procesos económicos y configuración urbana*. Santiago De Chile, (págs 1 – 18).

Ramírez,J., Salazar, N., Steiner, R., & Becerra, A. (2012). ¿Qué tan desalineados están los precios de la vivienda en Colombia? *Fedesarrollo*. (págs. 1 - 24)

Vila, A., Sedano, M., & Ana López, Á. A. (s.f)Análisis de regresión y Correlación Lineal. *UOC*. (págs. 1 - 21)

Ortega Gómez de Segura, E. (s.f). *Derrumbe de las constructoras colombianas* .America Economica Internacional (13 párrafos)

Lahura, E. (2003, enero) El coeficiente de correlación y correlaciones espúreas. (Núm. 218) (págs. 1 - 32) En <http://departamento.pucp.edu.pe/economia/images/documentos/DDD218.pdf>

Congreso Latinoamericano de Dinámica de Sistemas. Editorial Universidad Pontificia Bolivariana (2010). *Memorias del 8º Congreso Latinoamericano y Encuentro Colombiano de Dinámica de Sistemas*

Informe. Ospinas & Cía. S.A. (2009) *Guía de Centros Comerciales en Colombia*.

Buitrago, D (2008) *Actualización diagnóstico de seguridad localidad de Chapinero*.

Mena Lozano, U. (2008, Noviembre) Localidad de Chapinero Ficha Básica. Secretaria Distrital de Cultura, Recreación y Deportes. Observatorio de Cultura (págs. 1 - 64)

Historia Institucional de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Tomo II : Bogotá, bajo la República Unitaria: 1886 – 2010 (s.f) Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. , (pág.1-29)

Modificación excepcional de normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial 2013 (2013, Mayo) *Las cargas urbanísticas reducen el precio del suelo*. Secretaria Distrital de Planeación [SDP], (págs. 1- 19).

Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C, Secretaria de Hacienda, Departamento Administrativo de Planeación. (2004) *Recorriendo Chapinero: Diagnostico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá*. Bogotá D.C. (págs.7 – 79).

Centro Nacional de Memoria Histórica (2013). *Capítulo I. Una Guerra prolongada y degradada*. Dimensiones y modalidades de violencia.

Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático [IPCC]. (2005). *La Protección de la capa de ozono y el sistema climático mundial*. Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y el Protocolo de Montreal. (págs. 1 - 16)

Decreto N° 619. Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital. Registro Distrital 2197 (2000, Julio 28)

Decreto N° 469. Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Registro Distrital 3013 (2003, diciembre 23)

Decreto N° 190 Por medio el cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. Registro Distrital 3122 (2004, Junio 22)

Decreto N° 075 Por el cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 88/97, EL REFUGIO/CHICO-LAGO, ubicada en la localidad de CHAPINERO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana y se incluyen nuevas áreas bajo este tratamiento. Registro Distrital 2840. (2003, Marzo 26)

Decreto N° 059 Por el cual se actualiza a la normativa vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zona (UPZ) N° 88/97, El Refugio y el Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003. Registro Distrital 3706. (2007, Febrero 14)

Entrevistas

Bueno, E. Entrevista realizada al habitante del barrio El Retiro y egresado del Colegio Andino (2013, 11 de diciembre).

Suarez S. Entrevista realizada por correos electrónicos al profesor de arquitectura de la Universidad Javeriana (2013, 11 de octubre al 5 de noviembre)

ANEXOS

Anexo 1. Relato. Ernesto Bueno

El día 11 de Diciembre del 2013 entable una conversación con el Señor Ernesto Bueno, habitante del barrio El Retiro desde su infancia y egresado del Colegio Andino. La conversación se sostuvo sobre su vida en el barrio y las características de este, no se puede considerar una entrevista formal ya que no se realizaron preguntas concisas, ya que no quería sesgar la conversación con mi punto de vista. Comenzó describiéndome su casa ubicada en la calle 84 con carrera catorce, donde actualmente se encuentra una discoteca. El señor Bueno describió a detalle las tendencias del barrio, explicando que era un barrio netamente residencial de estrato medio-alto, no era comparable con el barrio El Chicó el cual era el más cotizado para la época.

Prosiguió explicándome como lugares que ahora eran muy cotizados en la época no tenían ningún valor para el barrio, como el Parque León de Greiff y la plazoleta de la carrera 15 con 85 donde hoy se ubica un supermercado, y como lugares que antes eran los frecuentados por los habitantes del barrio hoy son sitios inseguros y con poca importancia. Como es la carrera quince, catorce con calle 82. Donde se ubicaba la fuente de soda la Magdalena, y actualmente existen bares de baja calidad y restaurantes de comidas rápidas.

Este relato fue de gran importancia para la investigación, dado que ayudo a fortalecer la información consultada y dio una nueva perspectiva sobre los usos y las tendencias que vivía el sector antes y después de la creación del centro comercial. Dado que el Señor Bueno estudio en el Colegio Andino cuando se ubicaba en el barrio El Retiro, incremento el conocimiento de la zona.

Fuente: (Bueno 2013)

Anexo 2. Imagen. Urbanización “El Retiro” localizada entre las calles 82 y 85 y carrera 7ª y 15



Fuente: La historia del barrio El Retiro, 70 años de vida en Bogotá (2001, 21 de Octubre).

Anexo 3 Tabla. Características Urbanísticas UPZ de la Localidad de Chapinero

Nº	UPZ	Característica urbanística	Área/Ha. (1)	Población (2)	Decreto reglamentario de la norma urbanística
88	EL REFUGIO	RESIDENCIAL CUALIFICADO	336,06	32.336	059 del 14 de febrero de 2007
89	SAN ISIDRO PATIOS	RESIDENCIAL DE URBANIZACION INCOMPLETA	113,01	8.101	Pendiente definición cerros orientales
90	PARDO RUBIO	RESIDENCIAL CONSOLIDADO	273,98	26.554	614 del 29 de diciembre de 2006
97	CHICO LAGO	COMERCIAL	422,39	32.992	059 del 14 de febrero de 2007
99	CHAPINERO	COMERCIAL	164,83	19.916	468 del 20 de noviembre de 2006

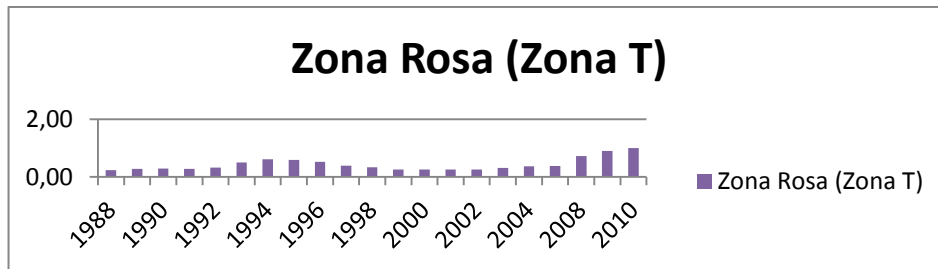
Fuentes: Plan Maestro del Espacio Público, 2005 y DAPD Subdirección de Desarrollo Social, 2002.

Fuente:

(Mena

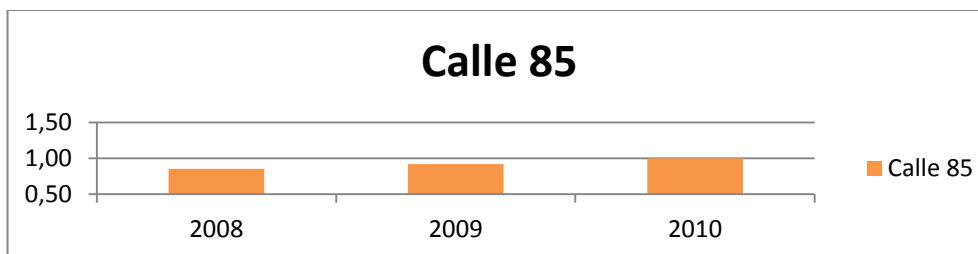
Lozano 2008, pág. 19.)

Anexo 4. Gráfica. Valores Reales Zona Rosa



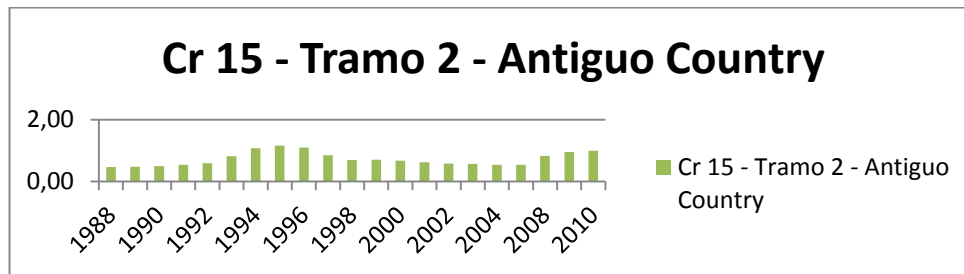
Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010).

Anexo 5. Gráfica. Valores Reales Calle 85



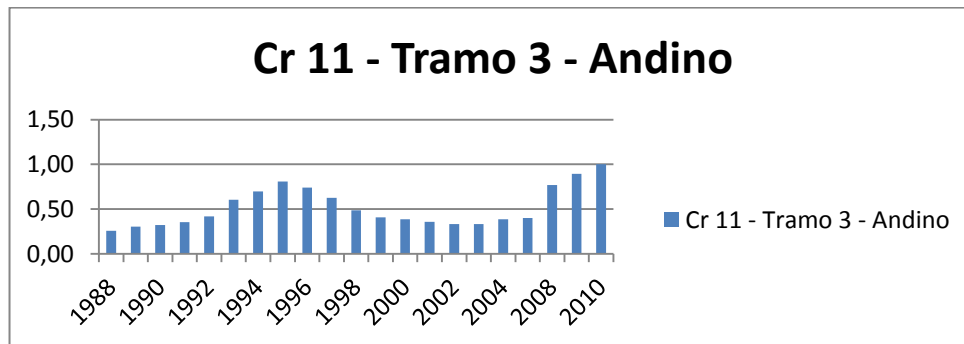
Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010).

Anexo 6. Gráfica. Valores Reales Cr 15 Tramo 2



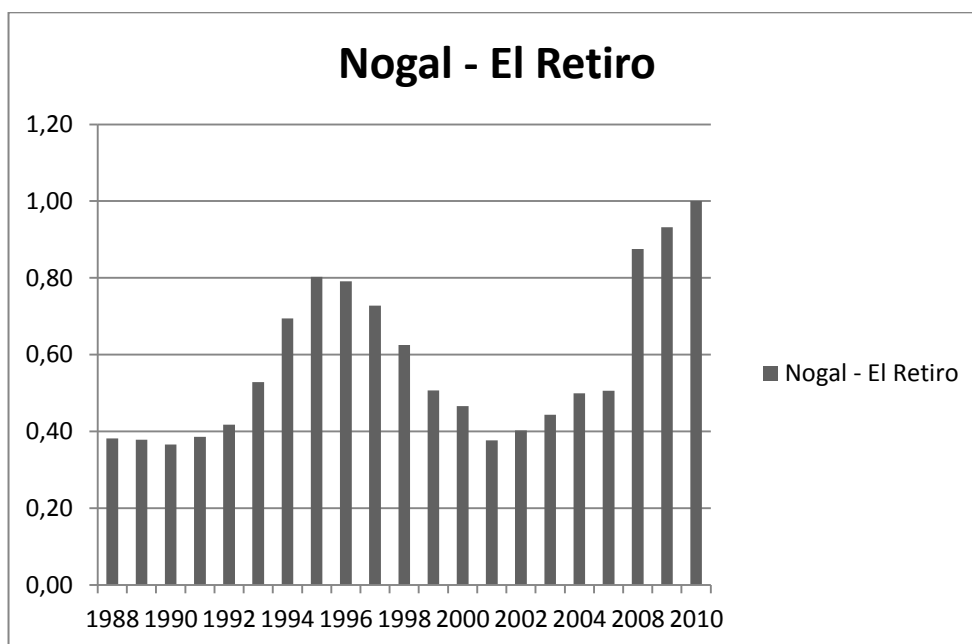
Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010).

Anexo 7. Gráfica. Valores Reales Cr 11 Tramo 3



Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010)

Anexo 8. Gráfica. Valores Reales Barrio Residencial El Nogal - El Retiro



Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010)

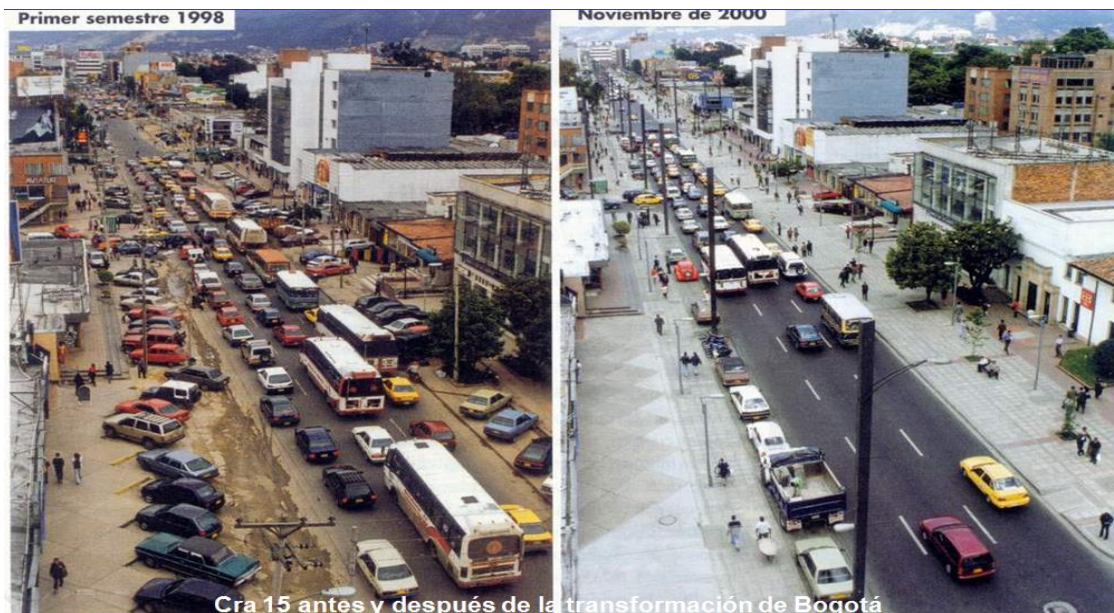
Anexo 9. Matriz. Coeficiente de Determinación

No.	<i>Coeficiente de Determinación</i>	Cr 11 - Tramo 3 – Andino	Cr 15 - Tramo 2 - Antiguo Country	Zona Rosa (Zona T)	Calle 85	Nogal - El Retiro	Sumatoria
1	Cr 11 - Tramo 3 - Andino	100,0%					
2	Cr 15 - Tramo 2 - Antiguo Country	95,0%	100,0%				
3	Zona Rosa (Zona T)	97,1%	86,4%	100,0%			
4	Calle 85	99,8%	97,1%	98,8%	100,0%		

5	Nogal - El Retiro	98,4%	92,2%	95,7%	100,0%	100,0%	
	Sumatoria	98,9%	90,1%	99,2%	99,4%	98,2%	100,0%

Fuente: Imagen elaborada por la autora del presente trabajo con base en la información de la (Lonja Propiedad Raíz de Bogotá 2010).

Anexo 10. Fotografía del cambio de patrón de estacionamiento



Fuente: Monctezuma, R. (2012, 1 de agosto).

Anexo 11. Fotografía Monumento San Josemaría Escrivá De Balaguer



Fuente: Fotografía tomada por la autora del presente trabajo (2014, 15 de Enero

Anexo 12. Fotografía del monumento a Juan Montalvo



Fuente: Fotografía tomada por la autora del presente trabajo (2014, 15 de Enero)

Anexo 13. Evidencia del Parque “El Nogal”



Fuente: Fotografía tomada por la autora del presente trabajo (2014, 15 de Enero)

Anexo 14. Fotografía del monumento a Miguel de Cervantes Saavedra



Fuente: Fotografía tomada por la autora del presente trabajo (2014, 15 de Enero)

Anexo 15. Evidencia del Parque “Cabrera 5”



Fuente: Fotografía tomada por la autora del presente trabajo (2014, 15 de Enero)