

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

**VARIACIÓN EN EL VALOR DE LA RENTA PARA USO RESIDENCIAL DE UN SECTOR
PLANIFICADO VS UN SECTOR AUTOCONSTRUIDO.**

**CASO DE ESTUDIO: ENTRE LAS CALLES 76 A 82 ENTRE LAS CARRERAS 110 A 114 DEL
SECTOR CATASTRAL DE CIUDADELA COLSUBSIDIO Y CARRERA 107 A 110 DEL SECTOR
CATASTRAL DE GARCES NAVAS, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ**

ESTUDIANTES:

ROBER ANDREY HOYOS ZULETA

SAMANTHA ZAMUDIO GARCIA

DOCENTE ASESOR:

ING. GERARDO IGNACIO URREA CÁCERES

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

2024

CONTENIDO

RESUMEN	4
GLOSARIO	6
INTRODUCCIÓN	7
MARCO GENERAL	8
OBJETIVOS	8
GENERAL	8
ESPECIFICOS	8
ANTECEDENTES DEL PROBLEMA.....	9
REFLEXIONES SOBRE LAS IMPLICACIONES O CONSECUENCIAS SOCIOCULTURALES Y ETICAS	11
JUSTIFICACIÓN	13
MARCO DE REFERENCIA.....	14
CARACTERISTICAS GENERALES LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO	14
UBICACIÓN ESPECIFICA	16
ACTIVIDADES PREDOMINANTES.....	18
INFRAESTRUCTURA VIAL.....	18
ESTRATIFICACIÓN	21
NORMATIVIDAD URBANISTICA	22
BARRIOS	24
RELACIÓN ENTRE GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS	25
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	26
METODOLOGIA	28
ESTUDIO DE MERCADO DE RENTA	29
ANÁLISIS Y RESULTADOS	31
ANÁLISIS SECTOR CATASTRAL CIUDELA COLSIBSIDIO	31
ANÁLISIS SECTOR CATASTRAL GARCES NAVAS	33
COMPARACIÓN OFERTAS ZONA DE ESTUDIO	36
PERTENENCIA E IMPACTO	39
CONCLUSIONES	40
RECOMENDACIONES	42

RECURSOS DISPONIBLES.....	43
ANEXOS.....	44
BIBLIOGRAFIA.....	48

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Ubicación sectores catastrales en estudio.....	15
Figura 2. Predios Sector Catastral Ciudadela Colsubsidio	15
Figura 3. Predios Sector Catastral Garces Navas	16
Figura 4. Localización predios a trabajar en el sector catastral de Ciudadela Colsubsidio	17
Figura 5. Localización predios a trabajar en el sector catastral de Garces Navas	17
Figura 6. Malla Vial Sector Ciudadela Colsubsidio	19
Figura 7. malla Vial Sector Garces Navas	20
Figura 8. Estratificación socioeconómica zonas objeto de estudio	22
Figura 9. Tratamientos urbanísticos Sector Ciudadela Colsubsidio	23
Figura 10. Tratamientos urbanísticos Sector Garces Navas	24
Figura 11. Espacialización de las ofertas en el sector de Ciudadela Colsubsidio	31
Figura 12. Regresión Lineal Ciudadela Colsubsidio	33
Figura 13. Espacialización de las ofertas en el sector de Garces Navas.....	34
Figura 14. Regresión lineal Garces Navas	36
Figura 15. Estudio de mercado Garces Navas	44
Figura 16. Estudio de mercado sector objeto de estudio Garces Navas	45
Figura 17. Estudio de mercado Ciudadela Colsubsidio	46
Figura 18. Estudio de mercado sector objeto de estudio Ciudadela Colsubsidio.....	47

RESUMEN

Por la variación en el valor de la renta de uso residencial, se analizará parte de dos sectores catastrales cercanos a la Av. Calle 80. El macroproyecto de la Ciudadela de Colsubsidio, desarrollado por la caja de compensación mediante la Ley 21 de 1982 (Congreso de Colombia, 1982), planificado y diseñado por el arquitecto colombiano Germán Samper Gnecco y el barrio Garcés Navas, reconocido por su modelo de autoconstrucción, una iniciativa pionera que permitió a miles de familias construir sus propias viviendas. Este proyecto, iniciado a mediados del siglo XX, ha dejado una huella imborrable en la ciudad y se ha convertido en un referente en materia de vivienda social. Fue un proyecto de autoconstrucción comunitaria materializado durante la década de 1960, impulsado con recursos estatales del Instituto de Crédito Territorial (ICT) bajo la dirección de dirección de José Vicente Garcés Navas, durante el gobierno de Carlos Lleras Restrepo, y ejecutado con mano de obra comunitaria.

Con el presente trabajo de grado, se pretende determinar la variación en los valores de renta para el uso residencial entre la dinámica de planificación urbana y el modelo autoconstructivo dentro del caso de estudio, en los sectores catastrales de Ciudadela Colsubsidio y Garcés Navas. Con el fin de lograr este objetivo propuesto, se obtendrán inicialmente los valores de renta para uso residencial en cada sector estudiado, describiendo cada una de las características de las ofertas de cada muestra presentada, así como depurando los datos obtenidos a fin de presentar un análisis de las zonas.

Posterior a esto serán analizadas las variaciones en el valor del suelo en función de su proceso constructivo, teniendo en cuenta cada una de las descripciones planteadas y depuradas del objetivo anterior. A continuación, se generaron productos cartográficos a partir de los datos obtenidos con base en el análisis de los sectores de estudio, describiendo cada uno de los resultados obtenidos.

Con toda esta información se espera determinar cómo variables tales como la dotación comunal de los inmuebles objeto de renta, la disposición de espacios de parqueo, percepción de seguridad, entre los dos sectores catastrales, con una misma estratificación socioeconómica (3 para el caso en particular), se pueden presentar variaciones en el valor por metro cuadrado de renta de uno respecto de otro; para el caso en particular y luego de la georreferenciación de las ofertas y su posterior depuración se obtuvo que los inmuebles existentes en Ciudadela Colsubsidio cuentan con un valor por metro cuadrado respecto de los ubicados en Garcés Navas en un 32%, también se evidencia una mezcla de usos diferentes al de vivienda en este último que, a diferencia de Ciudadela Colsubsidio, es homogéneo el uso residencial y la delimitación de zonas de comercio vecinal es clara y detallada, lo que permite un aumento en el valor de renta de los inmuebles.

Al presentarse una mayor densidad constructiva en el sector Garcés Navas, respecto de Ciudadela Colsubsidio, se encuentra una mayor oferta de inmuebles residenciales en renta en un sector respecto de otro, adicionado al hecho de que el sector autoconstruido ha generado subdivisiones sobre las unidades de vivienda iniciales, lo que permite a los propietarios obtener una mayor renta por sus inmuebles, caso contrario de Ciudadela Colsubsidio, que no permite la subdivisión de las unidades de vivienda, lo cual ocasiona un valor mayor de estos inmuebles a fin de obtener el mayor ingreso posible.

De la misma forma se presentan las recomendaciones para emplear este mismo ejercicio en otras zonas de la ciudad y el país, las cuales partan con una estratificación y cercanía y que adicionalmente

dispongan con el diferencial de autoconstrucción respecto de un sector urbanísticamente planificado y desarrollado en su totalidad.

Palabras clave: planificación territorial, urbanismo, normas urbanísticas, renta, autoconstrucción.

ABSTRACT

Due to the variation in residential rental values, a portion of two cadastral sectors near Calle 80 Avenue will be analyzed. The macro-project of the Ciudadela de Colsubsidio, developed by the compensation fund through Law 21 of 1982 (Congress of Colombia, 1982), planned and designed by Colombian architect Germán Samper Gnecco, and the Garcés Navas neighborhood, known for its self-construction model, a pioneering initiative that allowed thousands of families to build their own homes, will be the focus of this study. This project, initiated in the mid-20th century, has left an indelible mark on the city and has become a benchmark in social housing. It was a community self-construction project materialized during the 1960s, driven by state resources from the Territorial Credit Institute (ICT) under the direction of José Vicente Garcés Navas, during the government of Carlos Lleras Restrepo, and executed with community labor.

This thesis aims to determine the variation in rental values for residential use between urban planning dynamics and self-built models within the case study, focusing on the cadastral sectors of Ciudadela Colsubsidio and Garcés Navas. To achieve this objective, residential rental values will initially be obtained for each studied sector, describing each of the characteristics of the offers presented in the sample, and refining the obtained data to provide an analysis of the areas.

Subsequently, variations in land value will be analyzed based on the construction process, considering each of the descriptions from the previous objective. Cartographic products will be generated based on the data obtained from the analysis of the study sectors, describing each of the results obtained.

With this information, the goal is to determine how variables such as communal facilities of rental properties, availability of parking spaces, and perceived security between the two cadastral sectors, with the same socioeconomic stratification (3 in this particular case), can present variations in the rental value per square meter of one compared to the other. Specifically, after georeferencing the offers and subsequent data refinement, it was found that properties in Ciudadela Colsubsidio have a rental value per square meter that is 32% higher than those in Garcés Navas. Additionally, there is a mix of uses other than residential in the latter, whereas Ciudadela Colsubsidio is uniformly residential with clearly defined neighborhood commercial zones, leading to a higher rental value.

The greater construction density in the Garcés Navas sector compared to Ciudadela Colsubsidio results in a higher offer of rental residential properties in one sector compared to the other. Furthermore, the self-built sector has generated subdivisions of the initial housing units, allowing owners to obtain higher rental income, unlike Ciudadela Colsubsidio, where subdivision of housing units is not permitted, leading to higher property values in order to achieve the maximum possible income.

Recommendations are also presented to apply this same exercise in other areas of the city and the country, starting with similar stratification and proximity, and additionally including the differential of self-construction compared to a fully planned and developed urban sector.

Keywords: territorial planning, urbanism, urban regulations, rent, self-construction

GLOSARIO

Planificación territorial: Ciencia aplicada, política y administrativa del territorio tanto urbano como rural en diferentes escalas (nacional, regional, metropolitano o local) que propende al desarrollo económico, social, cultural y ambiental. (colaboradores de Wikipedia, 2024) («Ley 1454 de 2011 - Gestor Normativo», s. f.)

Urbanismo: Disciplina que se encarga de estudiar y planificar ciudades, las regiones donde estas se ubican y el comportamiento de la sociedad con respecto a estas. (Jasanchez, 2024)

Normas Urbanísticas: Regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. («Ley 388 de 1997 - Gestor Normativo», s. f.)

Renta: Utilidad o beneficio que rinde anualmente algo, o de lo que de ello se cobra. (Asale & Rae, s. f.)

Autoconstrucción: forma en la que los propietarios la construyen por sí mismos o con la ayuda de terceros que pueden o no estar calificados, se construye según sus necesidades, intereses o recursos. (Infoinvi, 2007) (Editores de 2x3, 2023)

INTRODUCCIÓN

La vivienda es un derecho fundamental y un bien esencial para el desarrollo humano. Sin embargo, el acceso a una vivienda digna y adecuada sigue siendo un desafío en muchas ciudades, sin dejar de ser la excepción la ciudad de Bogotá. La segregación socioespacial, producto de procesos históricos y socioeconómicos complejos, genera desigualdades en el acceso a servicios, oportunidades y calidad de vida.

La dinámica del mercado inmobiliario en las ciudades contemporáneas se caracteriza por una creciente segmentación, donde coexisten sectores planificados con altos estándares de urbanismo y sectores autoconstruidos (en todas las variantes con que este término cuenta), resultado de procesos espontáneos de ocupación del suelo. Este estudio se centra en analizar las variaciones en el valor de la renta para uso residencial en estos dos tipos de sectores, utilizando como caso de estudio los barrios de Ciudadela Colsubsidio y Garces Navas, en la ciudad de Bogotá, mediante el uso de técnicas de análisis espacial y estadísticas, se espera identificar los valores de la renta y cuantificar el impacto de estas en cada uno de los sectores estudiados.

A través de la comparación de estos dos sectores, se busca comprender cómo factores como la calidad de la infraestructura, los servicios públicos, la densidad poblacional y la accesibilidad influyen en la valorización de los inmuebles y, en última instancia, en la calidad de vida de sus habitantes. Los resultados de esta investigación aportarán valiosos conocimientos para la toma de decisiones en materia de políticas públicas y planificación urbana, así como para los actores del mercado inmobiliario. Adicional, se espera contribuir al conocimiento existente sobre los mecanismos de formación de precios en el mercado inmobiliario urbano y, a su vez, aportar elementos para la formulación de políticas públicas que promuevan una mayor equidad en el acceso a la vivienda y una mejor calidad de vida para los habitantes de la ciudad.

Los resultados de esta investigación pueden ser de utilidad para diseñar políticas públicas que promuevan la integración social y territorial, así como para orientar las inversiones en infraestructura y servicios públicos hacia aquellos sectores que más lo necesitan. Sin embargo, es importante reconocer que este estudio se limita a un análisis comparativo de dos sectores específicos y que los resultados obtenidos no pueden generalizarse a toda la ciudad.

MARCO GENERAL

OBJETIVOS

GENERAL

Determinar la variación en los valores de renta para el uso residencial entre la dinámica de planificación urbana y el modelo autoconstructivo dentro del caso de estudio.

ESPECIFICOS

- Obtener valores de renta para uso residencial en cada sector estudiado.
- Analizar las variaciones en el valor del suelo en función de su proceso constructivo.
- Generar productos cartográficos a partir de los datos obtenidos con base en el análisis de los sectores de estudio.

ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

Ciudadela Colsubsidio, el proyecto arquitectónico exitoso

“En el occidente de Bogotá, entre la calle 80 y el Humedal Juan Amarillo, se encuentra uno de los proyectos urbanísticos y arquitectónicos más interesantes de la historia de Colombia: La Ciudadela Colsubsidio. Este macroproyecto es fomentado por la Ley 21 de 1982, la cual insta a las cajas de compensación a la construcción de vivienda para sus afiliados”. (Gamboa, 2014)

German Samper Gnecco (arquitecto colombiano) se encarga de diseñar esta ciudadela, inspirada en los trabajos planteados por Karl Brunner para Bogotá en los años 30, cuando asumió como director del Departamento de Urbanismo de la capital del país. Arquitectónicamente, ciudadela Colsubsidio pretende ser “una ciudad dentro de la ciudad”, de manera que tanto el espacio público como las vías, pasos peatonales, espacios culturales y viviendas; se encuentren integrados. El arquitecto, mediante su diseño, también pretendía la comodidad para sus habitantes, desde los ámbitos sociales, educativos y culturales, en donde el espacio público, el tejido humano y ecológico son los protagonistas.

La Ciudadela Colsubsidio es un hito de la arquitectura y el urbanismo, el mayor ejemplo de la planificación urbana en Bogotá, y en contraste a lo mencionado, se podría decir que la mayoría de los barrios en Bogotá no obedecen a esta planificación, pues es una ciudad que se ha caracterizado por su autoconstrucción y, por lo tanto, se ha construido informalmente. Esta informalidad de los barrios indica que no existe una urbanización previa o aprobada por la ciudad, lo que ocasiona que, se presente heterogeneidad en sus construcciones y tejido urbano.

Es importante recalcar que, se identifican por lo menos 4 modalidades en la conformación de barrios autoconstruidos: la primera (y más reconocida como autoconstrucción) es aquella en que los barrios con “piratas” o informales, que generalmente surgen en cerros, rondas y zonas de inundación de ríos o quebradas; la segunda, los llamados “barrios de invasión”, los cuales nacen en tierras públicas o privadas que los pobladores se toman y modifican según su interés; la tercera, aquellos barrios que se forman a raíz de acuerdos con los patrones; y por último, los barrios de autoconstrucción dirigida, los cuales nacen a partir de la venta de lotes por entidades públicas, privadas o comunidades religiosas, que en algunos casos aportan un diseño o traza urbana de manera sencilla.

La urbanización informal

“La urbanización informal, también llamada pirata, ilegal, clandestina, espontánea o fantasma, fue una respuesta a la alta demanda de vivienda que ni el Estado ni el mercado formal pudieron atender. En las décadas de los años cincuenta y sesenta del siglo XX, esta urbanización se incrementó debido a los incentivos que el Gobierno daba a los dueños de terrenos rurales ubicados en la periferia urbana para lotear y parcelar sus haciendas (...) se hizo protagónico el tierrero que hacía parte de mafias locales y nacionales articuladas con redes de corrupción públicas y privadas” (Niño, Chaparro, López, Jiménez, & Jara, 2023)

Garces Navas, el barrio autoconstruido

En barrio Garces Navas, inicialmente la idea era crear un barrio donde los futuros habitantes tuvieran un papel activo en la construcción de sus hogares. Se buscaba fomentar el sentido de pertenencia y la autogestión, además de ofrecer una solución a la creciente demanda de vivienda en la ciudad.

El modelo de autoconstrucción en Garces Navas, se basaba principalmente en la participación ciudadana, en donde los futuros habitantes se organizaban en grupos de trabajo y participaban directamente en la construcción de sus viviendas, que, adicional a la asesoría técnica brindada por el ICT, que garantizaba la calidad de las construcciones y el cumplimiento de las normas urbanísticas; otorgaba créditos a bajo interés para la adquisición de materiales y herramientas para la construcción de las mismas.

“Se organizaron grupos de trabajo comunitario los cuales se encargaban de la construcción de las viviendas, las cuales, ya terminadas entraban a un sorteo” (...) (Romero, 2009)

Es importante resaltar el contraste que resulta de los procesos de planificación urbana y de las autoconstrucciones, no porque esta última sea negativa, sino porque las diferentes conformaciones barriales y comunitarias, así como las oportunidades que tengan a disposición cada una, inciden en las dinámicas sociales, de seguridad y de desarrollo territorial.

REFLEXIONES SOBRE LAS IMPLICACIONES O CONSECUENCIAS SOCIOCULTURALES Y ETICAS

En cuanto a consecuencias socioculturales, no todas pueden ser negativas, por ejemplo, la autoconstrucción permite que personas de bajos ingresos, que de una u otra manera no podrían acceder a una vivienda adecuada, construyan gradualmente según sus recursos y necesidades, sin depender de los servicios comerciales. Además, permite fomentar un sentido de comunidad y colaboración entre los vecinos, ya que pueden ayudarse mutuamente en el proceso de autoconstrucción. Esto puede fortalecer los lazos sociales, crear un sentido de pertenencia y propiciar el empleo local.

Ahora bien, como infortunadamente, no todo puede ser bueno en términos de los beneficios de la autoconstrucción, de acuerdo con (Torres & Arias , 2018), “el concepto de vivienda informal se asocia directamente a la habitabilidad precaria a nivel urbano, normatividad técnica en relación con su calidad en los materiales, distribución de espacios, confort, seguridad estructural, ubicación (...)sus unidades habitacionales carecen de especificaciones sismorresistentes, es decir, de un diseño que propende por la apropiada configuración estructural, con componentes de dimensiones simétricas”. Así las cosas, las consecuencias socioculturales impactan directamente en la seguridad de la población, toda vez que la autoconstrucción, por lo regular, no tiene en cuenta las normas de sismo resistencia establecidas en la Ley 400 de 1997 (Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica, 1997). Pero, la norma técnica no es la única de las variables para tener en cuenta, la ausencia de planeación también propicia inseguridad en el sector, pérdida de espacios públicos, así como mobiliarios inexistentes y una limitada accesibilidad tanto peatonal como vehicular.

En comparación con la construcción de un sector planificado, encontramos que puede fomentar, como en un sector autoconstruido, un sentido de pertenencia y comunidad entre los residentes, pero este mas enfocado a áreas comunes, parques, plazas y centros de recreación, espacios que promueven la interacción social y el desarrollo de relaciones entre vecinos mejorando la calidad de vida y la salud mental de los habitantes. En seguridad, la construcción de luminarias y sistemas de vigilancia que contribuyen a reducir los niveles de delincuencia y dan una percepción de seguridad a los habitantes.

Finalmente, la construcción planificada y diseñada proporciona accesos equitativos a servicios básicos, transporte público, educación y recreación; tal y como es el caso de la Ciudadela Colsubsidio.

La gestión del territorio y su incidencia en el valor del suelo

“El suelo urbano es un bien comercializable, indestructible e inamovible, cuyos atributos de singularidad y de competitividad operan en la esfera del mercado con un valor de uso y de cambio que depende de los mecanismos financieros y comerciales del capital inmobiliario” (Dillon, Cossio, & Pombo, 2014)

Esto quiere decir, el valor del suelo depende de diferentes factores, algunos de ellos comerciales o socio-políticos, entre los que se encuentran, la dinámica de la oferta y la demanda, el estado de conservación de los inmuebles como también, el potencial de desarrollo; este último incide

directamente de las políticas públicas, las cuales están definidas conforme la planificación del territorio propuesta a cada sector en específico, efectuada por los promotores o desarrolladores inmobiliarios.

Esto implica que, existe una relación directa entre la gestión del territorio y el valor del mismo, y por consiguiente las dinámicas territoriales y sociales ejercidas también influyen, es así como sectores limítrofes de la ciudad (suelo de expansión urbana), las diferentes tipologías y la calidad de las construcciones, la prestación de servicios públicos básicos, equipamientos urbanos cercanos, condiciones de accesibilidad (vías peatonales o vehiculares de calidad) como del entorno inmediato; características percibidas de manera distinta en sectores planificados y de autoconstrucción, crean un diferencial de valor.

JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con (Carrizo, Oliveira, & Teixeira, 2014) sobre la importancia de la aplicación del método de renta; este permite, entre otras cosas, revisar la variación en el valor de la renta, lo cual puede ser fundamental porque proporciona una visión de las tendencias económicas locales y regionales en el uso residencial. Esto incluye cambios en la oferta y demanda de viviendas, así como el impacto de factores económicos más amplios.

Al revisar la variación en el valor de la renta, es posible identificar desafíos emergentes, como incrementos excesivos en los costos de vivienda, y oportunidades para mejorar la disponibilidad de vivienda asequible o, por el contrario, aumentos desproporcionados en los costos de vivienda de manera que puedan dificultar el acceso a una vivienda digna y establecer barreras económicas para algunos grupos poblacionales.

Además, cabe mencionar que los dos sectores estudiados (Garces Navas y Ciudadela Colsubsidio) están consolidados, pero su proceso de conformación dista uno del otro; el primero mediante autoconstrucción y con aportes de ITC, y el segundo, con aportes de la caja de compensación (privados) y planificado, en la gestión urbana de la zona hace más de tres décadas. Por supuesto, cabe aclarar que no se pretende descalificar ningún proceso constructivo, ya que los dos obedecieron tanto a momentos como recursos y grupos poblacionales diferentes y en respuesta a variadas demandas de vivienda, más bien, lo que se pretende es determinar que la variación en el valor de la renta para uso residencial impacta de diferentes maneras en los dos sectores catastrales aun cuando guardan similitudes.

Un ejemplo, algo somero de ello, es: Mientras en Garces Navas un apartamento de 60.00 m², que cuenta con las siguientes dependencias: 2 habitaciones y un baño; tiene un valor renta/mes de \$950.000; en ciudadela Colsubsidio, uno de 57.00 m², que cuenta con las siguientes dependencias: 3 habitaciones y un baño tiene un valor renta/mes de \$1.420.000; casi un 40% de diferencia. Ofertas tomadas de los portales web especializados en venta y arriendos de inmuebles: <https://www.fincaraiz.com.co/>. (Enlaces que se encuentran en la bibliografía del presente documento)

Por ello, se pretende desarrollar, mediante este trabajo, el análisis del valor de renta para uso residencial de parte de los sectores catastrales Garces Navas y Ciudadela Colsubsidio, para identificar el impacto generado por un proceso de planificación urbana en relación con un sistema de autoconstrucción, y su incidencia en el valor del suelo.

Determinando así, la variación en el valor y su impacto de diferentes maneras en los dos sectores catastrales, permitiendo establecer también, que, en función de la planeación, gestión urbana, el ordenamiento del territorio y el desarrollo de políticas, así como la toma de decisiones basadas en la variación en el valor de la renta - no como único indicador - permite la asignación eficiente y oportuna de los recursos públicos lo que, de fondo, también se traduce en bienestar para la comunidad, al igual que establecer la gestión territorial como un beneficio no solo social sino también económico individual y colectivo.

MARCO DE REFERENCIA

CARACTERISTICAS GENERALES LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

Ciudad: Bogotá

Localidad: Engativá

La localidad de Engativá se ubica en el nor-occidente de la ciudad de Bogotá, limita al norte con la localidad de Suba, con el río Juan Amarillo y el Humedal Jaboque de por medio; al oriente con las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo, con la Avenida el Congreso Eucarístico de por medio; al sur con la localidad de Fontibón, con las Avenidas José Celestino Mutis y Jorge Eliecer Gaitán de por medio; y al occidente con los municipios de Cota y Funza, con el río Bogotá de por medio. (Alcaldía de Bogotá, s.f.)

UPL: 11 – Engativá

UPL o Unidad de Planeamiento Local son divisiones territoriales que se utilizan para una mejor planeación de la ciudad. Las UPL aparecen con la puesta en disposición del nuevo POT (Plan de Ordenamiento Territorial), Bogotá Reverdece 2022 – 2035. (OSGIS, 2022); según por lo mencionado por la secretaria Distrital de Planeación, estas serán delimitadas respetando el tejido social e identidad cultural de los territorios, sus dinámicas económicas, acceso a diferentes servicios esenciales y distribución equitativa de los bienes.

La UPL Engativá limita de la siguiente manera:

- Al norte con la UPL 10 - Tibabuyes
- Al oriente con la UPL 29 – Tabora
- Al sur con la UPL 12 - Fontibón
- Al occidente con el río Bogotá y los municipios de Cota y Funza.

Sector catastral:

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) lo define como: “La porción de terreno urbano-rural, conformado por manzanas o veredas, respectivamente, y delimitado por accidentes geográficos naturales o culturales.” (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, s.f.). Este comprende los barrios en el área urbana, las veredas en el área rural y mixtos en áreas rurales con características urbanas. (Ideca: Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital, s.f.)

005650 – Ciudadela Colsubsidio y 005627 – Garces Navas

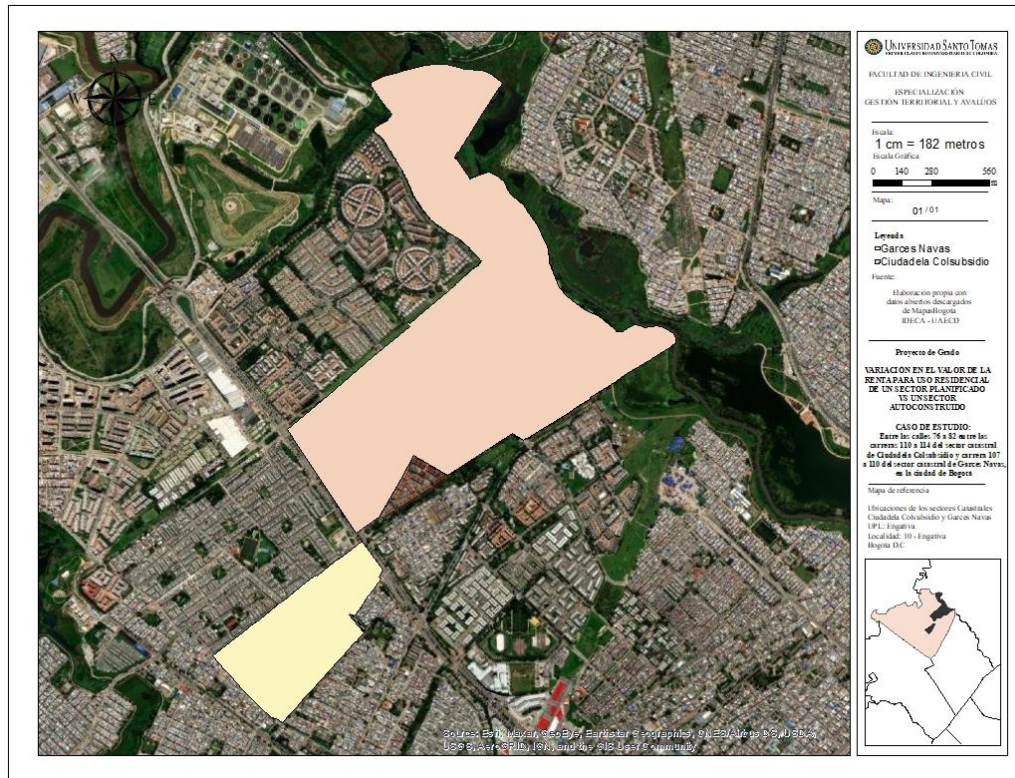


Figura 1. Ubicación sectores catastrales en estudio

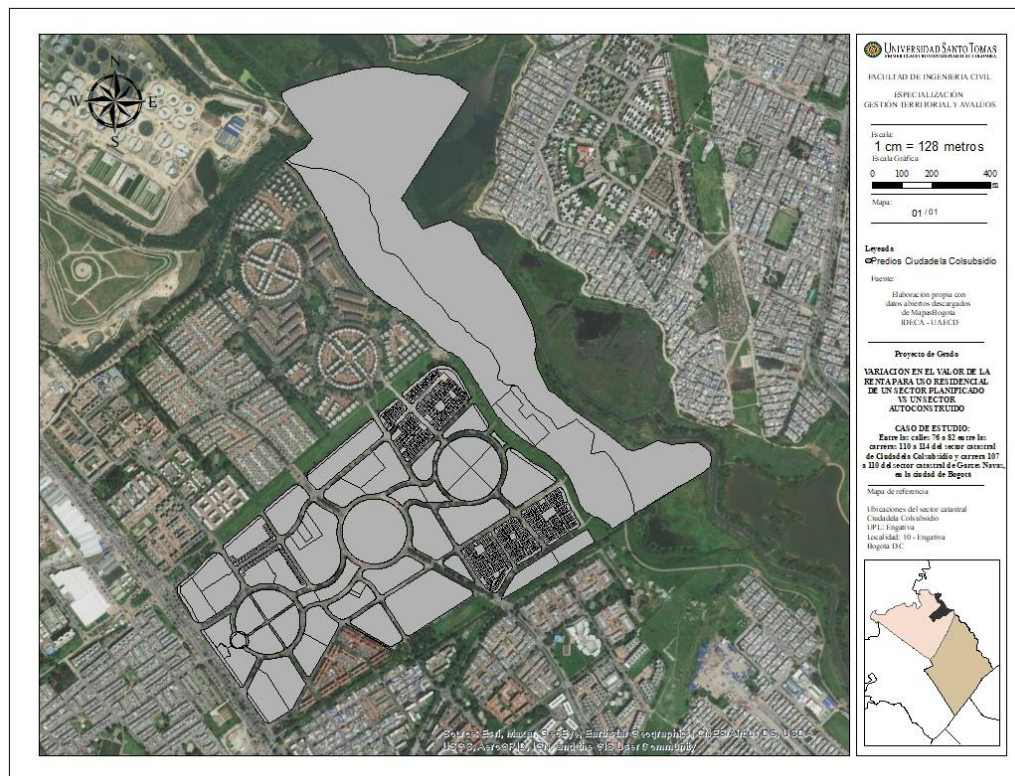


Figura 2. Predios Sector Catastral Ciudadela Colsubsidio

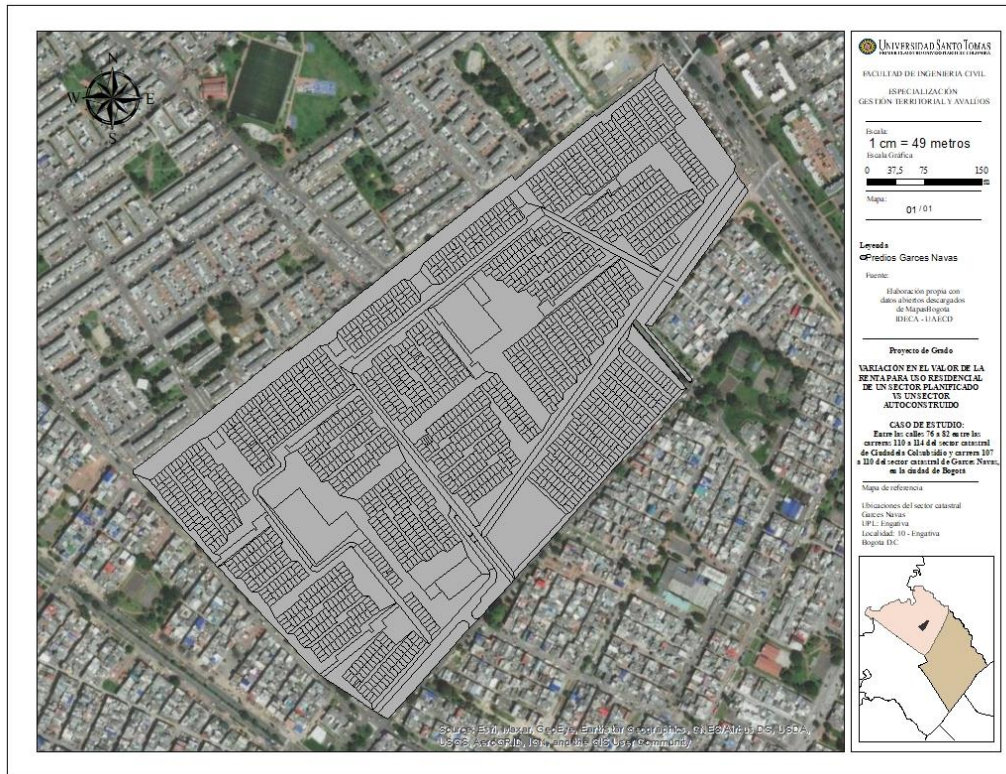


Figura 3. Predios Sector Catastral Garces Navas

UBICACIÓN ESPECIFICA

El proyecto se localiza entre las calles 76 a 82 y carreras 107 a 110 en el sector catastral de Garces Navas y de las Carreras 110 a 114 del sector catastral de Ciudadela Colsubsidio, como se puede ver a continuación:

Las dos zonas cuentan con características similares, como la proximidad con la Avenida Calle 80, conocida como Autopista Medellín, una vía arterial que comunica la ciudad de Oriente a Occidente, sectores consolidados dentro de la misma UPL y Localidad, tienen estratificación económica para usos residenciales 3 – Medio Bajo y usos comerciales, dotacionales e institucionales en cercanía a los usos residenciales, como se verá más adelante.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Se entiende como actividades o áreas de actividad en suelo urbano como: “aquellos territorios que orientan las dinámicas urbanas previstas en el Modelo de Ordenamiento Territorial, sobre el cual se establecen los usos del suelo y niveles de mezcla, y se establecen las decisiones relacionadas con cargas urbanísticas” (Planeación, 2021), es decir, la destinación que determina el uso del suelo conforme la estructura urbana y el Plan de Ordenamiento Territorial propuesto.

En el caso de la zona de estudio se puede evidenciar que el área de actividad conforme lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial: Bogotá Verdece 2022 – 2035, es el Área de Actividad de Proximidad AAP – Receptora de soportes urbanos, exceptuando en aquellos predios que se encuentran en el sector de Garces Navas y cuentan con cercanía a la Avenida Calle 80, que corresponden a Área de Actividad Estructurante AAE – Receptora de actividades económicas.

El área de actividad de proximidad es definida como: “Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.” (Planeación, 2021) En específico la zona de estudio es una zona receptora de soportes urbanos, esto quiere decir que, corresponde a un área con déficit de soportes urbanos y densamente poblada, en donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y mejorar los entornos urbanos, conforme lo describe el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá. Adicional, el área de actividad estructurante corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos. (Planeación, 2021); al ser receptora de actividades económicas quiere decir, que se busca en esta zona incentivar y generar nuevos empleos a partir de las diferentes actividades económicas presentes.

INFRAESTRUCTURA VIAL

La zona de estudio se caracteriza por tener una malla vial integral, que compone vías de tipo peatonal, local, intermedia y arterial, la más representativa de esta última, la Autopista Medellín o Avenida calle 80, que se encuentra en medio de las dos zonas de los sectores catastrales analizados, de cinco carriles, dos calzadas (lateral con tres y central con dos carriles)

Por medio de la visualización del Sistema de Información Geográfica del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, se pudo visualizar las características específicas de cada una de las vías que conforman la malla vial de la siguiente manera:

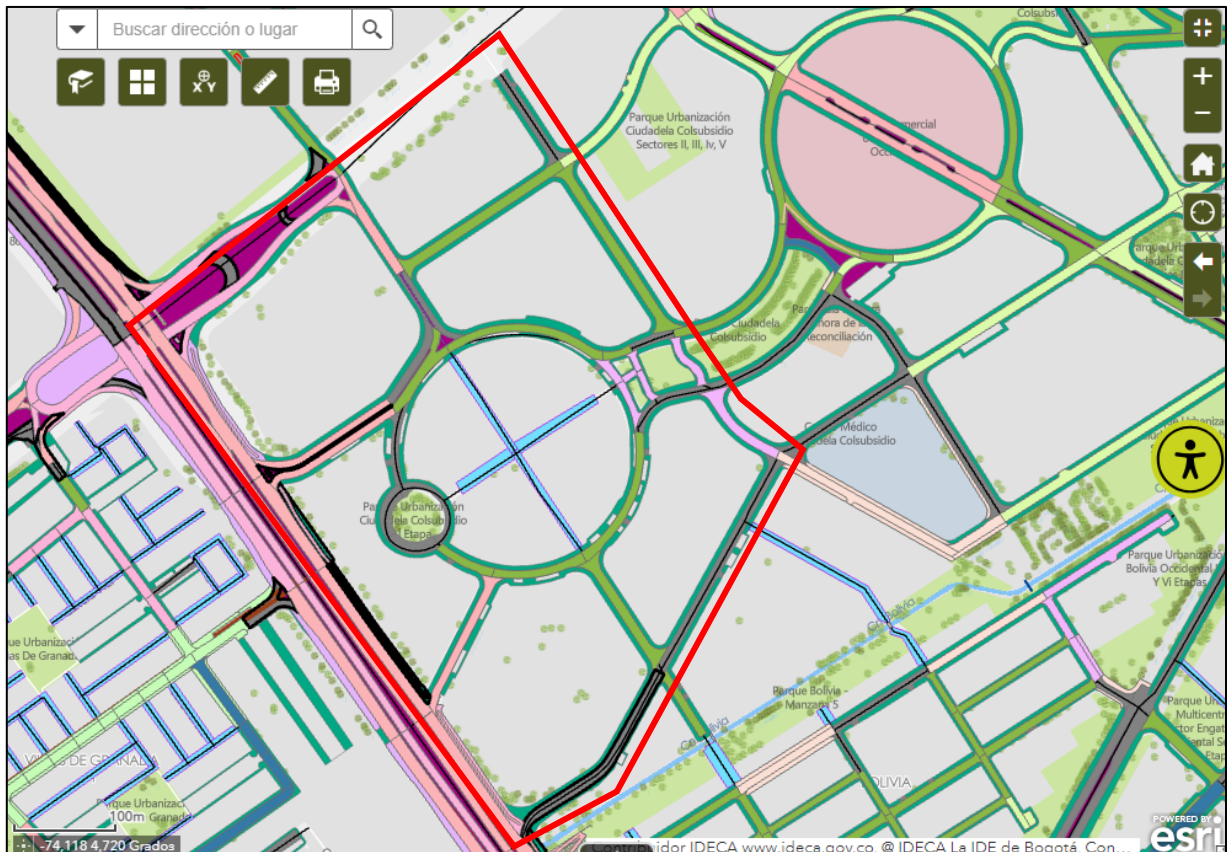


Figura 6. Malla Vial Sector Ciudadela Colsubsidio
Fuente: Geoportal IDU



En la zona estudiada que se ubica en el sector catastral de Ciudadela Colsubsidio (resaltada en color rojo) se puede evidenciar, que; cuenta con vías peatonales (Carrera 112Bis y Calle 81 entre la carrera 111C y 112F), vías arteriales (Avenida Calle 80 o Autopista Medellín, en sentido Oriente-Occidente y Carrera 114), intermedias (Calle 81, Calle 82, Carrera 111C, Carrera 112F, Carrera 113 y Transversal

110ª) y locales (Calle 80ª, Calle 81ª y Diagonal 82ª). Todas ellas en buen estado de conservación y mantenimiento, ninguna de ellas se encuentra en intervención en el momento del presente estudio.

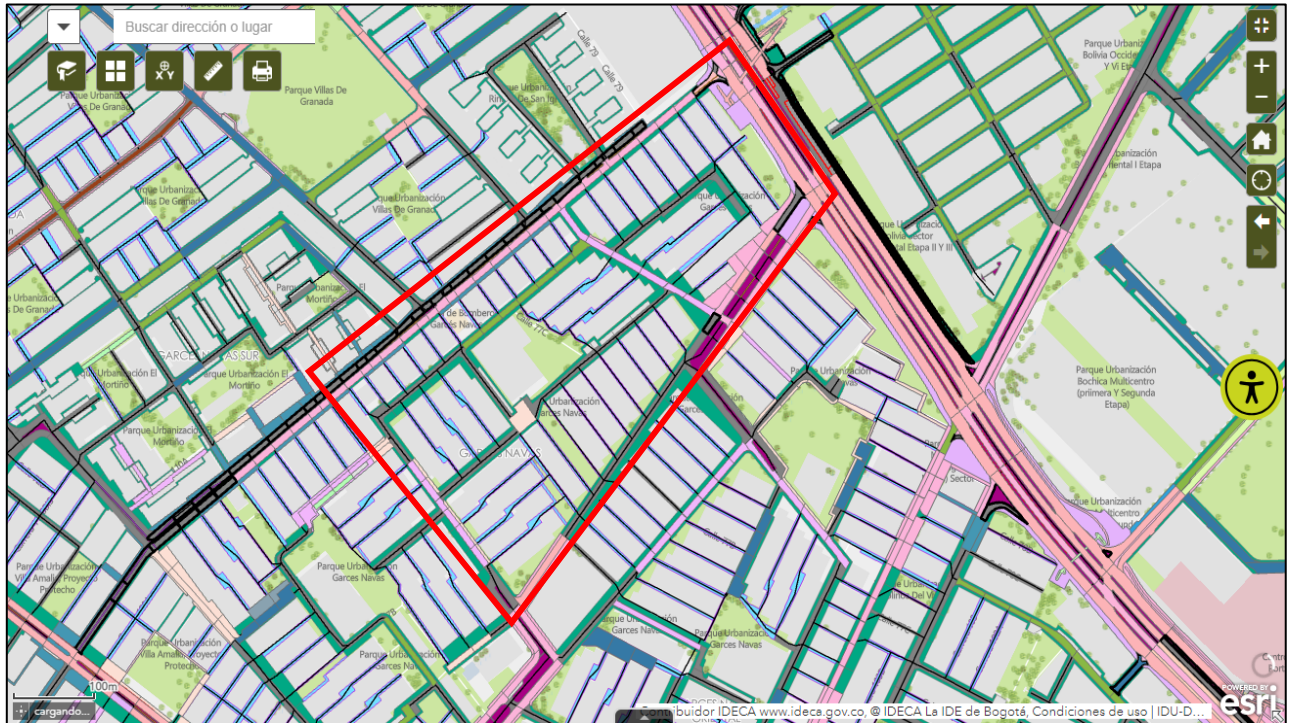


Figura 7. malla Vial Sector Garces Navas
Fuente: Geoportal IDU



En la zona estudiada que se ubica en el sector catastral de Garces Navas (resalada en color rojo) se puede evidenciar, que, cuenta con vías peatonales (que generalmente corresponden a las calles locales del sector), como vía arterial cuenta con la Avenida Calle 80 o Autopista Medellín, en sentido Occidente – Oriente y Carrera 110, intermedias (Carrera 107 y Diagonal 78C) y locales vehiculares (Carrera 108, Carrera 109 y 109ª, Calle 76 y 77).

Las mallas viales se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

ESTRATIFICACIÓN

La estratificación socioeconómica es un sistema de clasificación que divide los inmuebles residenciales en diferentes categorías o estratos, según sus características y condiciones. Esta clasificación se utiliza principalmente para determinar el cobro de los servicios públicos domiciliarios de manera diferencial, permitiendo asignar subsidios a los estratos más bajos y cobrar contribuciones a los más altos. (Departamento Administrativo nacional de Estadística - DANE, 2024).

El DANE es el encargado de establecer las metodologías y criterios para la estratificación socioeconómica en Colombia, a partir de factores tales como:

- Características del inmueble: materiales de construcción, número de habitaciones, servicios básicos disponibles.
- Entorno: Ubicación del inmueble y acceso a vías.
- Ocupantes: Nivel educativo, de ingresos y ocupación.

Se establecen seis estratos, los cuales se establecen de la siguiente manera:

- Estrato 1 y 2: Corresponde a los estratos mas bajos, con viviendas de menor calidad y servicios básicos limitados. Reciben los mayores subsidios en los servicios públicos.
- Estrato 3: Considerado un estrato medio – bajo, con condiciones de vivienda y servicios públicos un poco mejores que los estratos 1 y 2.
- Estrato 4: Corresponde al estrato medio, con viviendas que cuentan con los servicios básicos y algunas comodidades adicionales.
- Estrato 5 y 6: Son los estratos mas altos, con viviendas de alta calidad, ubicadas en zonas privilegiadas y con acceso a todos los servicios públicos. Pagan contribuciones adicionales por los servicios públicos.

Hay que tener en cuenta que la estratificación se da en un orden de manzanas y solo para áreas residenciales. En el caso de Bogotá se determinó por el decreto distrital 551 de 2019 para toda su área urbana. (Secretaría de Planeación, 2024)

Para la revisión de la estratificación de los dos sectores, se busco por medio de la plataforma Mapas Bogotá y se cargo la capa Manzana Estratificación Bogotá D.C año 2019 y se obtuvieron los siguientes resultados:

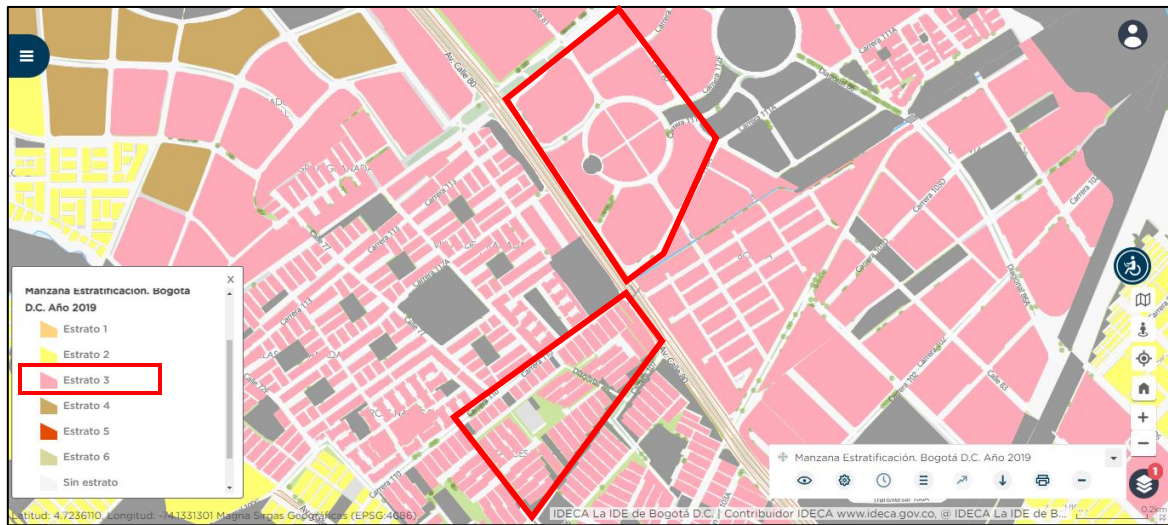


Figura 8. Estratificación socioeconómica zonas objeto de estudio
 Fuente: Geoportal Mapas Bogotá - IDECA

De esta manera se puede evidenciar que los dos sectores, cuentan con la misma estratificación socioeconómica, correspondiente a estrato 3 (medio – bajo), conforme lo establece el Decreto 551 de 2019, por medio del cual se adopta la estratificación urbana de Bogotá D.C para los inmuebles residenciales de la ciudad.

NORMATIVIDAD URBANISTICA

Las normas urbanas hacen referencia a un conjunto de instrumentos específicos que regulan la conformación física de la ciudad, son sin lugar a duda, herramientas esenciales para la planificación urbana. (Cabrera) Entre algunas de estas herramientas se encuentran, por ejemplo, los tratamientos urbanísticos, índices de ocupación y edificabilidad, entre otros, presentes en los diferentes sectores de la ciudad, definidos de la siguiente manera, según el POT actual de Bogotá:

TRATAMIENTOS URBANISTICOS: Orientan las actuaciones urbanísticas mediante un conjunto de incentivos y de contraprestaciones, que otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a través de las normas de uso de suelo y aprovechamiento del suelo. (Planeación, 2021) Tienen el objetivo de configurar nuevas piezas urbanas y revitalizar los sectores consolidados y se clasifican de la siguiente manera:

- Tratamiento urbanístico de Desarrollo:** Conforme el artículo 273 del P.O.T de Bogotá, se establecen las condiciones y normas de actuación que regulan la urbanización de predios **urbanizables no urbanizados** en suelo urbano o de expansión urbana. Las cuales pretenden tener estándares óptimos en cuanto infraestructura, equipamientos, espacio público, entre otras.
- Tratamiento urbanístico de Renovación Urbana:** Conforme el artículo 301 del P.O.T de Bogotá, orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de la ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la

densificación racional a áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.

- **Tratamiento urbanístico de Consolidación:** Conforme el artículo 308 del P.O.T de Bogotá, orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones del trazado y edificabilidad.
- **Tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral:** Conforme el artículo 332 del P.O.T de Bogotá, este tratamiento solo aplica a determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos y soportes urbanos.
- **Tratamiento urbanístico de Conservación:** Conforme el artículo 343 del P.O.T de Bogotá, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas, estéticas o simbólicas regula la transformación de la estructura física de áreas del Distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

	CONSERVACION		DESARROLLO		RENOVACION
	CONSOLIDACION		MEJORAMIENTO INTEGRAL		

Figura 9. Tratamientos urbanísticos Sector Ciudadela Colsubsidio
Fuente: C.U-5.1 Tratamientos_Urbanísticos



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

CONSERVACION	DESARROLLO	RENOVACION
CONSOLIDACION	MEJORAMIENTO INTEGRAL	

Figura 10. Tratamientos urbanísticos Sector Garcés Navas
Fuente: C.U-5.1 Tratamientos_Urbanísticos

Podemos observar que los dos sectores de estudio (Ciudadela Colsubsidio y Garcés Navas) se encuentran catalogados como sectores con Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, es decir, las normas urbanas aplicables al suelo buscan sostener las condiciones actuales en el territorio, esto puede deberse principalmente a que ambos sectores cuentan con su proceso de urbanización concluida y totalmente desarrollada.

BARRIOS

GARCÉS NAVAS:

Garcés Navas es un barrio emblemático de Bogotá, reconocido por su modelo de autoconstrucción, una iniciativa pionera que permitió a miles de familias construir sus propias viviendas. Este proyecto, iniciado a mediados del siglo XX, y ha dejado una huella imborrable en la ciudad convirtiéndose en un

referente en materia de vivienda social. Su nombre rinde homenaje a José Vicente Garcés Navas, un personaje clave en la gestación de este barrio.

El proyecto inicio con la idea de crear un barrio que se fuera desarrollando mediante el papel activo de los habitantes en la construcción de sus viviendas, buscando así fomentar el sentido de pertenencia y autogestión, supliendo al mismo tiempo la creciente demanda de vivienda de la ciudad de ese momento. Ya que, se desarrolló por etapas permitió el crecimiento gradual y ordenado, teniendo cada etapa, características y servicios propios.

La construcción de Garces Navas tuvo algunos inconvenientes como lo fueron:

- La inexperiencia de sus habitantes en materia de construcción, por lo que se requirió un intenso proceso de capacitación.
- A medida que fueron avanzando las construcciones fue necesario adaptar la idea original a las nuevas realidades y necesidades de los habitantes.

La construcción de Garces Navas fue un proceso complejo y desafiante pero innovador y enriquecedor. Este proyecto demostró que la autoconstrucción, cuando se lleva a cabo de manera organizada y con el apoyo adecuado, puede ser una herramienta eficaz para mejorar la calidad de vida de las personas y construir comunidades más justas y equitativas.

CIUDELA COLSUBSIDIO:

El sector de Ciudadela Colsubsidio cuenta con una urbanización llamada “Urbanización Colsubsidio” implementada bajo las siguientes resoluciones:

- Resolución No. 418 de 1987
- Resolución No. 1300 de 1995
- Resolución No. 359 de 1992
- Resolución No. 010 de 1990
- Resolución No. 073 de 1990
- Resolución No. 0082 de 1995

Ciudadela Colsubsidio es una urbanización de gran relevancia para la ciudad de Bogotá, no solo por su tamaño y características, sino también por el impacto social y urbanístico que ha tenido en la capital, pues es uno de los proyectos urbanísticos más grandes de Colombia, lo que lo hace un referente en términos de planificación y desarrollo urbano, también cuenta con diversidad de usos, pues junto a las unidades residenciales se planificaron zonas comerciales, educativas, recreativas y de servicios, lo que también implica que cuenta con una infraestructura completa, por último, el modelo de vivienda desarrollado fue pionero, pues vendiéndose como vivienda de interés social y prioritario, contribuyo a mejorar la calidad de vida de miles de familias bogotanas.

RELACIÓN ENTRE GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

La gestión territorial y los avalúos están estrechamente relacionados y se complementan mutuamente de manera significativa. Es así como, ambos conceptos se vuelven fundamentales para el desarrollo urbano sostenible y la toma de decisiones en torno al uso del suelo.

Se define Gestión Territorial como el conjunto de acciones y estrategias encaminadas a organizar, planificar y administrar el territorio, considerando aspectos sociales, económicos, ambientales y culturales. Su objetivo principal es lograr un desarrollo territorial equilibrado y sostenible. Por otro lado, un avalúo es, una estimación del valor económico de un bien inmueble en un momento determinado. Este valor se determina considerando diversos factores, como la ubicación, las características físicas del inmueble, el entorno, la demanda del mercado y las regulaciones urbanísticas que aplican al inmueble.

La relación entre ambos conceptos se puede ver desde diferentes puntos de vista, como, por ejemplo:

- En cuanto a la planificación urbana, los avalúos se vuelven una herramienta fundamental, pues al conocer el valor de los inmuebles en diferentes zonas, los planificadores pueden tomar decisiones más informadas sobre la asignación de usos del suelo, la inversión en infraestructura y la promoción de determinados tipos de desarrollo.
- Los avalúos son indispensables para determinar la justa compensación en caso de expropiaciones por causa de utilidad pública. Al conocer el valor de mercado de un inmueble, se garantiza que el propietario afectado sea indemnizado adecuadamente.
- Los avalúos sirven como base para calcular los impuestos prediales, que son una fuente importante de ingresos para los gobiernos locales.
- Los avalúos pueden ayudar a evaluar el riesgo asociado a un inmueble, por ejemplo, en zonas propensas a desastres naturales.
- Los desarrolladores inmobiliarios utilizan los avalúos para evaluar la viabilidad económica de sus proyectos y para determinar el precio de venta o alquiler de los inmuebles.
- Los avalúos permiten evaluar el impacto económico de las políticas de ordenamiento territorial. Por ejemplo, al establecer restricciones de uso del suelo en ciertas áreas, se puede analizar cómo estas medidas afectan los valores de los inmuebles y, por lo tanto, la inversión en esas zonas, como es el caso del presente estudio.

Se tiene entonces que, la gestión territorial y los avalúos son dos caras de la misma moneda. La gestión territorial define las reglas del juego y los avalúos cuantifican las consecuencias económicas de esas reglas. Al trabajar en conjunto, estos dos conceptos permiten tomar decisiones más informadas y equitativas en materia de desarrollo urbano.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Para el desarrollo de este proyecto, se identificaron parte de dos sectores catastrales, uno autoconstruido y otro planificado, Garces Navas y Ciudadela Colsubsidio, respectivamente. Los autores se basaron en la disponibilidad de datos catastrales, la representatividad de la muestra y la diversidad socioeconómica, dadas las características de los sectores catastrales y, que no hay antecedentes al respecto.

Se realizó una breve descripción de las características más relevantes para cada uno de los sectores objeto de estudio, entre los que están:

- La reseña de la formación catastral de cada uno de ellos: que pretende entender que factores influyeron en la creación de los barrios y su repercusión en el entorno social y físico.

- La normatividad urbana vigente: las actividades predominantes, usos permitidos, tratamientos urbanísticos; elementos importantes para la toma de decisiones de carácter administrativo dentro del suelo del territorio.
- El contexto físico actual de los sectores, es decir, la infraestructura vial y su estado, usos actuales desarrollados, de estratificación socioeconómica y acceso a equipamientos y servicios básicos; realizado a partir de un recorrido en campo.

Al mismo tiempo se realiza una investigación de mercado de renta para inmuebles similares entre los dos sectores; y junto con la caracterización realizada, finalmente analizar la variación en el valor de la renta en cada zona estudiada en los sectores catastrales en función de la diferencia de modelo constructivo empujado como lo es la autoconstrucción y la planificación urbana.

Se describirá con mayor detalle cada uno de los pasos realizados en el siguiente capítulo.

METODOLOGIA

A través de la siguiente metodología se pretende establecer la variación en el valor de la renta para uso residencial con base en la revisión documental y técnica, análisis de datos económicos y visita en campo; en las dos zonas de estudio de los dos sectores catastrales de la ciudad de Bogotá. Garces Navas 005627 – Ciudadela Colsubsidio 005650. A continuación, la descripción metodológica:

- 1.1 Consulta de Información:** revisión documental en repositorios, páginas oficiales y motores de búsqueda, a través de fuentes cartográficas información técnica útil: mapas relacionados con: zonificación, uso de suelo permitido, área de actividad y tratamientos encontrados en el Decreto 555 de 2021, “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” y demás normatividad relacionada como la Ley 388 de 1992, Ley 21 de 1982 e información consignada en la Secretaría Distrital de Planeación; para posteriormente analizar los componentes socioeconómicos y el diagnóstico del entorno físico urbano mediante visita en campo.
- 1.2 Recopilación de Datos:** Se recopilaron datos sobre los precios de alquiler de propiedades residenciales en las zonas de estudio pertenecientes a los sectores catastrales de Ciudadela Colsubsidio y Garces Navas, así como información relevante sobre planificación urbana, políticas de vivienda y el modelo autoconstruido en cada área.
- 1.3 Visita de campo:** Se llevo a cabo visita de campo a las zonas de estudio de los dos sectores catastrales, donde, adicional se identificaron características físicas y del entorno visualizando posibles factores que influyen en los precios de alquiler de los dos sectores.
- 1.4 Estudio de mercado de renta para inmuebles similares:** Consolidando la información obtenida, todo esto con el fin de determinar cada una de las variaciones económicas existentes en los sectores catastrales analizados.
- 1.5 Análisis Estadístico:** Se realizó un análisis estadístico de los datos recopilados para identificar patrones y tendencias en la variación de los valores de renta residencial en ambos sectores catastrales y estimar cómo podrían cambiar los valores de renta residencial en el futuro, considerando diferentes escenarios de desarrollo urbano y políticas de vivienda.
- 1.6 Análisis Espacial:** Se utilizaron herramientas de análisis espacial para mapear la distribución geográfica de los valores de renta residencial y examinar la relación entre la planificación urbana, la autoconstrucción y la disponibilidad de vivienda en Ciudadela Colsubsidio y Garces Navas.
- 1.7 Conclusiones.** (ver capítulo correspondiente)

Para aplicar la metodología se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

Recopilación de datos:

- Información sobre los inmuebles: Características físicas, ubicación, antigüedad, estado de conservación, etc.
- Información sobre el mercado: Rentas de inmuebles similares, tasas de vacancia, gastos operativos, tendencias del mercado, etc.
- Información sobre los sectores: Características socioeconómicas, infraestructura, servicios públicos, etc.
- Selección del método de valoración: La elección del método dependerá de la disponibilidad de datos y de las características específicas de cada inmueble y sector.

- **Análisis de los datos:** Se deben analizar los datos recopilados para identificar las variables que influyen en el valor de la renta y cuantificar su impacto.
- **Estimación del valor de renta:** Aplicando el método seleccionado, se estima el valor de renta del inmueble.

Factores considerados en el análisis:

- **Ubicación:** La cercanía a centros comerciales, transporte público, colegios, universidades y otros servicios influye significativamente en el valor de la renta.
- **Características del inmueble:** El tamaño, la distribución de los espacios, la antigüedad, el estado de conservación y las amenidades del inmueble son factores determinantes.
- **Condiciones del mercado:** La oferta y la demanda de vivienda, las tasas de interés, la inflación y las políticas gubernamentales afectan el valor de la renta.
- **Características de los sectores:** El nivel socioeconómico de los habitantes, la infraestructura, la seguridad y la calidad de vida son factores importantes por considerar.

Aspectos a destacar en el análisis comparativo:

- **Diferencias en los valores de renta:** ¿Cuáles son las principales diferencias en los valores de renta entre Ciudadela Colsubsidio y Garces Navas?
- **Factores explicativos:** ¿Qué factores explican estas diferencias? ¿Es la ubicación, las características de los inmuebles o las condiciones del mercado?
- **Tendencias del mercado:** ¿Qué relación tiene la demanda y la oferta de inmuebles en renta, con el valor de los mismos?
- **Impacto de las políticas públicas:** ¿Cómo han influido las políticas de vivienda y urbanismo en los valores de renta?

Al realizar este análisis, se podrán obtener conclusiones valiosas sobre las dinámicas del mercado inmobiliario en estos dos sectores de Bogotá y contribuir al diseño de políticas públicas más efectivas para promover el desarrollo urbano sostenible.

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTA

La metodología de avalúo de renta es un conjunto de técnicas y procedimientos utilizados para estimar el valor de un inmueble en función de los ingresos que genera por su alquiler. Al aplicar esta metodología a los casos de estudio de Ciudadela Colsubsidio y Garces Navas, se pueden obtener valiosas perspectivas sobre las dinámicas del mercado inmobiliario en estos sectores de Bogotá y entender cómo factores como la ubicación, las características del inmueble y las condiciones del mercado influyen en el valor de la renta.

Existen diferentes métodos de avalúo de Renta, los más comúnmente utilizados son:

Capitalización de la renta: Este método consiste en convertir una corriente futura de ingresos en un valor presente. Se utiliza cuando se dispone de información detallada sobre los ingresos actuales y proyectados del inmueble.

Comparativo de rentas: Se basa en la comparación de las rentas de inmuebles similares en el mercado. Se selecciona una muestra de propiedades comparables y se ajustan los valores de renta en función de las diferencias entre las propiedades.

Inversiones inmobiliarias directas: Este método considera el valor de mercado de inversiones inmobiliarias similares, como fondos de inversión inmobiliaria (FII).

Para la elaboración del siguiente proyecto se tomó como base el **método comparativo de rentas**, ya que se fundamenta en su capacidad para cuantificar y comparar de manera objetiva los valores de mercado de los inmuebles en ambos sectores.

Como el objetivo del proyecto es determinar las diferencias de valor de renta entre los dos tipos de sectores con características constructivas y urbanísticas distintas; el método comparativo de rentas permite establecer una relación directa entre el valor de la renta y las características de los inmuebles, como la ubicación, el tamaño, la antigüedad y la calidad de construcción.

De igual manera, para la aplicación del método se requiere la recopilación de datos de mercado (valores de arriendo) de propiedades “similares” en ambos sectores, adicional al reconocimiento en campo, existen plataformas en línea y bases de datos inmobiliarias que facilitan la obtención de esta información.

El método comparativo de rentas es ampliamente utilizado en el ámbito de la valoración inmobiliaria y cuenta con un sólido respaldo teórico. Su aplicación en este proyecto permitirá obtener resultados confiables y válidos, siempre y cuando se siga una metodología rigurosa.

Por último, este método es relativamente sencillo de aplicar, aunque requiere de un conocimiento básico de los principios de valoración inmobiliaria. Además, existen herramientas informáticas que pueden facilitar los cálculos y análisis de los datos.

Por consiguiente, este método es la herramienta más adecuada para analizar las variaciones en el valor de la renta entre un sector planificado y uno autoconstruido, ya que permite:

- **Cuantificar** las diferencias en los valores de mercado.
- **Identificar** los factores que influyen en dichas diferencias.
- **Establecer** una relación causa-efecto entre las características de los inmuebles y su valor de renta.

ANÁLISIS Y RESULTADOS

ANÁLISIS SECTOR CATASTRAL CIUDADELA COLSIBSIDIO

El presente análisis pretende comprender el comportamiento del mercado de arriendos del sector próximo al objeto de análisis, dentro de Ciudadela Colsubsidio. A través del estudio de una muestra encontrada de 21 inmuebles, se busca identificar tendencias en los precios, características más demandadas y factores que influyen en el valor de las rentas. Esta información será fundamental para identificar las particularidades del sector y evaluar su atractivo para los arrendatarios.

A continuación, se muestra la distribución espacial de los inmuebles:

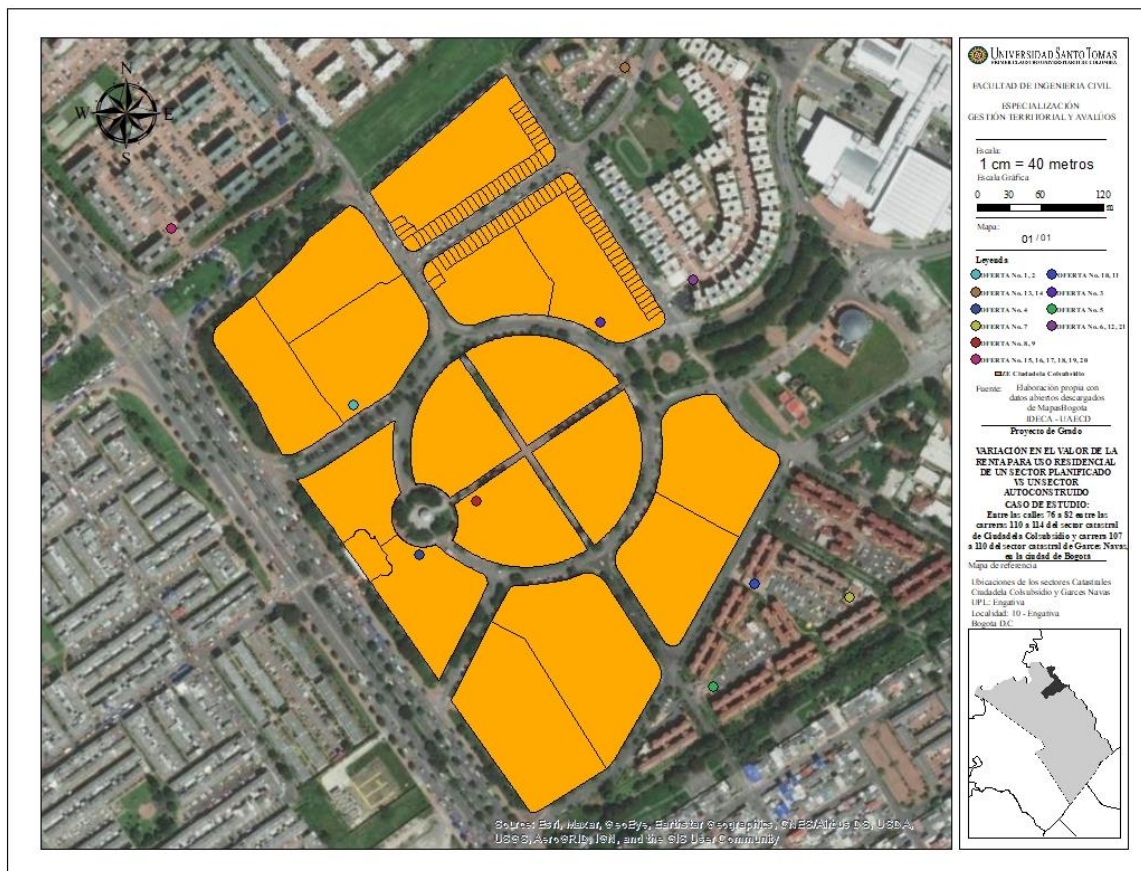


Figura 11. Espacialización de las ofertas en el sector de Ciudadela Colsubsidio

Es de aclarar, que existen ofertas encontradas fuera de los límites propuestos para este proyecto, esto con la intención de realizar un estudio más profundo de precios de renta encontrados en el sector.

Los datos de mercado encontrados muestran lo siguiente:

- Al ser un sector consolidado en conjuntos cerrados de apartamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal, todas las ofertas encontradas cuentan con áreas privadas definidas según el reglamento de propiedad horizontal del conjunto correspondiente.
- Los inmuebles cuentan con las dependencias que van desde las 2 a las 3 habitaciones, 1 a 3 baños y todos ellos, además, presentan acabados en pisos de madera laminada o cerámica, muros y cielorraso en estuco y vinilo, cocina semi integral o integral que cuenta con estufa empotrada, en algunos casos extractor y muebles superiores e inferiores para almacenaje en aglomerado y mesón en granito pulido, acero inoxidable y quartztone, a excepción de una oferta que sus acabados son en cemento enchapado en cerámica y otra en fórmica; los baños cuentan con enchape en zonas húmedas con mobiliario sencillo e intermedio y en algunos casos con división en acrílico para la zona de la ducha.
- La mayoría de los apartamentos (19 de los 21 datos encontrados) cuentan con garaje, el cual se incluye en el valor del alquiler, este como agregado al apartamento.
- El conjunto donde se obtuvieron más datos fue el ubicado en la AK 114 # 80 – 51, Conjunto Residencial Portal de San Ángel, con 6 datos de inmuebles, conjunto que cuenta con una antigüedad de 25 a 30 años y apartamentos con áreas que van desde los 52,00 m² hasta los 65,00 m² y valores de arriendo de \$1.120.000 al \$1.500.000 por mes.
- El conjunto que cuenta con un valor superior a los \$2.000.000 por mes, se ubica en la CL 82 # 112F – 10, Conjunto Residencial Arces Azules; estos apartamentos tienen la particularidad de ser dúplex con áreas de 88,00 m², todos ellos con tres alcobas con dos y tres baños.

Para realizar un análisis de las ofertas más preciso, se calculó el valor por m² de cada una de ellas ubicada dentro del sector específico de estudio de Ciudadela Colsubsidio; y se realizó un análisis estadístico con medidas de tendencia central que aportan información sobre la muestra encontrada.

- Se encontraron un total de 6 ofertas dentro del perímetro objeto de estudio, correspondientes a las ofertas No. 1, 2, 3, 4, 8 y 9; la mayoría de ellas fueron obtenidas en la visita a campo realizada al sector. Las cuales 4 de ellas corresponden a 2 conjuntos residenciales (Tamarindos y Bocore)
- El promedio de la muestra refleja un valor de \$24.573 renta por m², con una desviación estándar de \$1.463 y un coeficiente de variación de 5.96%, lo cual indica que, según la resolución 620 de 2008 que el valor es homogéneo y representativo de la muestra; cuenta con un valor máximo y mínimo de \$26.036 y \$23.109 renta por m², respectivamente.
- Los conjuntos donde se ubican las muestras cuentan con un total de 5 niveles de altura sin ascensor, las ofertas se encuentran ubicadas entre los pisos 1 al 3.
- La mayoría de las ofertas se ubican en una disposición interior (5 de 6 ofertas).
- Todas las ofertas cuentan con garaje.

Se encontró que una de las variables que determina el valor de arriendo en dicha zona es el nivel de altura en que se encuentra el apartamento, al realizarse un análisis de los datos mediante una regresión lineal entre las dos variables mencionadas (valor m² y No. de piso) como se puede ver a continuación:

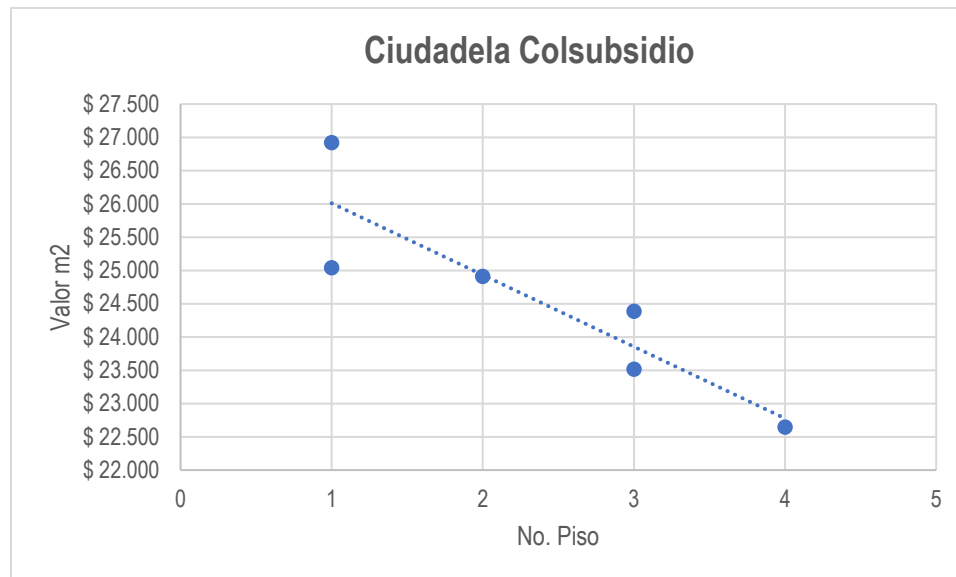


Figura 12. Regresión Lineal Ciudadela Colsubsidio

Se puede analizar como a mayor nivel de altura, menor es valor por m² de renta, de los apartamentos dentro del sector. Es decir, tienen las dos variables una relación inversamente proporcional.

NOTA: El estudio de mercado realizado se puede encontrar como anexo en el presente documento.

ANÁLISIS SECTOR CATASTRAL GARCES NAVAS

Con el objetivo de comparar el mercado de arriendos entre Ciudadela Colsubsidio con el sector de Garces Navas; que, al igual que el análisis anterior, en este sector se identifican a priori las tendencias en los precios, características más demandadas y factores que influyen en el valor de los arriendos, como pueden ser: ubicación específica del inmueble, vista (interior o exterior), acabados, el área del apartamento, entre otros.

Para el caso específico de Garces Navas, al ser un barrio autoconstruido se tiene que, ningún inmueble se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, por lo tanto, cuando se entiende por apartamento en este sector es generalmente un nivel de una casa o edificio, este último ha sido adecuado para ser multifamiliar o albergar distintas familias, lo cual genera una heterogeneidad en las áreas ofertadas.

A continuación, se muestran el mapa de distribución de las ofertas encontradas:

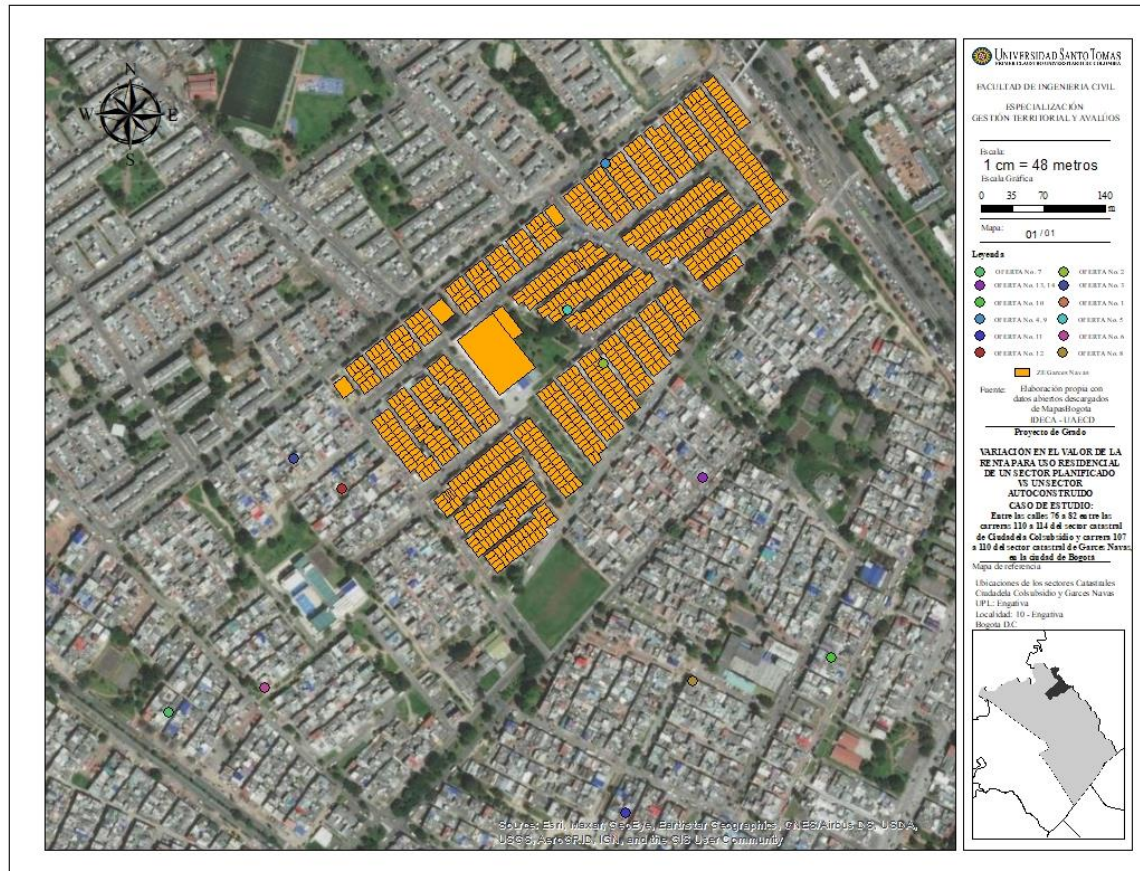


Figura 13. Espacialización de las ofertas en el sector de Garces Navas

Al igual que en el sector de Ciudadela Colsubsidio se encontraron ofertas fuera de los límites propuestos de este proyecto, estas sirven para realizar un estudio más profundo de precios de renta encontrados en el sector y sus colindantes.

Los datos de mercado muestran lo siguiente:

- Teniendo en cuenta que se arrienda un espacio en una construcción acondicionada a vivienda multifamiliar, el área no está definida legalmente; los propietarios de los inmuebles son únicos que conocen las áreas construidas y “privadas” de estos inmuebles, algunas veces estas son aproximadas, según la información que los arrendadores indican. Es de aclarar que, para el estudio de mercado analizado, se registró el área indicada por cada propietario.
- Existen dos construcciones que cuentan con más de una oferta en arriendo; estas ofertas cuentan con distintas áreas dentro de la misma construcción, un ejemplo de ello es que, para la oferta ubicada en la TV 106 # 77C – 09, se están ofreciendo dos apartamentos, en primer y segundo nivel con áreas de 36,00 m² y 52,00 m² respectivamente, evidenciando entonces como se modifican los usos iniciales atendiendo a las dinámicas de la actual demanda inmobiliaria.
- Existe una oferta en la que se le registran áreas de terreno y construcción, teniendo en cuenta que es un inmueble de un solo nivel; el inmueble se está arrendando en un valor de \$1.200.000

por mes. Se destaca de esta oferta que, construcciones que cuenten con un solo nivel en dicho sector es atípico, siendo las más frecuentes entre 3 a 4 niveles de altura.

- Existen 4 ofertas que cuentan con áreas menores de 40,00 m², estas cuentan con un máximo de 2 habitaciones y un baño, vetustez de 1 a 9 años y valores de \$700.000 a \$880.000 por mes. Por el contrario, las ofertas que cuentan con precios más altos son aquellas que cuentan con mayor área, es así como apartamentos con áreas de 60,00 m² y 72,00 m², presentan valores de \$950.000 a \$1.300.000 por mes, tiene como características disponer de 2 a 3 habitaciones y en general un baño.
- Las ofertas cuentan con variedad de acabados, en general con muros y cielorraso estucados y pintados, cocina sencilla o semi integral con mesón en cemento enchapado en cerámica o hacer inoxidable sin estufa, baños en cerámica con mobiliario sencillo algunos con división en acrílico.

Para realizar de igual manera, un análisis más preciso, se calculó el valor por m² de cada una de las ofertas ubicadas dentro del sector específico de estudio de Garcés Navas; realizando un estudio estadístico con medidas de tendencia central que aportan información sobre la muestra encontrada.

- Se encontraron un total de 5 ofertas dentro del perímetro objeto de estudio, las cuales corresponden a las ofertas No. 1, 2, 4, 5 y 9; la mayoría de las ofertas fueron obtenidas mediante portales de internet especializados en venta y arriendo de inmuebles contando con solo un inmueble visualizado en la visita de campo.
- Dos de las ofertas se encuentran ubicadas en la misma construcción, destinada a vivienda multifamiliar, ubicada en la KR 110 # 78D – 04, sobre la avenida principal.
- El promedio de la muestra refleja un valor de \$17.787 renta por m², con una desviación estándar de \$2.945 y un coeficiente de variación de 16.56%, lo cual indica que la muestra no es homogénea ni representativa, lo anterior se puede entender por las pocas ofertas obtenidas, junto con la variación de valores y áreas que existen entre las mismas; cuenta con un valor superior e inferior de \$20.732 y \$14.842 renta por m², respectivamente.
- La mayoría de las ofertas se encuentran en construcciones destinadas a vivienda multifamiliar sin ser sometidas a régimen de propiedad horizontal, en los primeros y segundos niveles de dichas edificaciones.
- Cuentan con áreas entre los 46,00 m² a 72,00 m², estas áreas son las descritas por los arrendadores, ya que no se pueden validar por medio de la información catastral disponibles, teniendo en cuenta la informalidad de las construcciones.

Se encontró que una de las variables que determina el valor de arriendo en dicha zona es el área del inmueble a arrendar, al realizarse un análisis de los datos mediante una regresión lineal entre las dos variables mencionadas (valor m² y área) como se puede ver a continuación:

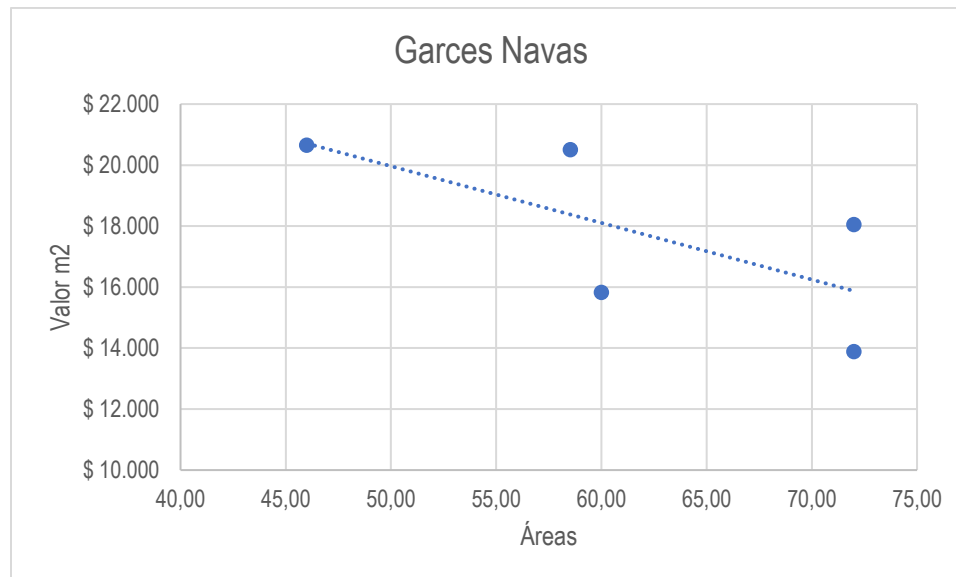


Figura 14. Regresión lineal Garces Navas

Se puede analizar como a mayor área, menor es valor por m² de renta, de los inmuebles dentro del sector. Es decir, tienen las dos variables una relación inversamente proporcional.

NOTA: El estudio de mercado realizado se puede encontrar como anexo en el presente documento.

COMPARACIÓN OFERTAS ZONA DE ESTUDIO

Con el objetivo de comparar el mercado de arriendos de Ciudadela Colsubsidio con el sector de Garces Navas, se analizaron inicialmente los sectores de manera individual, destacando las características más significativas de cada uno, como las áreas, los valores e incluso acabados que presentan en general cada oferta.

Teniendo lo anterior presente, se puede llegar a identificar ciertas características distintivas de cada uno de los sectores, que pueden ser un determinante en el valor del arriendo, como lo son:

- Conforme los datos obtenidos del estudio comparativo de mercado realizados a los dos sectores, se puede establecer que existe una diferencia aproximada del 32% entre el valor de metro cuadrado de renta entre el sector de Ciudadela Colsubsidio en comparación al sector de Garces Navas. Contando con un valor promedio de \$24.756 renta por m² en Ciudadela Colsubsidio, en comparación a \$17.787 renta por m² en Garces Navas.
- Se destaca que existe una diferencia en un 31% en los valores mínimos de renta por mes en los dos sectores, en donde en Garces Navas esta sobre los \$950.000 y en Ciudadela Colsubsidio en \$1.300.000, a diferencia de cuando se toman los valores superiores, teniendo como valores máximos \$1.300.000 y \$1.450.000 en Garces Navas y Ciudadela Colsubsidio respectivamente, que tan solo cuentan con un 10% de diferencia. Esto se da principalmente por la variación en valores y áreas presentada en Garces Navas en comparación a Ciudadela Colsubsidio, este último presenta homogeneidad en ambas variables.
- Es importante destacar que en Ciudadela Colsubsidio existe un mercado dinámico en comparación a la baja rotación de inmuebles disponibles en Garces Navas, esto se pudo

evidenciar en el momento de recolección de las ofertas y en el momento de investigación de los datos encontrados, ya que en el sector de Ciudadela Colsubsidio comunicaban ya se había rentado el inmueble, aun estando disponible el anuncio en la web y en campo; contrario a lo ocurrido en el sector de Garces Navas, donde todas las ofertas se encontraban vigentes en el momento del estudio.

- En el sector de Ciudadela Colsubsidio se presentan apartamentos con áreas más homogéneas, que las encontradas en el sector de Garces Navas; lo anterior se puede observar en el momento de recolección de la información ya que, los inmuebles en Ciudadela Colsubsidio se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal y por lo tanto, sus áreas están definidas jurídicamente, contrario a la informalidad que se encuentra en el sector de Garces Navas, que al ser construcciones adecuadas a ser vivienda multifamiliar presentan áreas aproximadas de construcción.
- Al estar los apartamentos de Ciudadela Colsubsidio en conjuntos residenciales cerrados cuentan con ciertos beneficios adicionales, como lo son, los parqueaderos que ya se encuentran inherentes al valor de los arriendos en dicho sector, sin mencionar los parques, salones sociales y demás elementos dotacionales con los que cuenta el conjunto. Es importante destacar que, como posibles arrendadores la decisión de alquilar un bien que ofrezca una mayor dotación comunal, aumentando el costo del dicho arriendo dependerá netamente del poder adquisitivo de la familia que se dispone a vivir en este espacio.
- Se destaca que las construcciones en Garces Navas se les ha surtido un proceso de remodelación, esto teniendo en cuenta la edad de las construcciones y las adecuaciones hechas a las mismas, así como la subdivisión por zonas o pisos en estos inmuebles; otro aspecto relacionado a este sería el tipo de acabado, que puede variar, sin embargo, a priori, se puede detallar que las construcciones presentes en Ciudadela Colsubsidio presentan en su mayoría acabados más “completos”, un ejemplo de ello es que, las ofertas cuentan con cocinas con estufas empotradas, generalmente con muebles superiores e inferiores.
- La ubicación de los inmuebles puede traducirse de igual manera como una mayor percepción de seguridad por parte de los futuros inquilinos, un ejemplo de ello es la tranquilidad de no ubicarse frente a corredores viales principales que generan una mayor cantidad de ruido, que se traduce en una variable que se tiene en cuenta al momento de elegir el sector de Ciudadela Colsubsidio respecto a sector de Garces Navas, que puede ir directamente reflejada en el valor del arrendamiento.
- Se pudo evidenciar según las condiciones del mercado que, en el sector de Garces Navas, existe menor oferta de inmuebles en renta en comparación al sector de Ciudadela Colsubsidio, lo anterior puede deberse a un relativo reciente cambio en la dinámica inmobiliaria que se está presentando en el sector, transformando viviendas unifamiliares a multifamiliares, por lo anterior se entiende que, no es un sector que disponga en su totalidad de vivienda multifamiliar como es el caso de Ciudadela Colsubsidio, por lo que, inherentemente cuentan con mayor cantidad de oferta de renta de este tipo. Es importante destacar que no se encontraron ofertas de arriendo de construcciones iguales o mayores a dos niveles en arriendo, siendo arrendados solo espacios dentro de las construcciones ya existentes.
- La sensación de comodidad y seguridad en el sector Ciudadela Colsubsidio se puede traducir en una mayor oferta de inmuebles, de igual manera, este tipo de inmuebles (apartamentos y

casas sometidos a régimen de propiedad horizontal), no permiten la subdivisión física del predio, por lo cual el área disponible es promedio y no se puede disponer de más área construida; en este sentido, se cuenta con una mayor demanda que oferta para este sector en particular.

- A diferencia del otro sector catastral analizado, el sector de Garcés Navas cuenta con una mayor cantidad predial de inmuebles que no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, lo que se traduce en una mayor disponibilidad de espacio, debido a que muchos de estos bienes son subdivididos por sus propietarios, esto con el fin de obtener un ingreso adicional, mejorando su calidad de vida y ofreciendo un servicio básico como lo es el acceso a una unidad de vivienda, a un menor valor, teniendo en cuenta que no se brinda una adecuada disposición de seguridad, dotación comunal, bienestar y confort para sus futuros residentes.
- Para el sector de Garces Navas, las políticas de vivienda y urbanismo han estado relacionadas al Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la ciudad de Bogotá; anteriormente enlazadas a las UPZ vigentes para cada sector, que especificaban los índices de edificabilidad, aislamientos y alturas permitidas para cada uno de los sectores, los cuales fueron modificados por las Unidades de Planeamiento Local - UPL, conforme lo dicta el nuevo POT para la ciudad, el decreto 555 del 2021, estas se siguen desarrollando y regulando por parte de la Secretaría de Planeación Distrital y la alcaldía de Bogotá.

Es el caso contrario, el sector de Ciudadela Colsubsidio, cuenta con licencia de construcción para cada uno de los proyectos allí desarrollados, así mismo, estos se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, conforme lo estipula la Ley 675 del 2001, obteniendo así unos derechos adquiridos tanto normativa como jurídicamente, lo que no les permite modificar, ampliar o alterar las edificaciones allí existentes, hasta tanto no se modifiquen todas las disposiciones anteriormente mencionadas.

PERTENENCIA E IMPACTO

La revisión de la variación de la renta en los sectores catastrales de Garces Navas y Ciudadela Colsubsidio puede tener varios impactos, dependiendo de los diferentes factores con los que se pueda analizar, como la influencia de las rentas en el desarrollo urbano, las valoraciones de las propiedades e incluso el impacto social, como se puede ejemplificar a continuación:

Las decisiones en el desarrollo urbano o la planificación territorial pueden verse influenciadas por estudios de rentas, identificando aumentos significativos en la renta en áreas específicas, se pueden generar políticas para una vivienda asequible y así contrarrestar los efectos negativos de la gentrificación o bien, planificar mejor la gestión urbana, como por ejemplo, el caso del presente proyecto, en donde un sector planificado como Ciudadela Colsubsidio evidenció un aumento representativo no solo en el valor de las rentas sino en la homogeneidad de los datos en comparación al sector de Garces Navas; con lo que se puede inferir que la planificación urbana no solo ayuda a mejorar la calidad de la vida de los habitantes sino también promueve el acceso equitativo a los inmuebles que fueron impulsados por los procesos de desarrollo urbano.

El valor de las rentas está íntimamente ligado al valor de los inmuebles, es así como se puede predecir el valor del inmueble dependiendo de su valor de arriendo, esta relación se puede aplicar sin complicaciones en un sector planificado como es el caso de Ciudadela Colsubsidio, sin embargo, en el sector autoconstruido no es posible determinar con facilidad dicha relación, principalmente debido a la informalidad de rentas generadas en el sector de Garces Navas, teniendo en cuenta que, muchos de los inmuebles en renta son adecuaciones de las construcciones existentes para albergar vivienda multifamiliar. Lo anterior no implica directamente que el valor del inmueble sea significativamente mayor o menor, esto ya dependerá de las características propias de cada inmueble.

El impacto social se puede evidenciar en comprender como las dinámicas inmobiliarias presentes en los dos sectores (Ciudadela Colsubsidio y Garces Navas), influyen en el valor de renta y como esta misma refleja la calidad de vida de los habitantes, al ofrecer viviendas dignas, servicios básicos y espacios públicos de calidad, el fortalecimiento del tejido social, en cuanto a la creación de comunidades estables y la promoción de actividades sociales y culturales que contribuyen en fortalecer el tejido social de ambos sectores y la inclusión social, al brindar oportunidades de vivienda y desarrollo urbano a sectores que tradicionalmente han tenido menos acceso a estos beneficios.

CONCLUSIONES

Basado en los hallazgos del proyecto, se ofrecerán conclusiones sobre la variación en los valores de renta residencial en Ciudadela Colsubsidio y Garcés Navas, junto con recomendaciones para políticas y acciones futuras destinadas a mejorar el acceso a la vivienda y promover un desarrollo urbano más equitativo y sostenible en estas áreas.

Antes de abordar de manera sucinta las conclusiones de este estudio de caso, es importante entender que la muestra tomada supera el límite del coeficiente de variación estándar del 7.5%, conforme a lo dispuesto en la resolución No. 620 del 2008 del IGAC y en específico para el caso analizado en el sector de Garcés Navas; esto implica que los hallazgos de este estudio de caso, en sí mismo, no implica un lineamiento general de comportamiento entre los valores comparados de autoconstrucciones y construcciones planificadas.

En principio, tras analizar la oferta inmobiliaria en renta de los sectores catastrales, eventualmente se podría identificar una tendencia en el mercado que podría llevar a concluir que, si los valores de renta residencial están aumentando, disminuyendo o manteniéndose estables en ambas áreas podría deberse a factores como la demanda de vivienda, la disponibilidad de propiedades, la infraestructura local y otros factores económicos y sociales. Ahora bien, también es necesario evaluar que, si hay una diferencia significativa en los valores de renta entre Ciudadela Colsubsidio y Garcés Navas, podría concluirse, de forma preliminar que una zona puede ser más deseable o más costosa que la otra precisamente debido a factores como la ubicación, las comodidades disponibles, o el nivel de desarrollo urbano. Recordemos que el primer sector catastral, Ciudadela Colsubsidio fue diseñado y construido a partir de la planificación urbana, y el segundo, el sector catastral Garcés Navas fue autoconstruido por la comunidad bajo otras condiciones constructivas y sin ser parte de un programa o plan de planificación urbana si no en respuesta a una necesidad de vivienda para una población de escasos recursos.

Sumado a lo anterior, las muestras de mercado tomadas implicaban variaciones no solo a partir de las condiciones de equipamiento arquitectónico de las viviendas sino a los equipamientos existentes en el territorio. En este sentido, es interesante evaluar el grado de impacto porcentual que tienen factores intrínsecos de la obra urbana como los ascensores, parqueaderos, número de pisos y acabados y los factores extrínsecos, como equipamientos a nivel zonal de actividades comerciales circundantes, servicios del cuidado y otros.

Cómo los cambios en el uso del suelo afectan los valores de los inmuebles

Los cambios en el uso del suelo pueden tener un impacto directo y significativo en los valores de los inmuebles. Algunos de los factores más relevantes son:

- **Zonas residenciales:**
 - **Incremento de densidad:** Un aumento en la densidad poblacional puede generar mayor demanda de vivienda, lo que a su vez puede incrementar los precios de los inmuebles.

- **Introducción de usos comerciales o industriales:** La presencia de estos usos puede generar externalidades negativas como ruido, contaminación o tráfico, lo que podría disminuir los valores de las propiedades residenciales cercanas.
- **Mejora de servicios:** La implementación de nuevos parques, centros comerciales o infraestructura de transporte puede aumentar el atractivo de una zona y, por ende, el valor de las propiedades.
- **Zonas comerciales:**
 - **Cambio de uso a residencial:** La conversión de zonas comerciales a residenciales puede aumentar el valor de los inmuebles si se trata de áreas céntricas o con alta demanda de vivienda.
 - **Competencia de nuevos centros comerciales:** La apertura de nuevos centros comerciales puede afectar negativamente el valor de los locales comerciales existentes.
- **Zonas industriales:**
 - **Rehabilitación urbana:** La reconversión de zonas industriales en espacios residenciales o comerciales puede generar un aumento significativo en los valores de los inmuebles.
 - **Contaminación:** La presencia de industrias contaminantes puede disminuir el valor de las propiedades cercanas.

La metodología de trabajo implementada en el presente estudio de caso permite analizar de manera segmentada y después de manera conjunta todos los datos que se obtuvieron tanto en recorridos en campo como en portales web, la georreferenciación contribuye a localizar de manera clara cada una de las ofertas analizadas, que deben ser explicadas y aclaradas como se evidenció en cada uno de los análisis, esto con el fin de poder concluir cada uno de los procesos acá presentados.

Con esta información, la comunidad en específico en estos sectores puede realizar la consulta de este trabajo de grado para que pueda tomar la decisión de donde vivir en función de su poder adquisitivo, necesidades particulares y requerimientos.

Finalmente, la variación en los valores de renta identificada entre los dos territorios estudiados comparativamente es de un 32%, esta, en sí misma, no es una variación que se pueda aplicar por analogía a todos los estudios de caso comparados homólogos al presentado en este proyecto, por lo tanto, es necesario se replique este estudio en otros sectores cercanos, así como distantes a la zona de estudio presentada en el actual proyecto, con el fin de determinar si dicha variación es homologable para otros sectores en los cuales exista autoconstrucción y proyectos de vivienda a gran escala.

RECOMENDACIONES

Las recomendaciones sobre la variación en los valores de renta residencial en Ciudadela Colsubsidio (un sector planeado) y Garces Navas (un sector autoconstruido) pueden diferir debido a las características únicas de cada área.

Para Ciudadela Colsubsidio (sector planeado):

Análisis de la demanda y la oferta: Se debe realizar un análisis exhaustivo de la demanda y la oferta de viviendas en Ciudadela Colsubsidio para comprender las tendencias del mercado y las preferencias de los inquilinos potenciales. Esto puede ayudar a ajustar la oferta de viviendas disponibles a las necesidades del mercado.

Mantenimiento y mejora de las comodidades: Dado que Ciudadela Colsubsidio es un sector planeado, es imperativo asegurarse de mantener y mejorar las comodidades y servicios que ofrece, como parques, áreas verdes, centros comerciales, y acceso a transporte público. Esto puede aumentar el atractivo del área y contribuir a la estabilidad de los valores de renta.

Marketing y promoción: Eventualmente, se podrían implementar estrategias efectivas de marketing y promoción para atraer inquilinos potenciales a Ciudadela Colsubsidio. Destaca las características únicas del área, como su planificación urbana, seguridad, y calidad de vida.

Sector público: Multiplicar las mesas de trabajo del sector de planificación urbano, ordenamiento territorial y políticas públicas con el fin de replicar el mismo patrón de éxito en otros sectores catastrales, inclusive en Garces Navas, que, aunque ya está consolidado requiere mejoras que bien pueden partir del ordenamiento territorial y el buen uso de la planificación urbana.

Para Garces Navas (sector autoconstruido):

Apoyo a la comunidad: Brindar apoyo a la comunidad local en Garces Navas, especialmente en términos de infraestructura básica, servicios públicos y seguridad. Esto puede mejorar la calidad de vida en el área y contribuir a una mayor estabilidad en los valores de renta.

Capacitación y desarrollo comunitario: Implementar programas de capacitación y desarrollo comunitario para mejorar las habilidades y capacidades de los residentes en Garces Navas, lo que puede contribuir a la creación de empleo local y al desarrollo económico en el área.

En resumen, las recomendaciones para la variación en los valores de renta residencial en Ciudadela Colsubsidio y Garces Navas deben adaptarse a las características únicas de cada área, teniendo en cuenta factores como la planificación urbana, la infraestructura, la seguridad y las necesidades de la comunidad local.

RECURSOS DISPONIBLES

Insumos cartográficos y bases de datos IDECA, secretaría distrital de planeación SDP, Alcaldía Mayor de Bogotá. Se descargó información relativa a cartografía de predial, estratificación, sectores catastrales, malla vial integral, áreas de actividad y tratamientos urbanísticos.

Bases de datos: Scielo, Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal, Bibliotecas y repositorio U. Santo Tomás y Universidad Distrital.

Consulta jurídica: Ley 388 de 1997 (desarrollo territorial y urbano), POT Decreto 555 de 2021 (Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá D.C), Ley 21 de 1982 (por la cual se modifica el régimen del subsidio familiar y se dictan otras disposiciones), Ley 675 de 2001 (por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal), Ley 1454 de 2011 (por la cual se dictan las normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones) y NSR – 10 Norma sismo resistencia.

ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO

LOCALIDAD
MUNICIPIO
DEPARTAMENTO

ENGATIVÁ
BOGOTÁ D.C.
CUNDINAMARCA

BARRIO
ESTRATO
FECHA

GARCES NAVAS
3
9/07/2024

	Dirección	Fuente	No. Piso	No Hab	No Baño	Disp	Edad (Años)	Gi	Dp	Observaciones Generales	Área Terreno M ²	Área Const. M2	Valor Pedido	Nego (%)	Valor Final	M ² + Gjs, Dep. y Área Lb.
	KR 108 # 78C - 59	WEB - Fincaraiz 3174908323	1	3	2	MED	35 A 40 AÑOS	0	0	CASA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y TECHO ENE STUCCO Y VINILO, COCINA SEMI INTEGRAL CON MESON ENCHAPADO Y ESTUFA A GAS EMPOTRADA, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	72,00	58,52	\$ 1.200.000	0,00%	\$ 1.200.000	\$ 20.506
	CL 77D # 107 - 69	WEB - Fincaraiz 3175289682	1	3	1	MED	9 A 15 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA SENCILLA CON MESÓN EN ACERO INOXIDABLE Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO.	0,00	72,00	\$ 1.000.000	0,00%	\$ 1.000.000	\$ 13.889
	CL 75C # 109 - 16	WEB - Fincaraiz 3118273084	1	2	1	MED	9 A 15 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA SENCILLA CON ENCHAPADA EN CERÁMICA EN ZONAS HUMEDAS, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	0,00	72,00	\$ 1.000.000	0,00%	\$ 1.000.000	\$ 13.889
	KR 110 # 78D - 04	WEB - Metrocuadrado 3103162934	2	2	1	ESQ	1 A 5 AÑOS	0	0	APARTAMENTO CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN ENCHAPADO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	0,00	46,00	\$ 950.000	0,00%	\$ 950.000	\$ 20.652
	KR 108A # 77D - 07	WEB - Fincaraiz 3172335599	2	2	1	MED	16 A 30 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA SENCILLA CON MESÓN EN CONCRETO ENCHAPADO EN CERÁMICA Y MUEBLES INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	0,00	60,00	\$ 950.000	0,00%	\$ 950.000	\$ 15.833
	CL 73 # 107B - 04	WEB - Fincaraiz 3203960066	3	2	1	ESQ	1 A 8 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA SENCILLA CON MESÓN EN CONCRETO ENCHAPADO CON ESTUFA EMPOTRADA, BAÑOS SENCILLO ENCHAPADO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO CON DIVISIÓN EN ACRÍLICO.	0,00	45,00	\$ 850.000	0,00%	\$ 850.000	\$ 18.889
	KR 107C # 72 - 73	WEB - Fincaraiz 3175445475	2	1	1	MED	9 A 15 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN LISTON MACHIHEMBRADO, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN CONCRETO ENCHAPADO EN CERÁMICA Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO.	0,00	38,00	\$ 780.000	0,00%	\$ 780.000	\$ 20.526
	KR 105B # 76 - 22	WEB - Fincaraiz 3027913511	4	2	1	ESQ	1 A 8 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN ACERO INOXIDABLE Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO.	0,00	38,00	\$ 880.000	0,00%	\$ 880.000	\$ 23.158
	KR 110 # 78D - 04	Campo 3133819816	2	3	2	ESQ	1 A 8 AÑOS	0	0	APARTAMENTO CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA INTEGRAL Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	0,00	72,00	\$ 1.300.000	0,00%	\$ 1.300.000	\$ 18.056
	CL 77 # 104 - 25	Campo 3203327752	4	2	1	MED	15 A 30 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA SENCILLA, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO.	0,00	45,00	\$ 800.000	0,00%	\$ 800.000	\$ 17.778
	KR 105A BIS # 75 - 33	Campo 3157827663	4	1	1	MED	1 A 8 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS Y CIELORRASO EN MADERA LAMINADA, MUROS EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN CEMENTO ENCHAPADO, PATIO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	0,00	36,00	\$ 700.000	0,00%	\$ 700.000	\$ 19.444
	KR 108A # 75B - 69	Campo 3204188667	1	2	1	MED	9 A 15 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN ACERO INOXIDABLE Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO.	0,00	72,00	\$ 1.000.000	0,00%	\$ 1.000.000	\$ 13.889
	TV 106 # 77C - 09	Campo 3203464192	2	3	1	MED	1 A 8 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS EN ESTUCCO Y VINILO, Y CIELORRASO EN MACHIMBRE, COCINA SEMI INTEGRAL CON MESÓN EN CONCRETO ENCHAPADO Y MUEBLES SUPERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO.	0,00	52,00	\$ 900.000	0,00%	\$ 900.000	\$ 17.308
	TV 106 # 77C - 09	WEB - Fincaraiz 3203464192	1	2	1	MED	1 A 8 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCCO Y VINILO, COCINA SENCILLA CON MESÓN EN CONCRETO ENCHAPADO EN CERÁMICA, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	0,00	36,00	\$ 810.000	0,00%	\$ 810.000	\$ 22.500
															Media	\$ 17.787
															Desviación	\$ 2.945
															Coef. Var	16,56%
															Lim. Superior	\$ 20.732
															Lim. Inferior	\$ 14.842

Figura 15. Estudio de mercado Garces Navas

ESTUDIO DE MERCADO

LOCALIDAD ENGATIVÁ
MUNICIPIO BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA

BARRIO GARCES NAVAS
ESTRATO 3
FECHA 9/07/2024

No.	Dirección	Fuente	No. Piso	No Hab	No Baño	Disp	Edad (Años)	Gj	Dp	Observaciones Generales	Área Terreno M2	Área Const. M2	Valor Pedido	Nego (%)	Valor Final	M² + Gjs, Dep, y Área Lb	
1	KR 108 # 78C - 59	WEB - Fincaraiz 3174908323	1	3	2	MED	35 A 40 AÑOS	0	0	CASA CON PISOS EN CERAMICA, MUROS Y TECHO ENE STUCO Y VINILO, COCINA SEMI INTEGRAL CON MESON ENCHAPADO Y ESTUFA A GAS EMPOTRADA, BAÑOS EN CERAMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	72,00	58,52	\$ 1.200.000	0,00%	\$ 1.200.000	\$ 20.506	
2	CL 77D # 107 - 69	WEB - Fincaraiz 3175289682	1	3	1	MED	9 A 15 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN CERÁMICA , MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCO Y VINILO, COCINA SENCILLA CON MESÓN EN ACERO INOXIDABLE Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO.	0,00	72,00	\$ 1.000.000	0,00%	\$ 1.000.000	\$ 13.889	
4	KR 110 # 78D - 04	WEB - Metrocuadrado 3103162934	2	2	1	ESQ	1 A 5 AÑOS	0	0	APARTAMENTO CON PISOS EN CERÁMICA , MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN ENCHAPADO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	0,00	46,00	\$ 950.000	0,00%	\$ 950.000	\$ 20.652	
5	KR 108A # 77D - 07	WEB - Fincaraiz 3172335599	2	2	1	MED	16 A 30 AÑOS	0	0	APARTAMENTO EN CASA CON PISOS EN CERÁMICA , MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCO Y VINILO, COCINA SENCILLA CON MESÓN EN CONCRETO ENCHAPADO EN CERÁMICA Y MUEBLES INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	0,00	60,00	\$ 950.000	0,00%	\$ 950.000	\$ 15.833	
9	KR 110 # 78D - 04	Campo 3133819816	2	3	2	ESQ	1 A 8 AÑOS	0	0	APARTAMENTO CON PISOS EN CERÁMICA , MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCO Y VINILO, COCINA INTEGRAL Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	0,00	72,00	\$ 1.300.000	0,00%	\$ 1.300.000	\$ 18.056	
																Media	\$ 17.787
																Desviación	\$ 2.945
																Coef. Var	16,56%
																Lim. Superior	\$ 20.732
																Lim. Inferior	\$ 14.842

Figura 16. Estudio de mercado sector objeto de estudio Garces Navas

ESTUDIO DE MERCADO

LOCALIDAD
DEPARTAMENTO
MUNICIPIO

ENGATIVA
BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ D.C.

BARRIO
ESTRATO
FECHA

CIUDADELA COLSUBSIDIO
3
9/07/2024

No.	Dirección	Fuente	No. Piso	No Hab	No Baño	Disp	Ascensor	Piso	Edad (Años)	Gj	Dp	Observaciones Generales	Área Pr M2	Área Libre M2	Valor Pedido	Nego (%)	Valor Final	Valor Gj	Valor Dp	M² - Gj, Dp, Área Lb.
1	KR 112F # 80 - 59	Campo 3112510261	5	3	2	INT	NO	3	20 A 25 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISION EN VIDRIO TEMPLADO.	57,40	0,00	\$ 1.350.000	0,00%	\$ 1.350.000	\$ 0	\$ 0	\$ 23.519
2	KR 112F # 80 - 59	Campo 3223083754	5	3	2	INT	NO	4	20 A 25 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISION EN ACRILICO.	57,40	0,00	\$ 1.300.000	0,00%	\$ 1.300.000	\$ 0	\$ 0	\$ 22.648
3	KR 112F # 81 - 75	Campo 3188798982	5	3	2	EXT	NO	1	20 A 25 AÑOS	1	0	PISOS EN CERÁMICA, MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISION EN ACRILICO.	57,90	0,00	\$ 1.450.000	0,00%	\$ 1.450.000	\$ 0	\$ 0	\$ 25.043
4	CL 80A # 111C - 85	Campo 3022528301	5	3	2	INT	NO	3	20 A 25 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISION EN ACRILICO.	57,40	0,00	\$ 1.400.000	0,00%	\$ 1.400.000	\$ 0	\$ 0	\$ 24.390
5	CL 81 # 110 - 34	WEB - Fincaraiz 3204192835	5	3	2	EXT	NO	4	10 A 15 AÑOS	1	0	PISOS EN CERÁMICA Y MADERA LAMINADA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUJO Y VINILO, COCINA SEMI - INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	73,00	0,00	\$ 1.444.000	0,00%	\$ 1.444.000	\$ 0	\$ 0	\$ 19.781
6	CL 82 # 112F - 10	WEB - Fincaraiz 6017907435	6	3	3	INT	NO	1	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN CERÁMICA Y MADERA LAMINADA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUJO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO INTERMEDIO Y DIVISION EN VIDRIO TEMPLADO.	88,00	0,00	\$ 2.100.000	0,00%	\$ 2.100.000	\$ 0	\$ 0	\$ 23.864
7	DG 82A # 110 - 93	WEB - Fincaraiz 6012134444	5	3	2	INT	NO	4	15 A 20 AÑOS	1	0	PISOS EN CERÁMICA Y MADERA LAMINADA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUJO Y VINILO, COCINA SEMI INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISION EN ACRILICO.	63,00	0,00	\$ 1.600.000	0,00%	\$ 1.600.000	\$ 0	\$ 0	\$ 25.397
8	KR 112 BIS # 80A - 16	WEB - Fincaraiz 6014762428	5	2	1	INT	NO	1	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUJO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN ACERO INOXIDABLE Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	52,00	0,00	\$ 1.400.000	0,00%	\$ 1.400.000	\$ 0	\$ 0	\$ 26.923
9	KR 112 BIS # 80A - 16	WEB - Fincaraiz 6014762428	5	2	1	INT	NO	2	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUJO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	57,00	0,00	\$ 1.420.000	0,00%	\$ 1.420.000	\$ 0	\$ 0	\$ 24.912
10	TV 110 A # 81 - 40	WEB - Fincaraiz 3132573700	5	3	2	INT	NO	1	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUJO Y VINILO, COCINA SEMI INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO INTERMEDIO Y DIVISION EN ACRILICO.	65,00	0,00	\$ 1.497.000	0,00%	\$ 1.497.000	\$ 0	\$ 0	\$ 23.031
11	TV 110 A # 81 - 40	WEB - Fincaraiz 6016337700	5	3	2	INT	NO	5	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUJO Y VINILO, COCINA SENCILLA CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISION EN ACRILICO.	74,00	0,00	\$ 1.400.000	0,00%	\$ 1.400.000	\$ 0	\$ 0	\$ 18.919
12	CL 82 # 112F - 10	WEB - Fincaraiz 3115131254	6	3	2	EXT	NO	3	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN CERÁMICA Y MADERA LAMINADA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUJO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO INTERMEDIO Y DIVISION EN VIDRIO TEMPLADO.	88,00	0,00	\$ 2.500.000	0,00%	\$ 2.500.000	\$ 0	\$ 0	\$ 28.409
13	KR 113 # 82 - 47	WEB - Fincaraiz 3204955335	5	3	1	INT	NO	1	25 A 30 AÑOS	0	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUJO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN QUARTZONE Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	49,00	0,00	\$ 1.300.000	0,00%	\$ 1.300.000	\$ 0	\$ 0	\$ 26.531
14	KR 113 # 82 - 47	WEB - Fincaraiz 3023475468	5	3	1	INT	NO	3	25 A 30 AÑOS	0	0	PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUJO Y VINILO, COCINA SEMI INTEGRAL CON MESÓN EN CONCRETO ENCHAPADO EN CERÁMICA Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	66,50	0,00	\$ 1.350.000	0,00%	\$ 1.350.000	\$ 0	\$ 0	\$ 20.301
15	AK 114 # 80 - 51	WEB - Fincaraiz 3114443391	6	3	1	INT	NO	4	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, COCINA SEMI INTEGRAL CON MESÓN EN ACERO INOXIDABLE Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISION EN ACRILICO.	62,00	0,00	\$ 1.420.000	0,00%	\$ 1.420.000	\$ 0	\$ 0	\$ 22.903
16	AK 114 # 80 - 51	WEB - Fincaraiz 3103098365	6	3	1	INT	NO	6	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN CERÁMICA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUJO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN QUARTZONE Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO INTERMEDIO Y DIVISION EN VIDRIO TEMPLADO.	54,91	0,00	\$ 1.500.000	0,00%	\$ 1.500.000	\$ 0	\$ 0	\$ 27.317
17	AK 114 # 80 - 51	WEB - Fincaraiz 3132573700	6	3	1	INT	NO	6	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISION EN ACRILICO.	65,00	0,00	\$ 1.300.000	0,00%	\$ 1.300.000	\$ 0	\$ 0	\$ 20.000
18	AK 114 # 80 - 51	WEB - Fincaraiz 6016337700	6	3	1	INT	NO	6	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS EN ESTUJO Y VINILO, COCINA SEMI INTEGRAL CON MESÓN EN ACERO INOXIDABLE Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISION EN ACRILICO.	52,00	0,00	\$ 1.161.000	0,00%	\$ 1.161.000	\$ 0	\$ 0	\$ 22.327
19	AK 114 # 80 - 51	WEB - Fincaraiz 3164713388	6	3	1	INT	NO	3	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN CERÁMICA, MUROS EN PARETE Y PINTURA, COCINA INTEGRAL CON MESON EN FORMICA Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISION EN ACRILICO.	53,00	0,00	\$ 1.120.000	0,00%	\$ 1.120.000	\$ 0	\$ 0	\$ 21.132
20	AK 114 # 80 - 51	WEB - Fincaraiz 3157591180	6	3	1	EXT	NO	2	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN CERÁMICA, MUROS EN ESTUJO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISION EN VIDRIO TEMPLADO.	60,00	0,00	\$ 1.350.000	0,00%	\$ 1.350.000	\$ 0	\$ 0	\$ 22.500
21	CL 82 # 112F - 10	WEB - Fincaraiz 3132573700	6	3	2	EXT	NO	2	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS EN ESTUJO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO INTERMEDIO Y DIVISION EN VIDRIO TEMPLADO.	80,00	0,00	\$ 2.071.000	0,00%	\$ 2.071.000	\$ 0	\$ 0	\$ 25.888
																			Media	\$ 23.606
																			Desviación	\$ 2.651
																			Coeff. Var	11,23%
																			Lim. Superior	\$ 26.257
																			Lim. Inferior	\$ 20.956

Figura 17. Estudio de mercado Ciudadela Colsubsidio

ESTUDIO DE MERCADO

LOCALIDAD ENGATIVÁ
DEPARTAMENTO BOGOTÁ D.C.
MUNICIPIO BOGOTÁ D.C.

BARRIO CIUDADELA COLSUBSIDIO
ESTRATO 3
FECHA 9/07/2024

No.	Dirección	Fuente	No. Piso	No Hab	No Baño	Disp	Ascensor	Piso	Edad (Años)	Gj	Dp	Observaciones Generales	Área Pr M2	Área Libre M2	Valor Pedido	Nego (%)	Valor Final	Valor Gj	Valor Dp	M² + Gjs, Dep, y Área Lb.
1	KR 112F # 80 - 59	Campo 3112510261	5	3	2	INT	NO	3	20 A 25 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS EN LADRILO A LA VISTA, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISIÓN EN VIDRIO TEMPLADO.	57,40	0,00	\$ 1.350.000	0,00%	\$ 1.350.000	\$ 0	\$ 0	\$ 23.519
2	KR 112F # 80 - 59	Campo 3223083754	5	3	2	INT	NO	4	20 A 25 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS EN LADRILO A LA VISTA, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO.	57,40	0,00	\$ 1.300.000	0,00%	\$ 1.300.000	\$ 0	\$ 0	\$ 22.648
3	KR 112F # 81 - 75	Campo 3188798982	5	3	2	EXT	NO	1	20 A 25 AÑOS	1	0	PISOS EN CERÁMICA, MUROS EN LADRILO A LA VISTA, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO.	57,90	0,00	\$ 1.450.000	0,00%	\$ 1.450.000	\$ 0	\$ 0	\$ 25.043
4	CL 80A # 111C - 85	Campo 3022528301	5	3	2	INT	NO	3	20 A 25 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS EN LADRILO A LA VISTA, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑO EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO.	57,40	0,00	\$ 1.400.000	0,00%	\$ 1.400.000	\$ 0	\$ 0	\$ 24.390
8	KR 112 BIS # 80A - 16	WEB - Fincaraiz 6014762428	5	2	1	INT	NO	1	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCO Y VINILO. COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN ACERO INOXIDABLE Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	52,00	0,00	\$ 1.400.000	0,00%	\$ 1.400.000	\$ 0	\$ 0	\$ 26.923
9	KR 112 BIS # 80A - 16	WEB - Fincaraiz 6014762428	5	2	1	INT	NO	2	25 A 30 AÑOS	1	0	PISOS EN MADERA LAMINADA, MUROS Y CIELORRASO EN ESTUCO Y VINILO, COCINA INTEGRAL CON MESÓN EN GRANITO PULIDO Y MUEBLES SUPERIORES E INFERIORES EN AGLOMERADO, BAÑOS EN CERÁMICA CON MOBILIARIO SENCILLO.	57,00	0,00	\$ 1.420.000	0,00%	\$ 1.420.000	\$ 0	\$ 0	\$ 24.912
																			Media	\$ 24.573
																			Desviación	\$ 1.463
																			Coef. Var	5,96%
																			Lim. Superior	\$ 26.036
																			Lim. Inferior	\$ 23.109

Figura 18. Estudio de mercado sector objeto de estudio Ciudadela Colsubsidio

BIBLIOGRAFIA

Alcaldía Mayor de Bogotá. (s.f.). UPZ 73 – GARCES NAVAS REVISIÓN GENERAL POT. Bogotá: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/073_garces_navas.pdf.

Alcaldia de Bogota . (s.f.). Alcaldia Local de Engativa . Obtenido de <http://engativa.gov.co/mi-localidad/conociendo-mi-localidad/historia>

Apartamento en arriendo en el barrio Ciudadela Colsubsidio <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-arriendo/10974503>

Apartamento en arriendo en el barrio Villas de Granada I: <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-arriendo/11057301>

Asale, R.-., & Rae. (s. f.). renta | Diccionario de la lengua española. Recuperado de <https://dle.rae.es/renta>

Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica. (1997). REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR - 10. Bogotá: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Cabrera, A. C. (s.f.). MÓDULO: NORMATIVA URBANA: Formulación, aplicación y gestión . Buenos Aires, Argentina.

Carrizo, A., Oliveira, F., & Teixeira, E. (2014). Aplicación del método de rentas en los municipios portugueses. Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal, pp 187 - 202.

Colaboradores de Wikipedia. (2024, 21 febrero). Planificación territorial. Recuperado de https://es.wikipedia.org/wiki/Planificaci%C3%B3n_territorial

Congreso de Colombia. (1982). LEY 21 DE 1982. Bogotá.

Congreso de la República. (1997). Ley 388 de 1997. Bogotá: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>.

Departamento Administrativo nacional de Estadística - DANE. (27 de 08 de 2024). *Estratificación Socio Economica* . Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/sistema-estadistico-nacional-sen/normas-y-estandares/lineamientos?view=article&id=468:estratificacion-socioeconomica&catid=69>

Dillon, B., Cossio, B., & Pombo, D. (2014). El valor del suelo urbano, el ordenamiento territorial y la normativa urbanística: algunas concordancias y demasiadas fisuras. Gestión pública y participación ciudadana, 16.

Editores de 2x3. (2023, 15 noviembre). Recuperado de <https://www.2x3.cl/pregunta/que-es-la-autoconstruccion>

Gamboa, D. (29 de 04 de 2014). ArchDaily. Obtenido de <https://www.archdaily.co/co/02-356488/clasicos-de-arquitectura-ciudadela-colsubsidio-german-samper>

Ideca: Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital. (s.f.). Sector Catastral . Obtenido de <https://www.ideca.gov.co/recursos/mapas/sector-catastra>

Infoinvi. (2007, 30 octubre). Autoconstrucción – Vivienda al Día. Recuperado de <https://infoinvi.uchilefau.cl/glosario/autoconstruccion/>

Jasanech. (2024, 26 marzo). Urbanismo | Qué es, Tipos, Ejemplos y más Info - 2024. Recuperado de <https://arquitas.com/urbanismo/>

Ley 388 de 1997 - Gestor Normativo. (s. f.). Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Ley 1454 de 2011 - Gestor Normativo. (s. f.). Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=43210>

Niño, C., Chaparro, J., López, W., Jiménez, L., & Jara, S. (2023). Bogotá hecha a mano. Barrios autoconstruidos, una gesta social y cultural. En Bogotá hecha a mano. Barrios autoconstruidos, una gesta social y cultural (págs. 38 - 48). Bogotá D.C: INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

OsGis, (2022, February 7). ¿Cuál es mi UPL? Mapa para conocer la UPL del nuevo POT de Bogotá - Ingeniero Catastral y Geodesta. Retrieved from https://osgis.co/cual_es_mi_upl/

Planeación, S. D. (2021). Plan de Ordenamiento Territorial Bogota Verdece 2022-2035 Decreto 555 de 2021. En Glosario.

Rojas, C., & Bautista, A. (2023). Cambios en la renta del suelo urbano por el uso de instrumentos normativos de ordenamiento territorial, localidad de Chapinero, Bogotá, Colombia. Bogotá: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/<http://www.scielo.org.co/pdf/pgeo/v28n1/0123-3769-pgeo-28-01-1f.pdf>.

Romero, D. (2009). Procesos comunitarios en la localidad de Engativá en la segunda mitad del siglo XX. Bogotá D.C: Universidad de los Andes.

Secretaria de Planeación. (27 de 08 de 2024). *Estratificación Socio Economica*. Obtenido de <https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estratificacion/generalidades>

Torres, C., & Arias, J. (2018). Identificación de malas prácticas constructivas en la vivienda informal. Propuesta educativa. Tecnura. Revista Universidad Distrital Francisco José de Caldas, 50.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital . (s.f.). Glosario-Sector Catastral . Obtenido de <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral/sector-catastral>