

**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO DE PREDIOS
COMERCIALES, EN EL BARRIO CENTRO DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR**

**GINA PAOLA GONZALEZ ESPINOSA
JOSE BENJAMIN GUTIERREZ RINCON**

**TRABAJO DE GRADO PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR POR
EL TÍTULO DE: ESPECIALISTA EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS**



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

**UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD DE INGENIERÍA
BOGOTÁ D.C.**

2020

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO DE PREDIOS
COMERCIALES EN EL BARRIO CENTRO DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR

GINA PAOLA GONZALEZ ESPINOSA
JOSE BENJAMIN GUTIERREZ RINCON

DIRECTOR: GERARDO IGNACIO URREA CÁCERES
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA ESPECIALISTA Y MAGÍSTER EN
PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD DE INGENIERÍA
BOGOTÁ D.C.
2020

NOTAS DE ACEPTACIÓN

EVALUADOR 1:_____

EVALUADOR 2:_____

DEDICATORIA

Mi más sincero agradecimiento en primer lugar a Dios por amarme, permitirme crecer espiritualmente, personalmente y profesionalmente, por haberme regalado una familia hermosa, a mi papá Mario González (Q.d.e.p) por siempre apoyarme emocional y económicamente haber estado en todos los momentos de mi vida como el eje fundamental de la familia, por sus ganas de salir adelante, por ser un padre dedicado y trabajador hasta el último momento de vida, gracias papi, a mi madre Gloria Espinosa y hermano Sergio González gracias por todo el apoyo y amor incondicional en todo el posgrado, a mi Novio Ricardo por ser un hombre maravilloso, por impulsarme a realizar la especialización y estar siempre para mí. Muchas gracias

Mi más sincero agradecimiento a todos los docentes de la Especialización Gestión territorial y avalúos, por aportar un granito de arena en mi formación profesional, a mis compañeros, al Ingeniero Gerardo Ignacio Urrea por aportar su valioso conocimiento, tiempo y ser una guía académica, al mi más sincero agradecimiento.

Gina Paola González Espinosa

A mi madre, que la amo, por su apoyo incondicional en toda esta etapa.

A mi padre, que lo quiero mucho, por sus sabios consejos.

A mis hermanos y familiares por las alegrías y buenos momentos compartidos.

A mis amigos, compañeros, y personas importantes para mí.

Al Ingeniero Rafael Jaimes (q.d.e.p) por sus conocimientos y recomendaciones oportunas.

José Benjamín Gutiérrez Rincón

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	- 1 -
ABSTRACT	- 2 -
INTRODUCCIÓN	- 3 -
1. MARCO GENERAL	- 5 -
1.1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	- 5 -
1.2. OBJETIVOS	- 5 -
1.3. JUSTIFICACIÓN	- 6 -
2. MARCO DE REFERENCIA	- 7 -
2.1. UBICACIÓN	- 7 -
2.2. HISTORIA	- 9 -
2.3. COMERCIO	- 11 -
2.4. ECONOMÍA	- 13 -
2.5. INFRAESTRUCTURA VIAL	- 14 -
3. METODOLOGÍA	- 15 -
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN	- 15 -
3.2. FASES DE LA INVESTIGACIÓN	- 16 -
4. PLANTEAMIENTO DEL DOCUMENTO	- 18 -
4.1. FASE 1 – INTRODUCCIÓN AL CONTEXTO	- 18 -
4.2. FASE 2 - RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN	- 21 -
4.3. FASE 3 – ANÁLISIS VENTA - ARRIENDO	- 26 -
4.4. FASE 4. - ANÁLISIS CRITICO COVID - 19	- 33 -
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	- 35 -
ANEXOS	- 38 -
BIBLIOGRAFÍA	- 41 -

RESUMEN

La capital del departamento del Cesar se ha caracterizado por ser de gran importancia económica en la región; la ganadería y el comercio son las actividades económicas principales de la ciudad, además del turismo cultural y ecológico que se registra allí, Con la activación del sector de la construcción en la ciudad de Valledupar, donde según Camacol para el año 2018 se vendieron 1932 viviendas en la ciudad y su reactivación para el año 2019 significa un crecimiento gradual del sector inmobiliario, por lo tanto es necesario habilitar mínimo 150 hectáreas para la construcción de vivienda en los próximos 4 años, esto hace necesario profundizar en las diferentes variables como los son los estratos socioeconómicos, fuerzas de oferta y demanda que intervienen en el mercado inmobiliario.

Con el objetivo de ofrecer a la comunidad herramientas para la toma de decisiones al momento de invertir en propiedad raíz, según la tendencia del desarrollo inmobiliario; contribuyendo en la construcción del observatorio económico y financiero de la ciudad. La dinámica inmobiliaria no es únicamente a los proyectos o edificaciones nuevas; esta se manifiesta en bienes inmuebles usados. Por tal razón es muy importante un análisis del mercado inmobiliario de locales comerciales, donde se recopiló y analizó 42 locales comerciales en la comuna Número 1 Barrio El Centro en Valledupar.

Palabras Claves: Plusvalía, Mercado, Precio, Uso, Especulación, Bienes

ABSTRACT

The capital of the Cesar department has been characterized as being of great economic importance in the region livestock and commerce are the main economic activities of the city, in addition to the cultural and ecological tourism that is registered there, with the activation of the construction sector in the city of Valledupar where according to Camacol for the year 2018 - 1932 houses were sold in the city and its reactivation for the year 2019 will mean that a gradual growth of the real estate sector, therefore it is necessary to enable a minimum 150 hectares for the construction of housing in the next 4 years, this makes it necessary to delve into the different variables such as socioeconomic strata, forces of supply and demand that intervene in the real estate market.

With the aim of offering the community tools for decision making when investing in real estate, according to the trend of real estate development; contributing to the construction of the economic and financial observatory of the city. Real estate dynamics is not only related to new projects or buildings; This manifests itself in used real estate. For this reason, an analysis of the real estate market of commercial premises is very important, where 17 premises were collected and analyzed in the commune Number 1 Barrio El Centro in Valledupar.

Key Word: Capital Gains, Market, Price, Use, Speculation, Goods

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de grado, se basa en el estudio de mercado inmobiliario y territorial de locales comerciales anexos a la plaza Alfonso López de la ciudad de Valledupar, teniendo como objeto de estudio El centro Histórico de Valledupar, localizado entre la calle 13 B y la calle 16 A y entre la Carrera 4 hasta la carrera 9ª

Valledupar fue declarada por la UNESCO como “Ciudad Creativa de Música”, este epicentro se está consolidando como uno de los principales destinos para visitar en Colombia, puesto que cuenta con importantes lugares de patrimonio cultural a nivel mundial, como la Catedral del Rosario, el Cementerio nivel central, la iglesia y el convento de San Francisco, entre otros; Sin dejar de lado, las numerosas infraestructuras urbanas y arquitectónicas de interés para los turistas tales como las calles La Nevada, la calle Grande o de Rojas, el camino Real del Cañahuatle o calle San Francisco, entre otras.

Este análisis de mercado fundamentado en locales comerciales tiene como objetivo final, generar y aportar información útil y de valor inmobiliario para la ciudad de Valledupar, actualmente existe una licitación pública llamada (Construcción de proyectos estratégicos del municipio de Valledupar – renovación plaza Alfonso López y peatonalización de accesos), esta pretende reorganizar el sitio nuevamente, afectando las viviendas comerciales ubicadas en torno a la plaza Alfonso López en el barrio El Centro, estas al recuperarse y con ejecuciones en obras de infraestructura, movilidad y espacio público permitirán la ejecución de dinámicas económicas y sociales en beneficio a la comunidad.

Este documento, se proporciona como una herramienta actualizada de dinámica inmobiliaria de los locales comerciales en el barrio el Centro, indicara los procesos de seguimiento y monitoreo en las fluctuaciones que puede presentar el valor del suelo urbano con respecto a los usos comerciales que se aplican en el sector, esto a su vez sirve de base a los análisis que dan origen a la formulación de criterios, lineamientos y toma de decisiones de los formuladores de políticas públicas con el fin de controlar el valor del suelo.

Cabe aclarar que la información analizada y suministrada en este documento, no sustituye de ninguna manera los avalúos comerciales o avalúos catastrales actuales, si bien es importante destacar que los datos encontrados sirven como precios de referencia, este estudio no reemplaza los valores definidos para el cálculo del efecto plusvalía y los definidos en el Decreto 2729 de 2012 en la ciudad de Valledupar.

1. MARCO GENERAL

1.1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Existe un déficit documental técnico sobre el desarrollo inmobiliario urbano de los establecimientos comerciales anexos a la Plaza Alfonso López, en la comuna N° 1, barrio el centro en la ciudad de Valledupar, lo cual impide conocer el comportamiento de la fluctuación inmobiliaria del sector, respecto a la compra y venta de locales, gracias a esta dinámica, se ven afectados los negocios con fines de inversión y el apoyo al desarrollo económico, social y cultural del centro histórico de la ciudad.

1.2. OBJETIVOS

- **OBJETIVO GENERAL**

- ✓ Generar un documento técnico, en el cual se establezca la dinámica inmobiliaria urbana de los establecimientos comerciales anexos a la Plaza Alfonso López, allí se podrán verificar los procesos de seguimiento y monitoreo de las fluctuaciones en los valores del suelo urbano con respecto a los usos comerciales que se aplican en el sector, dando tranquilidad y confianza a los futuros inversionistas que apoyan el desarrollo económico, social y cultural del centro histórico de la ciudad.

- **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- ✓ Realizar un sondeo de mercado para la identificación de demanda y oferta actual de locales comerciales en el barrio El Centro del municipio de Valledupar, con el fin de garantizar las futuras inversiones.
- ✓ Analizar el valor por Mt2 de los inmuebles comerciales con el fin de tener un referente a futuro de los movimientos de fluctuación de precios en el mercado inmobiliario ubicados en el barrio el centro de la ciudad de Valledupar
- ✓ Interpretar y analizar la normatividad PEMP con respecto a la Gestión Territorial: se hace un reconocimiento de las leyes vigentes de la planificación del territorio y el POT vigente en la ciudad, a fin de conectarse con el plan zonal ya establecido.

1.3. JUSTIFICACIÓN

El proyecto plantea generar un documento técnico, el cual refleje el estudio de mercado realizado, donde se muestra el comportamiento de los precios correspondientes a la venta y arriendo de los locales comerciales ubicados en torno a la plaza Alfonso López, se tiene en cuenta el valor del mt2 por compra y por arriendo en cada local comercial a estudiar, esto con la finalidad de proporcionar confianza y seguridad en los futuros inversionistas de la capital de Valledupar.

Valledupar se caracteriza por ser un destino turístico, cultural y ecológico de gran importancia, en la plaza Alfonso López se albergan aproximadamente entre 104.000 y

150.000 personas en dos eventos importantes del año como lo son Semana Santa y el Festival Vallenato, razón por la cual los locales comerciales anexos a este lugar, en El centro histórico, son objeto de nuestro estudio, puesto que la mayoría bienes raíces han sido declarados patrimonio Histórico Nacional y el Ministerio de Cultura está haciendo grandes inversiones que mejoran las calles y corredores viales, lo cual origina beneficios para el sector de locales comerciales en los negocios con fines de inversión.

2. MARCO DE REFERENCIA

2.1. UBICACIÓN

Valledupar es la capital del departamento del Cesar, es una ciudad intermedia al norte de Colombia, a orillas del río Guatapurí, en valle del río Cesar formado por la Sierra Nevada de Santa Marta y la serranía del Perijá. Su territorio es llano y basculado hacia el sureste mediante una leve pendiente.

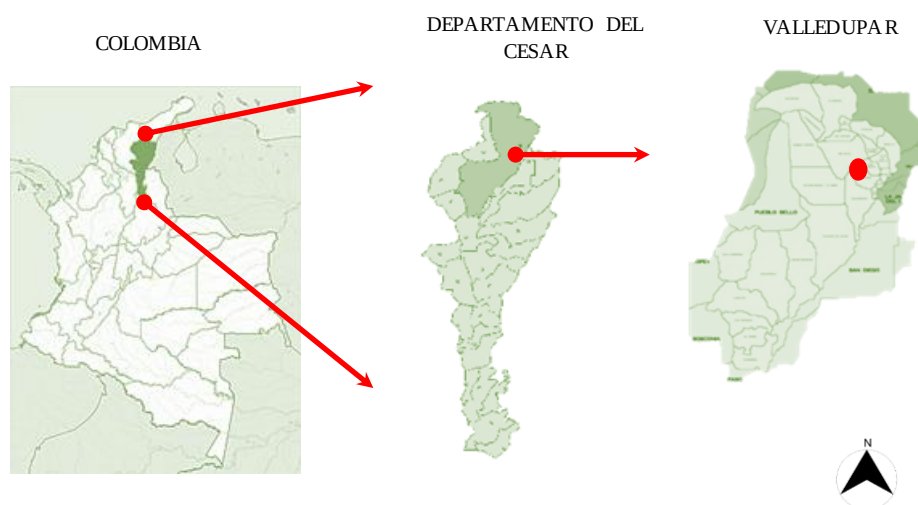


Imagen.1. Ubicación del municipio

Fuente: Autores

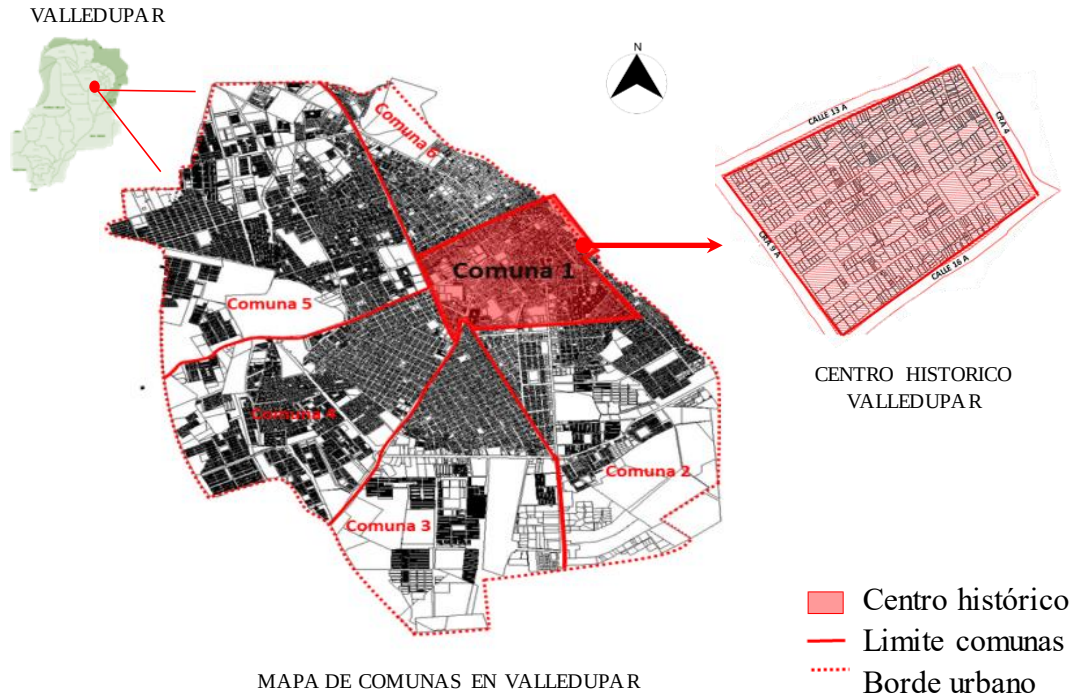


Imagen.2. Ubicación zona de intervención
Fuente: Autores

Límites del municipio: Norte: Con los departamentos de Magdalena y la Guajira. Sur: Con los municipios de San Diego, La Paz y el Paso. Oriente: Con la Guajira y los municipios de San Diego y la Paz. Occidente: Con el Magdalena y los municipios de Bosconia y el Copey. Extensión total: 4.493 Km2 Altitud Municipio: 168 msnm. Temperatura media: 28. 4º C. Distancia de referencia: 20 Km a Santa Marta.



Imagen.3. Límites del municipio
Fuente: Autores

2.2. HISTORIA

La ciudad de Valledupar fue fundada el 6 de enero de 1550 por el español Hernando Santana, y toma su nombre del valle en el que se encuentra y del nombre del cacique Eupari, jefe indígena de aquellas tierras. La llamaron la ciudad de los Santos Reyes del Valle de Upar, debido a la connotación religiosa del día de su fundación, la celebración de los Reyes Magos. La ciudad se fundó cumpliendo con el modelo clásico de la ciudad colonial hispanoamericana: traza regular, plaza central, y en el marco de esta los lotes para los edificios de cabildo, iglesia y cárcel, además de las tierras del ejido, que la rodeaban por sus costados y cuya propiedad era de la ciudad. Esta fundación se refleja en el plano fundacional preparado para la Corona española.

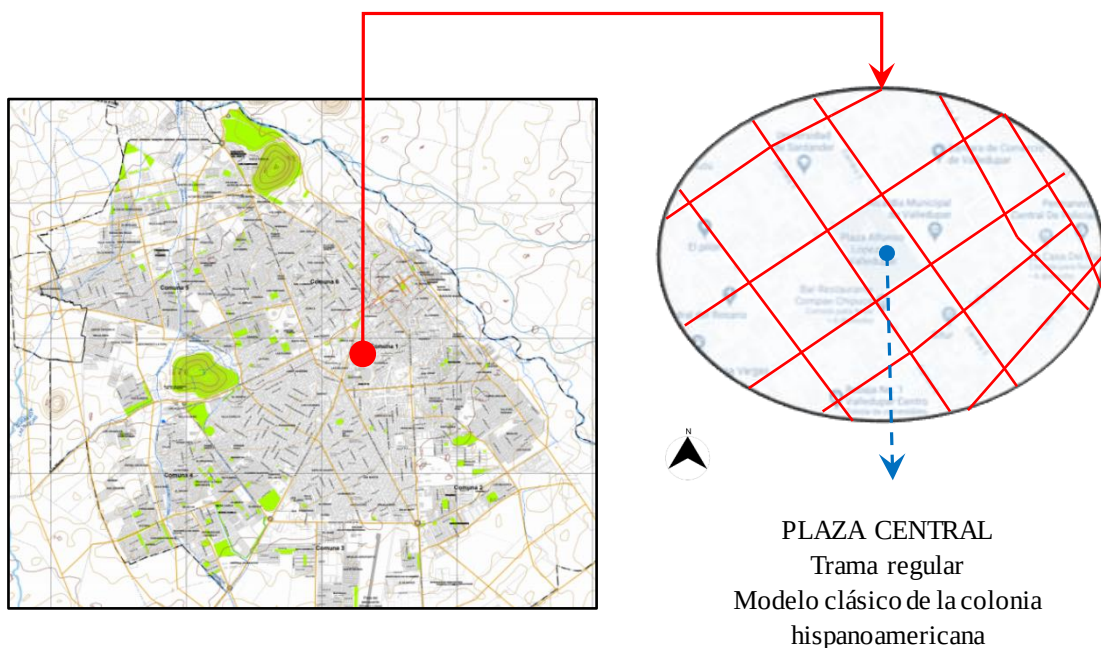


Imagen.4. Referencia del trazado urbano en el centro de Valledupar

Fuente: Autores

El análisis de la evolución histórica de la ciudad permite ver que fuera del sector fundacional se desarrolló una serie de construcciones que cuentan con valor patrimonial, como el convento y la iglesia de Santo Domingo, hoy sustituida por la Catedral del Rosario, conjunto que fue fundado en 1575; la iglesia y el convento de San Francisco, fundados en 1782; el inicio del barrio El Cañahuat, que se remonta al año 1799; el Cementerio nivel central, construido en 1807, y el desarrollo de diversas vías, de las cuales dan cuenta los registros históricos, como las calles La Nevada (hoy calle 13), del Convento Viejo (calle 14), de Santo Domingo y de La Amargura (tramos de la actual calle 15), Grande o de Rojas (hoy calle 16), de la Estrella del Balcón Viejo (hoy carrera 5ª); Real del Cañahuat o calle San Francisco (hoy carrera 6ª); del Cesar (hoy carrera 7ª) y de Armendaris (hoy carrera 8ª).



Imagen.5. Antigua iglesia central
Fuente: Banco de la republica



Imagen.6. Parroquia de la Inmaculada Concepción
Fuente: Google Earth

En las manzanas fundacionales habitaban los hacendados, quienes entre 1780 y 1810 levantaron edificios con materiales más elaborados. En los sectores periféricos correspondientes a los ejidos se asentó la población trabajadora, que construyó sus inmuebles con materiales más sencillos y sin atenerse a una planificación urbana. La función de los

ejidos era servir de ayuda para los pobres de la ciudad y ofrecer la tierra necesaria para que la ciudad creciera cuando lo necesitara.

La situación de ruralidad en que permaneció la ciudad casi hasta mediados del siglo XX hizo que se produjera una distorsión de la traza fundacional, pues la irregularidad actual que se nota en las manzanas fundacionales y en los barrios aledaños no corresponde con la traza que se muestra en el plano fundacional y en las descripciones posteriores.



Imagen.7. Casas antiguas
Fuente: Ultimahoravalledupar



Imagen.8. Monumento de la revolución en marcha
Fuente: Google Earth

2.3. COMERCIO

Históricamente esta zona fue de Actividad Múltiple con grandes casonas de estilo colonial dentro de la zona Fundacional de la Ciudad, donde existe mezcla de usos residenciales, institucionales, comercio complementarios y siempre compatibles entre sí, caracterizándose el uso principal la vivienda, el comercio grupo 2 (impacto medio) y como usos compatibles y complementarios el residual y el comercial de bajo impacto entre otros.



Imagen.9. Uso comercial anexo a la plaza Alfonso López
Fuente: Google Earth

Valledupar ha tenido en los últimos 30 años diferentes etapas de movimiento de la propiedad raíz, sin embargo, en la actualidad es posible determinar un bajo movimiento entre compra – venta y arriendos debido a los precios elevados de los inmuebles de locales comerciales especialmente dentro de los centros comerciales.

Teniendo en cuenta lo anterior, se detectó que en el barrio El Centro la comercialización es medianamente baja, puesto que se trata de pocos locales comerciales ubicados alrededor de la plaza Alfonso López, los cuales se caracterizan por ser de patrimonio histórico y arquitectónico, además de ser gran atracción turística.



Imagen.10. Uso comercial anexo a la plaza Alfonso López
Fuente: Google Earth

MAPA DE USOS



Imagen.11. Indicador de usos en zona de intervención

Fuente: Autores

2.4. ECONOMÍA

Actualmente la ciudad de Valledupar empieza a diversificar su economía abriendo nuevas perspectivas distintas de comercio como venta de artículos y alimentos, sin embargo, la tradicional vocación del lugar es agropecuaria con gran validez histórica. Desde la creación del departamento del Cesar y la designación de la ciudad como su capital, el desarrollo económico de la ciudad creció hasta consolidarse fuertemente en materia agropecuaria como el primer productor nacional de algodón y la segunda cabaña bovina más grande del país después de Córdoba; trayendo consigo nuevas inversiones y un bienestar realmente palpable.

Hacia mediados de los años 90, la ciudad al igual que el resto del país se sumía en una crisis económica que a pesar de grandes dificultades y falencias administrativas se logró superar completamente en gran parte a nivel nacional, por otro lado, la caída del negocio del algodón, la violencia generalizada y el arribo a la ciudad de un gran número de desplazados forzaron que la ciudad empezara a abrir nuevos horizontes en materia de sustento como comercio en venta de artículos y alimentos.



Imagen.12. Venta de artículos en la plaza
Fuente: El pilón



Imagen.13. Venta de ganado en Valledupar
Fuente: Diario la economía

2.5. INFRAESTRUCTURA VIAL

La capital de Valledupar es cruzada por dos vías principales a nivel nacional tales como la diagonal 21 y la calle 44, estas permiten la conectividad y el intercambio económico, cultural, social y ecológico para las comunidades ubicadas entre el interior de Valledupar y el resto del país, cuenta además con vías internas departamentales que permiten al resto del departamento conocer el centro histórico de la ciudad vallenata y por supuesto las vías terciarias que intercomunican a los habitantes del sector, los diferentes barrios de la ciudad

se dirigen especialmente hacia el Centro donde se desarrollan las actividades administrativas, financieras y comerciales de la ciudad.

En el centro operan tres empresas de transporte urbano: Cootranscolcer, Cootra Upar y Transcacique, estas empresas son de tipo cooperativa, estas empresas desde 2004 se encuentran sumidas en una crisis que según voceros de las cooperativas se debe al fenómeno del Mototaxismo como sistema de transporte ilegal.

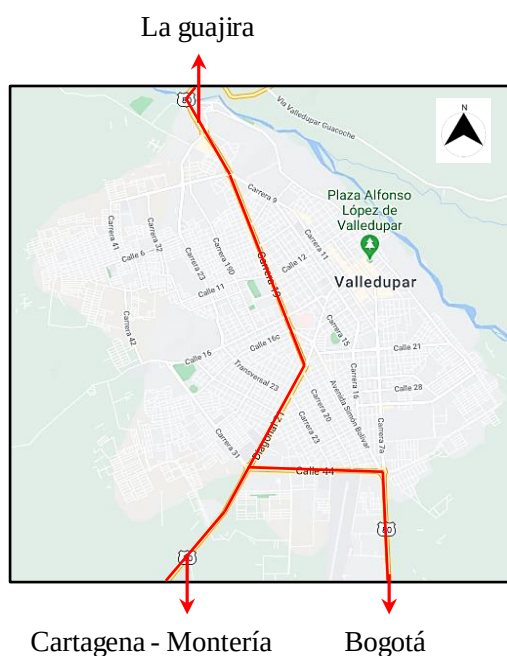


Imagen.14. Mapa vial principal del país
Fuente: Autores

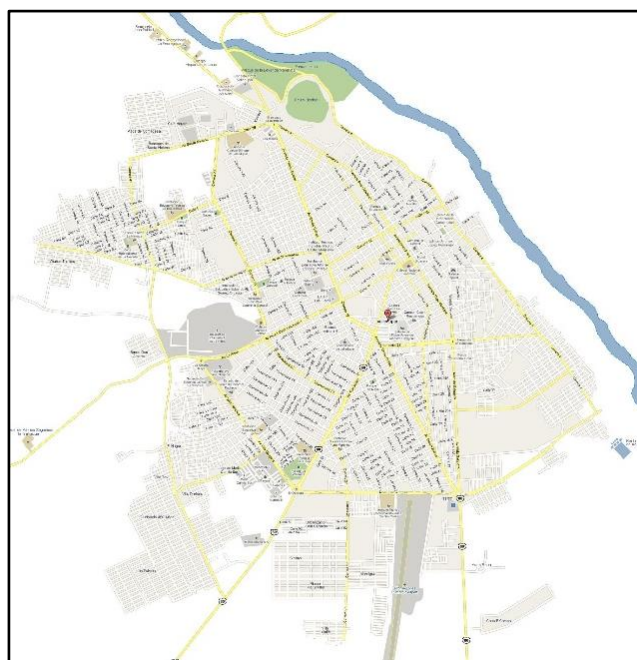


Imagen.15. Mapa vial municipal de Valledupar
Fuente: Catastro

3. METODOLOGÍA

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

El proceso inicia de la observación e identificación de cada una de las partes que caracterizan el problema. De esa manera se determina la relación causa-efecto entre los

elementos que componen el objeto de investigación por esta razón el método a aplicar es el Método Analítico.

Este método permite descomponer la información obtenida para conocer la naturaleza del problema, en la oferta y demanda de los locales comerciales que se ubican en el barrio el Centro de la capital del Cesar, fue necesario la observación del estudio de mercado puesto que este procedimiento permitió tener un panorama amplio de la oferta y la demanda, su dinámica y movimiento respecto al valor del M2 en venta y arriendo, en el sector de intervención y así poder sacar conclusiones objetivas al respecto.

En este tipo de investigación se realizó aplicando una Homogeneización de precios de inmuebles comparables, procedimiento por el cual se analizan las características de los inmuebles de una zona con otros inmuebles similares comparables, con el fin de establecer comparaciones entre similitudes o diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada (González, Pere & Villaronga, 2006)

3.2. FASES DE LA INVESTIGACIÓN

- FASE 1. Introducción de contexto
- ✓ INTRODUCCIÓN AL SECTOR INMOBILIARIO: Se realiza una descripción de la ciudad y sus componentes, se introduce al sector inmobiliario de estudio y se toca el tema del sector socioeconómico y su crecimiento en el municipio.

- FASE 2. Recopilación de información
 - ✓ RECONOCIMIENTO DE LA NORMA: Se realiza un registro de las normas establecidas para la planificación del territorio y el POT, las cuales se encuentran vigentes en la ciudad.
 - ✓ PLANTEAMIENTO DE ENCUESTAS: Se elaboro el documento de encuestas con una serie de preguntas que indican cual es la dinámica de los locales comerciales, respecto a sus clientes.
- FASE 3. ANÁLISIS VENTA. -ARREINDO
 - ✓ OFERTA INMOBILIARIA EN VENTA: Consiste en la realización de un análisis del valor por Mt2 del inmueble en venta con el fin de tener un referente a futuro de cómo ha sido la fluctuación de precios en el mercado inmobiliario de los locales comerciales en el centro de la ciudad.
 - ✓ OFERTA INMOBILIARIA EN ARRIENDO: Se realiza un análisis de la oferta inmobiliaria de locales comerciales en arriendo y se recopila sobre los que se encuentran en proceso de arrendamiento, con el fin de conocer el valor Mt2 de cada uno de ellos.

- **FASE 4. ANÁLISIS CRÍTICO COVID - 19**
 - ✓ **ANÁLISIS CRÍTICO:** Aquí se realiza una perspectiva del sector comercial en el Barrio el centro de Valledupar, se establece una crítica del sector comercial que se va a intervenir, a partir de la situación actual del mundo como lo es la pandemia por el COVID-19.

4. PLANTEAMIENTO DEL DOCUMENTO

4.1.FASE 1 – INTRODUCCIÓN AL CONTEXTO

- **INTRODUCCIÓN AL SECTOR INMOBILIARIO**

Valledupar, es una ciudad pujante, que tiene buenos servicios públicos de agua, luz, internet, gas y telefonía, además de los hospitalarios y de seguridad, referente al sector inmobiliario, cuenta con importante plusvalía en términos de inversión de tipo comercial, antiguamente su uso era netamente residencial con el tipo de vivienda al estilo rancho tradicional construidas por la población con recursos propios, sin embargo gracias al crecimiento económico y estructural de la ciudad, el sector comercial se ha consolidado con mayor fuerza en el centro histórico de la ciudad.

Los sectores en los cuales se localizan los inmuebles estudiados son de usos comerciales, residenciales y mixtos, se encuentran en el sector edificaciones como Cámara de Comercio, Plaza Alfonso López, Iglesia La Concepción, Oficinas de mensajería, Alcaldía

de Valledupar, Banco Occidente, Parqueaderos, universidad San Martín, Universidad Industrial de Santander, Galería de Arte Picasso, Peluquería Míster Harry, entre otros.



Imagen.16. Cámara y comercio de Valledupar
Fuente: regioncaribe.com

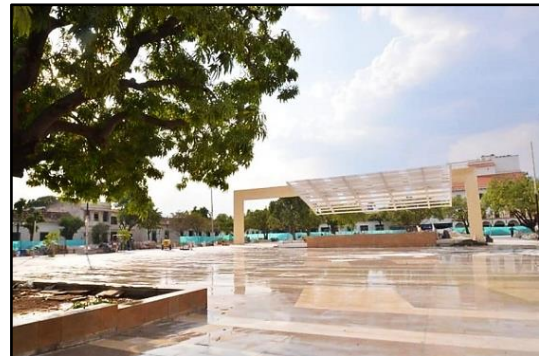


Imagen.17. Plaza Alfonso López
Fuente: tuperfil.net

Adicionalmente los hitos importantes del sector se encuentran La Galería Popular (Antiguo Plaza de Mercad), hoteles, locales comerciales, ferreterías, talleres automotores, bodegas, estaciones de servicio. Ejes viales importantes; carreras 7ª y 9ª, calle 19C y 21.



Imagen.18. carrera 7 de Valledupar
Fuente: elpilon.com



Imagen.19. El festival de la quinta
Fuente: elpilon.com

El principal nivel socioeconómico es comercial, respecto a lo residencial es medio bajo, gracias a la población que circunda y reside en el mismo: su entorno es de estrato comercial y residencial.

En cuanto a los servicios básicos, el sector cuenta con:

Acueducto: Manejado por empresa del estado Emdupar, cobertura del 95%.

Alcantarillado: Es tradicional, con cobertura del 95% prestado por empresa del estado Emdupar5.

Energía Eléctrica: Manejado por la empresa de economía privada Electricabe de la Costa, con cobertura del 95%.

Aguas Lluvias: Prestado por empresa del estado Emdupar, con cobertura del 10%.

Aseo: Prestado por empresa privada Interóseo, con cobertura del 95%.

Gas Domiciliario: Prestado por la empresa privada Gases del Caribe, cobertura del 85% en buen estado.

Telefonía fija: Prestado por la empresa de economía mixta Telefónica y Movistar, cobertura del 40%.

Transporte Público: El servicio hoy es prestado de manera irregular, con la implementación inicial del Plan de Transporte Masivo Siva Valledupar.

Servicios Comunes: El sector cuenta con los servicios comunales, de educación y financieros en general de manera cercana, los demás a moderada distancia, pero con fácil accesibilidad; siendo el mismo que esta localidad posee, prestado con cobertura del 100% a nivel ciudad.

Contaminación Ambiental: Baja producida por tráfico vehicular. Densidad: Media-alta.

4.2.FASE 2 - RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

- **RECONOCIMIENTO DE LA NORMA**

El municipio de Valledupar, en cumplimiento de la Ley 388 del 97, elaboró su Plan de Ordenamiento Territorial, el cual fue aprobado por el Concejo Municipal mediante Acuerdo No. 064 de 1999. En el año 2011, luego de cumplir su primera etapa, fue revisado, y reajustado, posteriormente se presentaron unas Modificaciones Excepcionales, las cuales fueron aprobadas por el Concejo Municipal mediante el Acuerdo No 021 del año 2011, para el año 2015, se presentó un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, siendo aprobado por el Acuerdo Municipal No 011 de junio de 2015.

Los locales comerciales analizados se encuentran localizados dentro de la zona centro fundacional de Valledupar, protegido por el Plan Especial de Manejo PEMP según el Plan de Ordenamiento Territorial POT de Valledupar, aprobado mediante resolución 3722 del 27 de noviembre de 2014 del Ministerio de Cultura que expidió el PEMP del sector fundacional de Valledupar y su área de influencia, declarada por el Ministerio de Cultura como bien de Interés Cultural de carácter nacional. Debido a esto las intervenciones de los predios e inmuebles tendrían especial cuidado y ayudarían a preservar el tejido social.

El objetivo del PEMP es permitir la modificación del espacio público, la conservación y revitalización del patrimonio cultural del centro histórico en el ordenamiento funcional, mejorando los pavimentos, el mobiliario urbano, la arborización, la señalización y el alumbrado para la reorganización del sector, convirtiéndolo en el foco cultural, de

convivencia e inclusión social de la región, además de transformar el lugar en un sector atractivo para la inversión, el turismo cultural, la vivienda y la habitabilidad.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar (Cesar), pertenece al Área De Actividad Centralidad Centro Histórico Comercial, estas son las normas de usos y las actividades que se permiten:

Normas de Usos								
Uso de Suelo	Actividad	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Aislamientos			Índices	Habitabilidad (mt2)
				Frente mínimo (metros)	Área mínima de lote (m2)	Laterales		
Principal	Institucional, Grupos 1, 2, 3. Residencial, Comercial C1, C2 Y C3. Servicios Mercantiles SM-1, SM2, SM3	Unifamiliar	3	7	210	1	En todos los casos debe retirarse una longitud mayor o igual a 1/4 de la longitud mayor del lote.	20
		Familiar	3	7	210	1		
Complementario	Recreacional Grupo 1	Trifamiliar	3	7	210	3		
	Industrial Grupo 6.	Multifamiliar	5	14	420	3		
Compatible								
Restringido								

Tabla .1. Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar

Fuente: Resolución PEMP Anexo 6.11

Además, Dentro de los niveles permitidos de intervención y los tipos de obra se encuentran:

	Niveles permitidos de Intervención	Valores	Tipos de Obra
1	Conservación Integral	Inmuebles singulares de excepcional valor que por ser irremplazables deben ser preservados en su integridad.	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.

2	Conservación del tipo arquitectónico	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.
3	Conservación Contextual	Inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas de la arquitectura tradicional, pero son compatibles con el contexto. Inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas de la arquitectura tradicional y que no son compatibles con el contexto o son predios sin construir.	Demolición parcial, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación. Demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.

Tabla 2. Tabla de clasificación de niveles de intervención

Fuente: Resolución No 3722 de 27 de noviembre de 2014

En la actualidad se desarrolla un contrato para la reposición y ampliación de redes de acueducto, alcantarillado sanitario, pluvial y el soterramiento del cableado del Centro Histórico de Valledupar (Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional desde el año 2000, mediante la Resolución 795 (PEP-Plan Especial de Protección) del Ministerio de Cultura el cual le corresponde autorizar proyectos de intervención en inmuebles de nivel 2 y de espacio público.

Teniendo en cuenta lo anterior, en estos momentos se realiza la renovación de la plaza Alfonso López con una inversión inicial de ocho mil trescientos veinte millones de pesos (8.320.000.000 COP), donde se construye una nueva plaza, se añadieron jardines a los

alrededores, entre otros cambios; En el Centro Histórico también se encuentran el Colegio Nacional Loperena, la Parroquia Inmaculada Concepción, La Catedral de El Rosario; Sin embargo para reactivar el comercio de este centro histórico es necesario adecuar el POT puesto que en estos lugares encontramos bares, hoteles y restaurantes.



Imagen.20. Renovación de la Plaza Alfonso López
Fuente: seminariolacalle

Se hace énfasis que el estatuto tributario de Valledupar, el cual establece que los inmuebles calificados como Patrimonio histórico, cultural o arquitectónico ubicados en el centro histórico están exentos un 60% del impuesto predial unificado si y sólo si sean de destinación exclusiva a vivienda. Las obras proyectadas en la plaza continuarán con la ampliación y reposición de redes de acueducto en todo el centro histórico. Además, los espacios, las edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales también serán objeto de restauración, desarrollo, consolidación, renovación urbana, mejoramiento integral y conservación.

El PEMP detalla que las calles deben ser peatonalizadas y establece otros controles y beneficios para el Centro Histórico. Esto permitirá que el Centro Histórico de la capital del

Cesar dinamice las 24 manzanas que quedaron incluidas en el PEMP y se convierta en un lugar atractivo para la inversión, el turismo cultural y la vivienda.

- **PLANTEAMIENTO DE ENCUESTAS**

Marque con una (X) la respuesta que considere correcta

1.	Seleccione su género			6.	¿Es un lugar de fácil acceso: con buena locomoción pública o vías de transporte expeditas?	
	F	M	SI		NO	
2.	Seleccione el rango de edad en el cual se encuentra			7.	Si tus clientes llegarán en auto: ¿Tienes estacionamiento propio o un lugar donde ayudar a que se estacionen?	
	0-25	26-46	47-67		68	SI
3.	¿Cuál es su nivel de educación?			8.	Si es un lugar donde la gente transita a pie: ¿Puedes llamar su atención y promoverte usando letreros o distribuyendo gratis muestras de tu producto en la vía pública?	
	Bachiller	Técnico/tecnólogo	Pregrado		Posgrado	SI
4.	¿el local esta adecuado para atender bien a tus clientes en cuanto a espacio y diseño?			9.	¿Podrás permanecer en el local por varios años o existe el riesgo de que te quiten o cierren el punto de venta?	
	SI NO				SI	NO
5.	¿Estarás cerca de tus clientes?			10.	¿tu negocio no depende del público que transita en la calle?	
	SI NO				SI	NO

Tabla 3. Tabla de encuestas

Fuente: Autores

4.3.FASE 3 – ANÁLISIS VENTA - ARRIENDO

- **OFERTA INMOBILIARIA EN VENTA**

El análisis de la oferta de venta de locales comerciales consistió en un proceso de recopilación y análisis de datos de información identificando precios, tiempo aproximado de venta y características de las propiedades, con esto se logró identificar y comparar el precio medio de venta creando patrones y relaciones entre los datos de mercado, lo anterior se establece teniendo en cuenta la ubicación, potenciales clientes y las restricciones legales.

Para el análisis de mercado de las propiedades de locales se consultaron dos (2) fuentes:

1. CATASTRO

Entre los predios a estudiar se tuvo en cuenta el avalúo Catastral y Comercial de cada uno, teniendo estos valores presentes, se analizaron y se compararon entre sí, estableciendo finalmente zonas geoeconómicas similares en valor y dinámica; para el ejercicio de este documento se analizaron diecisiete (17) inmuebles de locales comerciales en la zona fundacional en el segundo nivel de protección, con la finalidad de conocer el comportamiento de venta inmobiliaria en el sector y la fluctuación del precio por mt².

Oferta	Local Comercial	Area Construida M2	Avaluo Catastral 2016	Increment o a VR Presente	Vr ANO 2020
1	Cra 5 14-89	358	\$ 294.223.000	1,2	\$ 353.067.600
2	Cra 5 15-39	1146	\$ 1.156.393.000	1,2	\$ 1.387.671.600
3	Calle 16 5-09	941	\$ 580.337.000	1,2	\$ 696.404.400
4	Cra 5 14-19	392	\$ 358.273.000	1,2	\$ 429.927.600
5	Cr 514-41	520	\$ 433.634.000	1,2	\$ 520.360.800

6	Cra 5 16-50	261	\$ 90.192.000	1,2	\$ 108.230.400
7	Calle16 5-67	86	\$ 106.806.000	1,2	\$ 128.167.200
8	Calle16 5-55	231	\$ 177.141.000	1,2	\$ 212.569.200
9	Calle 16 5-61	138	\$ 106.166.000	1,2	\$ 127.399.200
10	Cra 7 14-25	380	\$ 549.657.000	1,2	\$ 659.588.400
11	Cra7 14-81	634	\$ 256.405.000	1,2	\$ 307.686.000
12	Cra 7 14-51	394	\$ 417.932.000	1,2	\$ 501.518.400
13	Calle 15 7-04	557	\$ 643.764.000	1,2	\$ 772.516.800
14	Calle 15 7-24	199	\$ 319.326.000	1,2	\$ 383.191.200
15	Calle15 7-61	356	\$ 626.599.000	1,2	\$ 751.918.800
16	Calle 15 6-25	918	\$ 774.459.000	1,2	\$ 929.350.800
17	Calle 15 6-79	207	\$ 251.568.000	1,2	\$ 301.881.600
		7718			\$ 8.571.450.000
Vr Promedio M2 Terreno					\$ 504.202.941

Promedio	\$ 504.202.941
Desvacion Estandar	\$ 335.760.442
Coeficiente de Variacion	67%
Limite Inferior	\$ 168.442.499
Limite Superior	\$ 839.963.384

Tabla .4. Tabla de avalúos Catastrales de locales comerciales en Centro de la ciudad de Valledupar.

Fuente: Jorge Gómez Pavajeau socio de la Lonja de Cesar

INMUEBLES BARRIO EL CENTRO, VALLEDUPAR CESAR



Imagen.21. Inmueble Cra 5 #14-89

Fuente: Google Earth

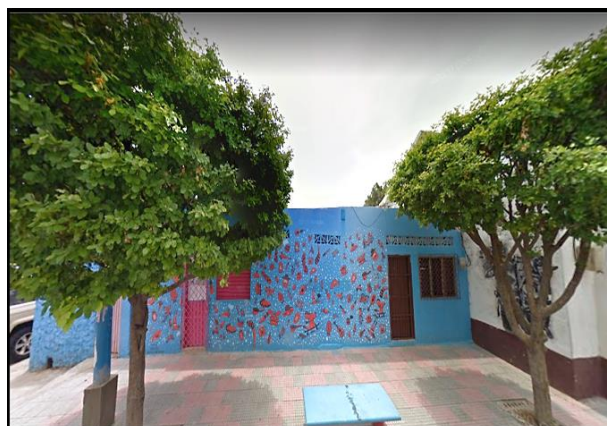


Imagen.22. Inmueble Cra 5 #14-19

Fuente: Google Earth



Imagen.23. Inmueble Calle 16 #5-67
Fuente: Google Earth



Imagen.24. Inmueble Calle 15 #7-24
Fuente: Google Earth

2. IGAC

En los alrededores de la plaza Alfonso López, ubicamos los locales comerciales que se analizan en este documento, allí encontramos dos (2) zonas geoeconómicas con valores de arrendamiento entre \$300.0000 y \$900.000 M2 por terreno, además de esto se obtuvo un promedio de valor comercial de \$500.000 de los inmuebles comparados en este proceso.

3. PORTALES INMOBILIARIOS

Se analizaron las ofertas de mercado en venta de locales comerciales durante los meses de mayo a septiembre, los datos se tomaron de portales inmobiliarios como Finca Raíz, VIVA Propiedad Raíz, Inmobiliaria Marbal, Komfort SAS, Donde Vivir, Arazi Gestión Inmobiliaria SAS y Arrendamientos LTDA, esto arrojó como resultado los datos consignados en la siguiente tabla.

Locales comerciales en Venta Valledupar				
Localidad	Estrato	Área Construida	Precio	Precio total
Av Carrera 7 #15-84	4	94,63	\$ 3.804.290,39	\$ 360.000.000,00
Cr 9 Calle 16	5	408	\$ 3.088.235,29	\$ 1.260.000.000,00
Cr 9 # 16-57	6	181	\$ 4.419.890,00	\$ 800.000.090,00
Local comercial Universidad UDES	6	50	\$ 3.000.000,00	\$ 150.000.000,00
Local comercial Ciudad Jardín	4	154	\$ 2.922.078,00	\$ 450.000.012,00
Carrera 11 #19-55	6	106	\$ 2.830.188,68	\$ 300.000.000,00
Valor promedio		993,63	\$ 3.341.284	\$ 3.320.000.102,00

Tabla 5. Estudio de Mercado de locales comerciales en venta en el Barrio el Centro de Valledupar.
Fuente: Autores

Teniendo en cuenta lo anterior, se concluyó que el valor promedio de venta de los locales comerciales en el barrio el Centro de la ciudad de Valledupar es de \$3'341.284 pesos colombianos por metro cuadrado.

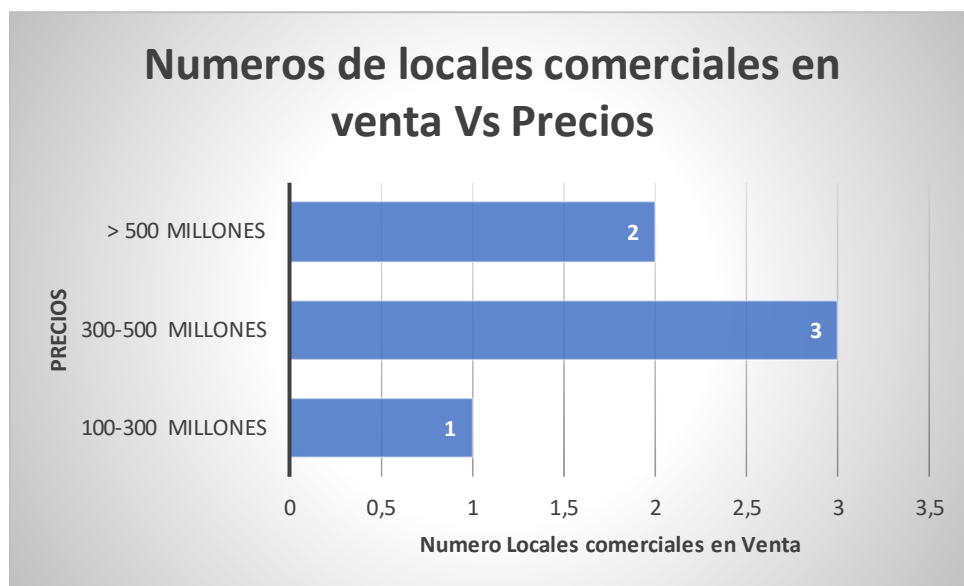


Gráfico 1. Número de locales comerciales en venta vs precios
Fuente: Autores

Con respecto a los terrenos de estudio y al observar el mercado existente con relación al tiempo de venta al público, se considera que el valor del metro cuadrado en oferta de venta, oscila entre \$2'800.000/m² a \$4'400.000, con una importante muestra a \$3'00.000/m² y en un tiempo de comercialización en el mercado a mediano plazo de acuerdo al potencial del terreno, teniendo en cuenta lo anterior, podemos observar negociaciones y ofertas con un máximo de 4;400.00 en una relación de 1 a 4 entre el Avalúo Catastral y el Avalúo Comercial.

Por otro lado, se ha analizado que las vacantes de arriendo de los locales comerciales han aumentado en los últimos meses y podemos concluir que en la actualidad el mercado de arriendo está en el tiempo más difícil de comercialización, abarcando un rango de periodo de venta desde los seis (6) meses en adelante; si analizamos lo expresado anteriormente el dinamismo de ventas de locales comerciales en el barrio El Centro de la ciudad de Valledupar es muy escaso, debido a que las personas no están dispuestas a vender sus inmuebles en la

situación actual del mundo como lo es la pandemia por el COVID-19 y prefieren abstenerse en transacciones inmobiliarias.

- **OFERTA INMOBILIARIA EN ARRIENDO**

Para este análisis de oferta de arriendo sobre locales comerciales, se ejecutó el mismo proceso anteriormente mencionado, en el cual se recopilaron datos e información identificando precios, tiempos de arriendo y características de las propiedades, además de identificar y comparar el precio medio de arriendo creando patrones y relaciones entre los datos, teniendo en cuenta la ubicación, potenciales clientes y las restricciones legales.

La investigación de mercado de oferta de arriendo en locales comerciales durante los meses de mayo a septiembre se realizó por medio de los portales inmobiliarios como Finca Raíz, VIVA Propiedad Raíz, Inmobiliaria Marbal, Komfort SAS, Donde Vivir, Arazi Gestión Inmobiliaria SAS y Arrendamientos LTDA, lo cual nos arroja como resultado lo consignado en la siguiente tabla.

Locales Comerciales	Superficie rentable m2	Precio de Arriendo
Carrera 8 # 16 - 41	37	\$ 495.000
Av Carrera 15A # 8 - 37	60	\$ 1.700.000
Carrera 8 # 16 - 45	50	\$ 900.000
Av Carrera 7 # 15 - 67	52	\$ 800.000
Av Carrera 11 # 16A - 41	127	\$ 1.800.000
Calle 16A # 9 - 01	200	\$ 5.000.000
Calle 16 # 7 - 41	297	\$ 4.500.000
Calle 16 # 7	420	\$ 15.000.000
CR 9 Calle 16B	150	\$ 2.500.000

Cra 9 #16a-57	181	\$ 800.000
Cra 12 #14 - 107	84	\$ 2.950.000
Calle 14 n 14-36	100	\$ 2.800.000
Cr 9 Calle 17	370	\$ 8.000.000
Calle 14 con 12	38	\$ 650.000
Cr 7a #28-27	600	\$ 4.000.000
CR 9 Calle 16B	80	\$ 1.500.000
Cr 9 Calle 16B	60	\$ 2.200.000
Cr 9 Calle 14 Local 1	60	\$ 1.500.000
Promedio	Renta mensual	\$ 3.171.944
	Renta anual	\$ 38.063.333

Tabla 6. Estudio de Mercado de locales comerciales en arriendo en el barrio el Centro de Valledupar.
Fuente: Autores

Se pudo concluir que el valor promedio de arriendo de los locales comerciales en el barrio el Centro es de \$3.171.944 pesos colombianos por metro cuadrado.

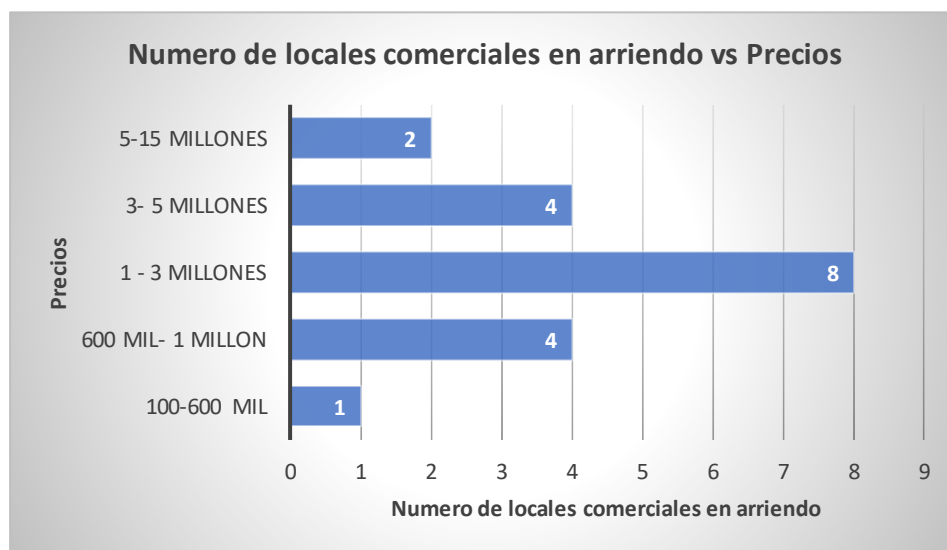


Gráfico 2. Número de locales comerciales en arriendo vs precios
Fuente: Autores

Se ha analizado que las vacantes de arriendo de los locales comerciales han aumentado en los últimos meses y podemos concluir que en la actualidad esta zona es de difícil comercialización dentro de un rango de periodo de arriendo de (6) meses en adelante, lo que significa que los precios de arriendo por MT2 son muy elevados teniendo en cuenta que

los procesos de comercialización no son los más favorables para el mercado inmobiliario de la ciudad.

4.4.FASE 4. - ANÁLISIS CRÍTICO COVID - 19

- **ANÁLISIS CRÍTICO**

El sector comercial ha sido uno de los más afectados por la situación actual, obligando a los locales comerciales a cerrar sus puertas o disminuir considerablemente su aforo de clientes, impactando de forma importante los ingresos de cada comercio en general.

Sin embargo, teniendo en cuenta el escenario post-pandemia las perspectivas de valor de arriendo y venta en los locales comerciales del barrio el Centro de la ciudad de Valledupar podrían disminuir el impacto levemente en los próximos 18 meses debido a las consecuencias de la crisis global, sin embargo el sector en mediano plazo podría aumentar su valor si los usos se enfocan en oportunidades de expansión que son considerados esenciales, como es el caso de los supermercados, droguerías, y de otros proyectos como son las empresas de logística, la manufactura de material médico y de protección médica.

Adicional a esto, el barrio El Centro Histórico lo podemos definir como un barrio de alta tendencia al crecimiento y a la plusvalía de los productos inmobiliario a mediano plazo teniendo en cuenta que se dinamizará a partir de las inversiones de infraestructura de movilidad, espacio público, transporte público, dotación de servicios y equipamiento que se están haciendo de acuerdo a los propuestos en el actual POT y el PEMP permitiendo poner valor su patrimonio histórico, material e inmaterial.

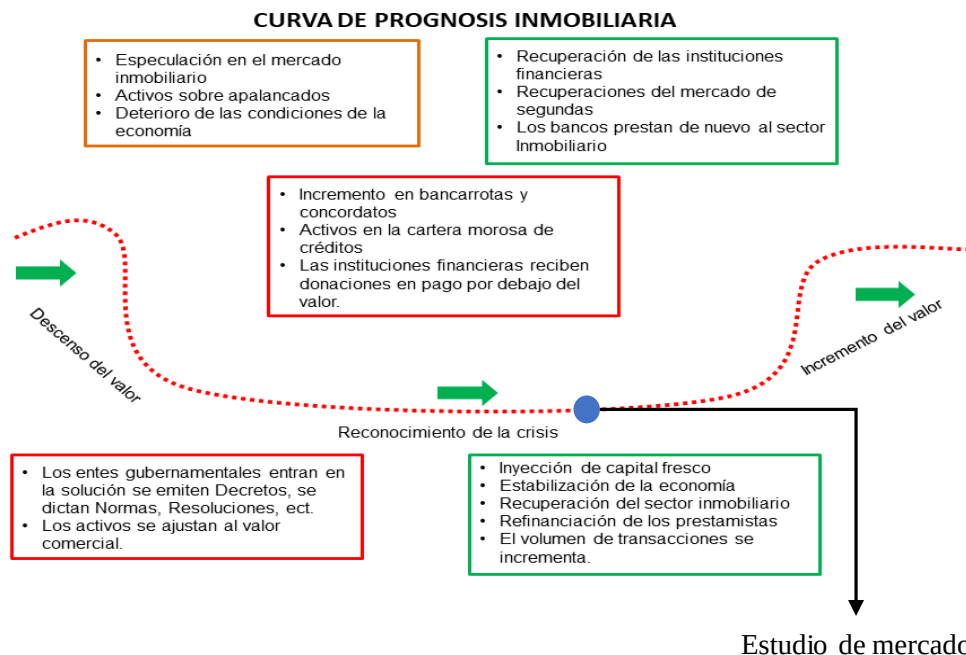
Por otro lado, si se implementan los programas de gobierno nacional a través de proyectos como Economía Naranja impulsados por el gobierno municipal en su Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 se están haciendo en proyecto preliminares como los son el ecoparque del río Guarapera para la armonización del Área de desarrollo Naranja podrían potencializar el valor inmobiliario del Centro Histórico.

Finalmente, no olvidemos que el presente trabajo de grado, tiene como finalidad ser un instrumento en el cual se encuentre información de valor y de referencia para los precios o valores del suelo respecto a la venta y el arriendo de los establecimientos comerciales anexos a la plaza Alfonso López, ubicado en la comuna No 1, barrio El centro de la ciudad de Valledupar.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

• CONCLUSIONES

- ✓ El sector inmobiliario de locales comerciales en la ciudad de Valledupar ha presentado durante la historia momentos de expansión y contracción, esto influencia en gran medida los procesos de desarrollo económico de la región, puesto que es un lugar referente de inversiones, turismo y patrimonio cultural.
- ✓ Debido a la pandemia por COVID-19 se puede concluir que existe un precio elevado sobre el valor del suelo, puesto que se observa el precio al público cuatro (4) veces el valor comercial sobre el nivel catastral.



Gráfica 3. representativa de la situación del Mercado Inmobiliario de locales comerciales en el Barrio El Centro de la Ciudad de Valledupar

Fuente: Simposio Internacional de avalúos agosto 13 de 1997. Santa Fe de Bogotá.

En la anterior gráfica, hemos representado con un punto azul, el sitio de la curva donde se reconoce la crisis mundial por COVID -19 y donde se encuentra el estudio de mercado presentado en este trabajo de grado, razón por la cual es posible afirmar que, en el corto y mediano plazo se presenta el aumento en valor de la propiedad de locales comerciales.

En el siguiente gráfico se puede observar los tipos de ofertas de locales comerciales que se presentan en la actualidad en el Barrio el Centro de Valledupar y tiene como resultados que el 72% de los locales comerciales están ofertando para arrendar y el 28% están en oferta de venta.

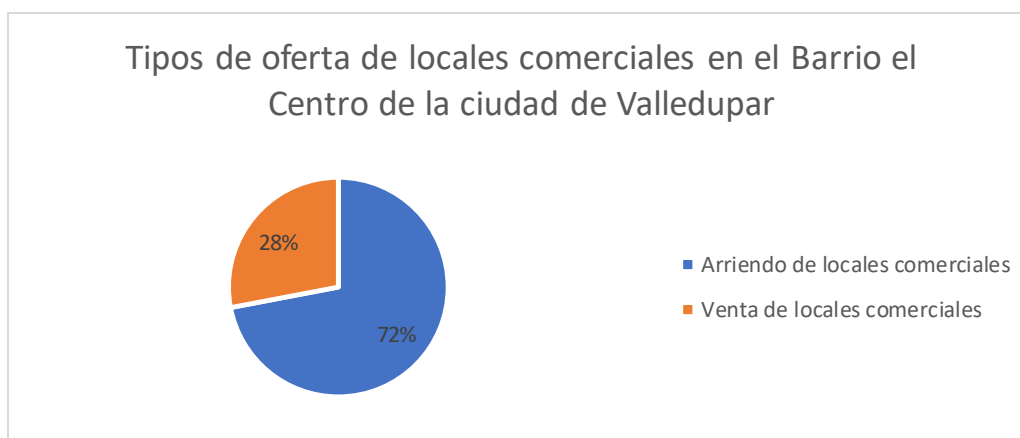


Gráfico 4: Tipos de oferta de locales comerciales en Barrio el Centro de la ciudad de Valledupar.

Fuentes: Autores

- ✓ Podemos concluir que existen mayores vacantes en arriendo para locales comerciales como consecuencia de la incertidumbre, ante el desconocimiento de cuando los consumidores vuelvan a retomar sus hábitos de consumo.

Si se sigue ejecutando el Plan Especial del Manejo y Protección PEMP, del sector fundacional de Valledupar por parte de la organización municipal en combinación de políticas incentivas para locales comercial, espacio lúdico, espacios públicos embellecidos, iluminación óptima, parques y excelente seguridad permitirían un valor histórico, cultural y social en el sector el Centro histórico de ciudad de Valledupar.

- **RECOMENDACIÓN**

Concientizar a las inmobiliarias sobre la importancia de cooperar con a la información hacia los profesionales con el fin de permanecer actualizados y ofrecer herramientas hacia la toma de decisiones de los inversionistas y la comunidad en general.

Concientizar a los diferentes entes de control, gremios de longas y/o asociaciones de constructores y sectores del gobierno, sobre la importancia de trabajar en equipo en la elaboración de estudios mas reales y completos del movimiento inmobiliario.

Ejecución política acompañada por parte de la Cámara de Comercio y entidades financieras para promover al microempresario de implementar programas de fortalecimiento empresarial y asesorías gratuitas.

Incluir en próximos estudios la Dinámica Inmobiliaria en los demás sectores comerciales de Valledupar con el fin de tener una visión más general de la ciudad.

Las entidades deben consolidar un código de identificación (ficha catastral) para los bienes inmuebles en una base de datos, ya que algunas entidades catalogan por matrícula inmobiliaria y otras por ficha catastral; estrechando los datos “sin identificar”

ANEXOS

LISTA DE IMÁGENES

Imagen. 1 Ubicación del municipio	Imagen.13 Venta de ganado en
Imagen. 2 Ubicación de la zona de intervención	Valledupar
Imagen. 3 Límites del municipio	Imagen.14 Mapa vial principal del país
Imagen. 4 Referencia del trazado urbano en el centro de Valledupar	Imagen.15 Mapa vial municipal de Valledupar
Imagen. 5 Antigua iglesia central	Imagen.16 Cámara y comercio de Valledupar
Imagen. 6 Parroquia de la inmaculada concepción	Imagen.17 Plaza Alfonso López
Imagen. 7 Casas antiguas	Imagen.18 Carrera 7 de Valledupar
Imagen. 8 Monumento de la revolución en marcha	Imagen.19 El festival de la quinta
Imagen. 9 y 10 Uso comercial anexo a la plaza Alfonso López	Imagen.20 Renovación de la plaza Alfonso López
Imagen. 11 indicador de usos en la zona de intervención	Imagen.21. Inmueble cra 5 # 14-89
Imagen. 12 Venta de artículos en la plaza	Imagen.22. Inmueble cra 5 # 14-19
	Imagen.23. Inmueble cra 16 # 5-67
	Imagen.24. Inmueble calle 15 # 7-24

LISTA DE TABLAS

Tabla. 1 Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar

Tabla. 2 Tabla de clasificación e niveles de intervención

Tabla. 3 Tabla de encuestas

Tabla. 4 Tabla de avalúos catastrales de locales comerciales en el centro de la ciudad de Valledupar

Tabla .5 Estudio de mercado de locales comerciales en venta en el barrio el centro de Valledupar

Tabla .6 Estudio de mercado de locales comerciales en arriendo en el barrio el centro de Valledupar

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico. 1 Número de locales comerciales en venta VS precio

Gráfico. 2 Número de locales comerciales en arriendo VS precio

Gráfico. 3 Gráfico representativo de la situación del mercado inmobiliario de locales comerciales en el Barrio el centro de la ciudad de Valledupar.

Gráfico 4. Tipo de oferta de locales comerciales en el barrio el centro de la ciudad de Valledupar

BIBLIOGRAFÍA

- ARIAS, A., & MORALES, C. (2003). *Mapa Geológico Generalizado Del Departamento Del Cesar. Escala 1:250.000. Memoria Explicativa. Bogotá: Ingeominas.*
- *Consejo Municipal de Valledupar. (2020) Valledupar en orden 2020 – 2023” Plan de desarrollo municipal de Valledupar. Valledupar cesar. Consejo Municipal.*
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2018). *Resultados Censo Nacional de Población y Vivienda 2018. Valledupar Cesar. DANE.*
- Filizzola S. (2015). *Estrategias de Gestión para la operativización de las afectaciones viales en los suelos Urbanos y de Expansión. El caso de la ciudad de Valledupar. Bucaramanga. Universidad Santander UDES.*
- HERNÁNDEZ, M. (2003). *Memoria Explicativa Geología Plancha 34 Agustín Codazzi, Escala 1:100.000. Bogotá: INGEOMINAS.*
- IGAC. (2011). *Resolución 070, 2011. Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”. Bogotá. IGAC*
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008). *Resolución 620 de 2008. Metodología de Avalúos. Bogotá, Cundinamarca, Colombia. IGAC.*
- Pinzón O. Sanabria J. (2017). *Determinación de zonas Geoeconómicas para el proyecto “Construcción, rehabilitación, operación y mantenimiento y revisión del sistema vial para la conexión de los departamentos del cesar y la guajira” y revisión de la metodología empleada en estudios masivos del suelo para obras de infraestructura vial. Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Bogotá. Especialización en avalúos rurales.*
- Romero N. Rodríguez Y. (2016). *Estudio del valor del suelo y análisis del mercado inmobiliario urbano de predios con usos residenciales y comerciales en el municipio de Villa Leyva (Boyacá). Universidad Santo Tomas.*
- *Secretaria de planeación municipal. (2015). Acuerdo N° 011 de 2015 Por medio del cual se aprueba el segundo plan de ordenamiento territorial del municipio de Valledupar Cesar. Valledupar Cesar. Alcaldía de Valledupar Cesar.*

- Vega N. (2013). *Estudio de Factibilidad para el montaje de una planta productora de hojuelas de yuca, en Aguachica Cesar.*
- *Alcaldía Municipal de Valledupar.* (2019). Visitar sitio web: <http://valledupar-cesar.gov.co/NuestraAlcaldia/SaladePrensa/Paginas/Valledupar-fue-declarada-por-la-UNESCO-como-Ciudad-Creativa-de-la-M%C3%BAsica.aspx>
- *Colombia siente el ritmo.* (2019). Visitar sitio web: <https://colombia.travel/es/valledupar>
- El pilón. (2020). El futuro y los problemas de las obras del Centro Histórico de Valledupar. Visitar sitio web: <https://elpilon.com.co/el-futuro-y-los-problemas-de-las-obras-del-centro-historico-de-valledupar/>
- El pilón. (2020). El futuro y los problemas de las obras del Centro Histórico de Valledupar. Visitar sitio web: <https://elpilon.com.co/el-futuro-y-los-problemas-de-las-obras-del-centro-historico-de-valledupar/>
- *Fundación Aviva.* (2020). *Introducción al PEMP: Objetivos específicos.* Visitar sitio web: <https://fundacionaviva.wordpress.com/tag/pemp/>
- *Metro Cuadrado.* (2020). *La devastadora crisis de 1999 en el sector inmobiliario no se repetirá.* Visitar sitio web: <https://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/la-devastadora-crisis-de-1999-en-el-sector-inmobiliario-no-se-repetira-4020>
- *Ministerio de cultura.* (2019). *Centro histórico de Valledupar Cesar.* Visitar sitio web: <https://www.mincultura.gov.co/planes-y-programas/Planes/plan%20nacional%20de%20recuperaci%C3%B3n%20de%20centros%20hist%C3%B3ricos/Paginas/Centro-Hist%C3%B3rico-de-Valledupar-%E2%80%93-Cesar.aspx>