



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Análisis de la potencialidad y gentrificación del uso del suelo en el marco de la gestión territorial

del sector catastral José Joaquín Vargas Bogotá

Trabajo de grado como requisito para optar al título
de Especialista en Gestión Territorial y Avalúos

Diego Orlando Puerto Mahecha

Yeison Alejandro Sánchez González

Fabián Hernando Rodríguez Suárez

Facultad de Ingeniería - Universidad Santo

Tomás de Aquino

Director: Arquitecto. Lisandro Castañeda

Salazar

Universidad Santo Tomás de Aquino

Bogotá D.C. junio 2023



Tabla de Contenido

Dedicatoria	6
Agradecimientos	7
Resumen.....	8
Abstract	8
Introducción	10
Justificación	12
Objetivo General.....	14
Objetivos Específicos.....	14
Alcance	15
Limitantes	16
Reflexión Sobre las Implicaciones Socioculturales	16
Planteamiento del Problema	18
Localización del Proyecto:.....	19
Sitios de interés:	20
Antecedentes	21
Metodología	24
Marco Teórico.....	26
Marco Conceptual.....	26
Marco De Referencia	30
Marco Legal (norma)	52
Historia del sector	38
Actualidad del Sector Catastral José Joaquín Vargas	41



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Proyectos del Sector.....	49
Población del Sector	51
Comparación Escenarios Normativos.....	52
Áreas De Actividad.....	55
Tratamientos Urbanísticos	56
UPL 33 Barrios Unidos.....	57
Valor unitario de terreno histórico	59
Valor m2 terreno multitemporal	60
Estudio de mercado.....	70
Valor de terreno predios NPH.....	70
.....	70
Especialización de las ofertas NPH	73
Mercado de las ofertas PH	76
Potencial de Desarrollo Residual POT 190 2004- vs POT 555 de 2021	77
Método (Técnica) Residual.....	77
Encuesta:	83
Conclusiones encuestas.....	89
Matriz DOFA	89
Conclusiones.....	92
Recomendaciones	94
Bibliografía	96
Anexos	100



Índice de Figuras

Figura 1	19
Figura 2	25
Figura 3	39
Figura 4	40
Figura 5	46
Figura 6	49
Figura 7	50
Figura 8	51
Figura 9	54
Figura 10	56
Figura 11	57
Figura 12	57
Figura 13	58
Figura 14	61
Figura 15	62
Figura 16	63
Figura 17	64
Figura 18	65
Figura 19	66
Figura 20	67
Figura 21	68
Figura 22	69



Figura 23	70
Figura 24	73
Figura 25	76
Figura 26	83
Figura 27	84
Figura 28	84
Figura 29	85
Figura 30	86
Figura 31	86
Figura 32	87
Figura 33	88
Figura 34	88

Índice de tablas

Tabla 1	42
Tabla 2	47
Tabla 3	53
Tabla 4	59
Tabla 5	74
Tabla 6	75
Tabla 7	76
Tabla 8	78
Tabla 9	80
Tabla 10	90



Dedicatoria

Dedicamos este trabajo a nuestras familias, por todo su apoyo, paciencia y amor que nos han brindado...



Agradecimientos

Mis agradecimientos son para mis padres, especialmente para mi madre, por su apoyo, resiliencia y fuerza que me ha dado para cumplir mis sueños, para mis compañeros y profesores por todas la experiencias y aprendizajes vividos durante esta especialización, y finalmente para el creador que me guía en cada paso este camino que llamamos vida.

Diego Orlando Puerto Mahecha



Resumen

El presente documento pretende dar un análisis a la potencialidad del uso del suelo del sector catastral José Joaquín Vargas de Bogotá D.C en el marco de la gestión territorial, en vista de tres variables; la primera en cuanto evolución del valor del suelo, como enfoque multitemporal de desarrollo de la zona, y su valorización como sitio central en la localidad de Barrios Unidos teniendo en cuenta su excelente localización geográfica. La segunda reconociendo procesos de desarrollo en altura como perspectiva de renovación urbana, considerando la buena demanda de hábitat que tiene el barrio, y la gran oportunidad de inversión para empresas constructoras que puedan lucrarse favorablemente de ello; complementándose con la normatividad vigente y las perspectivas urbanísticas que esta puede generar. Y la tercera en cuanto a procesos de gentrificación en procesos sociales de acuerdo a la perspectiva habitacional que se pueda sentir, y desarrollo social y sostenible teniendo en cuenta la viabilidad de los proyectos a presentarse sin dejar de lado el sentir de la comunidad.

Abstract

This document intends to give an analysis of the potentiality of land use in the José Joaquín Vargas cadastral sector of Bogotá D.C within the framework of territorial management, in view of three variables; the first in terms of the evolution of land value, as a multi-temporal approach to development in the area, and its valorization as a central site in the town of Barrios Unidos, taking into account its excellent geographical location. The second, recognizing high-rise development processes as a perspective for urban renewal, considering the good demand for habitat in the neighborhood, and the great investment opportunity for construction companies



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

that can favorably profit from it; Complementing it with the current regulations and the urban perspectives that this can generate. And the third in terms of gentrification processes in social processes according to the housing perspective that can be felt, and social and sustainable development taking into account the viability of the projects to be presented without neglecting the feeling of the community.



Introducción

El proceso de Gestión territorial se refiere al proceso de control y manejo de los recursos presentes en un determinado espacio por parte de los agentes que inciden sobre él, y así mismo como la posibilidad de lograr la resolución de conflictos, y mejoramiento de calidad de vida de las personas y elementos bióticos que habitan dicho territorio. (Quintero Torres, 2016).

Bogotá como capital de Colombia tiene una prioridad en el desarrollo territorial y con el Nuevo plan de ordenamiento territorial presentado, se abre la incertidumbre de los nuevos procesos que se van a generar en cuanto a renovación urbana.

El presente trabajo parte de esta premisa y se trata de realizar un acercamiento a la potencialidad del suelo de un sector catastral de vital importancia urbanística y ambiental de Bogotá como lo es José Joaquín Vargas, en el marco de la gestión territorial, todo esto teniendo en cuenta la normatividad presente de la ciudad y un posible proceso de gentrificación que se podría presentar en el barrio.

El Proyecto parte de un interés de observar no solo la potencialidad de uso del sector, sino también de analizar la oportunidad que tiene el mismo de generar un proceso de mejoramiento urbanístico y territorial, teniendo en cuenta nuevas oportunidades, de vivienda y transporte, en una zona que aparentemente parece consolidada, pero que podría contar con un cambio de habitantes, de una generación antigua, a una nueva.

Con el propósito de desarrollar el trabajo de investigación, se parte de una metodología Cuantitativa con un estudio de caso longitudinal multitemporal, tomando como insumo la información existente a través de Portales de información como el IDECA, y la Unidad Administrativa de Catastro Distrital (UAECD), donde se podrá verificar la evolución económica



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

del suelo de este sector, para posteriormente explorar el valor de metro cuadrado actual a través de un proceso de valoración masiva del barrio JJ Vargas, en las zonas residenciales.

Posteriormente se verificará a través de imágenes aéreas, y un proceso de vuelo en Dron, la evolución constructiva y urbanística del sector, y se analizará a través de avalúos con metodología residual, el desarrollo del suelo del barrio teniendo en cuenta, normatividad vigente y anterior.

Finalmente, a través de un proceso social de encuestas con los habitantes del barrio, se podrá generar un análisis del sentir de los mismos, en cuanto a la posible renovación urbana del sector, y se podrá detallar si podría haber un posible proceso de gentrificación en los próximos años. Concluyéndose en una matriz DOFA que evaluará el trabajo realizado.



Justificación

El ordenamiento territorial es un instrumento de planificación y de gestión indispensable en el proceso de construcción colectiva de un país, con responsabilidad fiscal, tendiente a lograr una adecuada organización político administrativa del territorio, para un desarrollo económicamente competitivo, social mente justo, ambiental y físicamente sostenible y regionalmente armónico con los habitantes y su entorno. (Sandoval Alvarado, 2018).

El actual trabajo parte de esta definición para establecer un análisis específico dentro de un entorno territorial establecido como lo es el Sector Catastral José Joaquín Vargas en Bogotá, analizando su desarrollo geográfico, armónico, económico y social teniendo en cuenta el cambio de uso de suelo que se puede establecer en Bogotá mediante la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Decreto 555 de 2021).

El Sector Catastral José Joaquín Vargas sufre un cambio territorial importante al igual que muchas zonas de la ciudad, no solamente por el crecimiento demográfico y la transformación social, y el cambio de la dinámica territorial, sino también por factores de implementación de nuevas formas de transporte masivo, envejecimiento poblacional, desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos y limitantes en el ya desgastado proceso de expansión de Bogotá hacia su área metropolitana.

En ese orden de ideas dentro del planteamiento territorial centralista y teniendo en cuenta la buena ubicación del sector, en la zona centro norte de Bogotá, muy cerca de áreas de



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

desarrollo económico, ambiental y laboral, se observa un cambio de dinámica del uso del suelo hacia una forma más concentrada en edificaciones en altura, teniendo en cuenta su facilidad para albergar más población sin dejar de lado la capacidad socio económica del entorno geográfico del sector.

Pero se presenta una incertidumbre territorial, para esta transformación desde el punto de vista normativo, con proyectos constructivos que podrían albergar desde viviendas sofisticadas, hasta desarrollos de proyectos de interés social en propiedad horizontal, así como desde el punto de vista de planificación funcional, del ordenamiento territorial del barrio teniendo en cuenta, parques vías de acceso y zonas comunes de sus habitantes.

Para ello el presente proyecto busca analizar estas dinámicas de desarrollo estableciendo un análisis multitemporal, donde se observen cambios, económicos, físicos, y sociales de la zona, logrando acercarse a un modelo predictivo más enfocado en la transformación territorial real, y enfocándose también en la importancia de este como eje estructurante del centro de la ciudad.

Es de vital importancia acercarse a la dinámica territorial no solamente desde la percepción cualitativa, que se observa de manera evidente en el sector, sino también de manera cuantitativa teniendo en cuenta datos establecidos y recogidos con rigor en la investigación.



Objetivo General

Realizar un análisis de la potencialidad del uso del suelo del barrio José Joaquín Vargas en el marco económico y social, teniendo en cuenta la normatividad de ordenamiento territorial.

Objetivos Específicos

- Determinar variables cuantitativas del crecimiento valuatorio del uso del suelo y determinar posibles hechos generadores de valor en el sector catastral en los últimos 10 años.
- Evaluar la variación de edificabilidad de las construcciones realizando un análisis multitemporal con fotografía áreas.
- Determinar la potencialidad del uso del suelo para construcción de vivienda en altura teniendo en cuenta normatividad establecida.
- Analizar la incertidumbre habitacional de los habitantes desde la posible gentrificación del sector y análisis de la dinámica geográfica establecida
- Realizar una Matriz DOFA donde se evalué las debilidades, fortalezas, debilidades y amenazas del sector como vivienda potencial para nuevos habitantes.



Alcance

Con el presente proyecto se pretende realizar un estudio de la potencialidad del uso del suelo para la actividad edificadora de desarrollos urbanísticos en altura en un sector catastral de vital importancia en el eje estructurante de Bogotá, como lo es José Joaquín Vargas:

Primero desde el valor del suelo, y las estadísticas tomadas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se espera determinar el crecimiento del valor del suelo en los últimos 10 años del sector catastral, y su porcentaje de valorización.

Segundo desde el uso de fotografías aéreas e imágenes satelitales, se pretende observar el desarrollo constructivo de edificabilidad en altura, y de alcance para posibles proyectos urbanísticos en el sector.

Tercero desde el Plan de ordenamiento Territorial Decreto 555 de 2021 de Bogotá, en comparación con el decreto 190 de 2004, se espera hacer un análisis de la normatividad, para la construcción, y la potencialidad del uso del suelo en esta zona teniendo en cuenta edificabilidad, índices de construcción, índice de ocupación, teniendo en cuenta el monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad de un proyecto constructivo, para determinar el valor del lote.

Cuarto desde la percepción poblacional, se pretende observar el sentir, del habitante, teniendo en cuenta su pertenencia con su barrio, su visión de acuerdo a su interacción con la comunidad circundante, y el proceso de gentrificación que se podría dar en su zona de residencia, esto se puede contextualizar más a fondo teniendo en cuenta los posibles compradores de proyectos urbanísticos del sector. Y el cambio en el ordenamiento territorial del mismo.



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Quinto a través de una matriz DOFA donde se pretende explorar la potencialidad del barrio, teniendo en cuenta los análisis estudiados anteriormente, diferenciando la percepción de la realidad mostrada estadísticamente, y discernir cual es el grado de incertidumbre en la transformación territorial de este sector.

Limitantes

A pesar de ser un proyecto con un enfoque múltiple, simplemente genera un acercamiento a la gestión territorial de una zona, en un determinado contexto geográfico. En ese orden de ideas se plantea un acercamiento del potencial del uso del suelo según los datos planteados y recolectados, pero se carecen de recursos para hacer un estudio más detallado, con un modelo predictivo más amplio, teniendo en cuenta muchas variables en el contexto de una ciudad en cambio y desarrollo constante como lo es Bogotá.

Reflexión Sobre las Implicaciones Socioculturales

La gestión territorial es un proceso en el cual todas las personas que orientan la población orientan su accionar para lograr objetivos comunes de desarrollo, utilizando de forma óptima y sostenible los recursos naturales disponibles. (Servicio Alemán de Cooperación Social Técnica DED Bolivia (CIPCA), 2011)

En ese orden de ideas en el Barrios José Joaquín Vargas siendo un sector de tradición urbanística y cultural en la capital de Colombia, es vital observar su transformación a través de procesos de renovación urbana, donde se observe un cambio que puede ser positivo o negativo



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

desde un punto de vista subjetivo, teniendo en cuenta la mirada del habitante que ha vivido allí durante más de 50 años, o desde el punto de vista de la necesidad del cambio para el desarrollo urbanístico y funcional como ciudad en su conjunto.

El territorio es un ser vivo que sufre constantes transformaciones a raíz de procesos urbanísticos, o naturales que se presentan, y ser consciente de dichas implicaciones hace que las personas entiendan y se involucren en este proceso de construcción de calidad de vida llamado Gestión territorial.



Planteamiento del Problema

Descripción

El sector Catastral de José Joaquín Vargas está sufriendo una transformación urbanística, en los últimos años hacia el desarrollo de edificabilidad y proyectos de vivienda en propiedad horizontal, esto podría afectar la calidad de vida de los habitantes del sector, generando procesos de gentrificación, e inseguridad habitacional en la zona.

El desconocimiento y la poca integralidad en estos procesos silenciosos de renovación urbana hace que sea indispensable un estudio de la capacidad del uso del suelo del sector, y la estabilización de este como un circuito de óptima calidad de vida, que no genere incertidumbre, si no fortaleza para el óptimo desarrollo territorial integral en relación a la unidad de planeamiento local, la localidad y la ciudad.

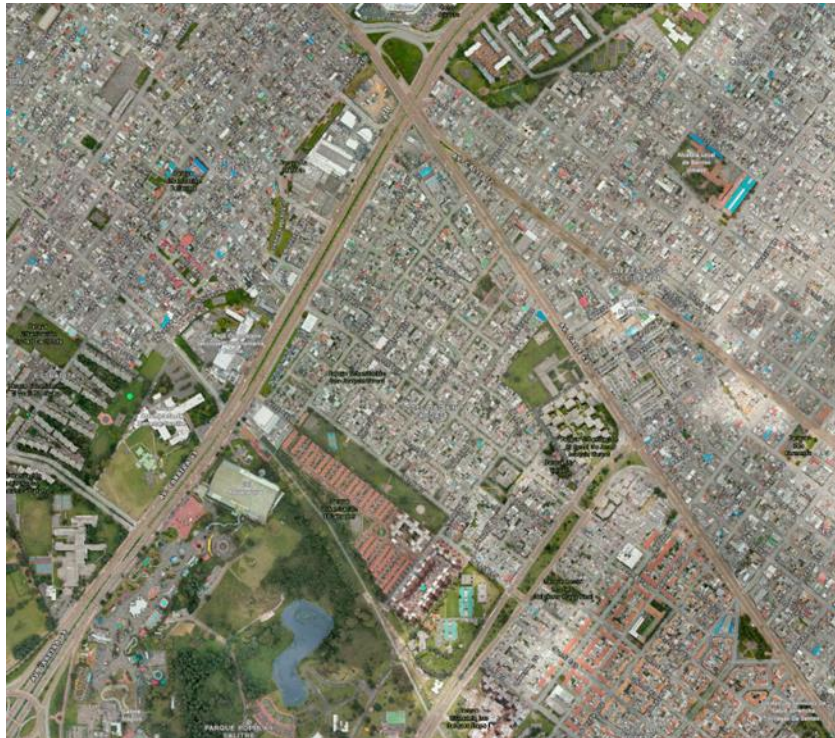


Localización del Proyecto:

El proyecto se va a realizar en la ciudad de Bogotá D.C., en el sector catastral José Joaquín Vargas perteneciente a la Unidad de Planeamiento Local 33 – Barrios Unidos

Figura 1

Localización del Sector Catastral José Joaquín Vargas. Fuente: Mapas Bogotá



Linderos del Sector Catastral:

Por el norte: Con el Sector Catastral San Fernando Occidental.

Por el oriente: Con el Sector Catastral Popular Modelo.

Por el sur: Con el Parque El Salitre.

Por el occidente: Con el Sector Catastral Bellavista Occidental (UPL Engativá).



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Linderos viales del Sector Catastral:

Por el norte: Avenida Calle 68

Por el oriente: Avenida Carrera 60

Por el Sur: Calle 64

Por el Occidente: Avenida Carrera 68

Georreferencia: 4°40'19.6"N 74°05'09.1"W

Sitios de interés: Parque Metropolitano Simón Bolívar, Parque El Salitre, Cruz Roja Colombiana, Alkosto Avenida 68, Centro Comercial Metrópolis, Éxito Calle 80, Homecenter Calle 80 y Centro Comercial Cafam Floresta, Home Sentry Salitre y el Parque Público Urbanización J Vargas.



Antecedentes

En Colombia el proceso de gestión territorial ha tenido una vigencia relativamente corta teniendo en cuenta interpretaciones y enfoques divergentes, orientándose principalmente al manejo y conservación de recursos naturales; todo esto teniendo en cuenta la gran capacidad ecosistemita y medio ambiental del territorio nacional, así como el compromiso de la administración pública en la conservación del mismo. (Gómez Forero & Gonzales Bonilla, 2017)

En el país el ordenamiento territorial se ha convertido en un instrumento de apoyo en la gestión de planificación y en una política de estado para la descentralización y la cultura de participación ciudadana impulsada en la constitución nacional, Es así como desde la asamblea constituyente de 1991 se planteó como una herramienta vital para la unidad nacional y el desarrollo económico, social, político, como protección al ciudadano y del medio ambiente. (Lozano Ibarra, 2007).

En este sentido, desde el Decreto 190 de 2004, hasta el Plan de Ordenamiento Territorial vigente Decreto 555 de 2021, se han implementado acciones de renovación urbana en el marco del desarrollo territorial de la ciudad como eje estructurante del país, y ejemplo de planificación urbana regional, adaptándose a las nuevas dinámicas demográficas presentes en el siglo XXI.

Pero a pesar de los cambios estructurantes en el desarrollo de la ciudad, se requiere reflexionar y alertar sobre la necesidad urgente de utilizar la cantidad de instrumentos existentes para incidir con eficiencia en el mejoramiento de la calidad de vida. (Posada, 2014) Es evidente



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

que aún falta importantes y reales esfuerzos públicos que muestren la materialización de las acciones en la relación de la sociedad con su entorno territorial. Por ello en diversas Unidades de Planeamiento Local – UPL se observa una incertidumbre por las actuaciones de ordenamiento territorial, desde la UPL Centro Histórico que integra las localidades de Los Mártires, Candelaria y Santafé, la cual se encuentra en un proceso de renovación urbana, hasta UPL ubicadas más al norte de la ciudad como Teusaquillo y Barrios Unidos con su proceso de consolidación y desarrollo urbanístico.

En una de las localidades donde más se presenta esta incertidumbre territorial es en la localidad de Barrios Unidos representando solo el 1,4% del área total de la ciudad, y con una extensión de 1,190 hectáreas, pero con una estratificación predominantemente media alta donde el 50,7% de los predios son estrato tres, 38,9% estrato 4 y 5,3% cinco, sin ninguna zona de estratificación 1 o 2, hay un fuerte sentido de pertenencia a la conservación y valorización del sector, pero también un miedo a una gestión territorial inadecuada del mismo. (CCB, 2007).

En el núcleo de esta pequeña Localidad se encuentra un barrio originado en la década de 1960, como un homenaje nostálgico al terrateniente y abogado José Joaquín Vargas, nombre del mismo barrio, que donó a la beneficencia de Cundinamarca estos terrenos que abarcan también barrios como San Miguel y Modelo. Siendo rápidamente ubicados en el contorno territorial central de Santafé de Bogotá, y que tuvieron un enfoque de desarrollo territorial cómodo teniendo en cuenta la dinámica de la capital. (Alcaldía Mayor De Bogotá, 2016)

Pero hoy en día el Sector catastral José Joaquín Vargas enfrenta una incertidumbre en su



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

desarrollo territorial, gracias al crecimiento demográfico de la ciudad y el envejecimiento de la población; así como de las viviendas y construcciones originadas allí desde los años 60.



Metodología

El presente trabajo se relaciona con un enfoque cuantitativo que se define como un conjunto de procesos secuencial y probatorio teniendo en cuenta un análisis lineal, partiendo de una hipótesis y comprobándose con variables estadísticas y numéricas, para lograr un desarrollo objetivo donde se evidencie el desarrollo del mismo. (Sampieri, 2014)

El enfoque es de tipo no experimental, tomando en consideración un estudio de caso específico, el cual es el sector Catastral José Joaquín Vargas, y tomando en cuenta una metodología longitudinal o evolutiva en donde se observa multi temporalmente la variación del valor del suelo, y las características constructivas en altura del sector.

Se Realizará con los siguientes insumos:

- 1) Información geográfica, y estadística de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD); teniendo en cuenta variables constructivas, del valor y de uso del suelo 2012-2022, así como variables poblacionales de vivienda en la localidad de Barrios Unidos-
- 2) Fotografías Aéreas e imágenes satelitales de la ciudad para los años (2015,2018), así como vuelo en dron para la visión actual constructivo del sector.
- 3) Planilla modelo para la realización de entrevistas, de los habitantes del sector.

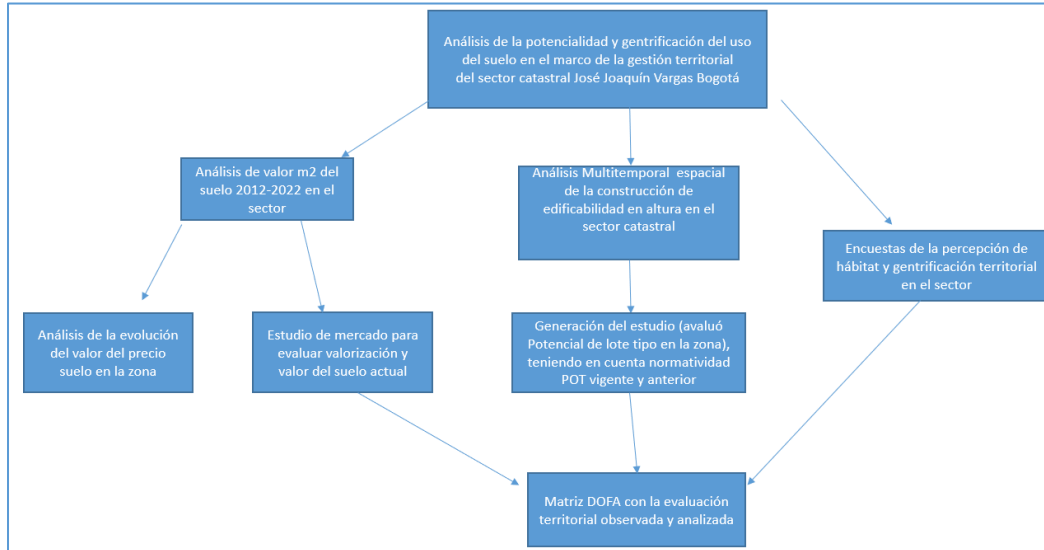


Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

El proyecto se desarrolla bajo el esquema de investigación enunciando en la figura 2.

Figura 2

Esquema Metodológico Del Proyecto. Fuente: Elaboración Propia





Marco Teórico

Marco Conceptual

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley Del Avaluador, 2013)

Gentrificación: La gentrificación es un proceso de reconstrucción y renovación de una zona urbana céntrica bien situada. Como consecuencia, se desplaza a sus vecinos hacia zonas periféricas o de menor poder adquisitivo. (Marín García, 2022)

Gestión Territorial: Es un proceso a través del cual todas las personas que conforman la población orientan su accionar, para lograr objetivos comunes de desarrollo, utilizando de forma óptima y sostenible los recursos disponibles. (Servicio Alemán de Cooperación Social Técnica DED Bolivia; Centro de Investigación y Promoción del Campesinado (CIPCA), 2011)

Desarrollo Territorial: Es un proceso de transformación productiva, social e institucional de un territorio con el fin de reducir las desigualdades al interior y entre territorios, promoviendo dinámicas virtuosas en las que el crecimiento económico está acompañado de reducciones de pobreza y desigualdad. (Centro Latinoamericano Para El Desarrollo Rural, 2019)

Avalúo comercial: Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

bien (IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), 1998)

Norma de uso del suelo: Es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. (SDP (Secretaría Distrital De Planeación, 2022).

Predio: Inmueble deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alindado

e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y su cédula catastral. (SDP (Secretaría Distrital De Planeación, 2022).

Territorio: Se refiere a una porción de la superficie terrestre que pertenece a algún tipo de jurisdicción o administración, como una nación, una provincia, Entre otros. El termino territorio Alude a la parte física del ordenamiento político-social de una Nación o estado. (Enciclopedia Concepto, 2022)

Tratamientos Urbanísticos: Se encargan de Orientar las intervenciones que se pueden realizar en los predios, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de características físicas de cada zona y su función en el ordenamiento territorial establecido en el POT. (Departamento Administrativo de Planeación de Medellín, 2015)

Uso del Suelo se trata de obtener el dictamen escrito sobre uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen. (SDP (Secretaría Distrital De Planeación, 2022).



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Dron: Hace referencia a una aeronave que vuela sin tripulación, que incluyen un vehículo aéreo, una estación de control de tierra, así como los dispositivos de despegue y aterrizaje. (Ojeda-Bustamante, González-Sánchez, Mauricio-Pérez, & Flores-Velázquez, 2017).

Fotografía Aérea: Fotografía de una parte de la superficie terrestre realizada por la técnica de la fotografía aérea con el objetivo de obtener información o medidas de las entidades geográficas, para finalidades cartográficas y análisis de medida. (Instituto Cartográfico Y Geológico de Cataluña)

Método valuatorio Comparación De mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes, y comparables al del objeto de avalúo. Estas deberán ser clasificadas, analizadas, e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (IGAC (Instituto Geográfico Augustin Codazzi), 2008)

Método Técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del Bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde a la reglamentación urbanística vigente, y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar este valor se debe descontar el monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo, es indispensable que además de las factibilidad técnica y jurídica se evalué la factibilidad comercial del proyecto, es decir la posibilidad de vender lo proyectado. (IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), 2008).

Análisis DOFA: consiste en realizar una evaluación de los factores fuertes y



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

débiles que, en su conjunto, diagnostican la situación interna de una organización, así como su evaluación externa, es decir, las oportunidades y amenazas. También es una herramienta que puede considerarse sencilla y que permite obtener una perspectiva general de la situación estratégica de una organización determinada.

Esta organización puede ser una empresa pública o privada, donde se evalúe de forma eficiente y se proyecte sus capacidades (Ponce Talancon, 2007).

Índice de Ocupación: Es la Proporción del Área del suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio (Ministerio De Vivienda Ciudad Y Territorio, 2016).

Índice de Construcción: Es el número de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total del predio (Ministerio De Vivienda Ciudad Y Territorio, 2016).

Antejardín: Área libre de propiedad privada, perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, sobre la cual no se admite ningún tipo de edificación. (UAECD (Unidad administrativa distrital de catastro Distrital, 2022).

Aislamiento Posterior: Distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio (UAECD (Unidad administrativa distrital de catastro Distrital, 2022).

Cesión Predial: Es la parte de un predio transferido por el urbanizador de un desarrollo a municipio a título gratuito con destino a zonas verdes, parques y equipamiento



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

comunal público. (UAECD (Unidad administrativa distrital de catastro Distrital, 2022).

Afectación predial: La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo X de la Ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de protección ambiental. (SDP (Secretaria Distrital De Planeación Distrital), 2022)

Marco De Referencia

Mediante este marco teórico se pretende hacer un breve estudio de antecedentes, elaborar un repaso de conceptos para articularlos y poder comprender el problema planteado. Entre los antecedentes de gentrificación en Europa, se tiene el caso de tres barrios de Madrid.

El proceso de gentrificación en España, el caso de tres distritos de Madrid; el proyecto tiene como objeto intentar anticipar y analizar la posible gentrificación de los barrios Usura, Carabanchel y Latina. Se realizan una serie de propuestas para redirigir este proceso hacia uno de mejora y revitalización de los barrios. (Carmona, 2017).

Otro caso que se muestra es el de Berlín, en el proyecto de Schmidberger, se habla de precios bajos del sector inmobiliario que permitían prometer grandes beneficios, esto porque el 85% de los residentes de Berlín viven en alquiler, llegando a ocasionar problemas como la gentrificación y el desplazamiento; para contrarrestar estos problemas la autora se propone trabajar con el gobierno en normatividad que permita regular estos procesos. Menciona más adelante la ley de edificación federal, para definir zonas protegidas, para combatir la gentrificación y conservar la estructura social actual de los barrios. (Schmidberger, 2019).

Continuando con el marco teórico se aborda la noción de transformación urbanística



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

dentro del contexto de este trabajo, entendiendo que los conceptos en urbanismo siempre van articulados con otros conceptos complementarios, los cuales ayudan a entenderlos y a construir nuevas teorías. En ese sentido se presenta la concepción de transformación urbanística en palabras de Chaustre “(...) es pertinente acogerse a las teorías urbanas emergentes en las que articulan la participación ciudadana y la transformación urbana en una interacción y dependencia. la transformación urbana depende de la participación ciudadana y a su vez esta participación incide favorablemente o no en ese proceso y en el mejoramiento del territorio (Chaustre, 2022)”. Lo que corrobora lo dicho anteriormente, no hay idas sueltas sino con un de ellas ayuda a definir la otra, pero además con esta afirmación de la autora surge la importancia de la participación ciudadana, para que sea posible una verdadera transformación urbanística.

La misma autora Chaustre, señala en su trabajo el pensamiento de la población sobre la transformación urbana, de sus ciudades:

“ciudades libres de discriminación y con igualdad de género; ciudades inclusivas para que todas las personas sean tratadas por igual en medio de la ley; ciudades participativas que implican responsabilidades compartidas entre el gobierno y los ciudadanos en la definición, ejecución, seguimiento y formulación de presupuestos, políticas urbanas y la ordenación del territorio con el fin de reforzar la transparencia”. (Chaustre, 2022).

Con esta definición se llega a la construcción teórica de ciudad como comunidad que tiene derecho de participación en los procesos que faciliten su transformación urbanística y construcción de ciudad.

Otra noción que se hace indispensable conocer en este marco teórico es edificabilidad, “Se entiende por Edificabilidad la máxima cantidad de metros cuadrados edificables, que asigna



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

o permite el planeamiento urbanístico, sobre un ámbito determinado. (Barranquilla, 2018). Si los habitantes de una ciudad se proponen transformar su hábitat y realizar más construcciones, respetando el Ordenamiento Territorial del lugar, tiene que conocer este concepto, para ponerlo en práctica de manera eficiente.

El objetivo central de este proyecto es la gentrificación y por eso no se puede pasar por alto el manejo teórico del concepto: “La gentrificación es identificada como la transformación de la estructura socio espacial de los centros urbanos que contribuye al crecimiento de un determinado lugar, haciéndolo surgir a corto plazo con el desarrollo del comercio en todo su ámbito” (Divar, 2019).

En el mismo sentido de la gentrificación Divar y Cia, retoman de Gasgrain respecto a los procesos inherentes: “En el transcurso de las últimas décadas del siglo XX se identificaron en las ciudades latinoamericanas, procesos de rehabilitación urbana y puesta en valor de áreas deterioradas que podrían ser considerados como procesos de gentrificación propiamente dichos, Casgrain (2010)”. Aquí ya se puede tener en cuenta en los procesos de gentrificación además de las mejoras en urbanismo el incremento del valor de las construcciones que se encuentren deterioradas.

Por otro lado, los autores Divar y Cia, del concepto de gentrificación también plantean en el mismo documento, algo de historia, recopilada por Perren y Cabezas (2018), la aparición de este proceso en países anglosajones, se remonta a la segunda mitad del siglo XX, mientras en América latina aparece a partir de los años 90, usándola como medio de reproducción y transformación.

Ante el proceso de gentrificación surge una pregunta ¿Por qué se produce?, la cual es respondida en el blog mobiliario de Arquitasa “la gentrificación puede producirse de una forma



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

espontánea, con la llegada de nuevos elementos vanguardistas, normalmente artistas o profesionales liberales, que van atrayendo a otros elementos similares, dando visibilidad, singularidad, modernidad y colorido a la zona. (Arquitasa, 2016). Este proceso se mira como un desplazamiento de habitantes de zonas centrales, por otras personas normalmente con mejores capacidades para comprar vivienda, mejorar la vivienda adquirida y darle un mejor destino.

Además, pueden ayudar en este proceso grupos grandes inversores interesados en la zona “Lo normal es que el proceso real de gentrificación, con independencia de algún elemento activador espontáneo, se acelere por la acción planificada a de potentes grupos inversores, apoyados por los poderes municipales (Arquitasa, 2016)”.

De gentrificación se refiere como un proceso, en el blog de Arquitasa, se muestra un diagrama de dicho proceso, el cual resume los pasos así:

1. Degradación: las instituciones abandonan barrios céntricos, carentes de servicios básicos y conflictos internos, que disminuyen el valor de las viviendas. 2.

Encarecimiento: Los grupos de inversores adquieren los inmuebles degradados, realizan una gran inyección de dinero obteniendo visibilidad, singularidad, modernidad y colorido a la zona, logrando incremento en los precios de vivienda.

3. Expulsión: debido al aumento de costos de vivienda y recursos del barrio, los antiguos vecinos no pueden acceder a ese nivel de vida, empiezan a buscar zonas más económicas. 4. Comercialización: el barrio se vuelve exclusivo queda destinado para turismo, grupos inversores y propietarios de alto poder adquisitivo (Arquitasa, 2016).

Estos procesos son un resumen de cómo se da la gentrificación en las zonas céntricas de las ciudades, que genera detractores quienes están a favor de los antiguos vecinos, por ser desplazados.



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Todo proceso urbanístico conlleva un efecto para la comunidad, se presentan algunas consecuencias extractadas en el blog de Arquitasa, donde se resume “el costo de la vivienda se sube, los arrendamientos se multiplican tremendamente, los artículos de primera necesidad duplican su precio y los nuevos productos ofrecidos tienen precios inalcanzables (Arquitasa, 2016)”. Por otro lado, se plantea como los nuevos habitantes del barrio gentrificado ven su sueño realizado, ahora es un barrio bonito, limpio, seguro y magnífica visibilidad

El uso del suelo es otra mirada para que este trabajo esté bien fundamentado en la parte teórica, se puede hablar de planificación de uso del suelo, el cual se entiende como “la planificación de los usos del suelo se entiende como “la serie de acciones que buscan identificar, orientar y ejecutar el tipo de aprovechamiento que la sociedad municipal debe hacer del territorio, con el fin de poder permitir las actividades humanas que satisfagan las necesidades de la población (ANDES, 2000). Un plan bien concebido da como resultado que las acciones sean de gran valoración por parte de la comunidad que es la beneficiada.

Hay autores que hablan de tipos de uso de suelo,
“los tipos de usos del suelo se pueden dividir en cuatro grupos:

- residencial. Para el alojamiento de personas unifamiliar o colectiva.
- Industrial, aloja parques empresariales, almacenes o fábricas.
- Terciario, destinado al comercio, información, administración, finanzas, gestión o seguros.
- Dotacional, infraestructuras dedicadas a brindar servicios públicos (MVC, 2021).

Con estos apuntes se clarifica la diversidad de usos del suelo en un territorio, dentro de un ordenamiento territorial bien constituido.

En el mismo sentido en la Localidad Barrios Unidos, el uso del suelo, para del año



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

2012: “Vivienda en NPH 42,06%, vivienda en PH 13,11%, oficinas NPH 10,69%, bodega y almacenamiento 12,12%” (Trujillo Corredor, 2013)-

Es importante incluir en el marco teórico la gestión de territorio, la cual se define como “el proceso a través del cual todas las personas que conforman la comunidad orientan su accionar para lograr objetivos comunes de desarrollo, utilizando de forma óptima y sostenible los recursos disponibles” (Centro de investigación y Promoción del Campesinado, 2020).

En el mismo documento se señala las etapas del proceso de gestión territorial,

“1. Decisión motivación, socialización; en esta fase se debe identificar con la participación de la población de la TCO cuáles son las ventajas de trabajar en la gestión del territorio, y se tiene que elaborar de manera participativa una lista de las ventajas y reflexionar si vale la pena llevar adelante actividades para fortalecer nuestras capacidades para la gestión territorial.

2. Definición de roles y responsabilidades en esta etapa se debe definir los roles de la organización, decidir de la conformación de un equipo de gestión, reunirse con las instituciones que nos apoyen y definir de manera clara los roles de los técnicos externos y técnicos indígenas.

3. Diagnóstico integral de la comunidad SE debe aprovechar al máximo todas las potencialidades del territorio, saber cómo compartir de manera equitativa nuestras riquezas.

4. Identificación de nuestros valores y fortalezas; descubriendo nuestras fortalezas y éxitos que existe en cada persona, se genera un sentido de esperanza y motivación para emprender el proceso de gestión.

5, Definición de una visión de futuro; a partir de lo que sabemos de nosotros y nuestro



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

territorio, con creatividad se puede imaginar lo que será el futuro a cinco, diez o quince años, teniendo en cuenta nuestra cultura, nuestros valores, nuestras fortalezas, nuestros deseos.

6. Elaboración de un plan de gestión territorial y otros instrumentos de gestión;

Durante la planificación estratégica se reflexiona y se logra compromisos colectivos antes de la definición de medidas concretas para la gestión del territorio” (Centro de investigación y Promoción del Campesinado, 2020).

El cumplimiento de las fases descritas anteriormente para la gestión territorial constituye medidas con las cuales, un alcalde, gobernador o presidente, pueden integrar a su equipo de gobierno con la comunidad que los ha elegido para realizar una gestión con argumentos de planeación, administración y control durante un periodo de tiempo.

El ordenamiento territorial visto como un componente de la gestión territorial a nivel nacional en Colombia, es orientado por la ley orgánica de ordenamiento territorial 1454 de 2011, que dispone

“La finalidad del ordenamiento territorial es promover el aumento de la capacidad de descentralización, planeación, gestión y administración de sus propios intereses para las entidades e instancias de integración territorial, fomentar el traslado de competencias y poder de decisión de los órganos centrales o descentralizados de gobierno en el orden nacional hacia el nivel territorial pertinente, con la correspondiente asignación de recursos” (CEPAL, 2019),

El documento de la CEPAL igualmente amplía la literatura afirmando “el ordenamiento territorial, es un proceso de planificación y gestión de entidades territoriales, que facilita el desarrollo institucional, el fortalecimiento de la identidad cultural y el desarrollo territorial”



(CEPAL, 2019),

La gestión territorial en Bogotá, “se considera como logro, se trabajó en dos frentes consolidación de un modelo de seguridad humana, con tres estrategias, territorial, poblacional e infraestructura y equipamientos. Consolidación de un modelo de gestión pública participativa y descentralizada, con cuatro estrategias, descentralización, sistema de información local, fortalecimiento de las localidades y políticas públicas” (Secretaría de Gobierno de Bogotá, 2012).

En ese orden de ideas se establece una relación intrínseca entre la gestión territorial y la gentrificación, ya que en el barrio José Joaquín Vargas, se está estableciendo de manera pasiva un proceso de renovación urbana, que podría afectar al ordenamiento territorial y el hábitat, de muchos habitantes del sector, acostumbrados a una gestión del territorio y hábitat diferente, a la que se propone con los nuevos proyectos urbanísticos, así mismo podría haber una segregación socio espacial, en temas de inclusión del sector a nuevos habitantes, quizás por la incertidumbre habitacional que se presente en el mismo.

Este marco teórico es un recorrido por los principales conceptos que se han considerado en la investigación, tratando aspectos principales del problema y los objetivos; permitiendo que un lector se apropie del proyecto y de esta manera permitir un análisis de potencialidad de uso del suelo en el J Vargas.

A continuación, se denotan características de la variación del m² terreno a través del tiempo para establecer un contexto de potencialidad de valor del suelo acertado de acuerdo con información de IDECA, y la unidad administrativa de catastro distrital.



Historia del sector

El territorio de esta zona es suavemente inclinado, atravesado por el río Salitre o Arzobispo y por varios de los afluentes que confluyen en él, como las quebradas Las Delicias, La Vieja y el Río Negro. Esta importante cuenca, sumada a una topografía casi plana, hizo que el sector fuera fácilmente inundable en temporada de lluvias. Los propietarios de las grandes fincas, como El Laberinto, abrieron canales y vallados que sirvieron no solo para la distribución del agua en la zona, sino para la división de la propiedad. (Pavony, 2019).

José Joaquín Vargas Escobar nació el 27 de octubre de 1968 en París - Francia (nacionalizado en Colombia), fue el único hijo del matrimonio entre León Vargas Calvo y María Josefa Escobar, fue un abogado y filántropo quien heredó uno de los latifundios más grandes de la ciudad de Bogotá, la Hacienda El Salitre, un globo de terreno de aproximadamente 2.100 fanegadas, compuesta de 25 potreros, este predio fue heredado de su madre mediante juicio de sucesión protocolizado mediante Escritura Pública No. 1522 de 1876, protocolizada en la Notaria 2 de Bogotá. La Hacienda El Salitre se ubicaba entre las Calles 68 y 22 entre Carreras 30 y Avenida Boyacá de la actual nomenclatura de la ciudad.



Figura 3

Plano de la Hacienda El Salitre a escala 1:10.000 levantado en el año de 1904 por el Ing. Enrique Morales R. completado y referido a las coordenadas del plano de Bogotá por el Ingeniero Julio Carvajal León el año de 1936. Fuente: Escritura Pública No. 1055 de 1937, protocolizada en la Notaría 3 de Bogotá



Murió el 2 de marzo de 1936 a causa de una hemorragia cerebral, soltero y sin hijos, radicó su testamento en la Notaria 4 de Bogotá con el número 284, donde manifestó su deseo de heredar un derecho de proindiviso al Hospital San Juan de Dios, al Asilo de San José para niños



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

desamparados, al Hospicio de Bogotá, Sociedad San Vicente de Paul Al Asilo de indigentes Hombres y Mujeres de Bogotá, instituciones que no poseían con personería jurídica, lo cual lo incapacitaba para recibir el legado, por lo cual es la Beneficencia de Cundinamarca quien actuaría en calidad de albacea de dichos bienes.

“Bello ejemplo acaba de dar a la sociedad y el país este distinguido ciudadano, miembro de rancia familia bogotana, recientemente fallecido, al legar en admirable testamento y en forma clara sencilla y sin condiciones, su cuantiosa fortuna a la beneficencia pública, principalmente para dos de sus obras más dignas de apoyo: el hospital de caridad y los asilos de la infancia desamparada.” (Revista del Banco de La República, 1936).

Figura 4

Plano Bogotá 1958. Fuente: Autor desconocido. Museo de Bogotá.



En el plano anterior se evidencia que la zona occidental de Bogotá presentaba un desarrollo urbanístico parcial hasta a mediados del siglo pasado, los barrios que existían eran



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

principalmente obreros. De la herencia del Señor José Joaquín Vargas lo primero que se construyó fue la Ciudad Universitaria y El Centro Administrativo Nacional La consolidación del sector y los sectores aledaños se dio gracias al anexo del municipio de Engativá en el año 1954 al Distrito Especial de Bogotá y por la prestación de servicios públicos básicos como la energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, este último en muchos sectores se construyó a mediados de los años cincuenta. No obstante, fue hasta principios de los años sesenta que se empezó la urbanización del Barrio José Joaquín Vargas a cargo de la Beneficencia de Cundinamarca, este desarrollo tiene relación con la construcción de la Avenida 68 (Avenida del Congreso Eucarístico), lo permitió la constitución de nuevos barrios organizados.

Actualidad del Sector Catastral José Joaquín Vargas

En la actualidad el sector se caracteriza por ser uno de mejores los barrios de la ciudad, se caracteriza por ser una zona consolidada en usos residenciales de estrato alto, el cual principalmente fue construido con viviendas unifamiliares con alturas que oscilan entre dos y tres pisos, estas presentan acabados y diseños de mediados de los años setenta. Este sector se encuentra delimitado por importantes vías de la malla vial de la ciudad como lo son la Calle 68, Avenida Carrera 68 (Av. del Congreso Eucarístico) y la Carrera 60, una de las principales vías locales del sector es la Calle 67B, sobre las cuales se desarrollan los usos comerciales, también presenta comercio puntual, sobre esta vía también se encuentra una cicloruta. Presenta algunos predios dotacionales como la iglesia San Alberto Magno, Fundación Niño Jesús y la Fundación Universitaria Unimonstrate. Así mismo, cuenta con buenos equipamientos públicos como lo son el Parque José Joaquín Vargas y algunos parques de bolsillo.



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Con respecto a vivienda multifamiliar se encuentra como proyecto urbanístico más grande el Conjunto Residencial Labrador, el cual es una urbanización de apartamentos en torres de 12 pisos de altura y vivienda unifamiliar, no obstante, el sector presenta una transformación destinada al desarrollo de apartamentos principalmente en edificios individuales.

Tabla 1

Fotografías del sector

 <p><i>Av. Carrera 68 (Av. Congreso Eucarístico)</i></p>	 <p><i>Calle 68 - Calle 72.)</i></p>
 <p><i>Carrera 60)</i></p>	 <p><i>Calle 67</i></p>



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV



Iglesia San Alberto Magno



Fundación Niño Jesús Magno)



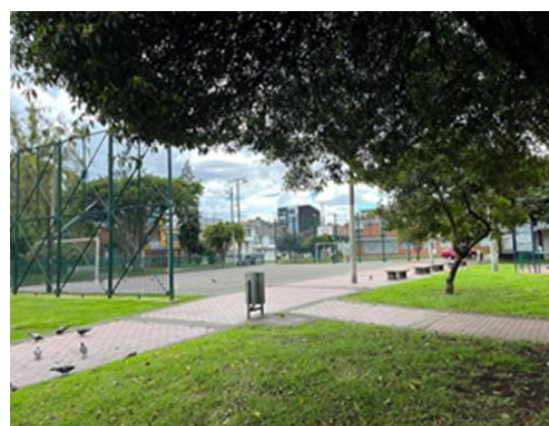
Parque José Joaquín Vargas



Parque José Joaquín Vargas)



Parque El Labrador



Parque del Marce



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV



Conjunto Residencial Labrador



Conjunto Residencial Labrador



Vista área del sector hacia el sur



Vista área del sector hacia la Av. 68



Vista hacia la Av. 68



Vista hacia la Av. 68



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV



Vista hacia el oriente



Vista hacia el oriente



Vista hacia el oriente



Vista hacia el oriente



Vista hacia el norte



Vista hacia el norte



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Teniendo en cuenta la reciente transformación en las dinámicas de construcción y desarrollo en el sector y la ciudad destinada principalmente construcción de edificios de vivienda multifamiliar sometida a régimen de propiedad horizontal, se realizó una visita al barrio José Joaquín Vargas para identificar los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal, posteriormente se realizó una georreferenciación de los predios y con ayuda de herramientas como imágenes satelitales o fotografías históricas de Google Maps, donde se logró identificar los desarrollos urbanísticos realizados en los últimos años, así las cosas se presenta la siguiente imagen satelital:

Figura 5

Construcciones sometidas a régimen de propiedad horizontal desde el 2016. Fuente: elaboración propia





Tabla 2

Construcciones sometidas a régimen de propiedad horizontal desde el 2016.

		
<p><i>1. Edificio Marbella de la 68 Cl 67G 66A 19 21</i></p>	<p><i>2. Torres de Las Lajas KR 67 67F 79</i></p>	<p><i>3. Edificio Monteverde CL 67F 66A 16</i></p>
		
<p><i>4. El Gran Trébol KR 66 67D 71</i></p>	<p><i>5. KR 64 67D 82</i></p>	<p><i>6. Edificio Otilia KR 66 67D 05</i></p>
		
<p><i>7. KR 66 67D 06</i></p>	<p><i>8. CL 67D 66A 04</i></p>	<p><i>9. CL 67D 66A 32</i></p>
		
<p><i>10. KR 67 67D 23</i></p>	<p><i>11. KR 67 67B 39</i></p>	<p><i>12. C. Residencial Yeraldín</i></p>



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

		<i>KR 67 67B 26</i> 
<i>13. San Jeronimo CL 67A Bis 66 24</i>	<i>14. KR 65 67A 48</i>	<i>15. Refugio del Zorzal CL 67A 63 65</i>
		
<i>16. Mirador Patty CL 67A 60 96</i>	<i>17. CL 67 62 10</i>	<i>18. KR 62 67B 58</i>
		
<i>19. D 69 48 39</i>	<i>20. CL 67D BIS 64 43</i>	<i>21. CL 67D BIS 65 55</i>
		
<i>22. Edificio Del Castillo KR 65 67B 59</i>	<i>23. CL 67B 63 44</i>	<i>24. Living 67 CL 67B 63 04</i>



Del ejercicio anterior se determinó que en los últimos años se han desarrollado 17 edificios de vivienda y se encuentran en obra 7 proyectos, estos corresponden a edificios de apartamentos de 5 pisos de altura, con buenos acabados y parqueaderos privados, los cuales presentan una ubicación al interior del sector catastral y se ubican en polígonos con el mismo tratamiento urbanístico. A excepción, del proyecto Salitre Living este presenta una altura de 19 pisos de altura, debido a que presenta un área correspondiente a una manzana y se ubica en un sector de edificabilidad que le permite mayor altura.

Proyectos del Sector

Nueva Sede Compensar: El predio se encuentra en la intersección de la Carrera 60 y la Calle 66, se edifica en un lote de 2.500 m², en el predio que anteriormente se denominaba Aldea SOS. En la Licencia urbanística se determina que es un equipamiento colectivo de bienestar social, escala urbana con altura de 14 pisos y uso dotacional.

Figura 6

Construcción Nueva Sede Compensar. Fuente: Elaboración propia





Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Salitre Living: En la Carrera 60 con Calle 66, sobre el predio que anteriormente se denominaba Aldea SOS, se inició un proyecto de vivienda multifamiliar con una altura de 19 pisos, el cual se encuentra en litigio ya que se construyó sobre lo que fue el predio Aldea SOS el cual tenía uso dotacional y que fue donado al Hospital San Juan de Dios por José Joaquín Vargas Escobar, no obstante, este proyecto fue demandado por presuntas irregularidades en la venta y posterior desenglobe, así mismo, los habitantes del sector manifiestan que el predio hace parte del Humedal El Salitre y que la construcción de este megaproyecto es un ecocidio. En la actualidad el proyecto presenta avance en la cimentación de las torres de edificios.

Figura 7

Vuelo realizado el día 18/01/2023. Fuente: Elaboración propia



Troncal Transmilenio Av. 68: Las obras de la Troncal del Transmilenio permitirá la conexión integral de la ciudad desde la Autopista Sur hasta la Calle 100, permitiendo la conexión con las Troncales de la Calle 26 y la Calle 80, se espera que las obras se finalicen para finales del año 2.026.



Figura 8

Troncal Transmilenio Av. 68. Fuente: Elaboración propia



Centro de Desarrollo Comunitario María Goretti: La infraestructura que albergará una nueva manzana del cuidado contará con un jardín infantil para 300 niñas y niños, un centro día para personas mayores, 220 cupos en talleres y aulas polivalentes, la nueva sede de la Subdirección Local de Integración Social y un auditorio para actividades comunitarias. (Secretaría de Integración Social de Bogotá, 2023). Esta obra se está realizando en la intersección de la Calle 68 con Carrera 58.

Población del Sector

Para el año 1918 Bogotá tenía 143.994 habitantes y para el año 1938 tenía una población de 330.312 (Contraloría General de la República, 1938), crecimiento que se debe a la migración de la población hacia Bogotá, el proceso de conurbación debido a la integración de áreas urbanas de los municipios aledaños y la urbanización de las haciendas que pertenecieron a los grandes terratenientes de principios del siglo XX quienes serían benefactores de la ciudad.

Para el año 2023 la población de la Localidad Barrios Unidos es de 153.342 habitantes y



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

de la UPZ 12 de octubre es de 75.666 habitantes de acuerdo con información del DANE de proyecciones de población por UPZ mediante Convenio 095 de 2020. (DANE, 2018)

Marco Legal (norma)

Comparación Escenarios Normativos

Normatividad del Barrio POT 190 de 2004 vs POT 555 2021

Resumen Normativo POT 190 de 2004 del 22 de junio de 2004 Derogado por el art. 608, Decreto Distrital 555 de 2021.

El Decreto 190 de 2004, compiló las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, mediante los cuales se adoptó y posteriormente, modificó el primer Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito. A pesar de los múltiples intentos, en diferentes administraciones, por cambiar y actualizar la norma marco bajo la cual se expidieron los decretos que reglamentaron el desarrollo urbanístico de Bogotá, hasta el 29 de diciembre de 2021 este fue derogado por el decreto distrital.



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Tabla 3

Cuadro resumen POT 190 DE 2004. Fuente: cartografía POT 190

POT 190 DE 2004						
DESCRIPCION	DESCRIPCION					
Barrio:	Jose Joaquin Vargas					
UPZ:	12 de octubre					
Sector 4	Residencial					
Tratamiento urbanistico:	Consolidacion con densificacion moderada					
Actividad:	Residencial especial					
Zona	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios					
Subsector del barrio	A-B-C					
	I.O	I.C	Altura	Antejardin	Tipologia	Voladizo
Subsector A	0,70	3,00	4	3.5	Continua	0.60
Subsector B	0,60	4,00	6	5	Continua	0.60
Subsector C	0,60	4,00	6	5	Continua	0.60
Sector 5	Residencial					
Tratamiento urbanistico:	Consolidacion Urbanistica					
Actividad:	Residencial					
Zona	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios					
Subsector del barrio	Unico					
Urbanizacion:	El labrador					
Acto administrativo:	Resolucion N 40036 del 20 de febrero de 1998					
Sector 6 y 7	Dotacional					
Tratamiento urbanistico:	Consolidacion de sectores urbanisticos especiales					
Actividad:	Dotacional					
Zona	Equipamiento Colectivo					
Sector 8	Residencial					
Tratamiento urbanistico:	Consolidacion Urbanistica					
Actividad:	Residencial					
Zona	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios					
Subsector del barrio	Unico					
Urbanizacion:	Portal del J. Vargas					
Acto administrativo:	Resolucion N 2126 del 28 de diciembre de 1995					



Polígono Barrio José Joaquín Vargas

Sectores y Edificabilidad Permitida en el Barrio

Figura 9

Localización sectores y edificabilidad. Fuente: cartografía POT 190 de 2004



SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	SECTOR 4 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA				
	SUBSECTOR ÚNICO Nota 1	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	
				Frente < 16 mts	Frente => 16 mts Nota 2
0,75	0,70	0,60	0,60	0,50	
3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	
4 pisos	4 pisos	6 pisos	6 pisos	8 pisos	
Continua	Continua				
No aplica	3,50 Nota 3	5,00 Nota 3			
Se permite	Se permite				
Frente: 8 mts Área: 160 m2	Frente: 9 mts Área: 198 m2				



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Resumen Normativo POT 555 de 2021 del 29 de diciembre de 2021 Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."

El primer cambio desde el punto de vista reglamentario que se encuentra en este POT es que se conforman las Unidades de Planeación Local – UPL, que son un instrumento de planeación y gestión participativa mediante el cual se concreta el modelo de ocupación territorial a escala local dando solución a problemáticas y potenciando las oportunidades locales. Tiene como objetivo pasar de la planeación general a la gestión local con incidencia en la inversión, la localización y priorización de proyectos de proximidad, para garantizar las condiciones óptimas de accesibilidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y servicios sociales, y acceso a empleo en el marco de lo definido por el modelo de ocupación territorial del Plan de Ordenamiento Territorial y como resultado del proceso de participación de las comunidades. Esto significa que van a reemplazar tanto a las Localidades como a las Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ, las cuales ahora conformarán unidades territoriales para el análisis estadístico y espacial.

Áreas De Actividad

De acuerdo con este proyecto de decreto, en función de la estructura urbana, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres áreas de actividad, que son:

- a. Área de Actividad Estructurante.
- b. Área de Actividad de Proximidad.



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

c. Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos. (Secretaría Distrital de Planeación; 2021)

El barrio José Joaquín Vargas se encuentra en área de actividad de proximidad generadora de soportes urbanos y área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social.

Áreas De Actividad UPL 33 Barrios Unidos Barrio José Joaquín Vargas

Figura 10

Localización área de actividad. Fuente: cartografía POT 555.



Son las determinaciones del Plan que, de acuerdo con las características físicas y funcionales de cada zona y el modelo de ocupación adoptado, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Los tratamientos urbanísticos orientan las actuaciones urbanísticas mediante un conjunto de incentivos y de contraprestaciones que otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a

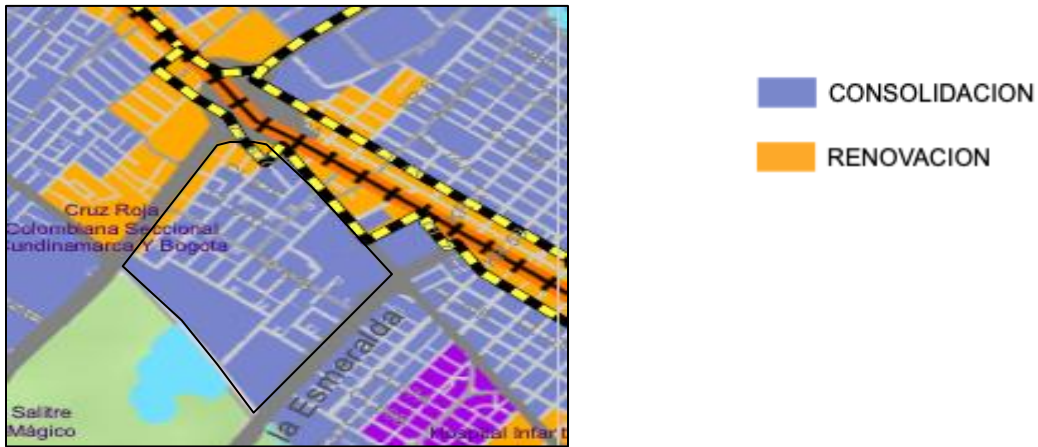


través de las normas de uso y aprovechamiento del suelo. El barrio José Joaquín Vargas se clasifica en el Tratamiento de Renovación y consolidación Urbana.

Tratamientos Urbanísticos UPL33 Barrios Unidos Barrio José Joaquín Vargas

Figura 11

Localización tratamiento urbanístico. Fuente: cartografía POT 555.



UPL 33 Barrios Unidos

En los planos que hacen parte de la reglamentación del POT 555, El barrio José Joaquín Vargas se ubica en la UPL 33

Figura 12

Localización UPL 33. Fuente: cartografía POT 555





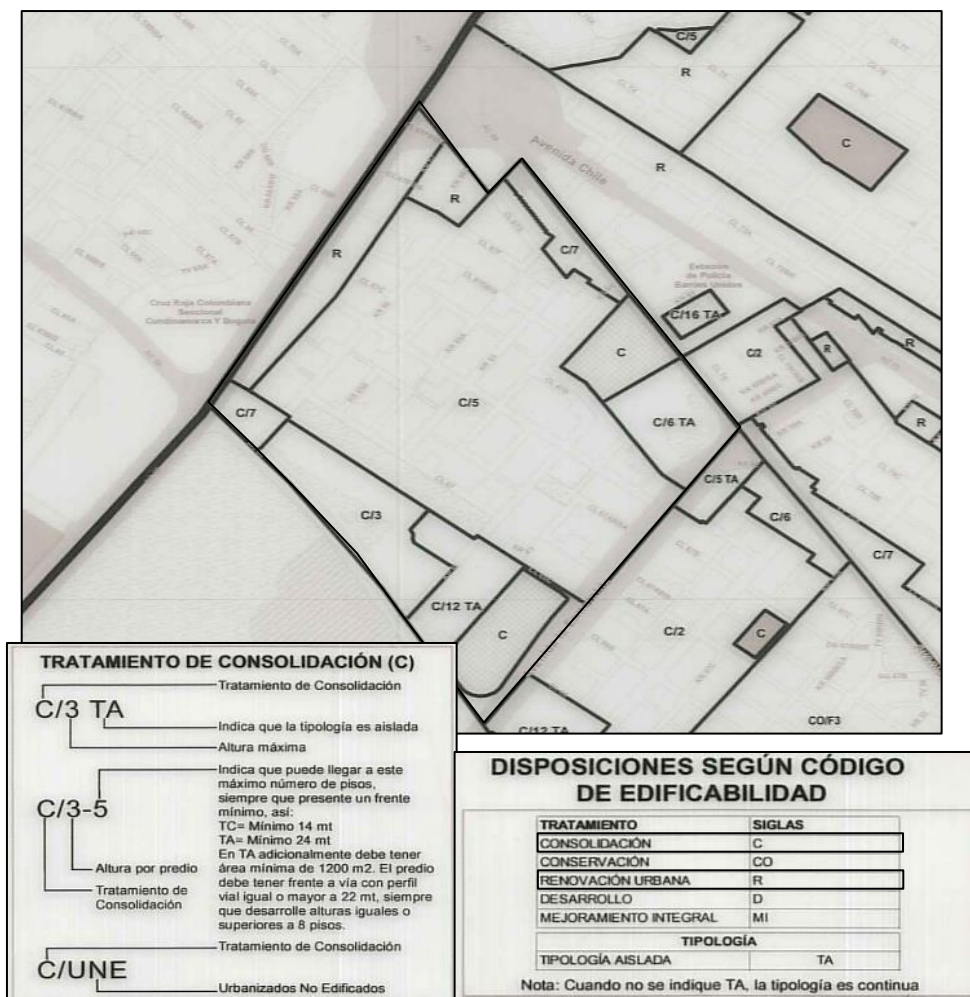
UPL 33 Barrios Unidos

Barrio José Joaquín Vargas Edificabilidad Permitida

En los planos que hacen parte de la reglamentación del POT 555, El barrio José Joaquín Vargas se ubica en el Sector Normativo R y C de la UPL 33 barrios unidos.

Figura 13

Localización edificabilidad UPL 33. Fuente: cartografía POT 555





Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Normatividad POT 555 aplicado al barrio José Joaquín Vargas

Tabla 4

Cuadro resumen POT 555 DE 2021. Fuente: POT 555 DE 2021

POT 555 DE 2021	
DESCRIPCION	DESCRIPCION
Barrio:	Jose Joaquin Vargas
UPL:	33 Barrios Unidos
Tratamiento urbanistico:	Consolidacion
Actividad:	Area de actividad de proximidad AAP Generadora de soportes urbanos
Zona	Residencial
Rango de edificabilidad	3,00
Dimensiones Antejardin	3,50
Voladizo	0,60
Tipologia	Continua y Aislada
Altura	3 - 5 - 6 - 7 - 12
Tratamiento urbanistico:	Renovacion urbana
Actividad:	Area de actividad Estructurante AAE Receptora de vivienda de interes social
Zona	Residencial
Rango de edificabilidad	1,00
Dimensiones Antejardin	5,00
Voladizo	0,60
Tipologia	Continua y Aislada
Altura	La resultante

Valor unitario de terreno histórico

De acuerdo con la Escritura Pública No. 1055 de 1937, protocolizada en la Notaría 3 de Bogotá:

“La Clase de tierra primeramente mencionada, o sea la inculta, estéril y cubierta de maleza, se encuentra en el potrero denominado “Maleza Grande” y en grandes sectores de “Las Manguitas”, “Las Lajas” y “San Francisco”, con una extensión total aproximada de 695 fanegadas. Si esa grande extensión de tierra inculta estuviese situada a gran distancia de los centros urbanos, su valor sería



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

ínfimo. En el caso presente su precio comercial depende tan solo de su mayor o menor proximidad a los barrios obreros de la ciudad denominados “San Fernando”, “Barrios Unidos”, “Las Granjas”, etc. En el año de 1932 vendió el señor Vargas una parcela de 25 fanegadas ubicada muy cerca de “San Fernando”, a razón de \$460 la fanegada; y vendió también otra parcela a \$300, situada también sobre la vía más importante de ese sector, el camino de Engativá o Calle 68. Esos precios de parcelas, en condiciones de ventajosa situación y relativamente pequeñas si se las compara con la grande extensión de 695 fanegadas de maleza, nos ha llevado a señalar para el total de las tierras enmalezadas del “Salitre” un predio de \$104.250, o sea a razón de \$150 por fanegada”.

Así las cosas, teniendo en cuenta que para la época se trataba de un predio rural de gran extensión se determina que el valor unitario de terreno era de aproximadamente \$0,023 pesos, es decir 2,3 centavos por metro cuadrado de terreno.

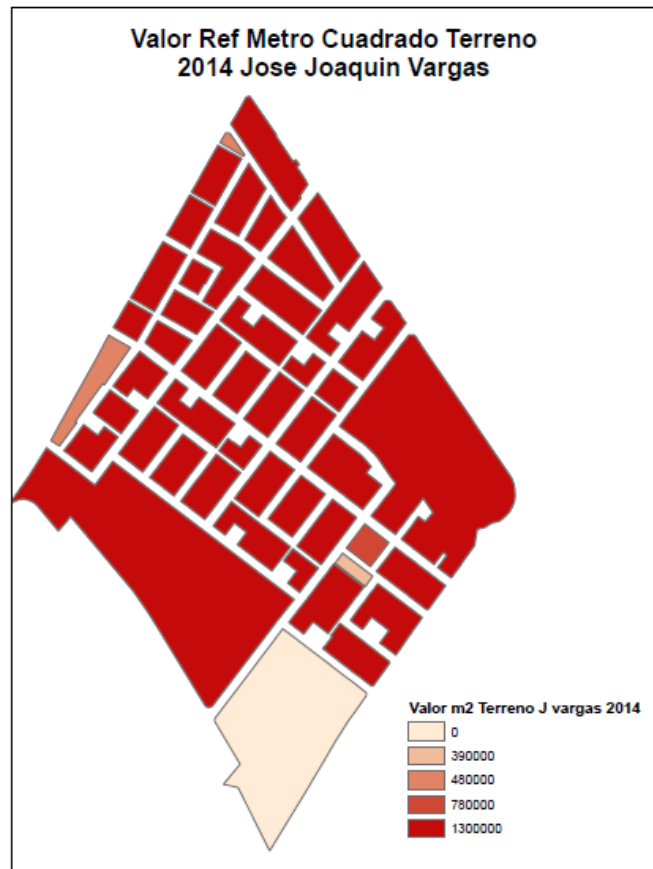
Valor m² terreno multitemporal

Para poder un contexto en el análisis del potencial del terreno actual, primero se debe tener en cuenta cómo ha ido evolucionando su valor en los últimos años, para ello con información del IDECA y de la unidad administrativa de catastro distrital, se tomarán tres fechas de referencia, 2014, 2017 y 2020 para desarrollar de manera eficiente este proceso, y observar su variación temporal.



Figura 14

Valor referencia Metro Cuadrado Terreno 2014 José Joaquín Vargas fuente: IDECA



En la figura 37 se observa el valor de referencia de terreno del sector catastral José Joaquín Vargas en el 2014 observando valores mínimos de 0 pesos hasta 1.300.000 pesos, siendo este último el valor central en donde se cataloga el 90% del barrio.



Figura 15

Valor referencia Metro Cuadrado Terreno 2017 José Joaquín Vargas fuente: IDECA



En la figura 38 se observa el valor de referencia de terreno del sector catastral José Joaquín Vargas en el 2017 observando valores mínimos de 600.000 pesos hasta 2.100.000 pesos, siendo 2.000.000 el valor central en donde se cataloga el 90% del barrio.

Se puede denotar claramente que hay un aumento significativo del valor de la tierra de aproximadamente 700.000 pesos en estos tres años, siendo una incidencia positiva en el potencial de la zona.



Figura 16

Valor referencia Metro Cuadrado Terreno 2020 José Joaquín Vargas fuente: IDECA



En la figura 39 se observa el valor de referencia de terreno del sector catastral José Joaquín Vargas en el 2020 observando valores mínimos de 750.000 pesos hasta 2.800.000 pesos, siendo 2.500.000 el valor central en donde se cataloga el 90% del barrio.

Se puede denotar claramente que hay un aumento significativo del valor de la tierra de aproximadamente 500.000 pesos en estos tres años, siendo una incidencia creciente y positiva en el potencial de la zona.

A continuación, se detallará el crecimiento del valor de metro cuadrado de terreno

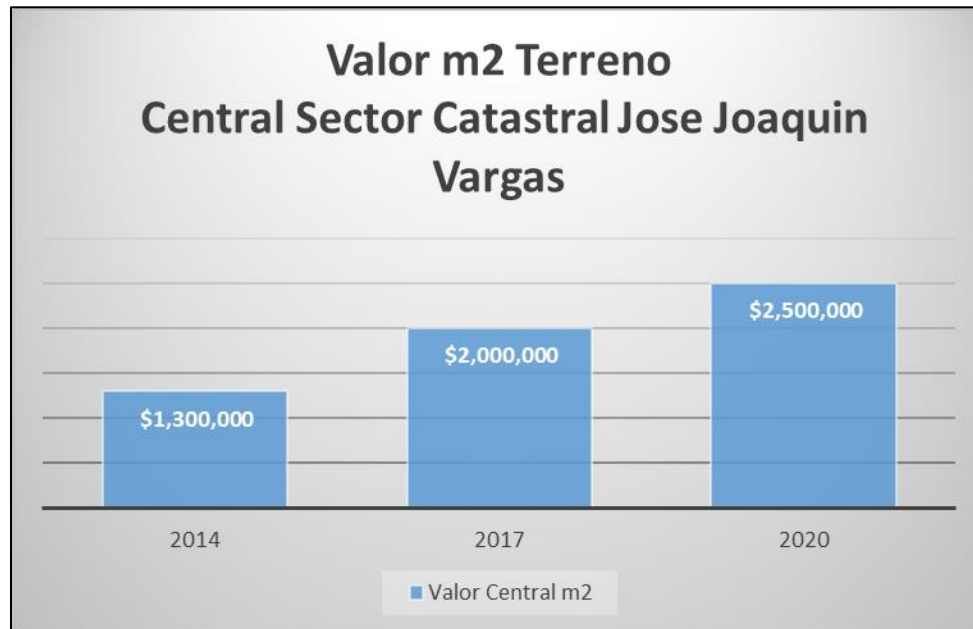


Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

teniendo en cuenta el valor central del sector catastral que ocupa en cada año el 90% del Sector, y que detalla el potencial de las zonas residenciales, las cuales son el principal objeto de estudio.

Figura 17

Grafica 1 Variación Valor m2 terreno Central Sector Catastral José Joaquín Vargas Fuente: Elaboración propia.



En la Grafica 1 se observa la variación del valor de m2 de terreno del sector catastral José Joaquín Vargas en Bogotá durante los años 2014, 2017 y 2020 teniendo en cuenta el valor central estimado de cada año. Se detalla que del año dos mil catorce a dos mil diecisiete hubo un crecimiento exponencial de setecientos mil pesos es decir un aumento del 53,85% del valor de metro cuadrado de terreno, y al dos mil veinte se presentó un crecimiento de quinientos mil pesos es decir un aumento del 25% con respecto al año 2017, siendo algo significativo, pero no de forma tan exponencial como en el primer caso.

Hay que tener en cuenta que en el año 2020 con el inicio de la pandemia del Covid 19 hubo una recesión económica importante, reflejada también en el precio de los inmuebles, y que



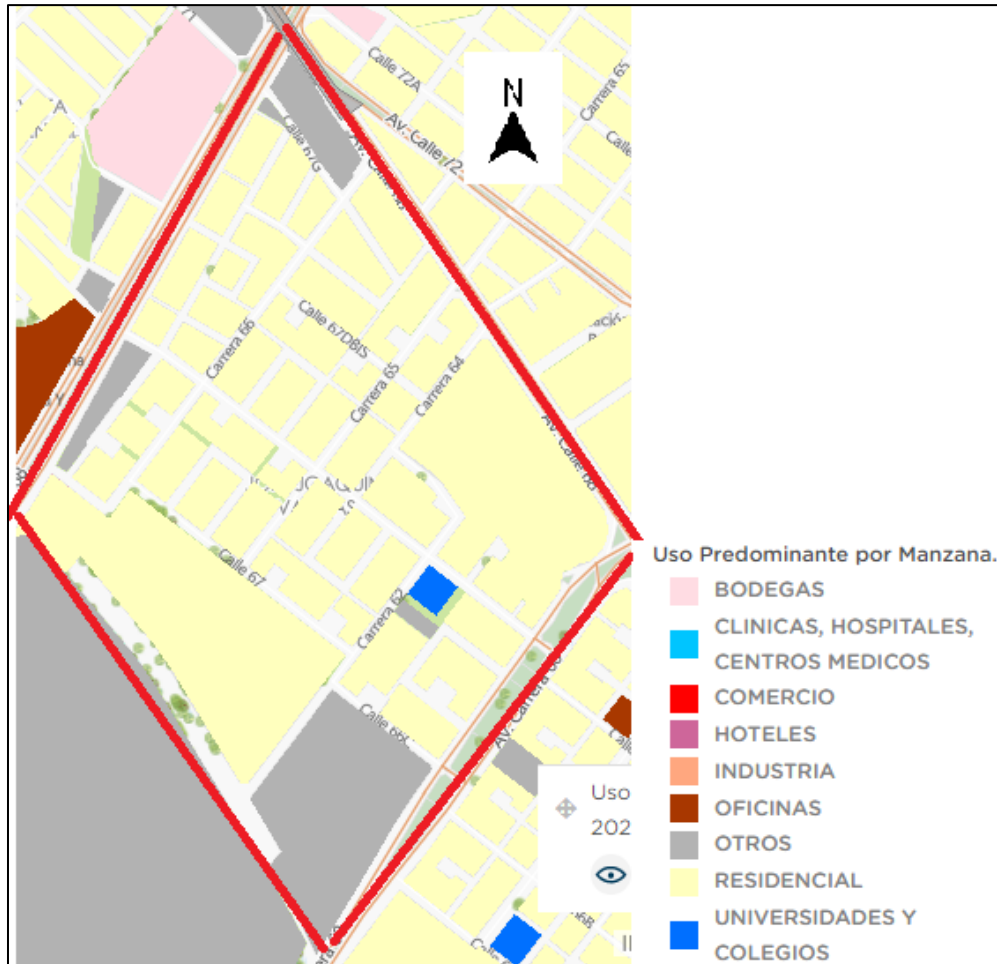
Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

se detallara también cuando se genere el análisis valuatorio en el 2022.

A continuación, se detallan los usos del sector actuales y su distribución espacial:

Figura 18

Uso Predominante por manzana Sector Catastral José Joaquín Vargas Fuente: Mapas Bogotá



En la figura 41 se puede observar los usos predominantes por manzana del sector catastral José Joaquín Vargas, se detalla que principalmente es una zona netamente residencial, con alguna afluencia de zonas de Colegios, y otros usos como Parques, y algunas zonas dotacionales.



Es relevante observar de igual manera la cantidad de predios multitemporalmente en el sector, para mirar cómo ha sido el crecimiento urbanístico del mismo:

Figura 19

Grafica 2 Cantidad de Predios Por año Sector Catastral José Joaquín Vargas fuente: UAECD



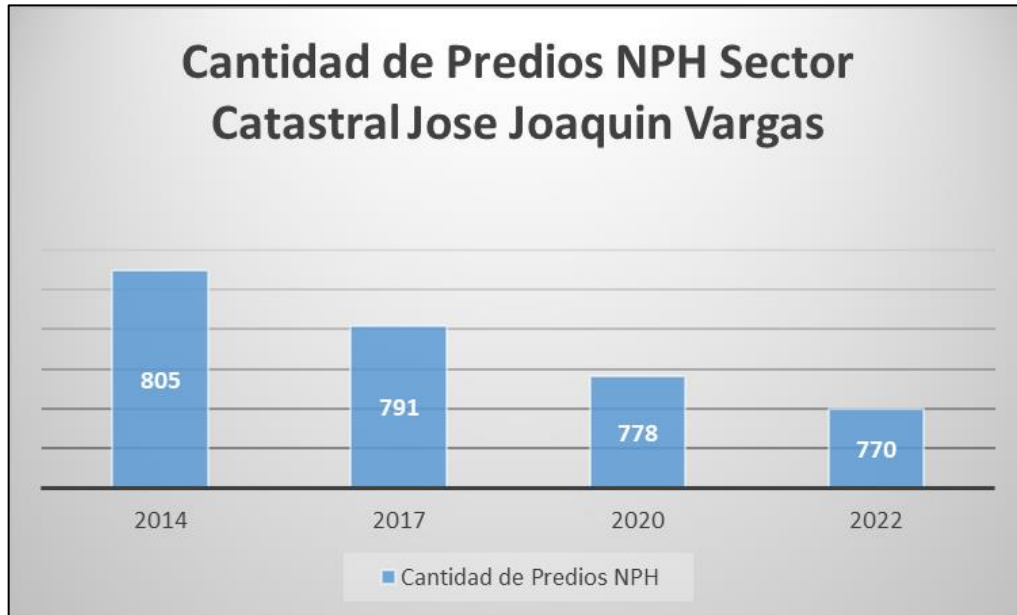
En La Grafica 2 se observa la cantidad de predios en los últimos 8 años en el sector catastral José Joaquín Vargas, se puede observar un crecimiento de 74 predios al 2017 y 61 en el siguiente periodo al 2020. Con una tasa de crecimiento muy similar de 2,77% y 2,226% respectivamente.

Es muy relevante de igual formas observar la tasa de crecimiento de los predios en NPH y PH, de esta manera se detallara si realmente está surgiendo una transformación del sector hacia otra dinámica urbanística.



Figura 20

Grafica 3 Cantidad de Predios NPH Por año Sector Catastral José Joaquín Vargas fuente: UAECD



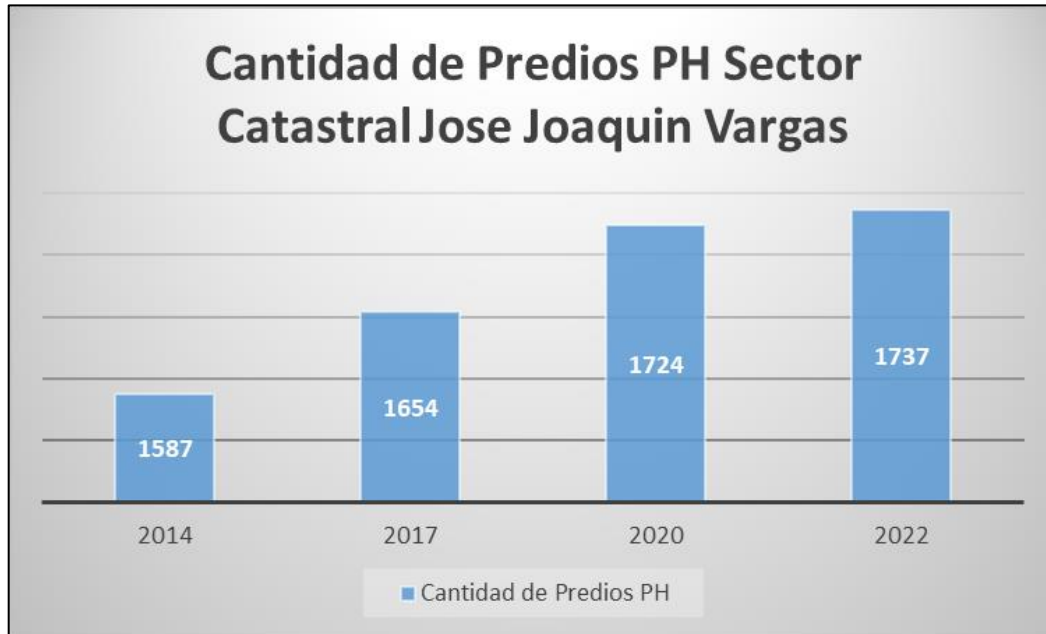
En la gráfica 3 se puede observar la cantidad de predios NPH en el Sector catastral José Joaquín Vargas, es interesante detallar la disminución gradual de este tipo de inmuebles a lo largo de los años. Estando en el 2014 una cantidad de 805, y para el 2022 770, habiendo una disminución del 4,40 % en un periodo de 8 años.

Con esta gráfica se puede analizar también que, aunque es un sector que sigue estando en consolidación, poco a poco se establece un periodo de renovación urbana, hacia una dinámica de edificación o de construcción en altura.



Figura 21

Grafica 4 Cantidad de Predios PH Por año Sector Catastral José Joaquín Vargas fuente: UAECD



En la gráfica 4 se puede detallar la cantidad de predios en PH (Propiedad Horizontal), del sector catastral José Joaquín Vargas en Bogotá, se puede observar que ha habido un crecimiento constante de este tipo de inmuebles, con una tasa de crecimiento importante del 9,45% de este tipo de predios, y como es de esperarse tiene una dinámica contraria a las viviendas tradicionales en el barrio.

Es importante detallar que del 2020 al 2022 las tasas de crecimiento y decrecimiento en el barrio se han visto afectadas por la pandemia, que ha retrasado las actividades constructivas, y ha generado incertidumbre en el sector, y en general en la mayoría del mercado inmobiliario.

En ese orden ese orden de ideas es importante detallar la altura media ponderada en el barrio, para observar la significancia del barrio en cuanto a construcciones en altura:



Estudio de mercado

Valor de terreno predios NPH

Se realizó un estudio de mercado de predios no sometidos a régimen de propiedad horizontal ubicados en el Sector Catastral José Joaquín Vargas, encontrándose un total de quince (15) datos, los cuales permiten determinar la potencialidad residencial del barrio:

Figura 23

Registro fotográfico Ofertas NPH sector catastral José Joaquín Vargas. Fuente: Elaboración propia





Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV



*Oferta 5. KR 66 67B 46
CHIP: AAA0054EKMR*



*Oferta 6. CL 67 51A 20
CHIP: AAA0054DNNX*



*Oferta 7. CL 67B 63 21
CHIP: AAA0054DMPP*



*Oferta 8. CL 67B 63 16
CHIP: AAA0054DJPA*



*Oferta 9. CL 67B 60 87
CHIP: AAA0054CAHK*



*Oferta 10. KR 61 67A 07
CHIP: AAA0054DHYN*



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV



*Oferta 11. KR 65 67B 29
CHIP: AAA0054DXTD*



*Oferta 12. KR 67 67B 13
CHIP: AAA0054FHEP*



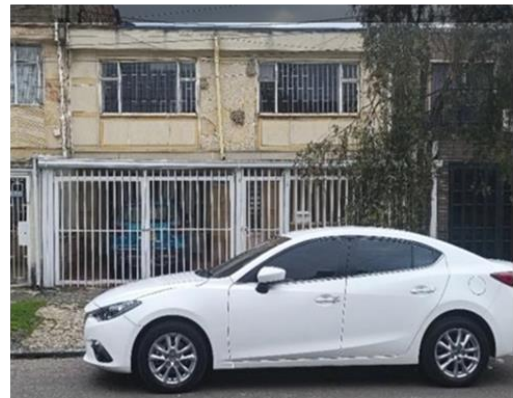
*Oferta 13. KR 65 67 45
CHIP: AAA0054DZLF*



*Oferta 14. CL 67A 60 53
CHIP: AAA0054CEDE*



*Oferta 15. KR 65 67A 65
CHIP: AAA0054DYDM*



*Oferta 16. KR 65 67A 65
CHIP: AAA0054DYDM*



Especialización de las ofertas NPH

Las ofertas de mercado encontradas fueron obtenidas en campo y algunas de ellas en internet, estas ofertas se pudieron georreferenciar y se encuentran amarradas a su respectivo Código Homologado de Identificación Predial - CHIP. Se encontraron un total de dieciséis (16) ofertas de predios no sometidos a régimen de propiedad horizontal las cuales se encuentran distribuidas sobre todo el perímetro del sector catastral José Joaquín Vargas, posteriormente fueron depuradas descontando el valor de las construcciones, obteniendo así el valor unitario de terreno para predios con uso residencial en el sector. Estas ofertas se describen a continuación:

Figura 24

Especialización de las ofertas NPH sector catastral José Joaquín Vargas. Fuente: Elaboración Propia





Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Tabla 5

Estudio de Mercado Depurado NPH sector catastral José Joaquín Vargas. Fuente: Elaboración propia

ID	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	USO	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	FACTORES LOCALIZACIÓN		ÁREA TERRENO		CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	FUENTE	FOTO
								TAMANO	LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2			
1	CASA	KR 66 678 46 AAA0058BWR	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 780.000.000	5,00%	\$ 741.000.000	1,00	1,00	183,6	\$ 2.407,804	406	\$ 737,000	\$ 298.927.200	Yolanda	
2	CASA	CL 67 51A 20 AAA0054DNRR	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 800.000.000	10,00%	\$ 720.000.000	1,00	1,00	177,6	\$ 2.451.119	385	\$ 447,000	\$ 249.095.000	Andrea Moreno 3185307930	
3	CASA	CL 67B 63 14 AAA0054DIPA	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 850.000.000	12,00%	\$ 748.000.000	1,00	1,00	255,0	\$ 2.816,000	80	\$ 374,000	\$ 29.920.000	Augusta Barona 3125849295	
4	CASA	CL 67B 60 87 AAA0054CHRR	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 900.000.000	10,00%	\$ 810.000.000	1,00	1,00	180,0	\$ 2.589,444	380	\$ 905,000	\$ 343.900.000	Maria Cristina 3108578669	
5	CASA	KR 61 47A 07 AAA0054DHYN	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 950.000.000	12,00%	\$ 836.000.000	1,00	1,00	213,2	\$ 2.814,529	320	\$ 737,000	\$ 236.083.210	Franisca Helena Cebalera 3137963435	
6	CASA	KR 65 67B 29 AAA0054DXTD	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 850.000.000	8,00%	\$ 782.000.000	1,00	1,00	213,2	\$ 2.696,441	320	\$ 647,000	\$ 207.253.510	Luz Mary Bejarano 3174528709	
7	CASA	KR 65 67 45 AAA0054DZLF	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 780.000.000	8,00%	\$ 717.400.000	1,00	1,00	172,7	\$ 2.905,793	187	\$ 1.152,000	\$ 215.769,400	Maria Antonio Bajamonte 3106883213	
8	CASA	CL 67A 60 53 AAA0054DDE	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 850.000.000	8,00%	\$ 782.000.000	1,00	1,00	171,5	\$ 2.674,183	251	\$ 1.286,000	\$ 323.377,540	3208226594	
9	CASA	KR 65 67A 65 AAA0054DYDM	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 930.000.000	8,00%	\$ 855.400.000	1,00	1,00	204,0	\$ 2.887,737	249	\$ 1.049,000	\$ 266.501,700	Corneelio Bajamonte 3108195943	
10	CASA	KR 68 47 48 AAA0054FCRU	VENTA	MIXTO	\$ 1.000.000.000	8,00%	\$ 920.000.000	1,00	1,00	180,0	\$ 3.721,247	387	\$ 647,000	\$ 250.175,495	Carlos Ocho 3002108258	
11	CASA	CL 67D 85 67 21 AAA0054FEIK	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 975.000.000	12,00%	\$ 858.000.000	1,00	1,00	140,0	\$ 3.635,932	227	\$ 1.216,000	\$ 276.250,880	Jairo Montañez 3102049517	
12	CASA	CL 67D 85 67 11 AAA0054FEIO	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 1.300.000.000	14,00%	\$ 1.118.000.000	1,00	1,00	207,0	\$ 3.647,802	401	\$ 905,000	\$ 362.905,000	Emiliano Arreosto Sierra 31A 6012571013	
13	CASA	KR 67 67F 94 AAA0054E7AF	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 1.400.000.000	12,00%	\$ 1.408.000.000	1,00	1,00	240,0	\$ 3.568,345	475	\$ 1.011,000	\$ 480.225,000	Paula Bolten 3108610588	
14	CASA	CL 67B 63 21 AAA0054DWPP	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 850.000.000	10,00%	\$ 765.000.000	1,00	1,00	184,1	\$ 3.701,032	170	\$ 492,000	\$ 83.640,000	3125849295	
15	CASA	KR 67 67B 13 AAA0054RHP	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 580.000.000	8,00%	\$ 533.600.000	1,00	1,00	84,1	\$ 4.049,685	150	\$ 1.286,000	\$ 192.900,000	Arturo Herrera 3204132110 3143719990, 3331	
16	CASA LOTE	CL 67D 62 02 AAA0054DCHRR	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 1.450.000.000	15,00%	\$ 1.402.500.000	1,00	1,00	400,0	\$ 3.197,194	191	\$ 647,000	\$ 123.422,290	Elizabeth 3059365843	



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Posteriormente se procedió a analizar la muestra, determinando cuales datos son los que permiten determinar el valor unitario de terreno para suelo residencial, encontrando un total de nueve (9) datos de mercado los cuales se localizan en el mismo sector de edificabilidad, tienen disposición medianera y áreas similares, el procesamiento estadístico de estos datos se relaciona a continuación:

Tabla 6

Análisis estadístico mercado NPH. Fuente: Elaboración propia

DATOS	1,2,3,4,5,6,7,8,9
PROMEDIO	\$ 2.715.894
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 159.124
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	5,86%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 2.875.019
LÍMITE INFERIOR	\$ 2.556.770
VALOR ADOPTADO	\$ 2.716.000

Con estas ofertas se obtiene un valor promedio de \$2.715.894 y un coeficiente de variación de 5,86%, lo que coincide con la Resolución 620 de 2008 del IGAC, límite inferior de \$2.556.770 y límite superior de \$2.875.019. Así las cosas, se determina un valor de terreno cercano al promedio de la muestra de \$2.716.000 para el sector.

Las ofertas de 10 – 15, se encuentran en otro sector de edificabilidad, adicionalmente tienen una mayor influencia de la AV. Carrera 68 por lo que pueden desarrollar un uso múltiple, lo que hace que su valor unitario de terreno sea mayor.



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Mercado de las ofertas PH

Las ofertas de mercado encontradas fueron obtenidas en campo y algunas de ellas en internet, Se encontraron un total de cinco (5) ofertas de inmuebles en propiedad horizontal las cuales se encuentran distribuidas sobre todo el perímetro del sector catastral José Joaquín Vargas, Estas ofertas se describen a continuación:

Figura 25

Estudio de Mercado Depurado PH sector catastral José Joaquín Vargas. Fuente: Elaboración propia

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS EN SECTOR CATASTRAL JOSÉ JOAQUÍN VARGAS														
ID	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	USO	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TAMAÑO	LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	V/M2	OBSERVACIONES	FUENTE	FOTO
1	APARTAMENTO	J. VARGAS	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 400.000.000	0,00%	\$ 350.000.000	1,00	1,00	60,00	\$ 5.833,333	APARTAMENTO NUEVO, EXTERIOR, 2 habitaciones, 1 baño, cocina abierta tipo americano con ventilación y luz natural, zona de lavandería, balcón en sala-comedor, gas para secadora y estufa, calentador de paso eléctrico, citafono, Ascensor, terraza con bbq, 1	https://www.muroa.com.co/offers/3720011677293-324449?click_tv_pae=1&page=1&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.europa.com	
2	APARTAMENTO	J. VARGAS	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 350.000.000	0,00%	\$ 443.500.000	1,00	1,00	67,00	\$ 6.619,403	contará con una privilegiada ubicación, en uno de los sectores de mayor valorización de la ciudad, conecta con las principales vías que atraviesan la ciudad. Sus amplios apartamentos de una y dos habitaciones, con terrazas y balcones brindarán una gran iluminación, contará con garajes para vehículos y bicicletas, seguridad tecnológica, lo que permite el ahorro en costos de administración.	https://www.deltah.com.co/sistema-su-casita/	
3	APARTAMENTO	J. VARGAS	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 288.888.888	0,00%	\$ 288.000.000	1,00	1,00	43,00	\$ 6.697,674	contará con una privilegiada ubicación, en uno de los sectores de mayor valorización de la ciudad. Conecta con las principales vías que atraviesan la ciudad. Sus amplios apartamentos de una y dos habitaciones con terrazas y balcones brindarán una gran iluminación, contará con garajes para vehículos y bicicletas, seguridad tecnológica, lo que permite el ahorro en costos de administración.	https://www.deltah.com.co/sistema-su-casita/	
4	APARTAMENTO	J. VARGAS	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 345.000.000	0,00%	\$ 345.000.000	1,00	1,00	58,00	\$ 5.948,276	Se vende apartaestudio en barrio José Joaquín Vargas - Baños Unidos Edificio refugio del zorzal, consta de 1 alcoba, sala comedor, cocina americana, dos baños, zona de lavandería; sector	https://www.muroa.com.co/offers/3300010665534-373533?click_tv_pae=0&page=1&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.europa.com	
5	APARTAMENTO	J. VARGAS	VENTA	RESIDENCIAL	\$ 370.000.000	0,00%	\$ 370.000.000	1,00	1,00	58,00	\$ 6.379,310	apartamento de 58 Mts2, con una habitación, dos baños, sala, comedor, cocina integral, zona de ropas, balcón, estudio, depósito, un parqueadero, excelente ubicación, buenos espacios, iluminación, el edificio cuenta con parqueadero de visitantes, terraza comunal, planta eléctrica, salón de	https://www.mestracuadrado.com/inmuebles/venta-apartamento-bogota-pjsa-paquin-vargas-1-habitaciones-2-banos-1	

Tabla 7

Análisis estadístico mercado PH. Fuente: Elaboración propia

PROMEDIO	\$ 6.295.599
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 389.822
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	6,19%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 6.685.421
LÍMITE INFERIOR	\$ 5.905.778
VALOR ADOPTADO	\$ 6.685.000



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Con estas ofertas se obtiene un valor promedio de \$6.295.599 y un coeficiente de variación de 6,19%, lo que coincide con la Resolución 620 de 2008 del IGAC, límite inferior de \$5.905.778 y límite superior de \$6.685.000 Así las cosas, se adopta el límite superior para la venta de apartamentos nuevos para el ejercicio de método residual.

Potencial de Desarrollo Residual POT 190 2004- vs POT 555 de 2021 Método (Técnica) Residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.



Residual POT 190

Tabla 8

Residual POT 190. Fuente: POT

DESCRIPCION		AREAS /UNIDADES		
Area total lote		m2	364,00	
Afectacion N° 1		m2	0	
area neta urbanizable		m2	364,00	
areas de cesion	Ces. publicas oblig	m2	0,00	
	Control ambiental	m2	0,00	
	Ces. Vial	m2	0,00	
	Ces. Adicional	m2	0,00	
	Total Cesiones	m2	0,00	
Area util		m2	364,00	
Indice de ocupación		m2	254,80	0,70
Indice de construcción		m2	1092,00	3,00
Area por unidad vendible		m2	65,00	
Cantidad de unidades vendibles		unid	13	
Area total construida		m2	1092,00	
Area vendible apartamentos		m2	858,85	
Area construida sin incluir equipamiento		m2	975,97	
Area equipamiento comunal - porteria		m2	122,00	
Parqueaderos residentes		und	13,00	
Parqueaderos visitantes		und	1,00	
Area parqueaderos residentes		m2	286,00	
Area parqueaderos visitantes		m2	22,00	
Area parqueaderos		m2	308	



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

EJERCICIO ECONOMICO RESIDUAL SEGÚN RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL I.G.A.C						
ESTRUCTURA DE COSTOS						
AREA LOTE					364,00	
NUMERO DE PARQUEADEROS VENDIBLES					13,00	VENTAS
AREA VENDIBLE VIVIENDA					858,85	
AREA CONSTRUIDA					1.092,00	M ²
AREA DE CONSTRUCCION URBANISMO					0,00	M ²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PARQUEOS					308,00	M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA					1400,00	
ANALISIS DE COSTOS						
VENTAS						
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE APTOS					\$6.685.000,00	
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE APTOS					\$5.741.436.316,00	
VALOR VENTAS CADA M2 VENDIBLE SERVICIOS TEC ESPECIALIZADOS					\$0,00	
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE SERVICIOS TEC ESPECIALIZADOS					\$0,00	
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO SENCILLO					\$30.000.000,00	
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO DOBLE					\$0,00	
VALOR VENTA PARQUEADEROS					\$390.000.000,00	
TOTAL VENTAS					\$6.131.436.316,00	100,00%
COSTOS						
DIRECTOS						
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION VIVIENDA					\$2.200.000,00	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION URBANISMO						
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION PARQUEO					\$1.800.000,00	
COSTO DIRECTO					\$2.956.800.000,00	48,22%
INDIRECTOS						
GENERALES						
	LICENCIA		2,00% C.D		\$59.136.000,00	
	SEGUROS		1,00% C.D		\$29.568.000,00	
	IMPUESTOS		1,00% C.D		\$29.568.000,00	
	SERVICIOS		0,85% C.D		\$25.132.800,00	
HONORARIOS						
	TOPOGRAFIA		0,10% C.D		\$2.956.800,00	
	ESTUDIO DE SUELOS		0,10% C.D		\$2.956.800,00	
	DISEÑO ARQUITECTONICO		0,40% C.D		\$11.827.200,00	
	DISEÑO ESTRUCTURAS		0,40% C.D		\$11.827.200,00	
	DISEÑO HIDROSANITARIO		0,20% C.D		\$5.913.600,00	
	DISEÑO ELECTRICO		0,20% C.D		\$5.913.600,00	
	PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,10% C.D		\$2.956.800,00	
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		5,00% C.D		\$147.840.000,00	
	HONORARIOS CONTROL CREDITO		0,12%		\$3.548.160,00	
	RETIE		0,08%		\$2.365.440,00	
	ESTUDIO MANEJO TRAFICO		0,05%		\$1.478.400,00	
	GERENCIA DE OBRA		5,00% VTAS		\$306.571.815,80	
	COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00% VTAS		\$183.943.089,48	
	NOTARIALES		3,00% VTAS		\$183.943.089,48	
	FINANCIEROS		3,50% VTAS		\$214.600.271,06	
TOTAL INDIRECTOS			41,67% C.D.		\$1.232.047.065,82	20,09%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION					\$4.188.847.065,82	68,32%
UTILIDAD Y LOTE					\$1.942.589.250,18	31,68%
	UTILIDAD				\$919.715.447,40	15,00%
	LOTE				\$1.022.873.802,78	16,68%
	VALOR METRO CUADRADO				\$2.810.092,86	



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

En el ejercicio de método residual aplicado con el POT 190 se plantea desarrollar un proyecto de vivienda multifamiliar en un predio resultante del englobe de 2 predios. Para una edificación de 4 pisos de altura, 13 apartamentos con áreas de 65 m² y 1 parqueadero por apartamento, el cual es el resultante de la aplicación de la norma. Las ventas obtenidas del proyecto son de \$6.131.436.316, los costos directos \$2.956.800.000, los costos indirectos \$1.232.047.065 obteniendo una utilidad de \$919.715.447 y el costo del m² de lote es de **\$2.810.092** según método Residual.

Residual POT 555

Tabla 9

Residual POT 555.

DESCRIPCION		AREAS /UNIDADES	
Área total lote		m2	364,00
Área neta urbanizable		m2	364,00
areas de cesion	Ces. publicas oblig	m2	0,00
	Control ambiental	m2	0,00
	Ces. Vial	m2	0,00
	Ces. Adicional	m2	0,00
	Total Cesiones	m2	0,00
Área util		m2	364,00
Índice de ocupación		m2	245,00
Índice de construcción		m2	1250,20
Área construida VIS		m2	0,00
Área construida NO VIS		m2	1250,20
Área vendible VIS		m2	0,00
Área construida sin incluir equipamiento		m2	1093,93
Área vendible total		m2	962,65
Área por unidad vendible NO VIS		m2	65,00
Unidades vendibles		unid	15
Área por unidad vendible VIS		m2	0,00
Unidades vendibles VIS		unid	0
Área equipamiento comunal		m2	156
Área total construida		m2	1250,20
Área parqueaderos vivienda		m2	352,00
Unidades parqueo vendibles vivienda		und	15,00
Unidades parqueo visitantes		und	1,00



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

EJERCICIO ECONOMICO RESIDUAL SEGÚN RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL I.G.A.C							
ESTRUCTURA DE COSTOS							
AREA LOTE						364,00	
NUMERO DE PARQUEADEROS VENDIBLES	SENCILLOS					15,00	VENTAS
AREA VENDIBLE VIS						0,00	
AREA VENDIBLE NO VIS						962,65	
AREA CONSTRUIDA						1.250,20	M²
AREA CONSTRUIDA VIS						0,00	
AREA CONSTRUIDA NO VIS						1.093,93	
AREA DE CONSTRUCCION URBANISMO						0,00	M²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PARQUEOS						352,00	M²
AREA TOTAL CONSTRUIDA						1602,20	
ANALISIS DE COSTOS							
VENTAS							
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE VIS						\$0,00	
VALOR VENTA VIS						\$0,00	
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE NO VIS						\$6.685.000,00	
VALOR VENTA NO VIS						\$6.435.341.990,00	
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO SENCILLO						\$30.000.000,00	
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO DOBLE						\$0,00	
VALOR VENTA PARQUEADEROS						\$450.000.000,00	
TOTAL VENTAS						\$6.885.341.990,00	100,00%
COSTOS							
DIRECTOS							
VALOR POR M² DE CONSTRUCCION VIS						\$0,00	
VALOR POR M² DE CONSTRUCCION NO VIS						\$2.200.000,00	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION URBANISMO						\$0,00	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION PARQUEO						\$1.800.000,00	
COSTO DIRECTO						\$3.040.235.000,00	44,16%
INDIRECTOS							
GENERALES							
	LICENCIA		2,00%	C.D		\$60.804.700,00	
	SEGUROS		1,00%	C.D		\$30.402.350,00	
	IMPUESTOS		1,00%	C.D		\$30.402.350,00	
	SERVICIOS		0,85%	C.D		\$25.841.997,50	
HONORARIOS							
	TOPOGRAFIA		0,10%	C.D		\$3.040.235,00	
	ESTUDIO DE SUELOS		0,10%	C.D		\$3.040.235,00	
	DISEÑO ARQUITECTONICO		0,40%	C.D		\$12.160.940,00	
	DISEÑO ESTRUCTURAS		0,40%	C.D		\$12.160.940,00	
	DISEÑO HIDROSANITARIO		0,20%	C.D		\$6.080.470,00	
	DISEÑO ELECTRICO		0,20%	C.D		\$6.080.470,00	
	PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,10%	C.D		\$3.040.235,00	
	HONOR. CONSTRUC. DELEGADA		5,00%	C.D		\$152.011.750,00	
	HONORARIOS CONTROL CREDITO		0,12%			\$3.648.282,00	
	RETIE		0,08%			\$2.432.188,00	
	ESTUDIO MANEJO TRAFICO		0,05%			\$1.520.117,50	
GERENCIA DE OBRA							
			5,00%	VTAS		\$344.267.099,50	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD							
			3,00%	VTAS		\$206.560.259,70	
NOTARIALES							
			3,00%	VTAS		\$206.560.259,70	
FINANCIEROS							
			4,00%	VTAS		\$275.413.679,60	
TOTAL INDIRECTOS			45,57%	C.D.		\$1.385.468.558,50	20,12%
CARGAS URBANISTICAS						\$40.953.528,00	
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION						\$4.466.657.086,50	64,87%
UTILIDAD Y LOTE						\$2.418.684.903,50	35,13%
UTILIDAD						\$1.239.361.558,20	18,00%
LOTE						\$1.179.323.345,30	17,13%
VALOR METRO CUADRADO						\$3.239.899,30	



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

En el ejercicio de método residual aplicado con el POT 555 se plantea desarrollar un proyecto de vivienda multifamiliar en un predio resultante del englobe de 2 predios. Para una edificación de 5 pisos de altura, 15 apartamentos con áreas de 65 m² y 1 parqueadero por apartamento, el cual es el resultante de la aplicación de la norma. Las ventas obtenidas del proyecto son de \$6.885.341.990, los costos directos \$3.040.235.000, los costos indirectos \$1.385.468.558 obteniendo una utilidad de \$1.239.361.558 y el costo del m² de lote es de \$3.239.899 según método Residual.

Se concluye que la diferencia entre los dos ejercicios residuales el POT 555 permite mayor edificabilidad que el POT 190 pasando de 4 pisos de altura a 5 pisos, esto con el englobe de dos predios, presentando una mayor área construida y así mismo una mayor área vendible el cual es aprovechable para el constructor pues va a tener una mejor utilidad en las ventas. Así mismo el valor por m² del barrio con el ejercicio residual con el POT 555 se incrementa en predios los cuales se puedan englobar ya que permiten mayor edificabilidad.



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

A continuación, se relacionan encuestas en el sector Catastral José Joaquín Vargas, todo ello para la percepción de los habitantes como entes de la Gestión territorial, fundamental en la construcción social adecuada de la zona.

Se realizaron 9 preguntas a los habitantes del sector, en una muestra de 50 personas, de forma digital, como presencial, todo ello teniendo en cuenta los permisos de la universidad, y la junta de acción comunal del Barrio:

En ese orden de ideas se relacionan las estadísticas de percepción con su respectivo análisis:

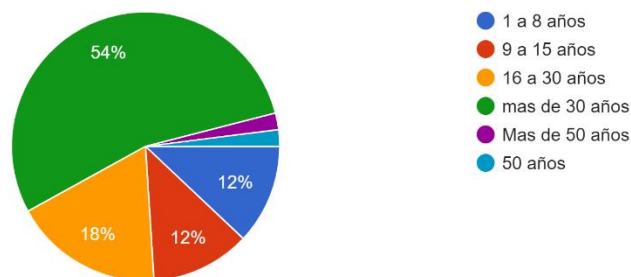
Encuesta:

1) ¿Hace cuánto vive en el sector?

Figura 26

Diagrama de Torta Pregunta 1 Encuesta Percepción Territorial del sector

Hace cuanto vive en el sector
50 respuestas



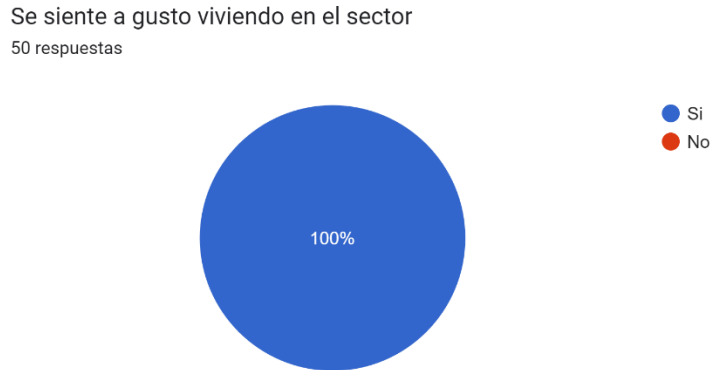
En la figura 49 se muestra hace cuanto viven en el sector las personas encuestadas, se puede observar que el 54% viven hace más de 30 años, seguido por el 18% que viven desde hacer entre 16 y 30 años en el barrio, esto es algo natural ya que aún hay una gran cantidad de personas con un tiempo de habitabilidad amplio en la zona.



2) ¿Se siente a gusto viviendo en el sector?

Figura 27

Diagrama de Torta Pregunta 2 Encuesta Percepción Territorial del sector

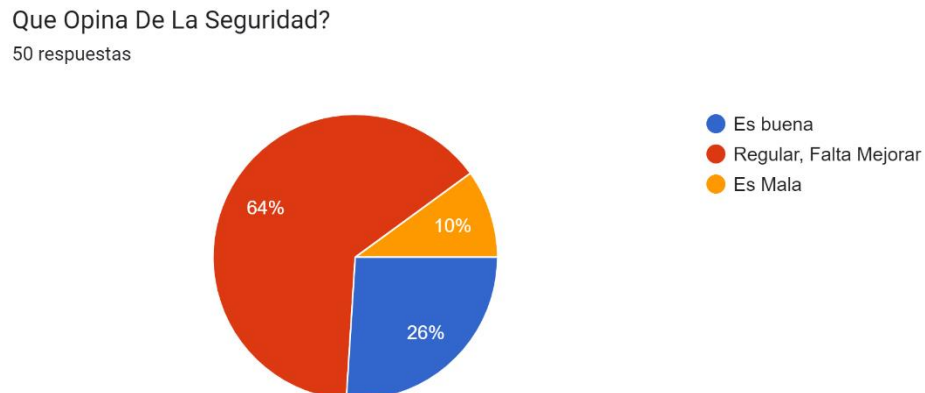


En la figura 50 muestra si se sienten a gusto viviendo en el sector las personas encuestadas, se puede observar que el 100% de las personas se siente bien viviendo en el barrio, ratificándose como una zona bastante apetecible en el ámbito habitacional para la población.

3) ¿Qué Opina de la seguridad?

Figura 28

Diagrama de Torta Pregunta 3 Encuesta Percepción Territorial del sector





Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

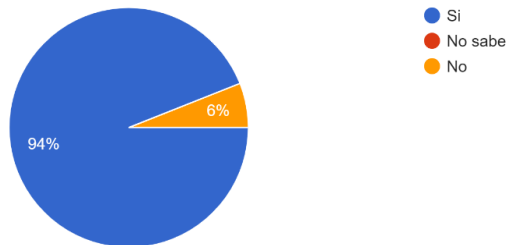
En la figura 51 se muestra la opinión de seguridad en el sector de las personas encuestadas, se puede observar que el 64% por ciento piensan que la seguridad es regular, el 26 buena, y 10% mala; es interesante ver que, aunque es un sector consolidado, de estrato 4 hay una percepción negativa de seguridad de la mayoría de los habitantes encuestados.

- 4) ¿Piensa que el J Vargas se está renovando hacia construcción en altura?, es decir Proyectos de edificaciones.

Figura 29

Diagrama de Torta Pregunta 4 Encuesta Percepción Territorial del sector

Piensa que el J Vargas se está renovando hacia construcción en altura?, es decir Proyectos de edificaciones
50 respuestas



En la figura 52 se muestra la opinión de construcción en altura de los encuestados; se puede observar que el 94% tiene claro que el sector se está renovando definitivamente hacia construcciones de edificaciones, teniendo en cuenta la percepción de proyectos urbanísticos de altura media y alta en la zona.

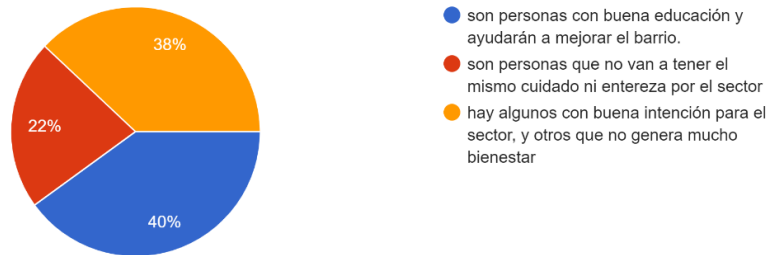


5) ¿Qué opina de los nuevos habitantes que están llegando al sector?

Figura 30

Diagrama de Torta Pregunta 5 Encuesta Percepción Territorial del sector

Que opina de los nuevos habitantes que están llegando al sector?
50 respuestas



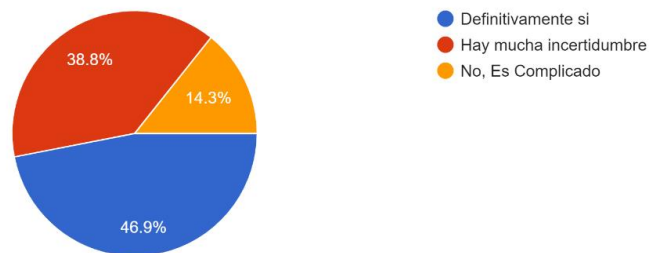
En la figura 53 se muestra la percepción de los encuestados respecto a los nuevos habitantes que están llegando al sector; se puede observar que el 40% tienen una opinión positiva en cuanto a ser personas con buena educación que ayudaran con el mejoramiento del sector, el 38 % piensan que hay algunos con buena intención, y otros que no van a generar mucho bienestar, y el 22% opinan que no van a generar una perspectiva positiva en la zona.

6) ¿Piensa que J Vargas se va a renovar de manera positiva en los próximos 10 años?

Figura 31

Diagrama de Torta Pregunta 5 Encuesta Percepción Territorial del sector

Piensa que J Vargas se va a renovar de manera positiva en los próximos 10 años?
49 respuestas





Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

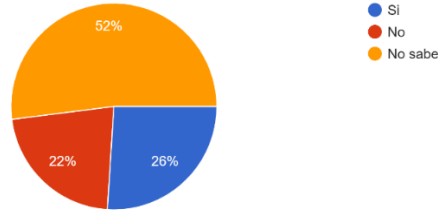
En la figura 54 se muestra la percepción de los encuestados en cuanto a la renovación del J Vargas de manera positiva en los próximos 10 años; el 46,9% piensan que definitivamente si, el 36,8 % opina que hay mucha incertidumbre, mientras que el 14,3% tiene una percepción de que es muy complicado.

7) ¿Piensa que el nuevo plan de ordenamiento territorial beneficia el sector?

Figura 32

Diagrama de Torta Pregunta 7 Encuesta Percepción Territorial del sector

Piensa que el nuevo plan de ordenamiento territorial beneficia el sector?
50 respuestas



En la figura 55 muestra la percepción de los encuestados respecto al nuevo plan de ordenamiento territorial con respecto al sector, se puede observar que el 52% no tiene conocimiento, el 26% piensa que, si lo beneficia, y finalmente el 22% piensa que lo afectaría negativamente.

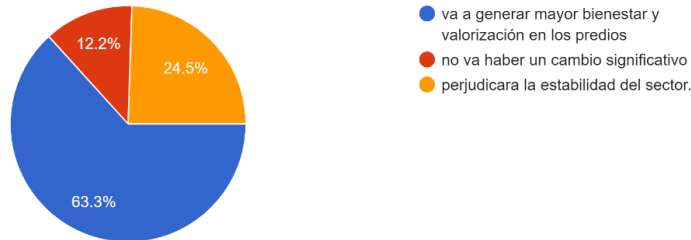
8) ¿Qué piensa de la llegada de Transmilenio y o metro por la av 68?



Figura 33

Diagrama de Torta Pregunta 8 Encuesta Percepción Territorial del sector

Qué piensa de la llegada de Transmilenio y o metro por la av 68?
49 respuestas



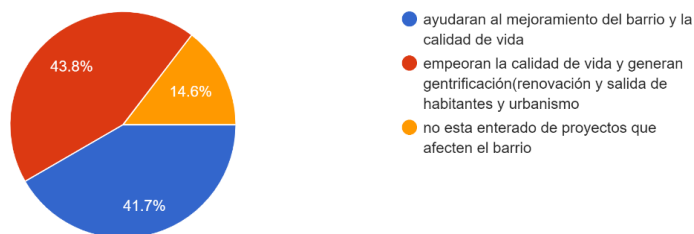
En la figura 56 se muestra la percepción de la llegada de Transmilenio por la av 68 según los encuestados, el 63,3% piensa que va a generar mayor bienestar y valorización en los predios, el 24,5% opina que perjudicara la estabilidad del sector, mientras que el 12,2% piensa que no va haber un cambio significativo.

9) ¿Qué piensa de los nuevos Proyectos Urbanísticos del sector y alrededores?

Figura 34

Diagrama de Torta Pregunta 9 Encuesta Percepción Territorial del sector

Que piensa de los nuevos Proyectos Urbanísticos del sector y alrededores
48 respuestas



En la figura 57 se muestra la percepción de los encuestados respecto a los nuevos proyectos urbanísticos del sector, en este caso la opinión es bastante dividida, con un 43,8%



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

donde se piensa que empeoraran la calidad de vida y generaran gentrificación, 41,7% opinan que ayudaran al mejoramiento del barrio y la calidad de vida, y el 14,6% opina que no está enterado de proyectos urbanísticos en el sector.

Conclusiones encuestas

Teniendo en cuenta la opinión de los habitantes del sector, se puede realizar un acercamiento a su percepción territorial. En primer lugar, a pesar de que todos se sienten cómodos en el hábitat de la zona, hay una gran incertidumbre en temas de seguridad, nuevos habitantes y renovación positiva; por otro lado, no hay un conocimiento claro respecto al nuevo plan de ordenamiento territorial, algo que puede marcar un diferenciador importante en la calidad del sector. Finalmente se observa una visión positiva en cuanto a la llegada de Transmilenio por la avenida 68, pero hay una gran incertidumbre en los nuevos proyectos urbanísticos, principalmente Proyectos masivos VIS como ‘salitre Living’, generan una gran incertidumbre, respecto a nuevos habitantes que puedan afectar la estabilidad de la zona.

Matriz DOFA

En la tabla figura 63 se evalúan las debilidades, oportunidades, Fortalezas y Amenazas del sector en el marco del ordenamiento territorial de acuerdo al proyecto realizado, teniendo en cuenta el análisis normativo, valuatorio y social realizado:



Tabla 10

Matriz DOFA

DEBILIDADES	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none">• Es un sector consolidado que se niega a renovarse en cierta medida por la naturaleza conservadora de muchos de sus habitantes.• No tiene un área estructural potencialmente grande donde expandirse para proyectos con grandes zonas verdes y convertirse en una zona de desarrollo, si no por el contrario se deben aprovechar el urbanismo ya existente.	<ul style="list-style-type: none">• Con el proyecto de Transmilenio por Av 68, hay una gran oportunidad de circulación en el transporte público, lo que le dará más accesibilidad al sector, y un mayor potencial de desarrollo.• Teniendo en cuenta el estudio se potencial desarrollando hay una gran oportunidad para las empresas constructoras con la nueva norma del POT 555de 2021 donde se permite una mayor edificabilidad y un beneficio económico mayor en proyectos constructivos.• Hay una creciente Valorización del sector en el Marco territorial teniendo en cuenta la oferta y demanda que se presenta en la zona.• El sector podría valorizarse incluso en el término de estratificación teniendo



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

	en cuenta una eficiente Gestión Territorial.
FORTALEZAS	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none">• La zona tiene una envidiable oferta ambiental por su cercanía a humedales, y al parque Metropolitano Simón Bolívar.• Es un sector con una centralidad importante dentro de La ciudad con gran cercanía a zonas metropolitanas como el parque Simón Bolívar y el Centro de la Capital.• El sector es ideal para una población joven que quiera vivir en una zona central y fortalecer la identidad territorial del sector.• No Es una zona donde se presenten importantes índices de inseguridad	<ul style="list-style-type: none">• En la zona hay un miedo de gran parte de los habitantes que se pueda generar un desmejoramiento del sector, ya sea por gentrificación o segregación socio espacial• Puede haber un desregulamiento normativo en la Ambición de generar proyectos urbanísticos, que afecte la calidad de vida de los habitantes y genere inseguridad.• Debe haber un enfoque adecuado de Gestión territorial, para viviendas de interés social, que no desregule el enfoque de consolidación que se ha dado a lo largo de muchos años en el sector, y desvalorice el mismo teniendo en cuenta el POT entrado en vigencia actualmente.



Conclusiones

- En el marco de La normativa actual POT 555 de 2021 y anterior POT 190 de 2004 Se logró dar un análisis de la potencialidad del uso del suelo en el sector catastral José Joaquín Vargas, teniendo en cuenta varios factores a resaltar:
- En el marco de La normativa actual POT 555 de 2021 y anterior POT 190 de 2004 Se logró dar un análisis de la potencialidad del uso del suelo en el sector catastral José Joaquín Vargas, teniendo en cuenta varios factores a resaltar:
- A través del IDECA y bases de datos alfanuméricas se exploró el crecimiento en la valorización del sector hasta llegar a la fecha 2022 donde se exploró de forma más detallada el valor del suelo a través de un estudio de mercado.
- Hubo una exploración adecuada en la variación de la edificabilidad del sector teniendo en cuenta imágenes satelitales de google earth; fotografía aéreas y estadísticas de bases de datos de la unidad administrativa de catastro distrital donde se evidencio el potencial aumento de los predios en altura con respecto de la disminución continua de viviendas unifamiliares.
- Se pudo determinar la potencialidad del uso del suelo a través del ejercicio de un potencial residual donde se demostró la valorización del suelo y construcción, así como la diferencia de valor que permite determinar la plusvalía para los urbanizadores con la Nueva Norma POT 555 DE 2021 con respecto a la anterior.
- El sector corresponde a un sector consolidado en usos residenciales, el cual en los últimos años ha presentado una transformación hacía la construcción de vivienda sometida a régimen de propiedad horizontal, principalmente edificios individuales de hasta cinco (5) pisos de altura, como desarrollos de gran tamaño se encuentran el Conjunto Residencial



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Labrador y en etapa de construcción el proyecto urbanístico Salitre Living.

- A través de una encuesta realizada a 50 personas en el sector catastral se plasmó la opinión de los habitantes, encontrándose opiniones divididas de optimismo y preocupación con respecto al desplazamiento que puedan afectar a los residentes del barrio generados por la nueva potencialidad evidenciada en el cambio normativo presente en el sector catastral demostrado por el creciente desarrollo urbanístico.
- A través de la Matriz DOFA se evidenciaron debilidades en cuanto a la renovación y expansión del sector, oportunidades de posibles proyectos constructivos y valorización, fortalezas referentes a oferta ambiental y localización y amenazas en desregulamiento normativo e incertidumbre de la zona, que nos permite mediante un análisis realizar una toma de decisiones por parte de los actores que ocupan el territorio, y de los planificadores urbanos quienes tienen la responsabilidad de diseñar los instrumentos de gestión territorial.
- Se concluye que la diferencia entre los dos ejercicios residuales el POT 555 permite mayor edificabilidad que el POT 190 pasando de 4 pisos de altura a 5 pisos, esto con el englobe de dos predios, presentando una mayor área construida y así mismo una mayor área vendible el cual es aprovechable para el constructor pues va a tener una mejor utilidad en las ventas.
- El valor del terreno por m² del barrio José Joaquín Vargas con el ejercicio residual con el POT 555 se incrementa en predios los cuales se puedan englobar ya que permiten mayor edificabilidad, estos predios el valor de m² puede llegar a costar \$3.239.899 mientras que los predios que se desarrollen en lotes individuales el valor de m² puede costar \$2.716.000 ya que se les castiga para desarrollar mayor altura.



Recomendaciones

- Siendo un trabajo explorativo, multifactorial, se realizó una profundización metodológica en la potencialidad del sector en el marco de la Gestión territorial, sin embargo, es importante resaltar que es un acercamiento académico teniendo en cuenta las múltiples variables que se relacionan en la planificación del suelo Urbano.
- Los Planificadores urbanos deben tener en cuenta de manera integral aspectos que tenga que ver con el territorio, ya que la formulación de instrumentos de gestión territorial afecta de manera importante a los habitantes del sector. En ese orden de ideas un proceso de desarrollo adecuado, es importante para un bienestar general, y que se eviten procesos de inseguridad, e incertidumbre.
- La generación de la gentrificación y la segregación socio espacial, son un proceso con diversas ramificaciones, que van desde la mala gestión del suelo, hasta los procesos sociales y económicos generados en el proceso de desarrollo de un territorio. Es importante conocer dichos procesos, para que se genere una integralidad en el proceso de construcción hacia un sector con grandes oportunidades de consolidación.
- hay que tener en cuenta los diversos Mega-Proyectos en el barrio y la manera en que se están ejecutando, ya que de este proceso se puede obtener una incertidumbre e inseguridad, o un adecuado proceso de tranquilidad y optima gestión territorial.
- La adecuada ubicación del sector en cuanto a Oferta económica y ambiental permite que sea una zona con gran demanda habitacional, es vital conservar y potenciar estas fortalezas para un crecimiento óptimo de la valorización del barrio.
- Con la nueva llegada de Accesibilidad y gracias a proyectos como Transmilenio por la Av. 68 y el metro de Bogotá, se debe aprovechar la oportunidad de valorización que esto



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

ofrece potenciando la oferta habitacional, pero sin caer en un desregulamiento de la planificación zonal y de los cimientos que han construido el sector.

- Es importante que el nuevo plan de ordenamiento territorial POT 555 de 2021 y su normatividad urbanística sea usada de forma mesurada para el desarrollo en altura de los proyectos del barrio.
- Con los nuevos procesos de Gestión del suelo que se siguen desarrollando año tras año, es relevante generar unión en los habitantes en virtud de un proceso adecuado de planificación, ya que dicho proceso, no es un construido únicamente por unos pocos directores normativos, o políticos, sino por toda la comunidad.



Bibliografía

- ANDES, C. C. (06 de 2000). *Plan de ordenamiento territorial*. Obtenido de <https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstream/handle/123456789/10557/4864-12.pdf?sequence=12&isAllowed=y>
- Arquitasa, S. d. (02 de 2016). *Gentrificación: proceso, causas y efectos*. Obtenido de <https://arquitasa.com/la-gentrificacion-o-conquistar-barrios-sin-derramar-sangre/>
- Barranquilla, A. d. (16 de 11 de 2018). *Concepto de edificabilidad*. Obtenido de página web Alcaldía de Barranquilla: <https://www.barranquilla.gov.co/planeacion/planeacion-territorial/concepto-de-edificabilidad>
- Bogotá, A. M. (2016). *Localidad De Barrios Unidos*. Bogotá D.C.
- Carmona, M. d. (13 de 06 de 2017). *Proceso de Gentrificación en España. El caso de tres Distritos de Madrid*. Obtenido de https://oa.upm.es/47410/1/tfg_rosal_carmona_maria.pdf
- CCB, c. d. (2007). *Perfil Económico y Empresarial de la localidad de barrios unidos*. Bogotá D.C.
- Centro de investigación y Promoción del Campesinado. (2020). *Introducción a La Gestión Territorial*. Obtenido de <https://www.bivica.org/files/gestion-territorial-introduccion.pdf>
- Centro Latinoamericano Para El Desarrollo Rural. (2019). *Balance De Las Políticas de Desarrollo Territorial En Colombia 2010-2018*.
- CEPAL. (2019). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Colombia*. Obtenido de <https://observatorioplanificacion.cepal.org/es/marcos-regulatorios/ley-organica-de-ordenamiento-territorial-de-colombia>
- Chaustre, O. C. (02 de 02 de 2022). *Transformación Urbana Mediante Mecanismos de Participación*. Obtenido de [http://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/11349/Trabago%20de%](http://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/11349/Trabago%20de%20)



20grado.pdf?sequence=1

Congreso de La Republica. (2013). *Ley 1673 de 2013*. Bogotá.

Contraloría General de la Republica. (1938). *Censo General de Población*. Bogotá: Imprenta Nacional.

DANE. (2018). *ArcGIS Online - Secretaría Distrital de Planeación*. Obtenido de <https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=2ac7960e89eb44709bc2dcae1eb96fb9>

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. (2015). *Plan Especial De manejo y Protección(PEMP)*. Medellín.

Divar, C. (03 de 08 de 2019). *El Proceso de Gentrificación, Intervención urbana arquitectónica en la ciudad de Sallinas (Ecuador)*. Obtenido de <http://portal.amelica.org/ameli/jatsRepo/383/3831589019/index.html>

Enciclopedia Concepto. (2022). *¿Qué es el territorio?* Obtenido de <https://concepto.de/territorio/>
Gómez Forero, M., & Gonzales Bonilla, M. (2017). *Articulación de los instrumentos de planificación territorial*. Bogotá D.C. Obtenido de <https://repository.usta.edu.co>

IGAC (Instituto Geográfico Augustin Codazzi). (2008). *resolución 620 de 2008*. Bogotá. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.autovia.com.co/resources/lawdocs_21.pdf

IGAC (Instituto Geográfico Augustin Codazzi). (1998). *Decreto 1420 de 1998*. Bogotá.

Instituto Cartográfico Y Geológico de Cataluña. (s.f.). *Diferencias entre Fotografía Aérea Y Ortofoto*. Cataluña. Obtenido de <https://www.icgc.cat/es/Web/Ayuda/Preguntas-frecuentes/Diferencias-entre-fotografia-aerea-y-ortofoto>



- Lozano Ibarra, J. (2007). *Reflexiones Sobre el Ordenamiento territorial En Colombia*. Barranquilla.
- Marín García, A. (2022). *Gentrificación*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/gentrificacion.html>
- Ministerio De Vivienda Ciudad Y Territorio. (2016). *Índice de Ocupación y construcción*. Bogotá.
- MVC, b. (13 de 04 de 2021). *Tipos de usos del suelo*. Obtenido de <https://metrovacesa.com/blog/tipos-de-usos-del-suelo>
- Ojeda-Bustamante, W., González-Sánchez, A., Mauricio-Pérez, A., & Flores-Velázquez, J. (2017). *Aplicaciones de los vehículos aéreos no tripulados en la ingeniería hidroagrícola*. Ciudad De México. Obtenido de <https://doi.org/10.24850/j-tyca-2017-04-10>
- Pavony, L. C. (2019). *Atlas Histórico de barrios de Bogotá*. Bogotá: Buenos & Creativos S.A.S.
- Ponce Talancon, H. (2007). *La matriz FODA: alternativa de diagnóstico y determinación de estrategias de intervención en diversas organizaciones*. Madrid.
- Posada, A. (2014). *De La Planeación A La Gestión Ambiental Colectiva Posibilidades en Bogotá Colombia*. Bogotá D.C.
- Quintero Torres, D. I. (2016). *El papel de la gestión territorial en la ubicación de rellenos sanitarios. Caso de estudio: relleno sanitario Doña Juana, Bogotá, Colombia1*. Bogotá. Obtenido de <https://doi.org/10.19053/01233769.5852>
- Sandoval Alvarado, S. (2018). *Análisis de la Gestión Territorial en la modernización del sistema férreo para la Sabana de Bogotá (Estudio de Caso: Bogotá - Mosquera)*. Bogotá D.C. Obtenido de <http://hdl.handle.net/11634/15242>
- Schmidberger, K. (05 de 2019). *Frenar la subida de los alquileres y la gentrificación en una*



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

ciudad global: el caso de Berlín. Obtenido de https://www.cidob.org/es/articulos/monografias/futuros_urbanos_modelos_alternativos_para_las_ciudades_globales/frenar_la_subida_de_los_alquileres_y_la_gentrificacion_en_una

SDP (Secretaria Distrital De Planeación Distrital). (2022). *Vías, transporte y Servicios Públicos*. Bogotá.

SDP (Secretaria Distrital De Planeación. (2022). *Predio*. Bogotá.

Secretaria de Gobierno de Bogotá. (2012). *Balance de la Gestión Sectorial*.

Servicio Alemán de Cooperación Social Técnica DED Bolivia; Centro de Investigación y Promoción del Campesinado (CIPCA). (2011). *Introducción A la Gestión Territorial*. La Paz, Bolivia.

Trujillo Corredor, R. H. (2013). *Dinámica de la Construcción por usos. Localidad barrios Unidos*.

UAECD (Unidad administrativa distrital de catastro Distrital. (2022). *Definición Antejardín, y Aislamiento Posterior, y Cesión*. Bogotá.

UAECD (Unidad Administrativa Especial De catastro Distrital). (2019). *Norma De uso Del suelo*. Bogotá.

Sampieri, R. H. (2014). *Metodología De La Investigación*. Mexico D.F: Mc Graw Hil.

SDP (Secretaria Distrital De Planeación. (2021). *POT 555 de 2021*. Bogotá



Anexos

Entrevista Proyecto Gestión Territorial Y Avaluos

Análisis de La Potencialidad y gentrificación del uso del suelo en el marco de la gestión territorial del sector catastral José Joaquín Vargas Bogotá

Señores Comunidad La siguiente Encuesta Se Realiza con Fines Plenamente Académicos y Sin fines lucrativos, De igual Forma los datos tomados serán tratados De acuerdo con La Ley De Protección de Datos 1581 de 2012

Nombre

Edad:

Cuestionario

1) Hace cuanto vive en el sector

- a) 1 a 8 años
- b) 9 a 15 años
- c) 16 a 30 años
- d) mas de 30 años

2) Se siente a gusto viviendo en el sector

- a) si
- b) no

3) Que opina de la seguridad

- a) es buena
- b) regular falta mejorar
- c) es mala

4) Piensa que el J Vargas se está renovando hacia construcción en altura?

- a) si
- b) no sabe
- c) no

5) Que opina de los nuevos habitantes que están llegando al sector?

- a) son personas con buena educación y ayudarán a mejorar el barrio.
- b) son personas que no van a tener el mismo cuidado ni entereza por el sector
- c) hay algunos con buena intención para el sector, y otros que no genera mucho bienestar.

6) Piensa que J Vargas se va a renovar de manera positiva en los próximos 10 años

- a) definitivamente si
- b) hay mucha incertidumbre
- c) es complicado

7) Piensa que el nuevo plan de ordenamiento territorial beneficia el sector?

- a) si
- b) no
- c) no sabe

8) Qué piensa de la llegada de Transmilenio y o metro por la ~~ax~~ 68

- a) va a generar mayor bienestar y valorización en los predios
- b) no va haber un cambio significativo
- c) perjudicara la estabilidad del sector.

9) Que piensa de los nuevos Proyectos Urbanísticos del sector y alrededores

- a) ayudaran al mejoramiento del barrio y la calidad de vida
- b) empeoran la calidad de vida y generan gentrificación
- c) no esta enterado de proyectos que afecten el barrio



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Nombre	Edad	Hace cuanto vive en el sector
Liliana Soto	51	9 a 15 años
Giovanni Cornelio	55	Más de 50 años
Tatiana	29	16 a 30 años
Edwin Padilla Parra	50	1 a 8 años
María Elena Giraldo	49	Más de 30 años
Blanca Cecilia Martínez	48	Más de 30 años
Oscar Pinzón	38	Más de 30 años
Sonia Esperanza Cerón Méndez	58	Más de 30 años
Alex Pérez Villegas	41	9 a 15 años
Olga Lucia Peña	51	16 a 30 años
Jorge Puerto Rodríguez	66	Más de 30 años
Carlos Rodríguez	50	50 años
Carmen Gómez	30	Más de 30 años
Sandra Cortes	35	Más de 30 años
Adriano Araujo	60	Más de 30 años
Ricardo Robayo Rico	62	Más de 30 años
Ana Cecilia Puerto Rodríguez	57	Más de 30 años
Janeth Castellanos	61	Más de 30 años
Edgar Carranza	57	Más de 30 años
Bibiana Guerrero	31	Más de 30 años
Martha Patricia Rodríguez	59	Más de 30 años
Nubia Parra	49	Más de 30 años
Fanny Muñoz R	73	Más de 30 años
Angélica María Forero	27	16 a 30 años
Clara Inés Puerto	55	Más de 30 años
Graciela Gómez	61	Más de 30 años
Nelva Cecilia Ruiz Sepúlveda	45	16 a 30 años
Giovanny Sepúlveda	54	Más de 30 años
Martha Lucia Rodríguez Fernández	60	Más de 30 años
Liliana Robayo	59	9 a 15 años
Daniel Fernando Reyes	45	9 a 15 años
Edilberto Hernández Rodríguez	64	16 a 30 años
Nicolas Hernández Rodríguez	24	16 a 30 años
José Ariel Pallanene Romero	53	9 a 15 años
María Mercedes Rodríguez	64	Más de 30 años
Mauricio Rodríguez Fernández	67	Más de 30 años



Análisis de La Potencialidad Y Gentrificación uso del suelo JV

Leidy Johana Niño	41	Más de 30 años
Juan Carlos Cortés Cufiño	40	16 a 30 años
Gilberto	29	1 a 8 años
Javier	40	1 a 8 años
Eduardo Alvarado	68	Más de 30 años
Augusto Sánchez	62	Más de 30 años
Rosalba Montenegro	48	1 a 8 años
Pablo Huertas	56	16 a 30 años
Carla Lotero	20	1 a 8 años
Giovanni Montaña	46	9 a 15 años
Pedro Garzón	55	1 a 8 años
Martha Abellán	61	Más de 30 años
Ana Mosquera	69	16 a 30 años
Jorge Quiroga	52	Más de 30 años