Comportamiento del Mercado Inmobiliario de los Centros Comerciales en Bogotá D.C.

Sebastián Mendoza Aguirre - 20131025028

smendozaa@correo.udistrital.edu.co

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Ingeniería Catastral y Geodesia

TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

Docente Director: Ing. Hernando Acuña Carvajal

Ingeniero Catastral y Geodesta

Docente de planta - Universidad Distrital

2018- Bogotá D.C

Contenido

1. Introducción 5
2. Resumen Ejecutivo 8
3. Descripción del problema 8
3.1. Titulo Descriptivo del Problema 8
3.2. Problema de Investigación 9
3.3. Subproblemas de Investigación 9
4. Estado del Arte 10
4.1. Generalidades de Bogotá D.C. 10
4.2. Historia de los Centros Comerciales en Bogotá D.C. 11
4.3. Consejo Internacional de Centros Comerciales 12
4.4. Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias 13
4.5. Tamaños Centros Comerciales 13
4.6. Tipos de Centros Comerciales 14
5. Objetivos 15
5.1. Objetivo General 15
5.2. Objetivos Específicos 15
6. Marco Legal 16
6.1. Resolución 070 de 2011 16
6.2. Ley 388 de 1997 16
6.3. Ley 675 de 2001 17
6.4. Ley 820 de 2003 17
7. Área de Estudio 17
7.1. Bogotá D.C. 17
7.2. Centros Comerciales 23
8. Metodología 23
9. Resultados de Investigación 26
9.1. Estadísticas 2018 Por Localidad 26
9.1.1. Usaquén. 26
9.1.2. Chapinero. 31
9.1.3. Santa Fe. 37
9.1.4. San Cristóbal. 43

9.1.5. Usme. 49
9.1.6. Tunjuelito. 55
9.1.7. Bosa. 61
9.1.8. Kennedy. 67
9.1.9. Fontibón. 73
9.1.10. Engativá. 79
9.1.11. Suba. 85
9.1.12. Barrios Unidos. 91
9.1.13. Teusaquillo. 97
9.1.14. Los Mártires. 103
9.1.15. Antonio Nariño. 109
9.1.16. Puente Aranda. 115
9.1.17. La Candelaria. 121
9.1.18. Rafael Uribe Uribe. 127
9.1.19. Ciudad Bolívar. 133
9.2. Estadísticas 2018 Globales 139
9.3. Estudio Multitemporal 143
9.3.1. Por Localidad. 145
9.3.2. Global. 213
9.4. Mercado 215
9.4.1. Por Localidad. 215
9.4.2. Global. 225
10. Análisis de los Resultados 225
10.1. Bogotá D.C. 225
10.2. Usaquén 227
10.3. Chapinero 228
10.4. Santa Fe 228
10.5. San Cristóbal 229
10.6. Usme 230
10.7. Tunjuelito 230
10.8. Bosa 231
10.9. Kennedy 231

10.10. Fontibón 232
10.11. Engativá 232
10.12. Suba 233
10.13. Barrios Unidos 233
10.14. Teusaquillo 234
10.15. Los Mártires 234
10.16. Antonio Nariño 235
10.17. Puente Aranda 235
10.18. La Candelaria 236
10.19. Rafael Uribe Uribe 236
10.20. Ciudad Bolívar 237
11. Mapas Temáticos 237
11. Conclusiones y Recomendaciones 238
12. Referencias Bibliográficas 240

1. Introducción

La ciudad de Bogotá ha crecido tan rápido en su historia que se ha generado un fenómeno urbano especial, a partir de las últimas décadas la configuración espacial de la ciudad se ha direccionado hacia la solución de generar núcleos poblados dentro de la ciudad, o como les llamamos aquí, “Ciudadelas”.

Problemas sociales se desataron con la articulación de grupos guerrilleros armados, después del incidente en 1948 conocido como el bogotazo. El conflicto armado desenfrenado en las décadas de los 50’ y 60’ a generado por años y hasta la actualidad la migración de masas huyendo de la violencia y buscando refugio en las grandes ciudades entre ellas Bogotá, lo que generó afectaciones en la estructura urbana de la capital y la forma en que se desarrollaron cada una de las imbricaciones en el uso y explotación del suelo.

Después de los sucesos del 9 de abril de 1948 mencionados, la capital de la República quedó casi en ruinas, entonces, el gobierno de Marino Ospina Pérez expidió el decreto 1286 de 1948, cuyo propósito fue incitar las construcciones de varios pisos para suplir las construcciones que habían sido afectadas. Después este decreto seria precedido en 1948 por la ley 182 del 29 de diciembre, la cual entabló la reglamentación de esta modalidad inmobiliaria. (Cárdenas, Quezada y Sánchez, 2015).

En los últimos años se ha experimentado una transición en el modelo de desarrollo urbano al pasar de las edificaciones horizontales a un modelo de ciudades verticales con usos mixtos enfocado al aprovechamiento del espacio. Entonces, la planeación de los proyectos inmobiliarios también ha evolucionado para la búsqueda de mecanismos de proyección de

escenarios constructivos, a través de la elaboración de estudios de mercado basados en la oferta, la demanda y el análisis de un contexto urbano especifico, además el desarrollo del estudio del mercado sirve como herramienta fundamental para la toma de decisiones. Este mercado hace referencia a todo el circulo de variables económicas, teniendo como pilares la oferta y la demanda existente, para este caso específico, los bienes inmuebles que se pueden definir como bienes que están ligados al suelo física y/o jurídicamente .

El Centro Comercial es una construcción repartida en uno o varios edificios los cuales albergan oficinas, servicios, locales comerciales y supermercados de cadena, lo cual tiene como objetivo concentrar mayor cantidad de clientes potenciales, además en Colombia la gran mayoría de estos son sometidos al régimen de Propiedad Horizontal lo cual facilita la venta de cada uno de los predios que constituyen este tipo de comercio. Los Centros Comerciales se han introducido hoy como parte de la cultura del bogotano extendido a otras ciudades del país, son el eje de los subnucleos poblados de la ciudad como despensero de servicios, alimento, ocio, y elementos de primera necesidad. Se forma empleo, impide el comercio informal y uno de sus mejores caracteres es que produce una calidad de vida mejor al consumidor, pues evita los largos recorridos en trasporte e impone un atractivo visual al ciudadano comprador.

El presente proyecto de investigación consistió en determinar cómo se encuentra el mercado de los denominados Centros Comerciales, en particular los levantados en PH, además como ha sido su evolución en los últimos años con respecto a sus densidades, volumetrías, distribución en la ciudad de Bogotá D.C., entre otras estadísticas.

La investigación llevada a cabo en este proyecto se realizó para la ciudad de Bogotá D.C.; la capital se ubica en el departamento de Cundinamarca. Para la vigencia 2018, la ciudad

de Bogotá cuenta con 2’584.809 predios actualizados de los cuales 2’549.873 son urbanos, 12.635 son rurales y 22.301 son rurales con características urbanas; 1’694.346 están sometidos a PH (Datos de la UAECD). De igual manera, para el estudio de mercado inmobiliario, se analizaron 118 ofertas de venta y 628 ofertas de arriendo.

Los conocimientos adquiridos en el programa de Ingeniería Catastral y Geodesia permitieron adelantar esta investigación, ya que entre competencias varias se destaca como coordinador, gestor, investigador y promotor del manejo ético y profesional entre distintos sectores, incluyendo un sistema de mercado tan grande como el presente en la ciudad de Bogotá D.C. más específicamente el del bien inmueble, y para este caso, el de los Centros Comerciales, permitiendo todo esto al final sustentar el merecimiento en tanto a la titulación como Ingeniero Catastral y Geodesia, siguiendo lo descrito en el Acuerdo Nº 038 de 2015 de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, el cual reglamenta el trabajo de grado para los estudiantes de pregrado y además describe la modalidad de Investigación a la cual se encamina este proyecto.

El proyecto tiene como eje y tema estructural, los Centros Comerciales de la ciudad de Bogotá D.C. los cuales hacen parte fundamental del sector inmobiliario, por lo tanto entre los alcances de la investigación se puede describir el hecho de que los resultados sirven de insumo y/o información base para inversionistas, para el sector de ordenamiento de la estructura urbana de la capital e incluso para otros grupos de investigación; finalmente facilitando la toma de decisiones y el comienzo para estudios futuros.

2. Resumen Ejecutivo

El presente proyecto de investigación se llevó a cabo al interior del Grupo de Investigación GIGA de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, y como investigador principal del docente Hernando Acuña Carvajal el cual acompañó el proceso desde su experiencia profesional.

El proyecto contempló un estudio multitemporal de los Centros Comerciales de la ciudad de Bogotá D.C., estudio que incluyó las vigencias 2015, 2016, 2017 y 2018 basado en la información suministrada por UAECD y la investigación y análisis de trabajos de campo realizados por los estudiantes de la asignatura Seminario de Administración Inmobiliaria bajo la tutoría del profesor de planta Hernando Acuña Carvajal y, las bases de datos de los cuatro años mencionados las cuales incluyen la totalidad de predios de la ciudad de Bogotá D.C.

Se trató entonces de generar estadísticas de densidades constructivas de Centros Comerciales en la ciudad y su mercado inmobiliario actual.

3. Descripción del problema

3.1. Titulo Descriptivo del Problema

El presente proyecto tiene como título: "***Comportamiento del Mercado Inmobiliario de los Centros Comerciales en Bogotá D.C.***"

3.2. Problema de Investigación

El Centro Comercial se ha incrustado actualmente como parte de la cultura del bogotano, son el centro de los subnucleos poblados de la ciudad como distribuidor de servicios, alimento, ocio, y elementos de primera necesidad. Este tipo de comercio además genera empleo, evita el comercio informal y uno de sus mejores atributos es que produce una calidad de vida mejor al consumidor, pues evita los largos recorridos en trasporte y forja una agradable impresión visual al ciudadano comprador. Finalmente se hace importante realizar investigación de seguimiento sobre su comportamiento.

Entonces, en el presente proyecto se plantea como problema de investigación (De Tipo Exploratoria):

¿Cómo ha evolucionado el sistema constructivo de los Centros Comerciales en últimos años en la ciudad de Bogotá D.C.?

3.3. Subproblemas de Investigación

Se identificaron otros aspectos a tener en cuenta para el desarrollo de este proyecto, los cuales se mencionan a continuación:

¿Cómo es el comportamiento de la dinámica inmobiliaria actualmente, específicamente Centros comerciales, en la ciudad de Bogotá D.C.?

¿Qué dicen las estadísticas generadas a partir de la investigación multitemporal llevada a cabo?

¿Qué nos indica la especialización de los resultados obtenidos tras la indagación multitemporal?

4. Estado del Arte

4.1. Generalidades de Bogotá D.C.

La investigación llevada a cabo en este proyecto fue para la ciudad de Bogotá D.C.; es la capital de la Republica de Colombia y del Departamento de Cundinamarca, se encuentra ubicada sobre la cordillera oriental y en latitud norte: 4° 35'56" y longitud oeste de: 74°04'51". La orientación general de la ciudad, dice que, sus carreras están orientadas de sur a norte y sus calles de oriente a occidente, el centro de la ciudad determina el inicio del conteo de calles y carreras, hacia el norte las calles sostienen una nomenclatura simple, y luego hacia el sur se les agrega la marca "sur" para diferenciarlas del norte. Con las carreras sucede algo igual, aunque en este caso la numeración de las carreras hacia el oriente son las que tienen alguna diferencia al marcarse con la palabra "este". (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, 2017)

El aeropuerto Internacional El Dorado, de la ciudad de Bogotá D.C., es el más importante de Colombia. Está ubicado a 12 kilómetros del centro de la ciudad, limita al occidente con las localidades de Fontibón y Engativá. Se encuentra como primero en América Latina en transporte de carga y además tercero en movilización de pasajeros con cerca de 24 millones de viajeros al año. Adicionalmente, cuenta con un muelle nacional y otro internacional; dos pistas paralelas con una longitud de 3.800 m. También la ciudad cuenta con tres terminales de transporte terrestre. Una está ubicada al Occidente de la ciudad, es el punto desde donde salen y entran viajeros de todas las ciudades del país, paralelo a este, al sur de la ciudad, se encuentra 'La Terminal Satélite del Sur' que busca generar menores costos, minimizar el tiempo de desplazamiento, brindar mayor seguridad y ofrecer comodidad a los habitantes que residen en esta zona de Bogotá, la tercera terminal en febrero del 2017 abrió sus puertas como "La Terminal

Satélite del Norte" con el objetivo de ofrecer mayor seguridad e infraestructura a la comunidad y a las empresas de transporte intermunicipal que hacen uso del Corredor Norte de la ciudad. Finalmente encontramos el SITP como un sistema organizado e integrado de diferentes servicios de transporte (Urbano, Especial, Complementario, Troncal, Alimentador y demás modos de transporte que se irán implementado) que buscan el cubrimiento efectivo del transporte en Bogotá de forma gradual. (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, 2017).

Bogotá está vista dentro de la Constitución Política Colombiana como el único distrito capital que contiguo a los 32 departamentos, conceden un total de 33 unidades administrativas diferentes sí. El Concejo de Bogotá es el encargado de ejecutar control político como rama ejecutiva, sus actos administrativos se señalan como "acuerdos". Se encuentra constituido por 45 concejales representativos de las veinte localidades, los cuales son votados democráticamente cada cuatro años; también, cuenta con secretarías distritales (desarrollo económico, movilidad, hacienda, educación, entre otras). El rama judicial en la ciudad se encuentra atendida por diferentes jueces y magistrados, además por ser la capital del país se pueden hallar todas las jerarquías jurisdiccionales, como son a nivel nacional: La Corte Constitucional, La Corte Suprema de Justicia, El Consejo de Estado y el Consejo Superior de la Judicatura; a altura distrital el Tribunal Superior de Bogotá. Finalmente en la cota básica se encuentran los Juzgados de Circuito y los Municipales en sus distintas especialidades (Laboral, Civil, Penal, etc).

4.2. Historia de los Centros Comerciales en Bogotá D.C.

Tras el incidente en 1948 del conocido bogotazo y sus repercusiones sociales que desataron en la articulación de grupos guerrilleros armados, Bogotá se ha transformado en la “Ciudad de Todos” como le dicen popularmente. El conflicto armado desatado en las décadas de los 50’ y 60’ a generado por años y hasta la actualidad la migración de masas huyendo de la

violencia y buscando refugio en las grandes ciudades entre ellas Bogotá, todo este fenómeno trajo con si la estructuración de dinámicas sociales que afectaron la estructura urbana de la capital y la forma en que se desarrollaron cada una de las imbricaciones en el uso y explotación del suelo.

La ciudad de Bogotá ha crecido tan rápido en su historia que se ha generado un fenómeno urbano especial, a partir de las últimas décadas la configuración espacial de la ciudad se ha direccionado hacia la solución de generar núcleos poblados dentro de la ciudad, o como les llamamos aquí, "Ciudadelas". De hecho la primera ciudadela de la capital es la que tiene como núcleo el reconocido Centro Comercial Unicentro que viene a ser el primero en Bogotá, tuvo su apertura el 28 de abril de 1976, desde ese momento hasta la actualidad se vendrían versiones en toda la ciudad del modelo de ordenamiento territorial conocido como ciudadela, inmediatamente se inauguran Centro 93, el Ciudad Tunal, y Bulevar Niza; luego para los 90' se establecieron grandes centros como Plaza de las Américas, el Andino y Salitre Plaza; después en la primera década del siglo XXI se construyeron otros como Portal de la 80, Plaza Imperial, Gran Estación y Santa Fe; finalmente durante los últimos años nos encontramos con Centro Mayor, Titán Plaza, Multiplaza, Centro Colina y Plaza Central. (Correa, 1996).

4.3. Consejo Internacional de Centros Comerciales

El International Council of Shopping Centers (ICSC) fue fundado en 1957, es la asociación mundial más grande de la industria de centros comerciales. Actualmente cuenta con unos 70 000 miembros principalmente en Canadá, Estados Unidos y además en otros 80 países del mundo. Este mencionado consejo está conformado por administradores de centros comerciales, especialistas en mercadotecnia, dueños, inversionistas, minoristas y otros

profesionales. El ICSC tiene nexos con más de 20 consejos nacionales y regionales a través de todo el mundo, lo que lo convierte en una asociación verdaderamente global. (ICSC, s.d.).

4.4. Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias

La International Real Estate Federation (FIABCI) fue fundada en 1951 en parís, es una organización de redes de negocios a nivel mundial para todos los profesionales asociados con la industria de bienes raíces. Su misión es la de brindar acceso y oportunidades a profesionales de bienes raíces interesados en obtener conocimiento, compartir información y realizar negocios internacionales entre ellos. (FIABCI, s.d.)

4.5. Tamaños Centros Comerciales

Según el ICSC los centros comerciales se pueden clasificar según su tamaño de la siguiente manera:

DENOMINACIÓN	SIGLAS	SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE (SBA)
Muy Grande	MG	Más de 79 999 m^2
Grande	GR	Entre 40 000 y 79 999 m^2
Mediano	ME	Entre 20 000 y 39 999 m^2
Pequeño	PE	Entre 5 000 y 19 999 m^2

Ilustración 1. Autoría Propia. Datos de la ICSC.

Las edificaciones con menos de 5 000 m2 de SBA no se consideran como centros comerciales, se le llaman entonces, Galerías Comerciales.

4.6. Tipos de Centros Comerciales

Fashion Mall o Centro de Moda.

Normalmente centros de grandes dimensiones, con unos 100 o 200 locales comerciales de venta minorista, generalmente mercancía de tipo vestimenta, casi siempre climatizados, cerrados y de varios pisos y recurrentemente acompañados de un cinema. Lo normal es que no incluya supermercados. (ICSC, s.d.).

Community Center o Centro Comunitario.

Contiene un gran supermercado, por lo que es de frecuencia diaria normalmente. Vende artículos de uso común, variedad de productos que son de uso diario Son cerrados, climatizados, habitualmente de solo un piso y suelen tener un cinema. (ICSC, s.d.).

Power Center o Paseo Central.

Categoría dominante de anclaje, contiene tiendas de descuento (outlets) y pequeños locales. Consiste en varios locales por lo general independientes, entonces no presenta pasillos de conexión. (ICSC, s.d.).

Town Center o Centro de Pueblo.

Contiene varias anclas pequeñas y con productos de uso cotidiano con muchos servicios (tintorerías, mercerías, convivencia,, electrodomésticos, etc), generalmente con pasillos interiores, aunque no siempre son cerrados. (ICSC, s.d.).

LifeStyle Center o Centro de Estilo de Vida.

Es una variante de los centros comunitarios o de los centros de moda, pero de clase alta, en los que se combinan hoteles, condominios, centro de convenciones, etc. (ICSC, s.d.).

Strip Mall o Mini Centros Comerciales.

Son centros comerciales de calle, por lo general de servicios, comúnmente una marca en especial pero muy exclusiva, tienen solo los pasillos frontales a los locales, no son climatizados, el parqueadero está enfrente de cada local, regularmente tienen algunos de los locales destinados a oficinas. (ICSC, s.d.).

5. Objetivos

5.1. Objetivo General

Realizar un estudio del mercado inmobiliario de los Centros Comerciales de la ciudad de Bogotá D.C. para el año 2018, analizando la situación actual de ventas y arriendos de unidades de los mismos.

5.2. Objetivos Específicos

- Indagar a cerca de la dinámica constructiva, específicamente Centros comerciales, en la ciudad de Bogotá D.C. para el periodo 2015 - 2018.
- Analizar las estadísticas generadas a partir de la investigación multitemporal llevada a cabo.
- Especializar los resultados obtenidos tras la investigación multitemporal.
- Estudio multitemporal de los Centros Comerciales en Bogotá D.C.

- Generar estadísticas y dependencias relacionadas con volumetría, densificación, ubicación y demás, de los Centros Comerciales en Bogotá D.C.
- Generar estadísticas con relación al comportamiento de los Centros Comerciales en Bogotá D. C. sobre rentas y ventas.

6. Marco Legal

6.1. Resolución 070 de 2011

"*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral*.". Describe el catastro en general, habla del avaluó catastral y además del predio y tipos en que los clasifica el catastro, adicionalmente contiene ciertas definiciones referentes a la Propiedad Horizontal. En fin detalla todo lo referente al catastro y las pautas que se deben manejar. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2011).

6.2. Ley 388 de 1997

"*Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*.", las cuales dictaban normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes, y se creaban el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, respectivamente. Aquí, a grandes rasgos, se determinan las pautas acerca del ordenamiento territorial y la planeación para el desarrollo, además, se tocan temas como la expropiación, la clasificación de suelos, la vivienda de interés social y las cargas urbanísticas. (Congreso de la Republica, 1997).

6.3. Ley 675 de 2001

"*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.*". Es la ley que define y mediante la cual se puede generar un sometimiento a Propiedad Horizontal, explica su conformación, precisa el manejo respecto al área privada y a las áreas comunes, también habla acerca de los cuerpos jurídicos y naturales que conforman la Propiedad Horizontal, adicionalmente determina los derechos, deberes y normas establecidas bajo este sometimiento. (Congreso de la Republica, 2001).

6.4. Ley 820 de 2003

"*Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*.", esta establece las pautas a seguir cobijadas por la ley en tanto a la relación Arrendatario y Arrendador se refiere, dicta los derechos y deberes de cada uno de los implicados, impone los criterios a tener en cuenta para la imposición de un Canon y de las sanciones surgidas por faltas a la norma y relación antes mencionada. Finalmente solo se impone la ley ante casos de Vivienda Urbana. (Congreso de la Republica, 2003)

7. Área de Estudio

7.1. Bogotá D.C.

La investigación llevada a cabo en este proyecto se realizó para la ciudad de Bogotá D.C.; la capital se ubica en el departamento de Cundinamarca, cuenta aproximadamente con una superficie de 1.636,59 km^2 y unos 9'740.000 Habitantes (DANE, 2005). La ciudad se divide en 20 localidades y a su vez en 1.127 sectores catastrales oficiales (Resolución 1990, 2017. Alcaldía

Mayor de Bogotá D.C), sin embargo para esta ocasión solo se tuvieron en cuenta 19, se excluyó la localidad número veinte (20) llamada Sumapaz debido a su condición de rural. La capital colombiana, limita al norte con los municipios de Chía y Cota, al sur con San Luis de Cubarral y Cabrera, al oriente con Gutiérrez, Chipaque, Ubaque, La Calera y Choachi, finalmente al occidente se encuentra con Funza, Mosquera, Soacha, Pasca, San Bernardo y Venecia. (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, 2017).

Entre las calles y carreras que sirven de ejes viales en la ciudad, como principales se destacan arterias como, la Autopista Norte, Avenida Carrera 68, Avenida Calle 100, Carrera 7, Avenida Boyacá, Avenida Calle 127, avenida Calle 13, Avenida el Dorado, Avenida de las Américas, Avenida Caracas, Avenida Ciudad de Cali, Avenida Calle 80, Avenida Primero de Mayo, Avenida Suba, Carrera 10, y la Carrera 50. (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, 2017).

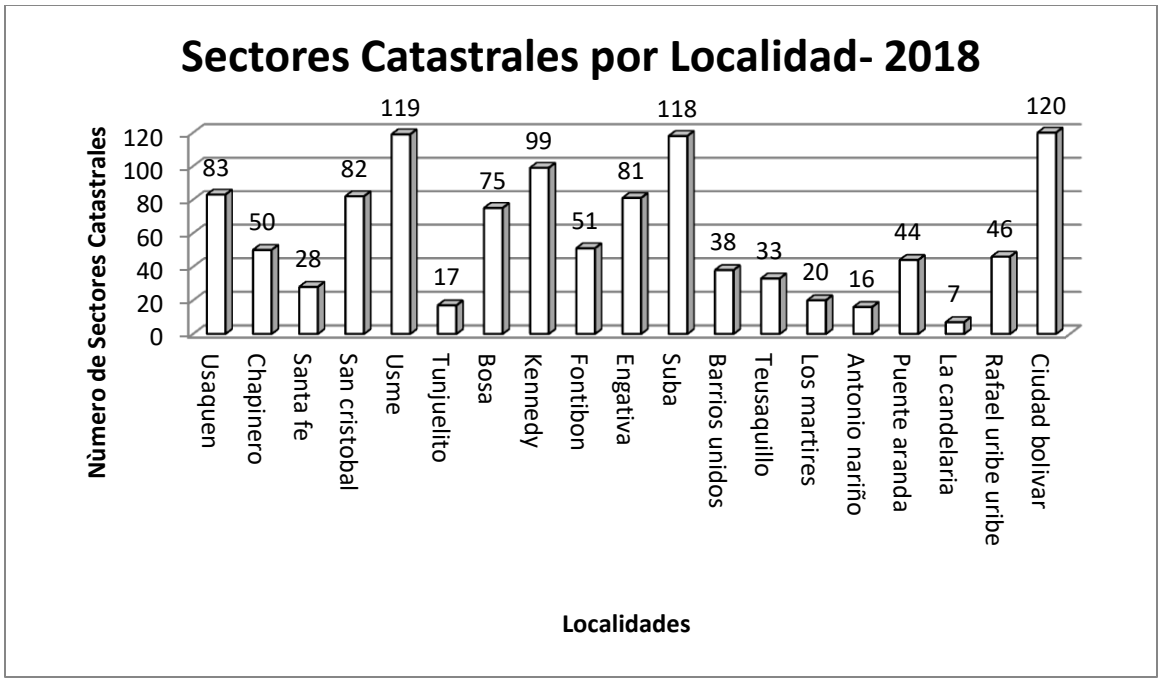


Gráfico 1. Autoría Propia. Fuente: UAECD

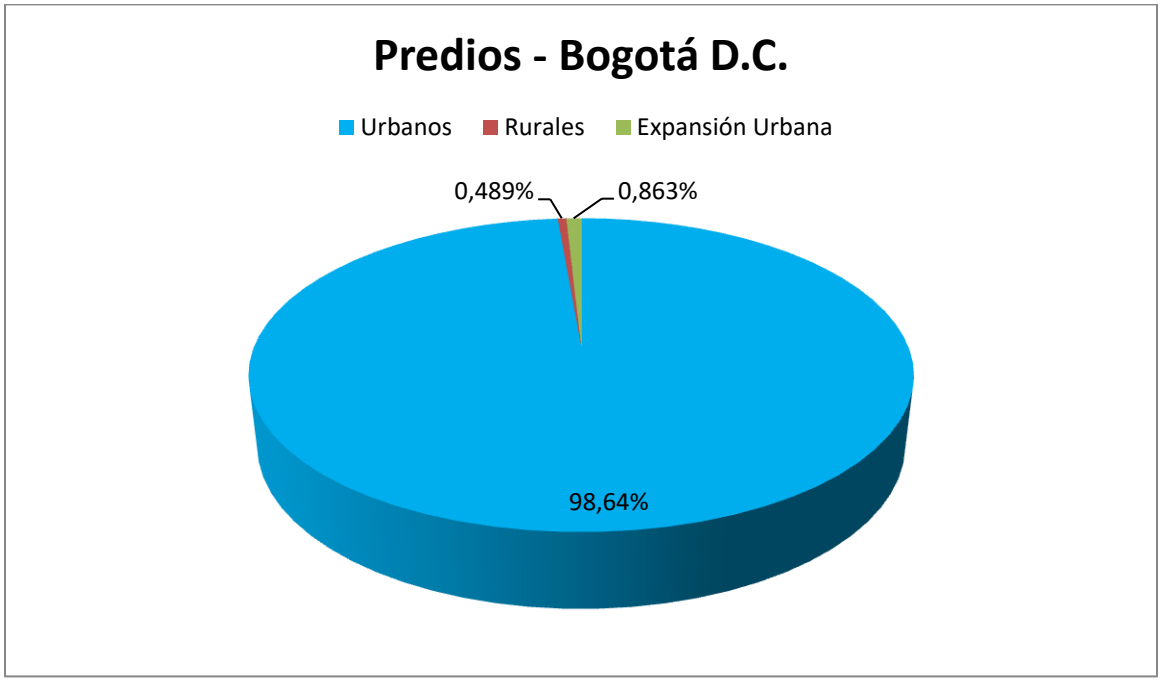


Gráfico 2. Autoría Propia. Fuente: UAECD

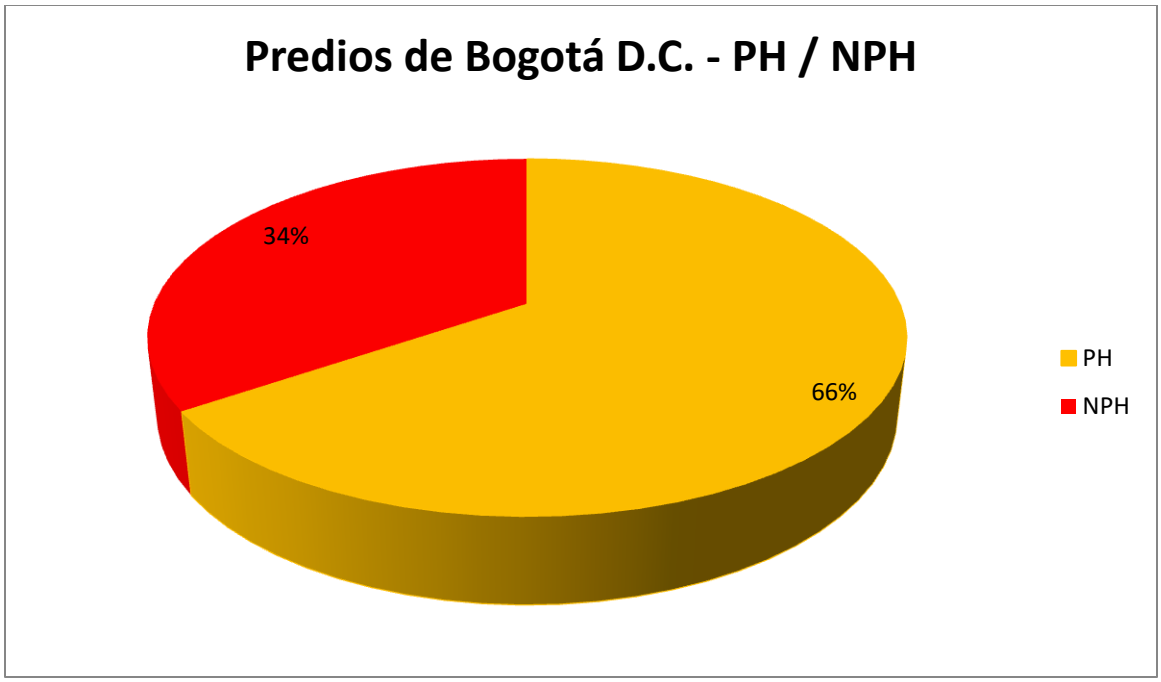


Gráfico 3. Autoría Propia. Fuente: UAECD

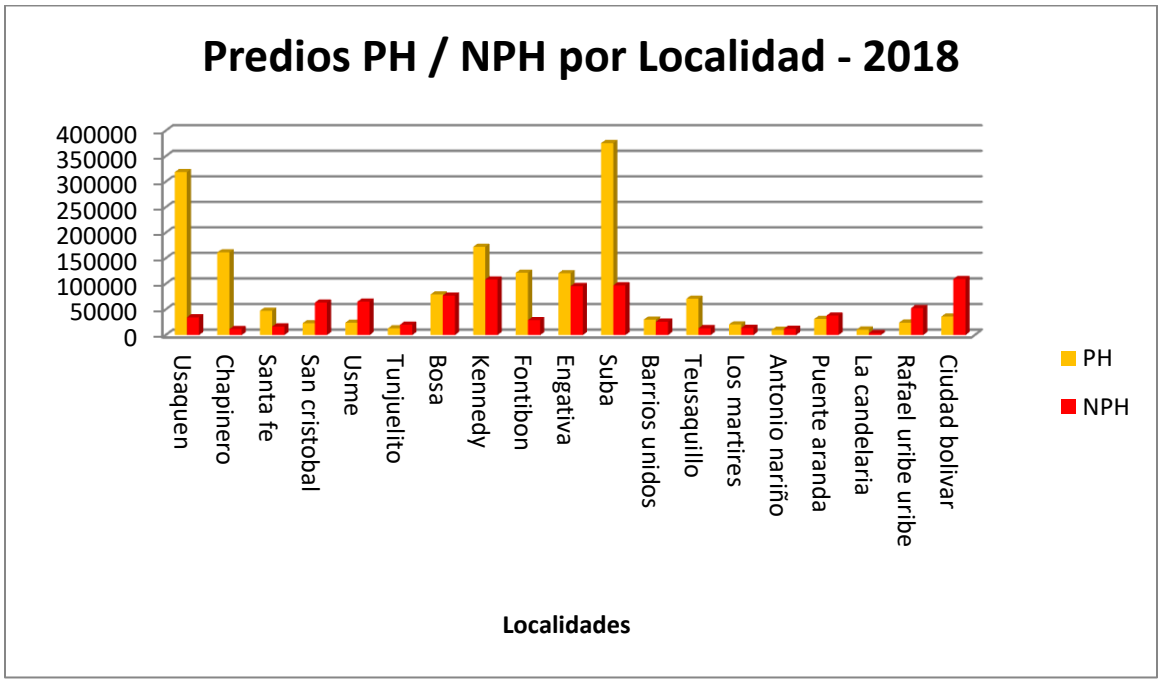


Gráfico 4. Autoría Propia. Fuente: UAECD

7.2. Centros Comerciales

Para la vigencia 2018, la ciudad de Bogotá cuenta con 49.491 predios con Código Destino 22 (Comercio en Centros Comerciales) de los cuales solo uno (1) se encuentra en sector rural y los restantes en el sector urbano de la capital. Además los predios mencionados se encuentran divididos en 474 Centros Comerciales, los cuales se encuentran repartidos en las 19 localidades que fueron objeto de la investigación. En los predios pertenecientes al código destino 22 se pueden encontrar, Parqueaderos, Locales Comerciales, Oficinas y Depósitos, sin embargo el estudio se centró principalmente en los Locales Comerciales.

8. Metodología

Con el fin del buen desarrollo del presente proyecto se impuso una técnica de investigación variada, se utilizara Metodología de Investigación Cuantitativa e Investigación Cualitativa.

Cuando se hace referencia a la investigación cuantitativa, quiere decir que se buscó y analizó toda la información que es de tipo cuantificable, esta se pudo tanto verificar como comprobar, ya que es necesario tener el componente objetivo, el cual es externo al sujeto que investiga, el análisis estadístico por lo general resalta en este tipo de investigación. Luego, para la parte cualitativa se requirió por parte del investigador un análisis subjetivo e interpretativo que se realizó posterior al análisis de las fuentes de información ya establecidas anteriormente.

El proyecto se realizó con base en la información documental existente en el grupo de investigación GIGA de la Universidad Distrital y la información que la UAECD facilitó. El proceso siguió las siguientes actividades:

a) En la primera parte referente a la recopilación de información, se repasaron artículos y definiciones acerca del tema, principalmente todo lo concerniente al Centro Comercial, incluso paralelo a ello se revisaron leyes como la 675 de 2001 (describe todo lo que conlleva la estructuración de la Propiedad Horizontal a lo que normalmente es sometido un Centro Comercial) y la Ley 820 de 2003, (lo pertinente a los arriendos en predios residenciales. Adicionalmente se reconocieron los documentos del grupo GIGA y las bases de datos de la UAECD, con lo que se concluyeron los alcances a los que se podía llegar y que finalmente se desarrollaron.
b) Con la indagación y recopilación descrita en el anterior ítem se establecieron ya las dos fuentes principales que se utilizaron en la investigación, puesto que, las bases de la UAECD de los años 2015, 2016, 2017 y 2018 se usaron para desarrollar los objetivos pertenecientes a los análisis de volumetrías y densidades paralelas al estudio multitemporal; luego, están los informes del grupo GIGA donde esta recopilada toda la información del mercado en tanto a ventas y arriendo del Comercio en Centro Comercial.
c) Las bases de datos de la UAECD contienen el 100% de los predios de la ciudad de Bogotá D.C., contienen atributos como el área de terreno, área de construcción, avalúo, tipo y clase de predio, el destino económico, entre otros,

entonces, teniendo estos datos cuantitativos fue posible en la investigación, desarrollar los objetivos referentes a las densidades, que inclusive se pudieron desarrollar por localidad gracias a que este atributo viene incluido también. Posteriormente la documentación recopilada mediante el grupo de investigación de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, GIGA, la cual se encontraba estructurada en tablas, donde venían descritos, dirección, valores de venta y/o arriendo, m^2 de área vendible y finalmente el contacto, entonces, se extrajo la información y se estructuro de tal manera que permitió desarrollar las distintas estadísticas y análisis respecto al mercado presente actualmente en los Centros Comerciales de la ciudad de Bogotá.

d) Posterior al desarrollo de las fuentes de información, se organizaron todos los resultados, estadísticas 2018, estadísticas multitemporal, mercado, y mapas temáticos, los cuales muestran los principales centros comerciales y burbujas que describen valores de m^2, entonces, todo lo anterior se desarrolló por localidad para conseguir un análisis mejor segregado, teniendo en cuenta que los patrones que se pueden encontrar son más representativos por sectores, entre más grande es el área analizada se hallan resultados más variables.
e) Finalmente se establecieron las conclusiones de forma subjetiva a partir de lo que se encontró en la investigación, para la posterior presentación ante los docentes director y evaluador con el fin de optar por el título de Ingeniero Catastral y Geodesta.

9. Resultados de Investigación

9.1. Estadísticas 2018 Por Localidad

9.1.1. Usaquén.

La localidad de Usaquén es la numero uno (1) en la ciudad, se encuentra ubicada al nororiente de la capital, limita al occidente con la Autopista Norte, que la separa de la localidad de Suba; al sur con la Calle 100, que la separa de la localidad de Chapinero; al norte, con los municipios de Chía y Sopó y al oriente, con el municipio de la Calera. Actualmente cuenta con una población de 449.621 habitantes y con un área de 65,31 km ^{2}. (DANE, 2015).

Actualmente cuenta con 353.546 predios, de los cuales 6.579 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 43 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 83 Sectores Catastrales, y finalmente hay predios de todos los estratos. (Datos de la UAECD).

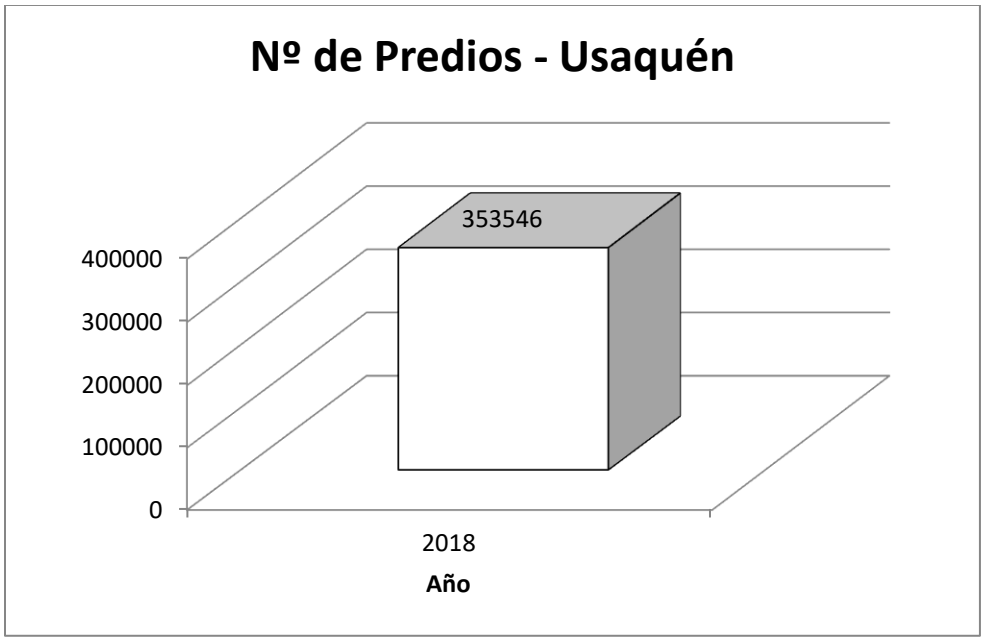
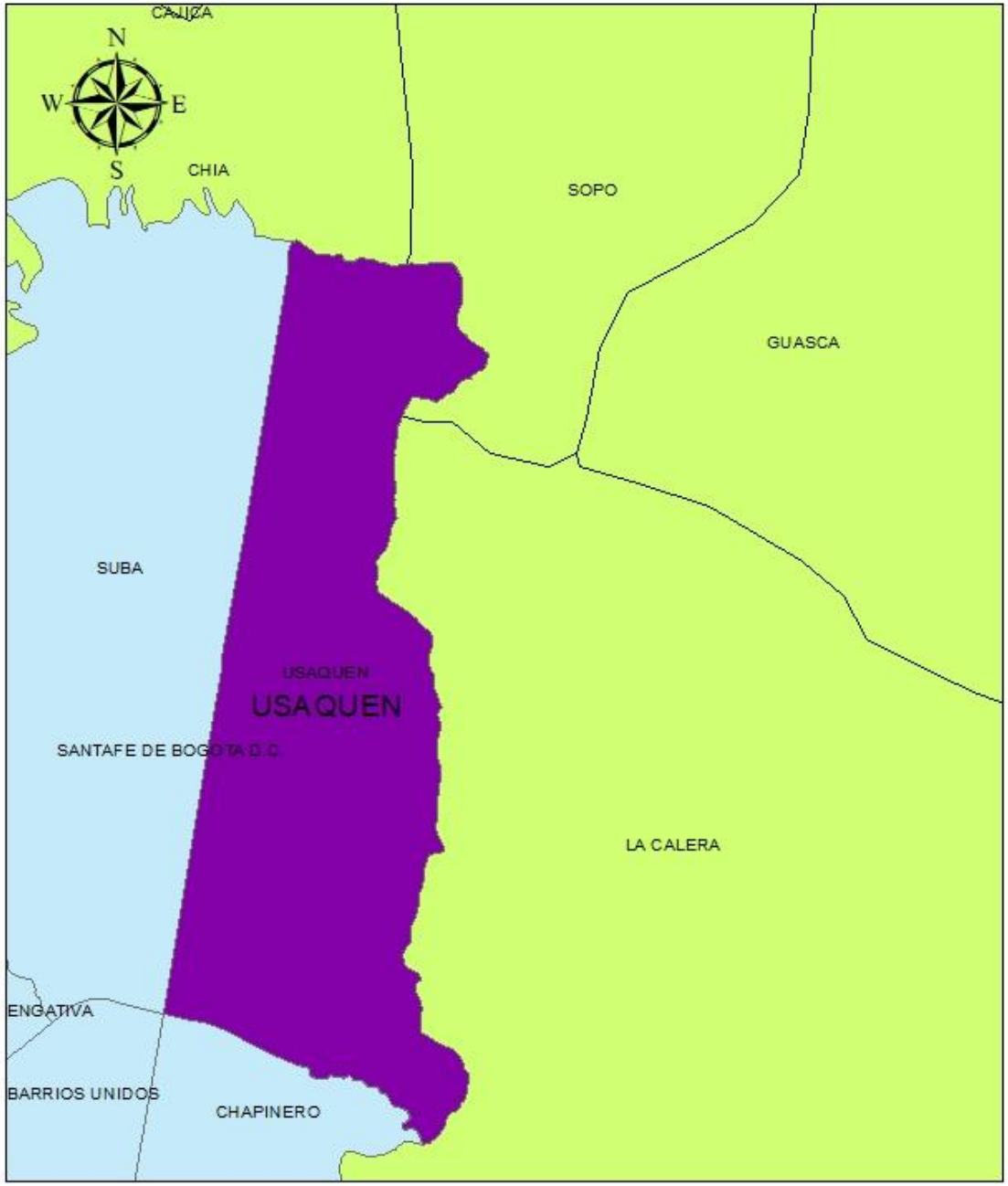


Gráfico 5. Autoría Propia. Fuente: UAECD



UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA

2018

UBICACIÓN USAQUÉN

ESCALA: 1:125.000

Kilometros

0 1 2 4 6 8

LEYENDA

Usaquen

Municipios

Localidades





ELABORADO POR: Sebastian Mendoza Aguirre
20131025028

Fuente: Google Sites - ESRI

Ilustración 3. Autoría Propia. Ubicación- Usaquén. Fuente: Google Sites - ESRI

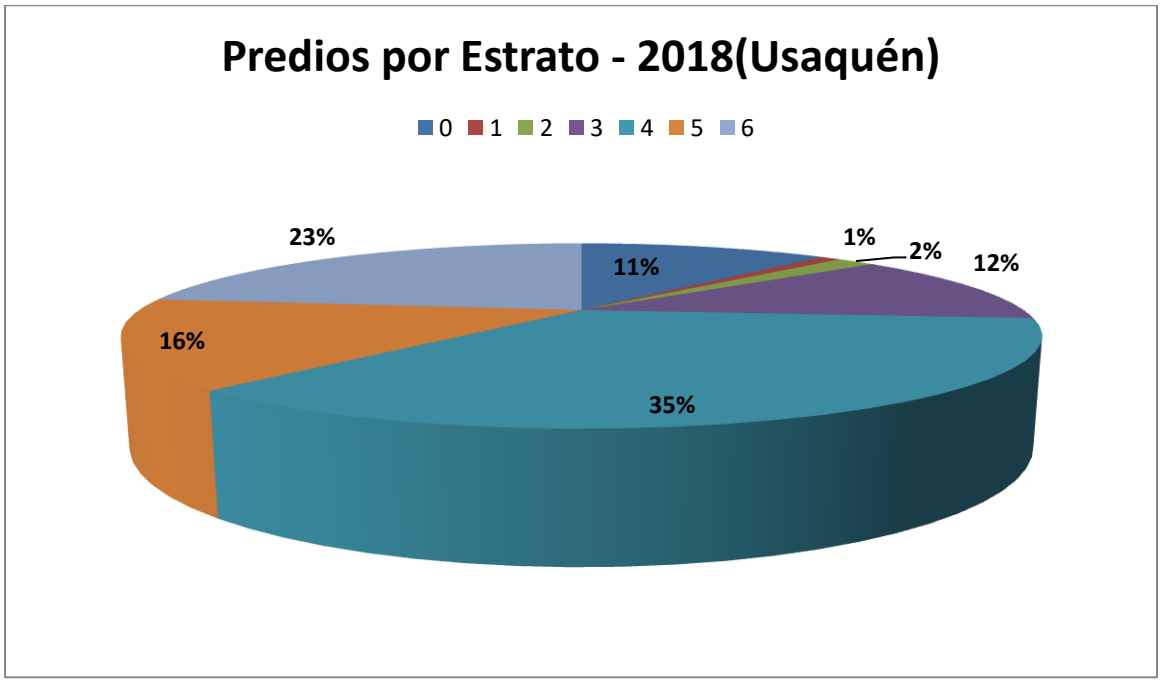


Gráfico 6. Autoría Propia. Fuente: UAECD

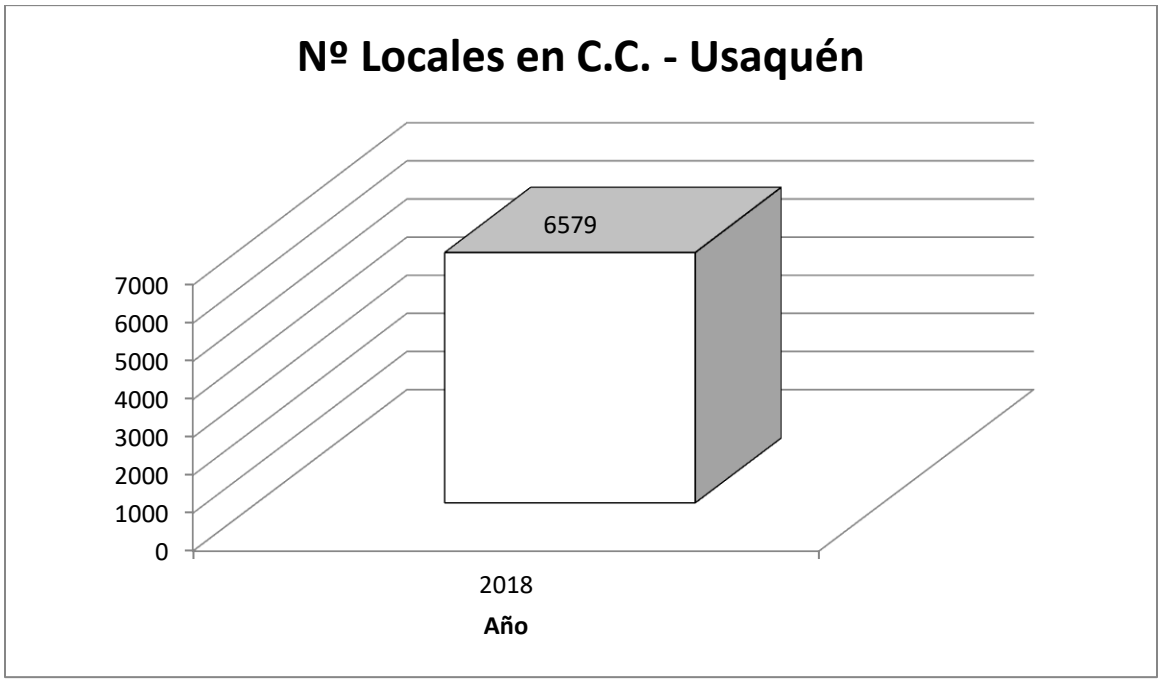


Gráfico 7. Autoría Propia. Fuente: UAECD

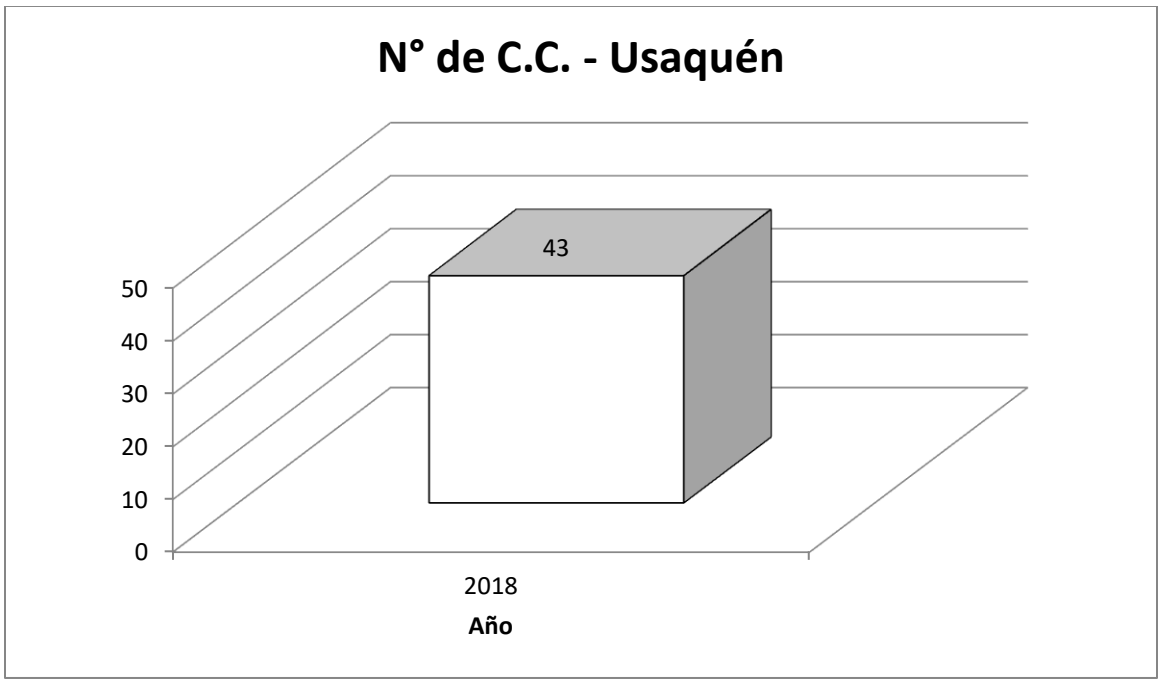


Gráfico 8. Autoría Propia. Fuente: UAECD

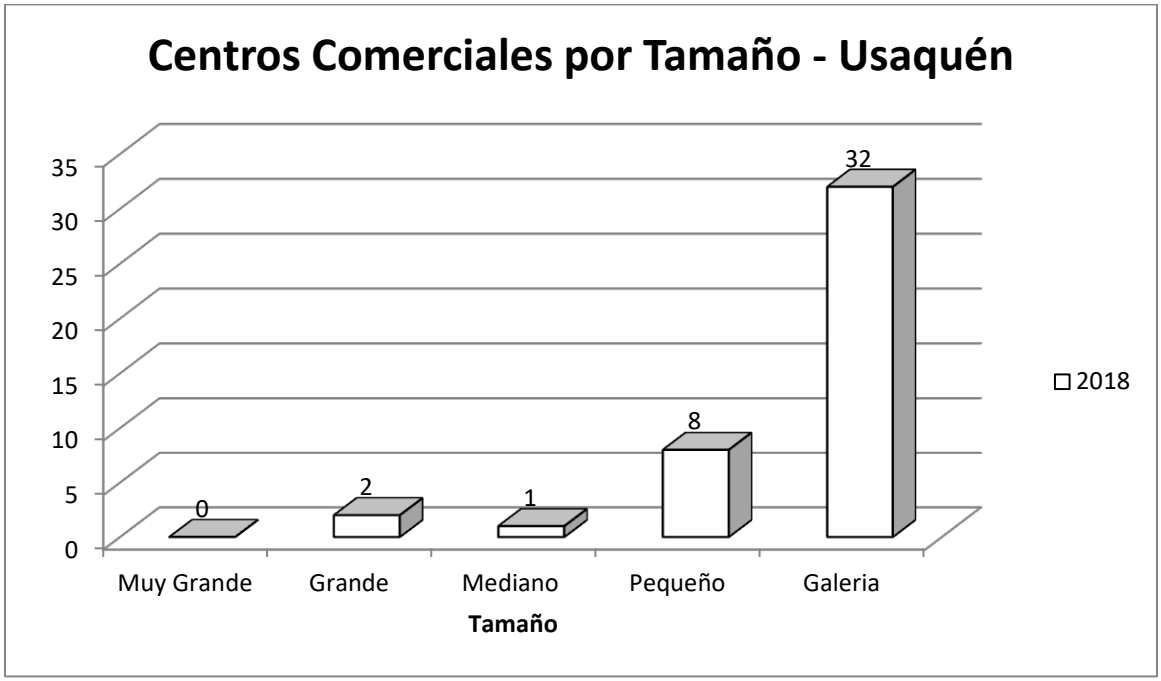


Gráfico 9. Autoría Propia. Fuente: UAECD

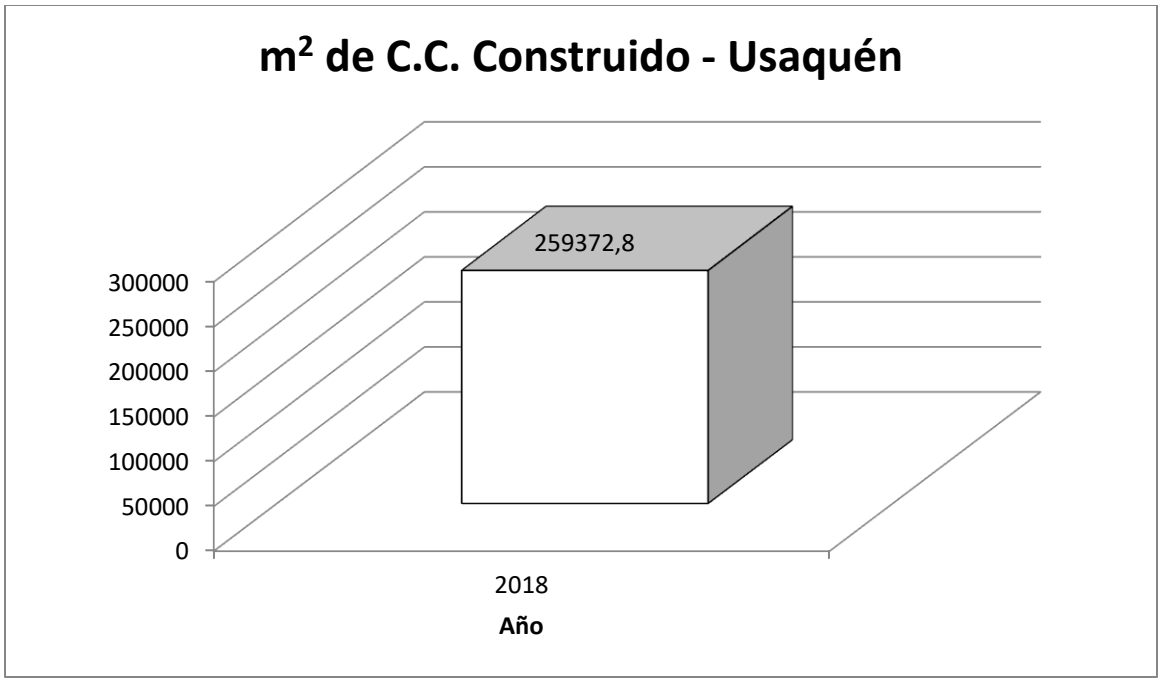


Gráfico 10. Autoría Propia. Fuente: UAECD

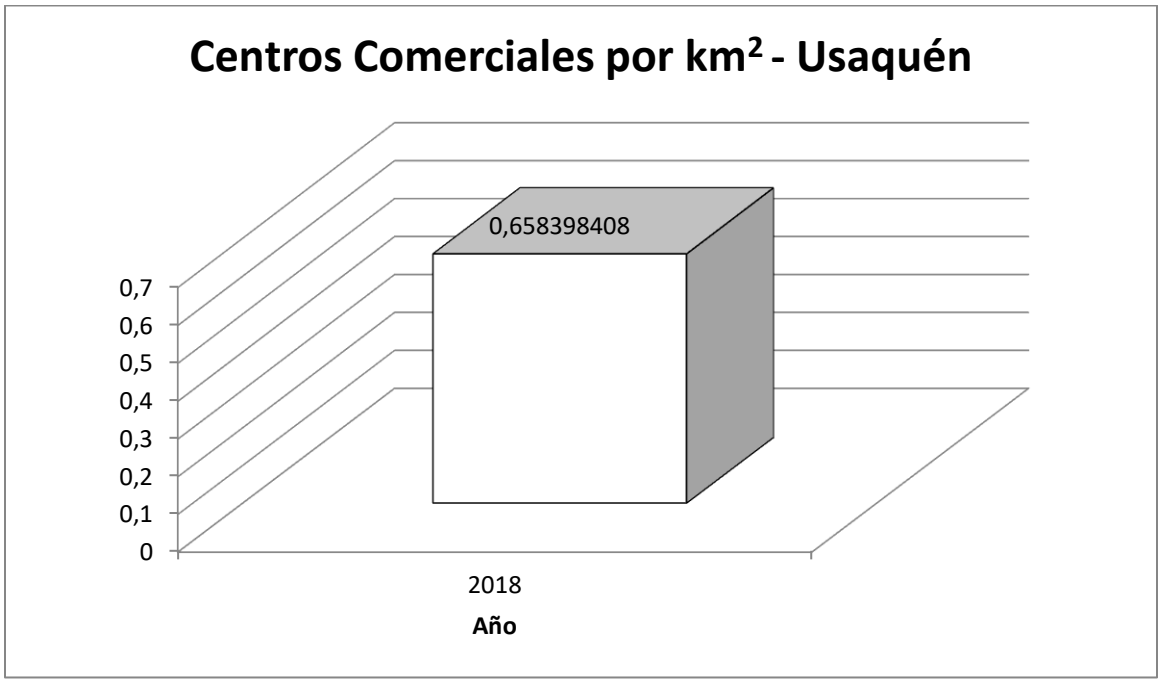


Gráfico 11. Autoría Propia. Fuente: UAECD

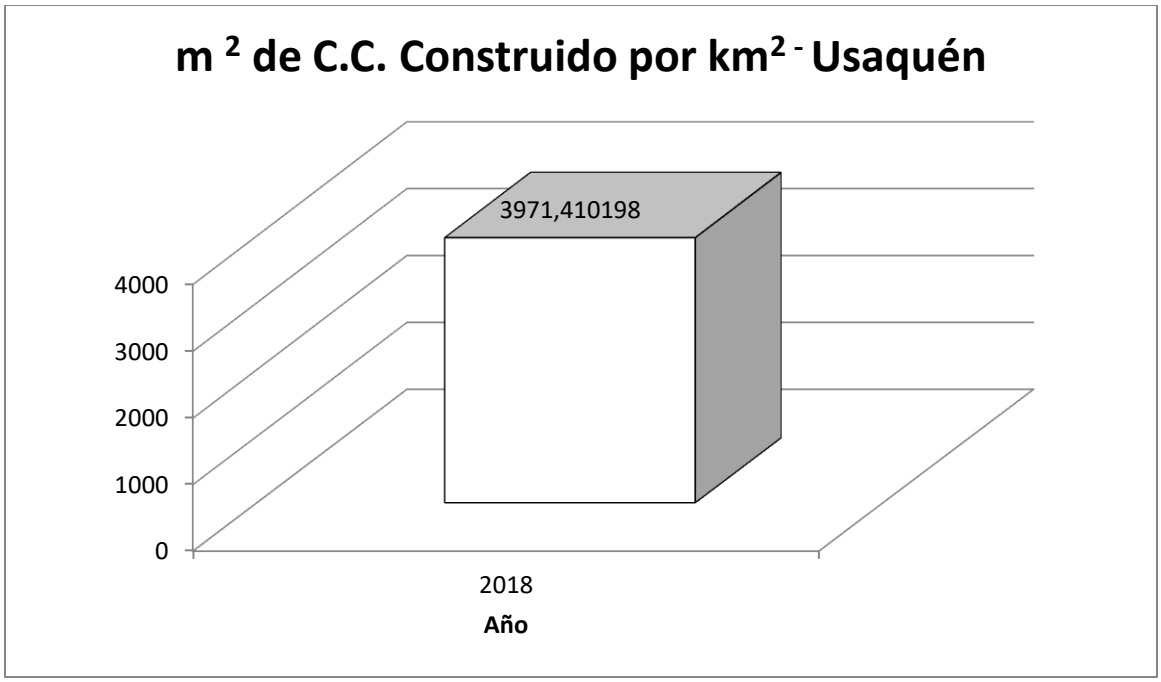


Gráfico 12. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.2. Chapinero.

La localidad de Chapinero es la numero dos (2) en la ciudad, se encuentra ubicada al oriente de la capital, limita al norte, con la calle 100 y la vía a La Calera, vías que la separan de la localidad de Usaquén; por el occidente, el eje vial Autopista Norte-Avenida Caracas que la separa de las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo; en el oriente, las estribaciones del páramo de Cruz Verde, la Piedra de la Ballena, el Pan de Azúcar y el cerro de la Moya, crean el límite entre la localidad y los municipios de La Calera y Choachí. El río Arzobispo (calle 39) define el límite de la localidad al sur, con la localidad de Santa Fe. Actualmente cuenta con una población de 166.000 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 38,15 km ^{2} además 173.415 predios, de los cuales 5.048 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 46 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 50 Sectores Catastrales, y finalmente hay predios de todos los estratos. (Datos de la UAECD).

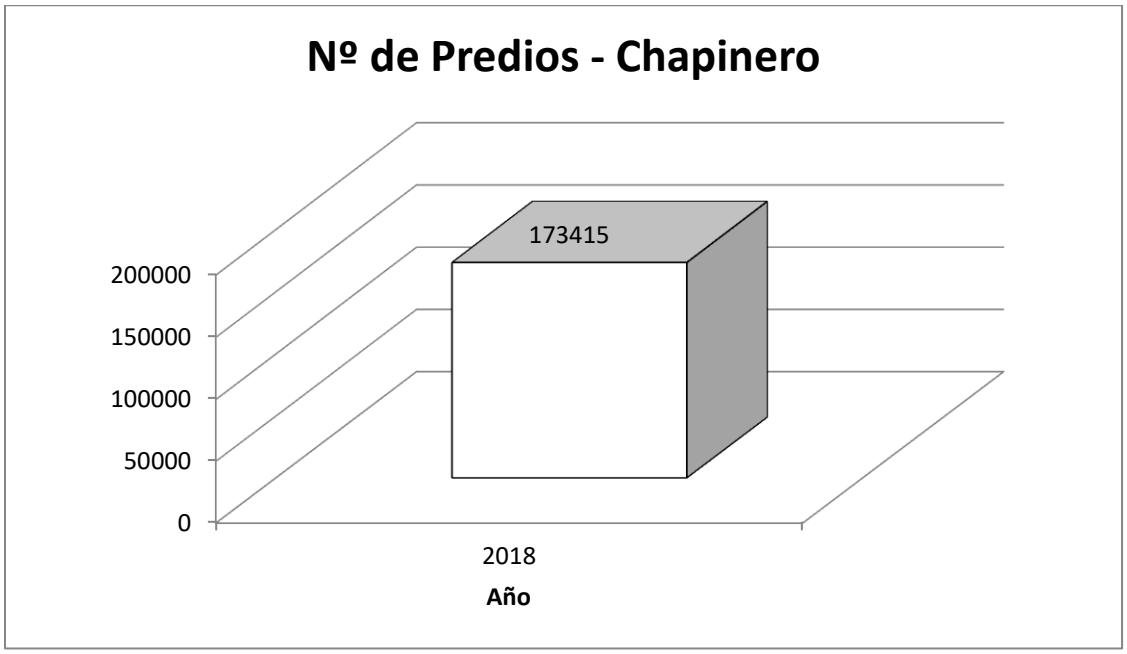
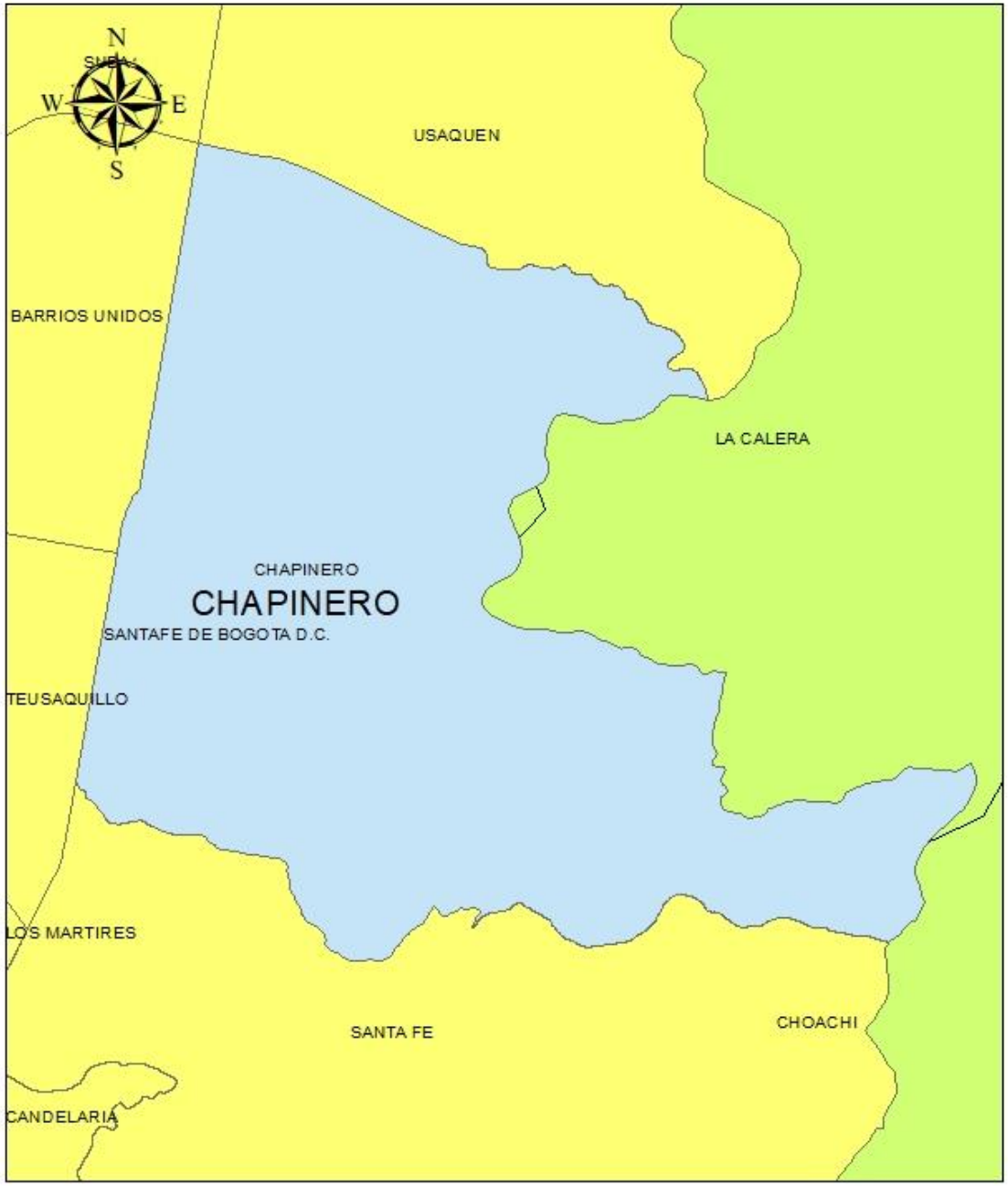


Gráfico 13. Autoría Propia. Fuente: UAECD



UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA

2018

UBICACIÓN CHAPINERO

ESCALA: 1:63.360

Kilometros

0 0,5 1 2 3 4

LEYENDA

Chapinero

Municipios

Localidades





ELABORADO POR: Sebastian Mendoza Aguirre
20131025028

Fuente: Google Sites - ESRI

Ilustración 4. Autoría Propia. Ubicación- Chapinero. Fuente: Google Sites - ESRI

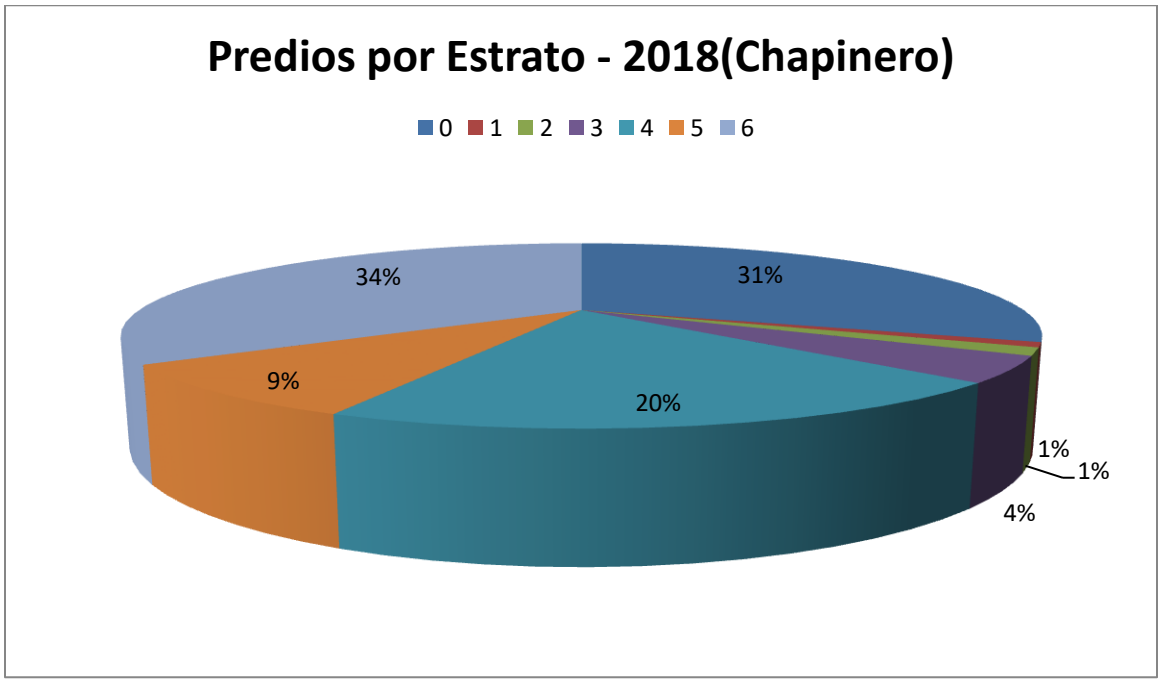


Gráfico 14. Autoría Propia. Fuente: UAECD

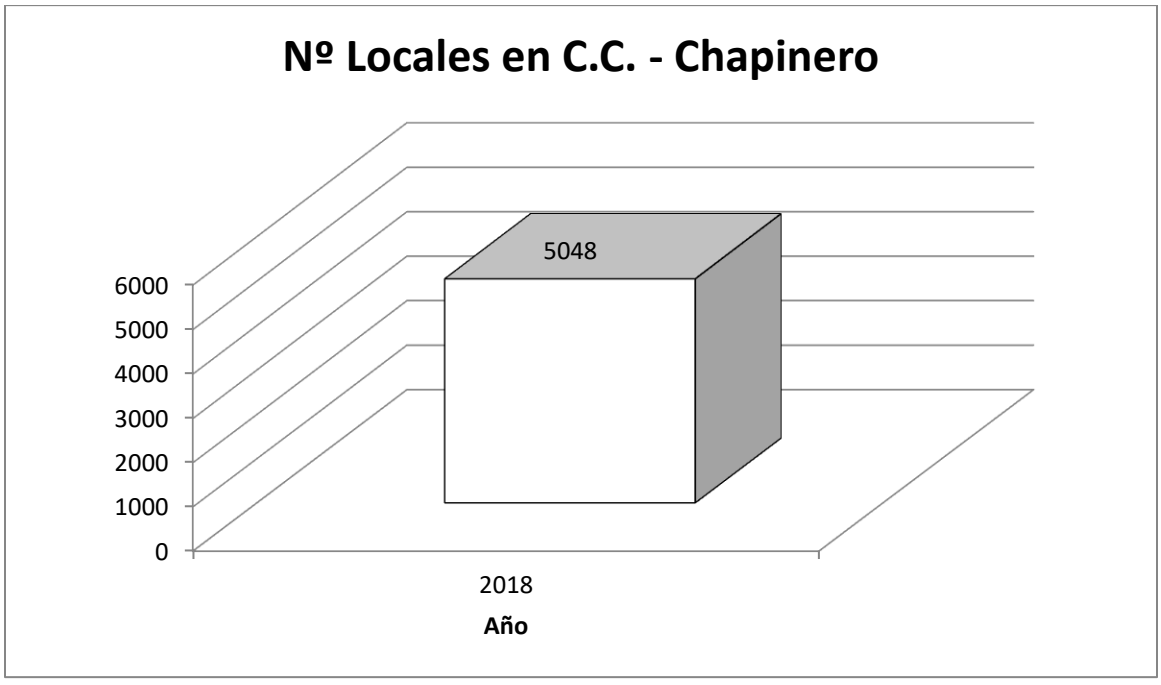


Gráfico 15. Autoría Propia. Fuente: UAECD

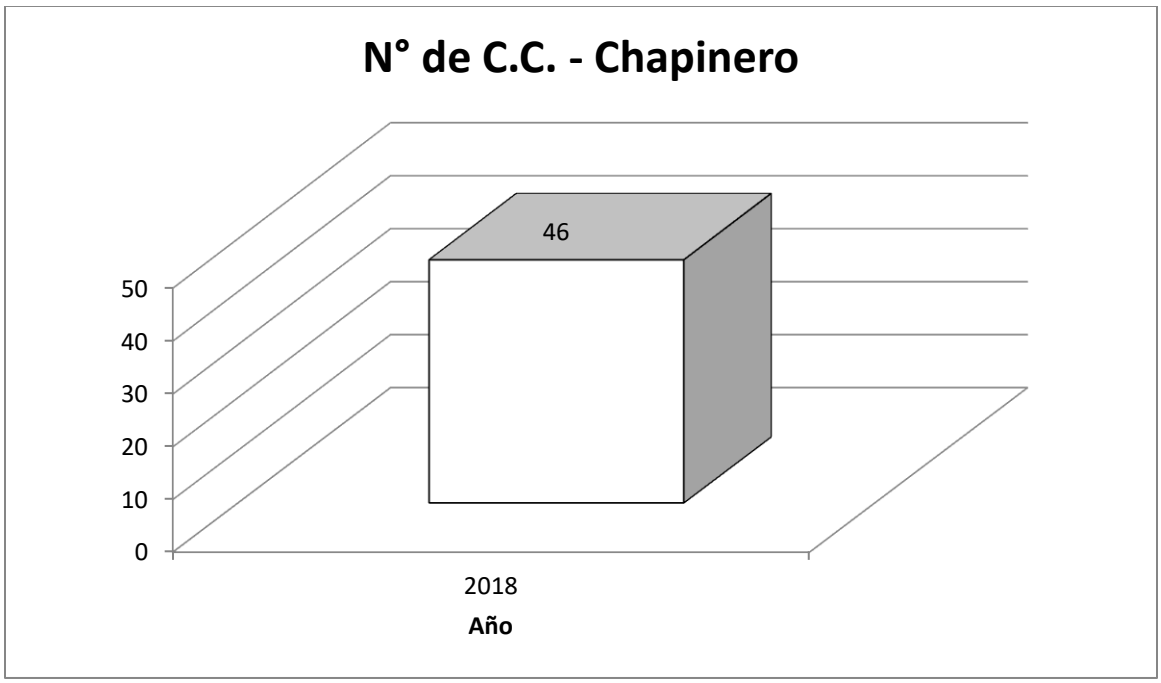


Gráfico 16. Autoría Propia. Fuente: UAECD

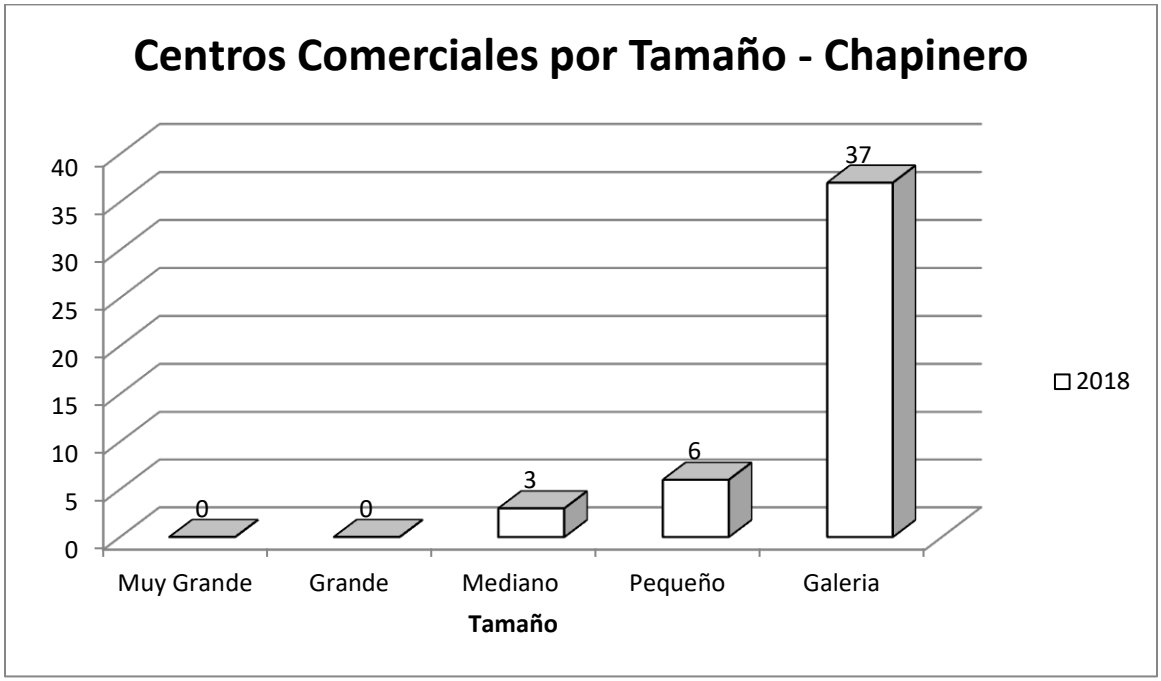


Gráfico 17. Autoría Propia. Fuente: UAECD

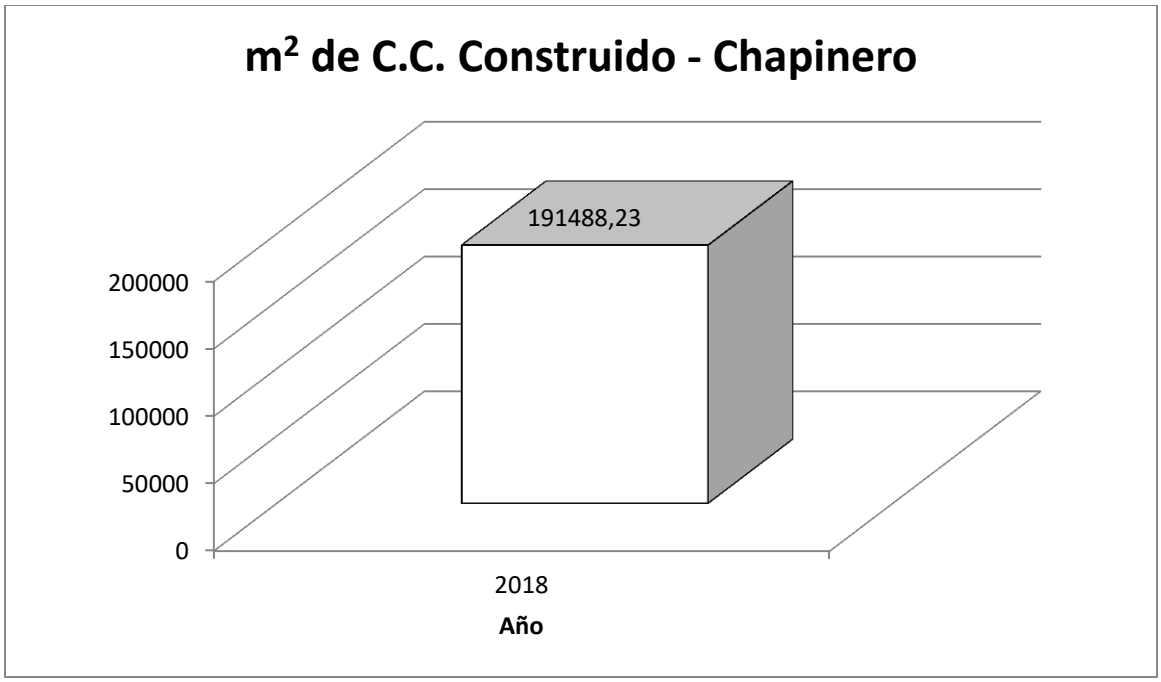


Gráfico 18. Autoría Propia. Fuente: UAECD

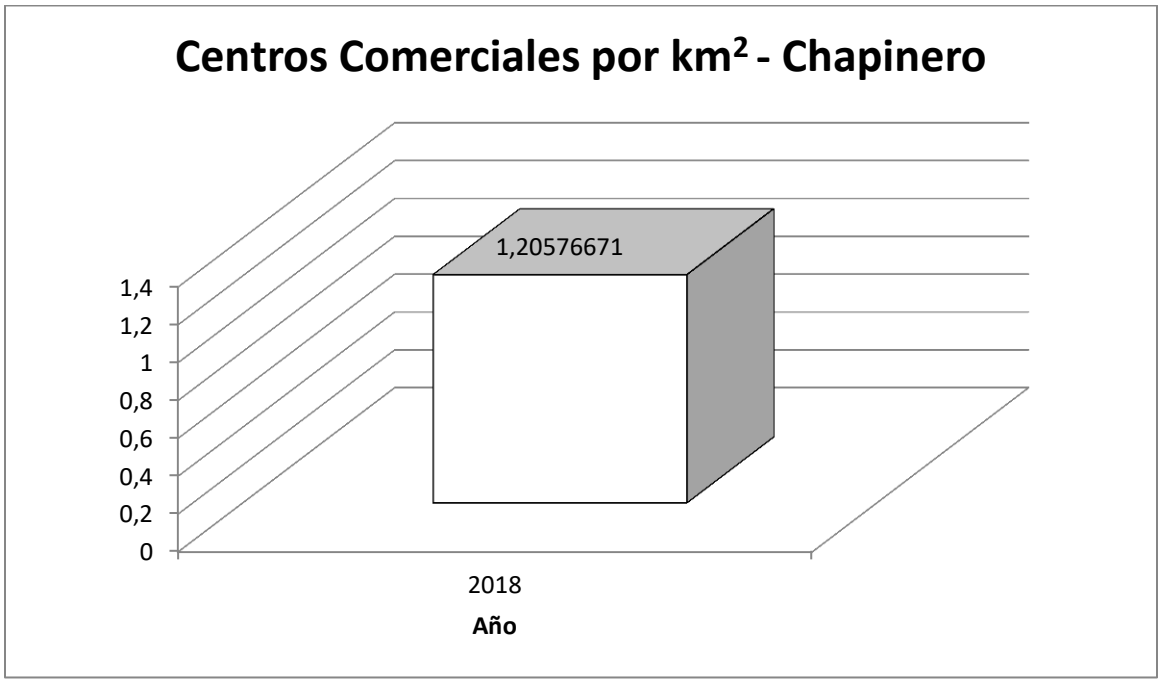


Gráfico 19. Autoría Propia. Fuente: UAECD

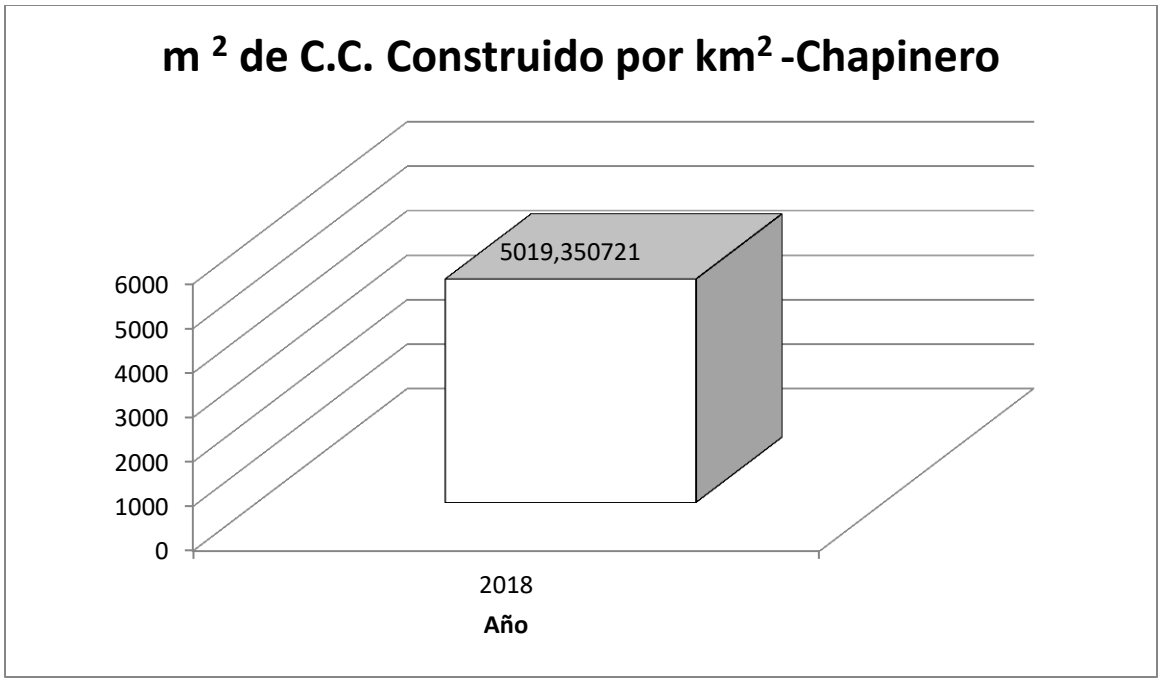


Gráfico 20. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.3. Santa Fe.

La localidad de Santa Fe es la numero tres (3) en la ciudad, se encuentra ubicada al oriente de la capital, limita al norte con la localidad de Chapinero, al sur con la localidad de San Cristóbal, Antonio Nariño, al oriente con el municipio de Choachí y al occidente con las localidades de Teusaquillo, Mártires y Antonio Nariño. Actualmente cuenta con una población de 107.044 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 44,17 km ^{2}, además 64.392 predios, de los cuales 6.560 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 75 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 28 Sectores Catastrales, y finalmente hay predios de todos los estratos. (Datos de la UAECD).

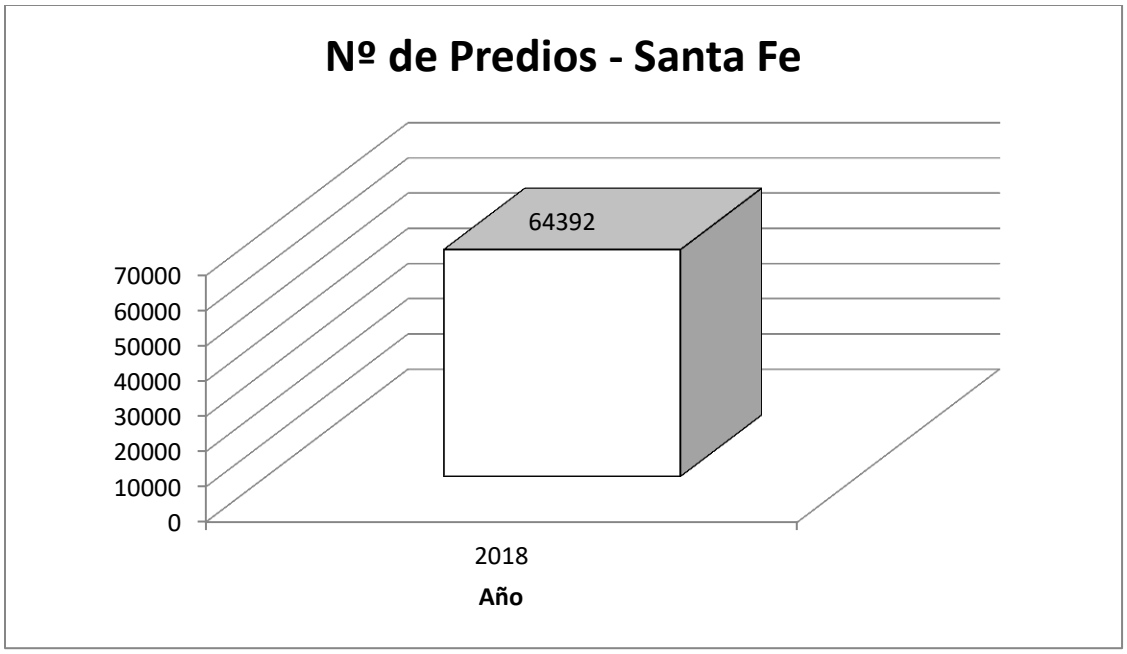


Gráfico 21. Autoría Propia. Fuente: UAECD



UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA

2018

UBICACIÓN SANTA FE

ESCALA: 1:80.000

Kilometros

0 0,5 1 2 3 4

LEYENDA

Santa Fe

Municipios

Localidades





ELABORADO POR: Sebastian Mendoza Aguirre
20131025028

Fuente: Google Sites - ESRI

Ilustración 5. Autoría Propia. Ubicación- Santa Fe. Fuente: Google Sites - ESRI

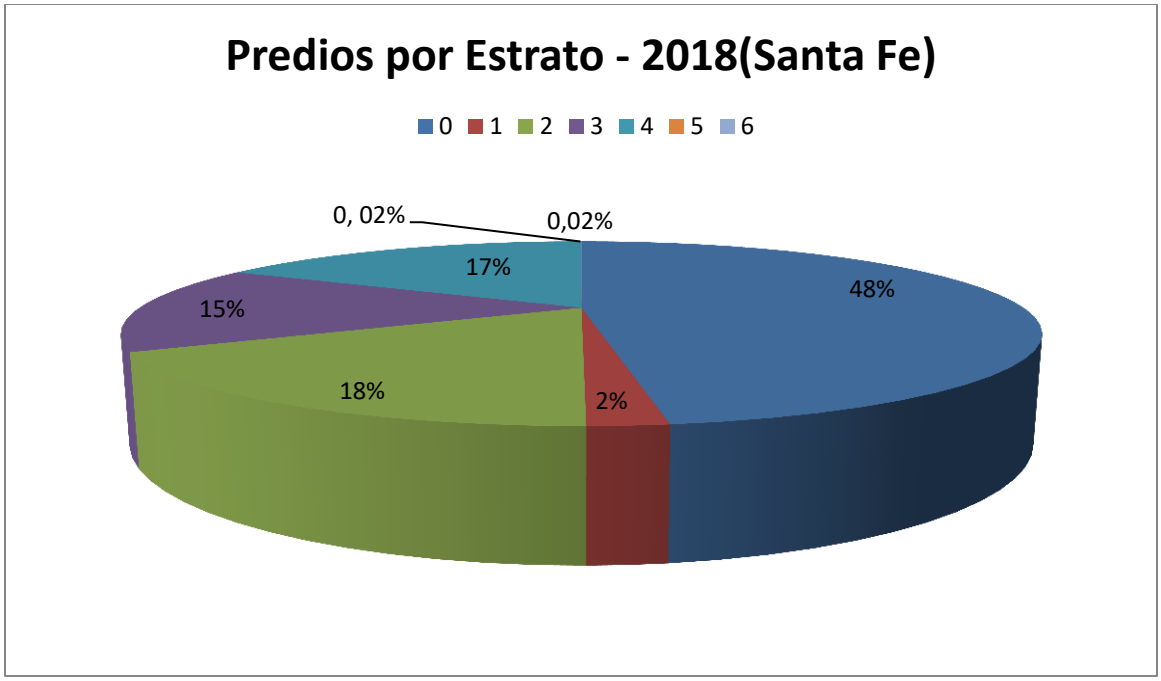


Gráfico 22. Autoría Propia. Fuente: UAECD

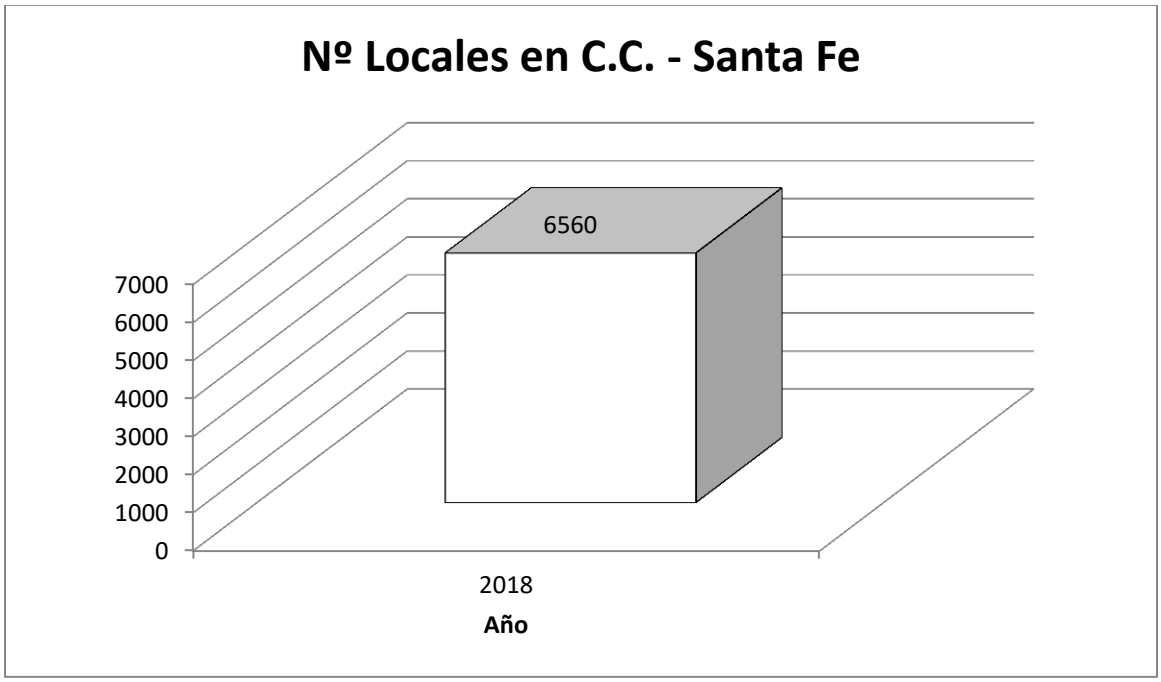


Gráfico 23. Autoría Propia. Fuente: UAECD

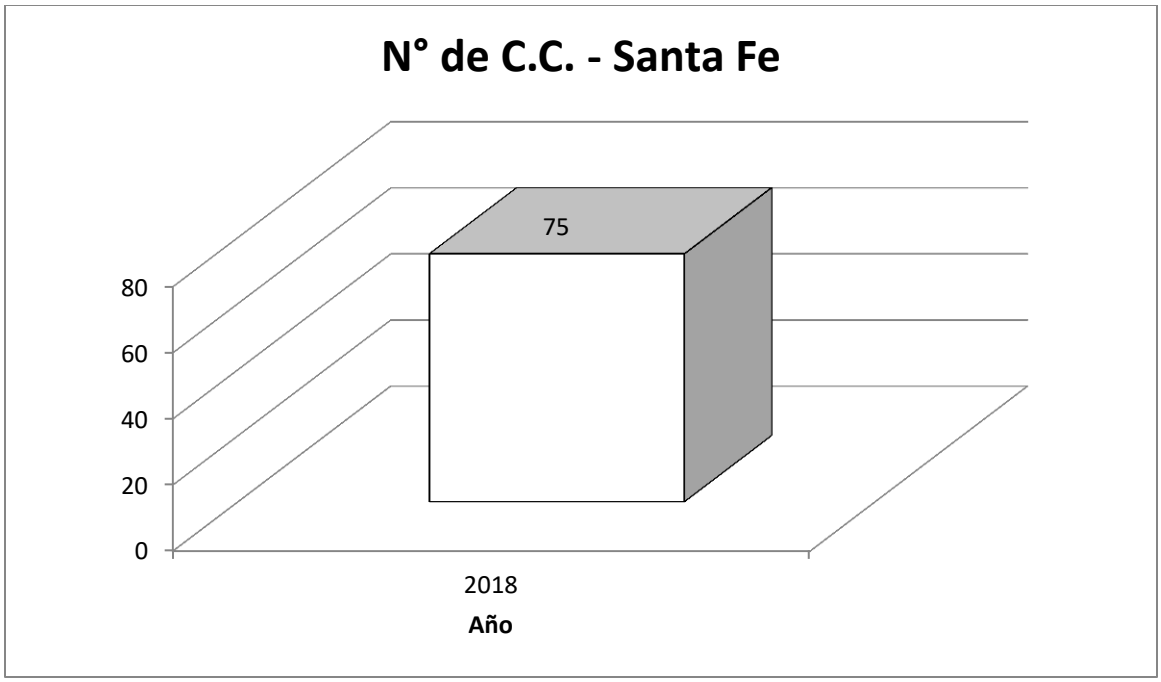


Gráfico 24. Autoría Propia. Fuente: UAECD

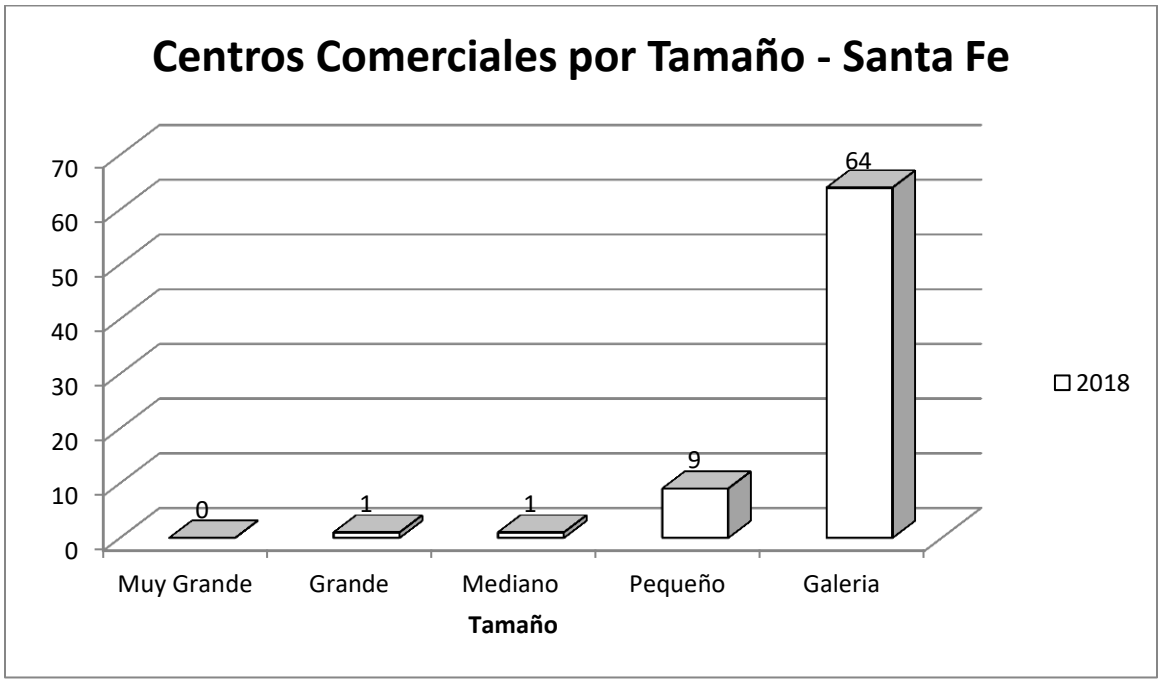


Gráfico 25. Autoría Propia. Fuente: UAECD

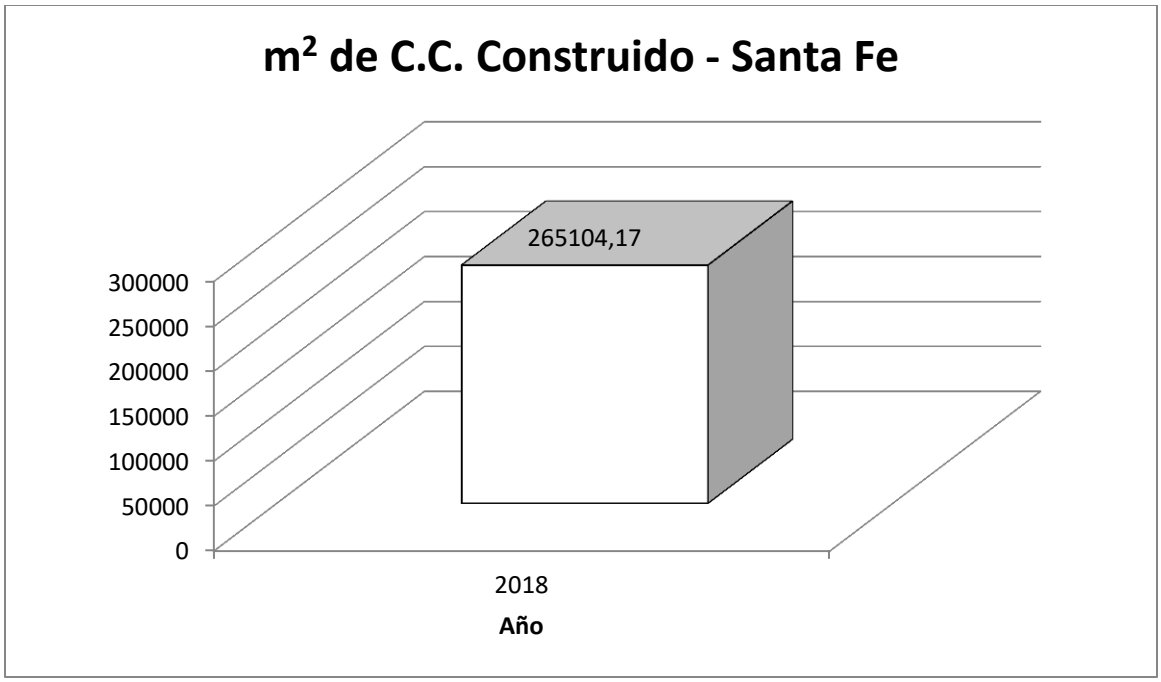


Gráfico 26. Autoría Propia. Fuente: UAECD

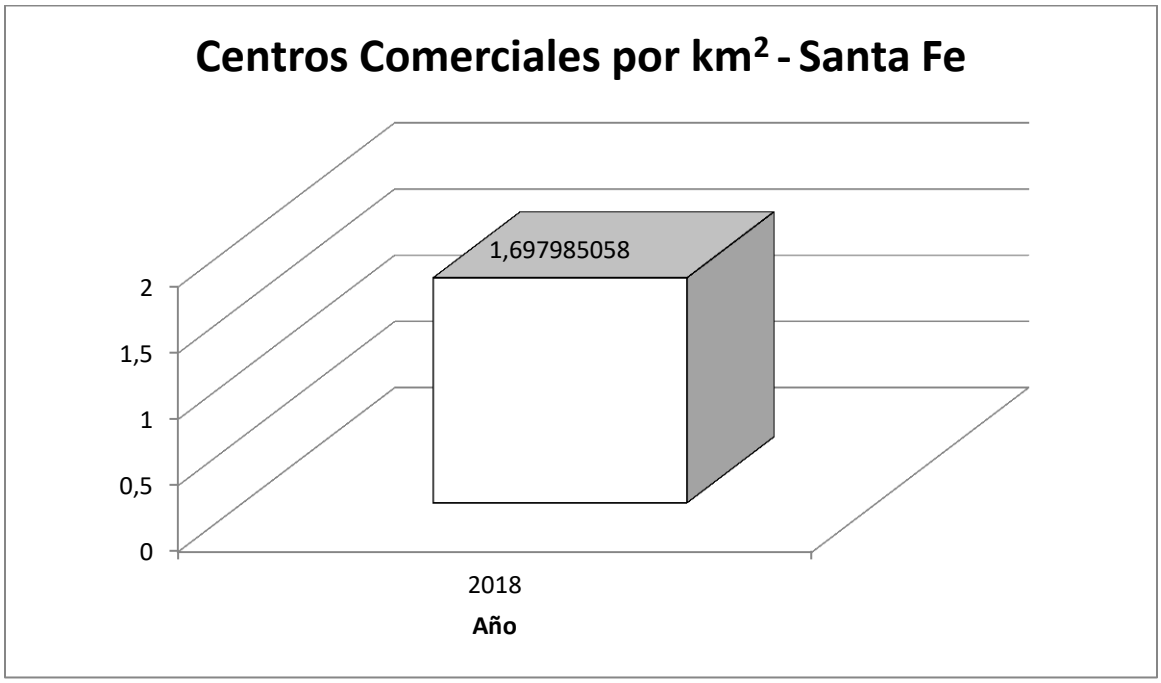


Gráfico 27. Autoría Propia. Fuente: UAECD

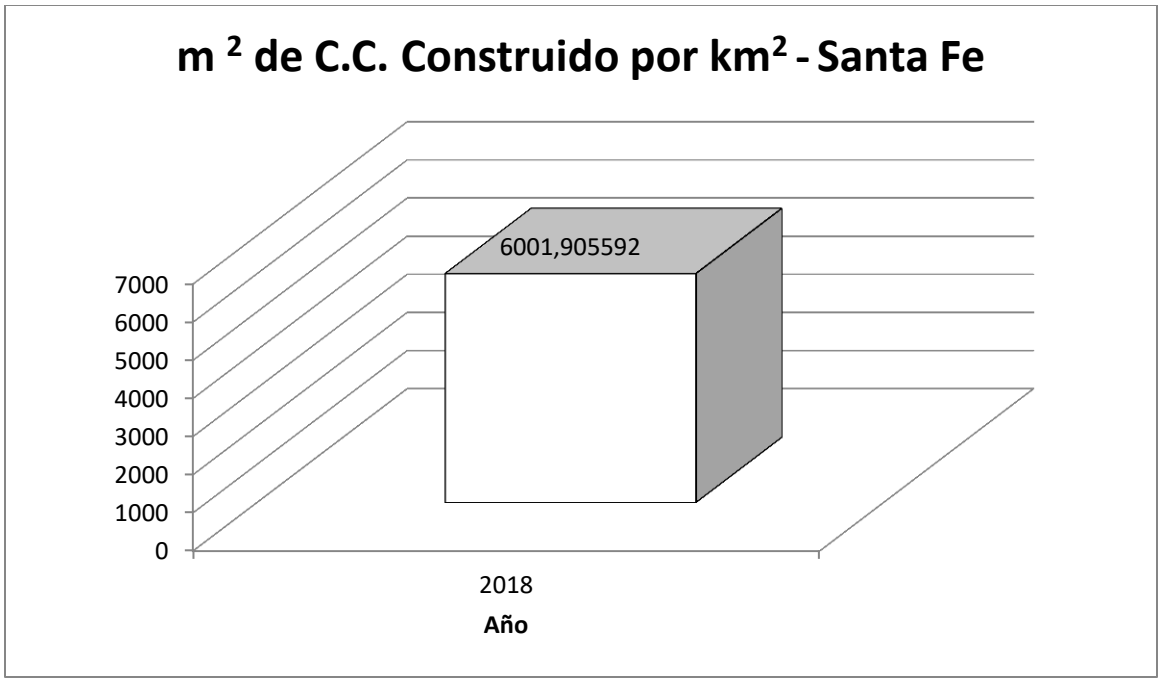


Gráfico 28. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.4. San Cristóbal.

La localidad de San Cristóbal es la numero cuatro (4) en la ciudad, se encuentra ubicada al suroriente de la capital, se encuentra entre las localidades de Santa Fe (norte), Usme (sur), Rafael Uribe Uribe y Antonio Nariño (occidente) y por el oriente es límite metropolitano con los municipios de Choachí y Ubaque. Actualmente cuenta con una población de 404.350 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 49,09 km ^{2}, además 86.611 predios, de los cuales 430 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 4 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 82 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en los estratos 5 ni 6. (Datos de la UAECD).

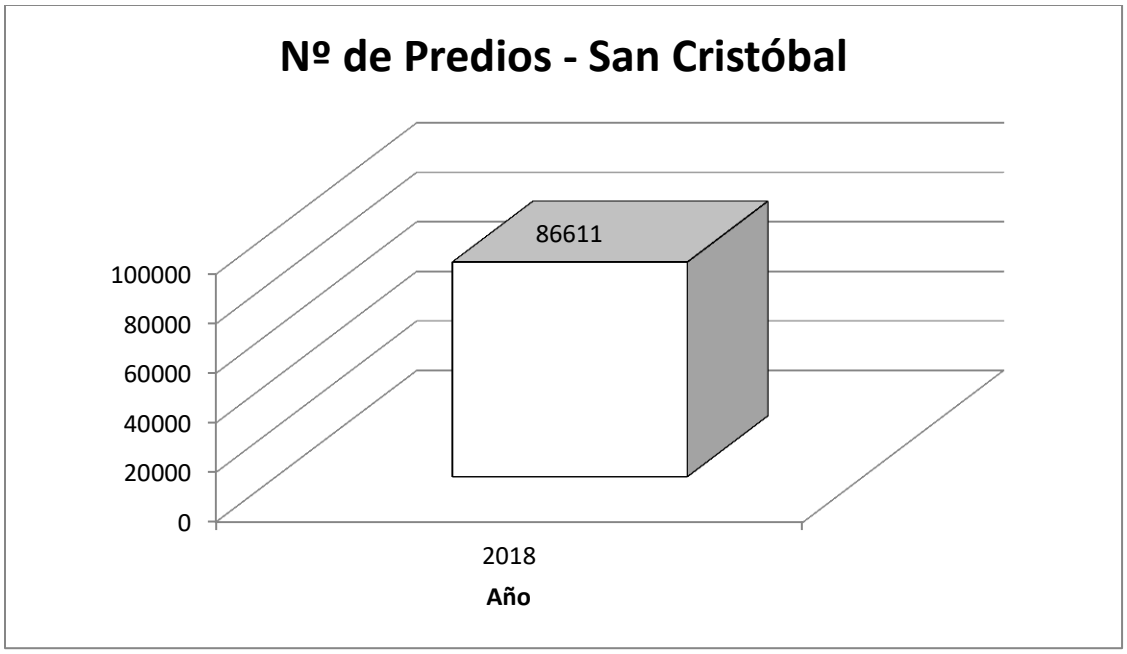


Gráfico 29.Autoría Propia. Fuente: UAECD



UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA

2018

UBICACIÓN SAN CRISTÓBAL

ESCALA: 1:63.360

Kilometros

0 0,5 1 2 3 4

LEYENDA

San Cristobal

Municipios

Localidades





ELABORADO POR: Sebastian Mendoza Aguirre
20131025028

Fuente: Google Sites - ESRI

Ilustración 6. Autoría Propia. Ubicación- San Cristóbal. Fuente: Google Sites - ESRI

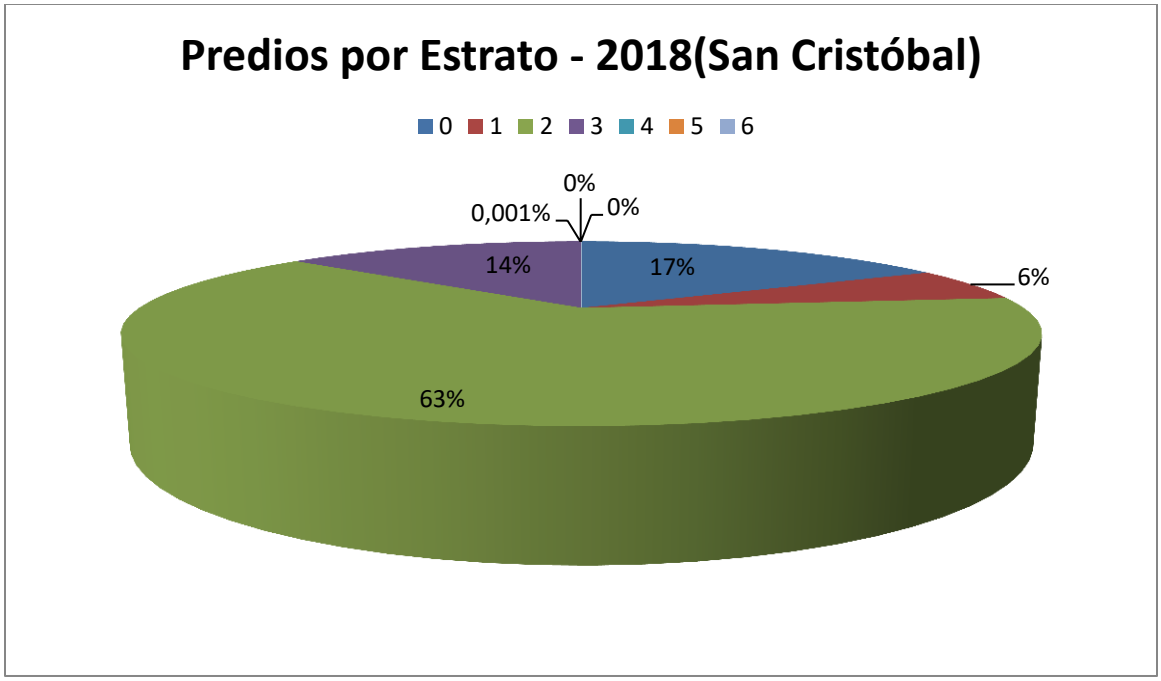


Gráfico 30. Autoría Propia. Fuente: UAECD

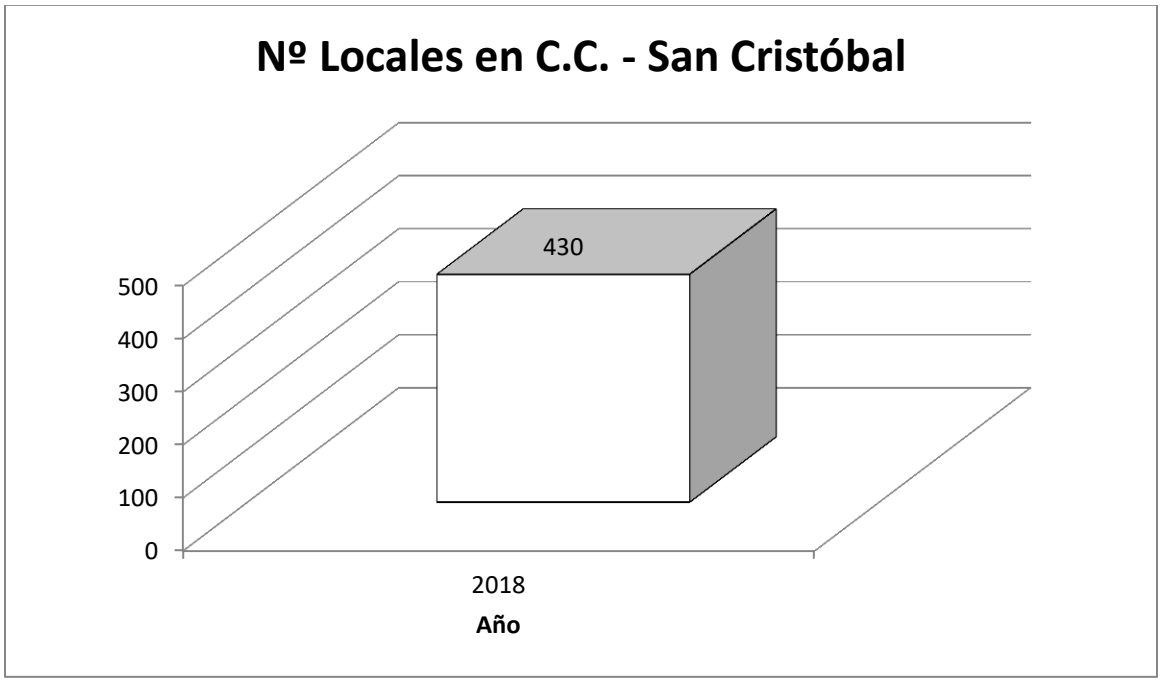


Gráfico 31. Autoría Propia. Fuente: UAECD

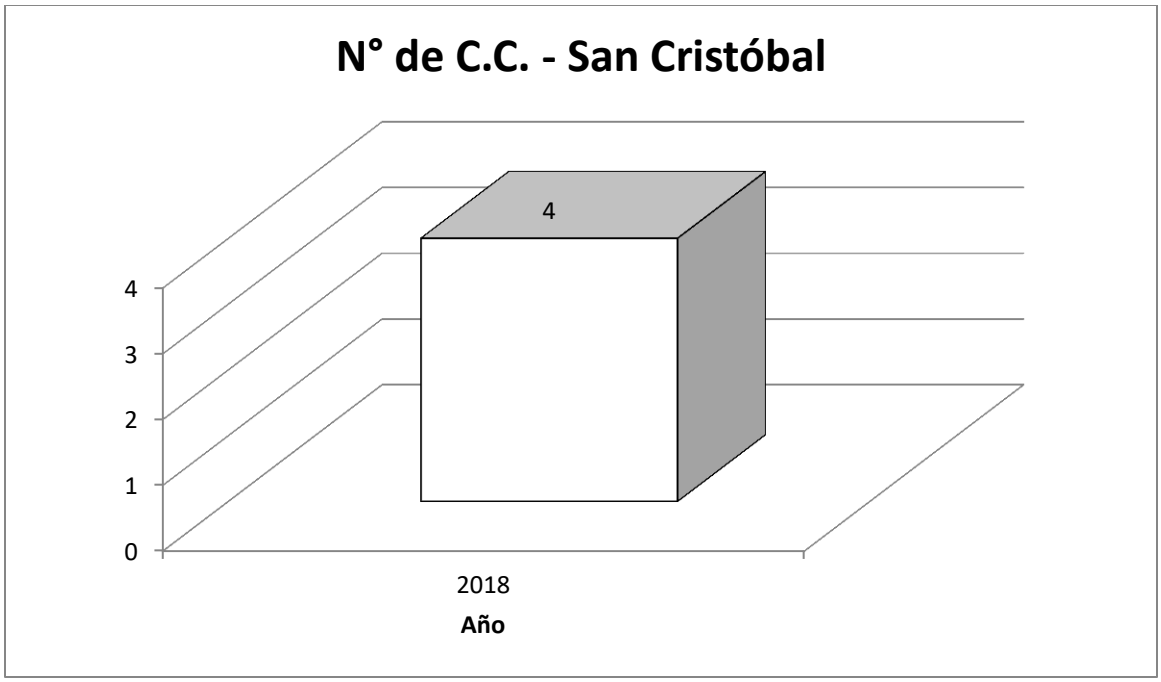


Gráfico 32. Autoría Propia. Fuente: UAECD

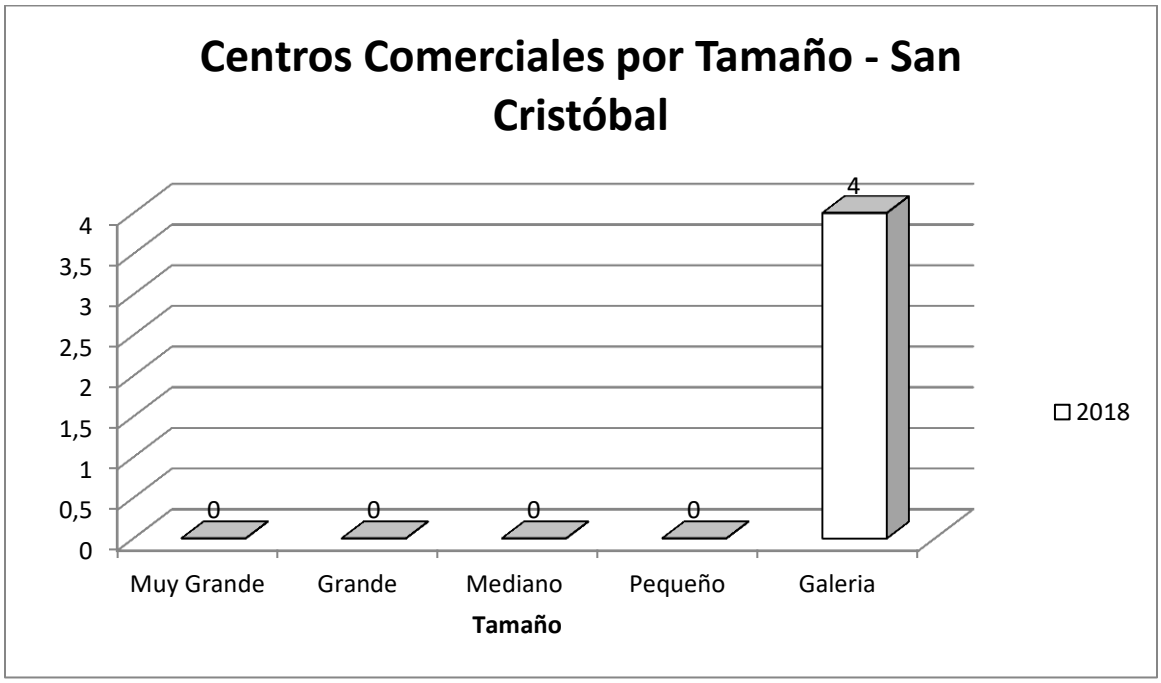


Gráfico 33. Autoría Propia. Fuente: UAECD

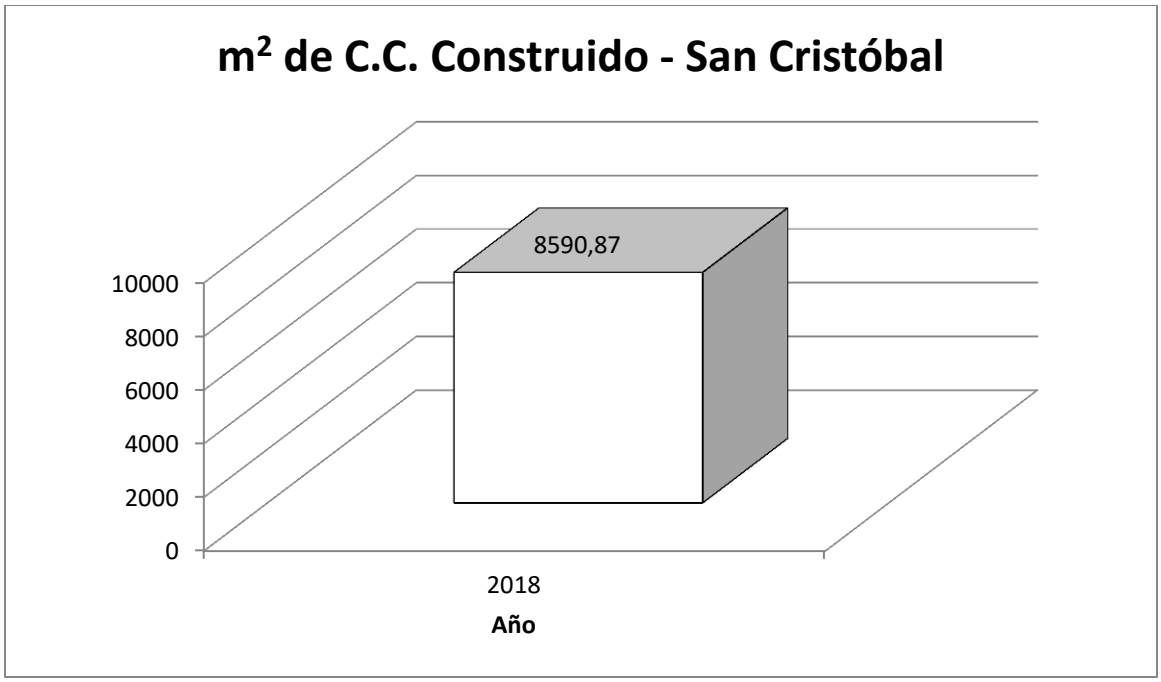


Gráfico 34. Autoría Propia. Fuente: UAECD

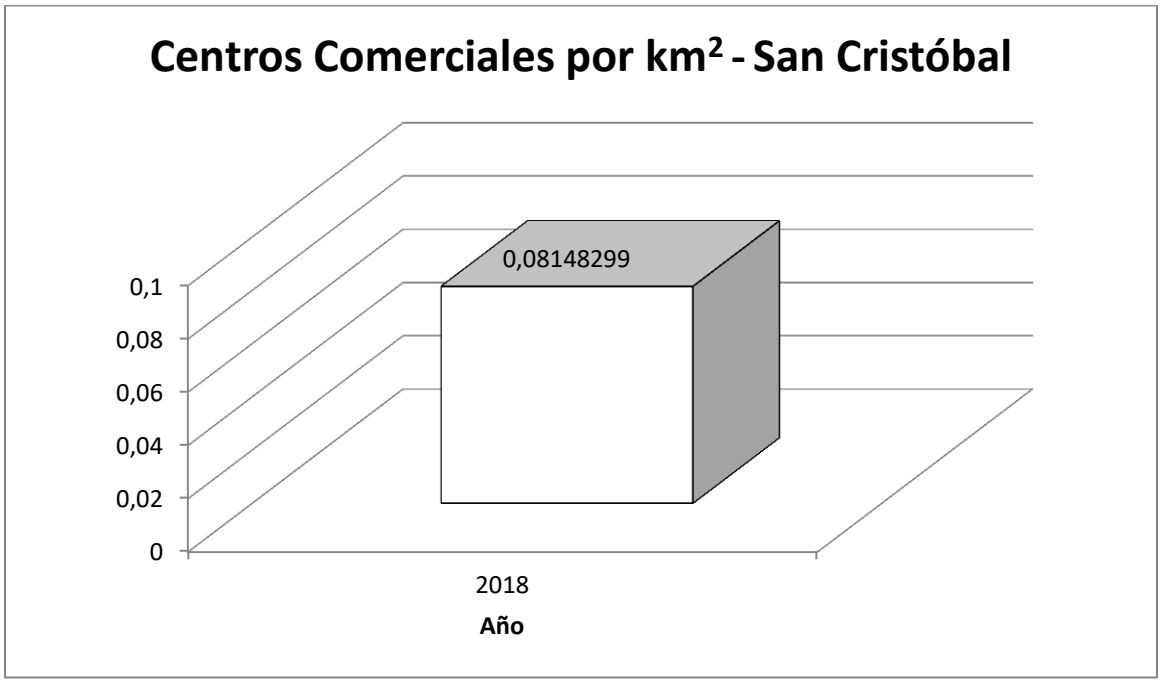


Gráfico 35. Autoría Propia. Fuente: UAECD

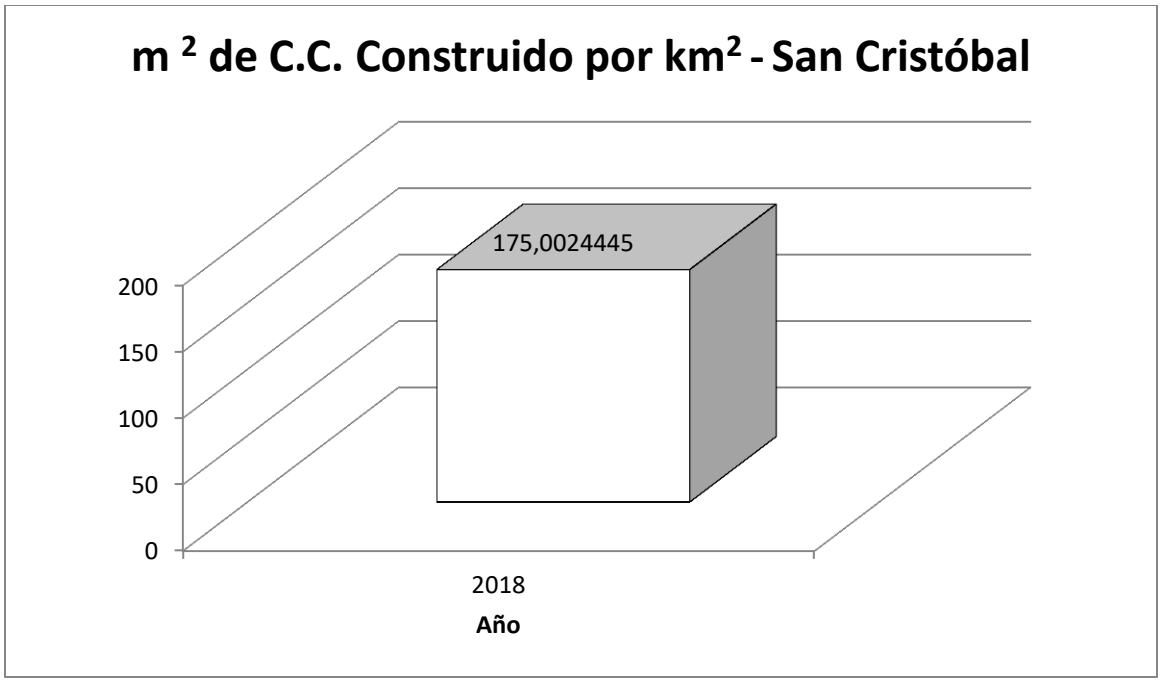


Gráfico 36. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.5. Usme.

La localidad de Usme es la numero cinco (5) en la ciudad, se encuentra ubicada al sur de la capital, limita al norte con las localidades de San Cristóbal, Rafael Uribe y Tunjuelito; al sur con la localidad de Sumapaz; al oriente con los municipios de Ubaque y Chipaque y al occidente con la localidad de Ciudad Bolívar y el municipio de Pasca. Actualmente cuenta con una población de 300.000 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 215,06 km ^{2}, además 89.598 predios, de los cuales 140 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 1 Centro Comercial, actualmente se encuentra dividida en 119 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en los estratos 5 ni 6. (Datos de la UAECD).

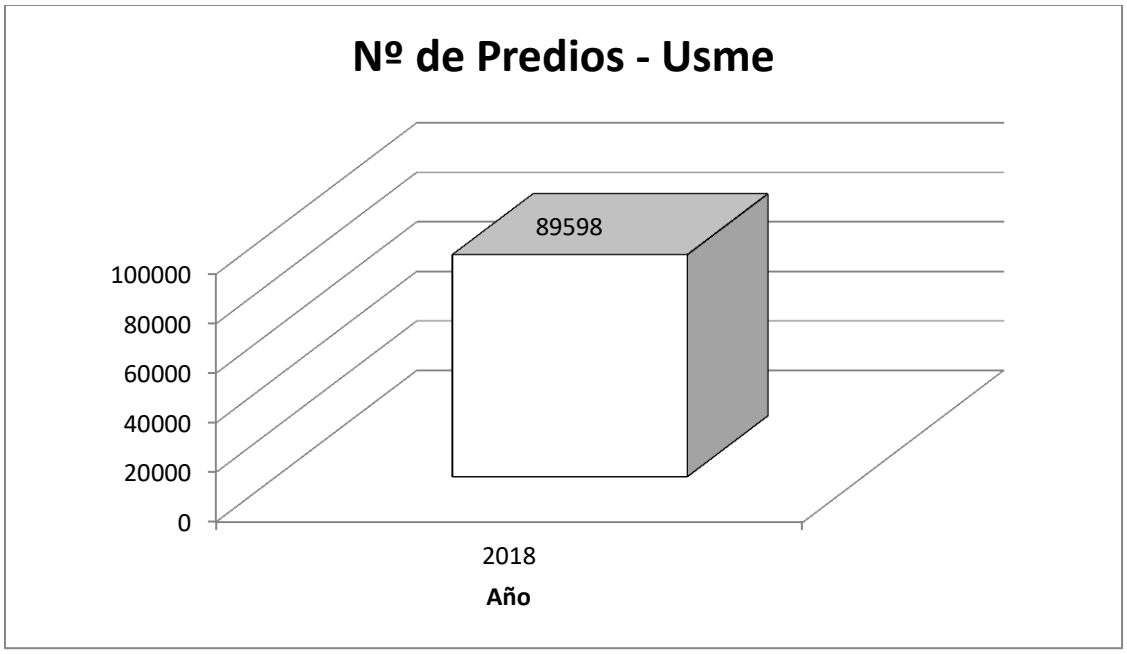
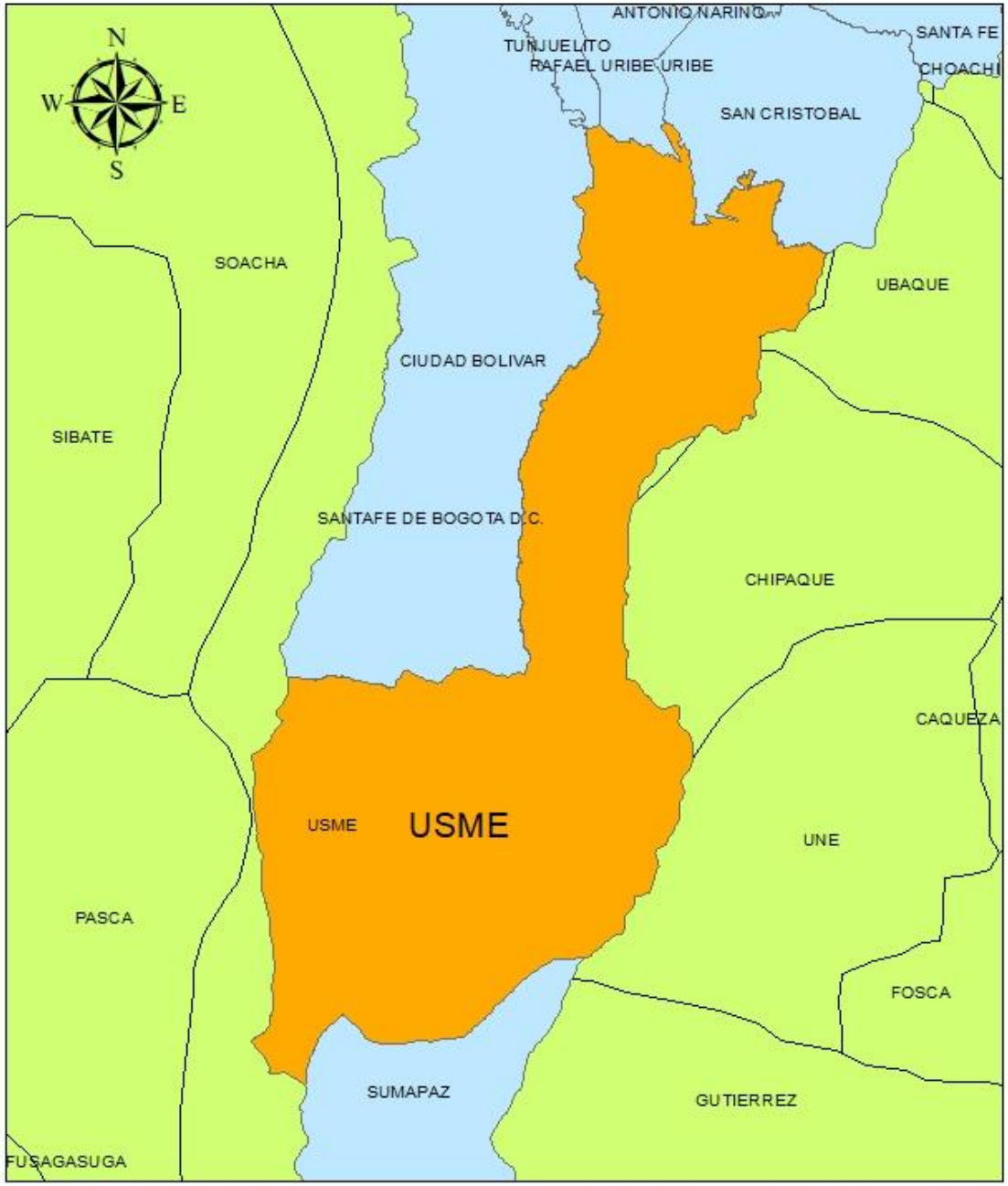


Gráfico 37. Autoría Propia. Fuente: UAECD



UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA

2018

UBICACIÓN USME

ESCALA: 1:200.000

Kilometros

0 1,5 3 6 9 12

LEYENDA

Usme

Municipios

Localidades





ELABORADO POR: Sebastian Mendoza Aguirre
20131025028

Fuente: Google Sites - ESRI

Ilustración 7. Autoría Propia. Ubicación- Usme. Fuente: Google Sites - ESRI

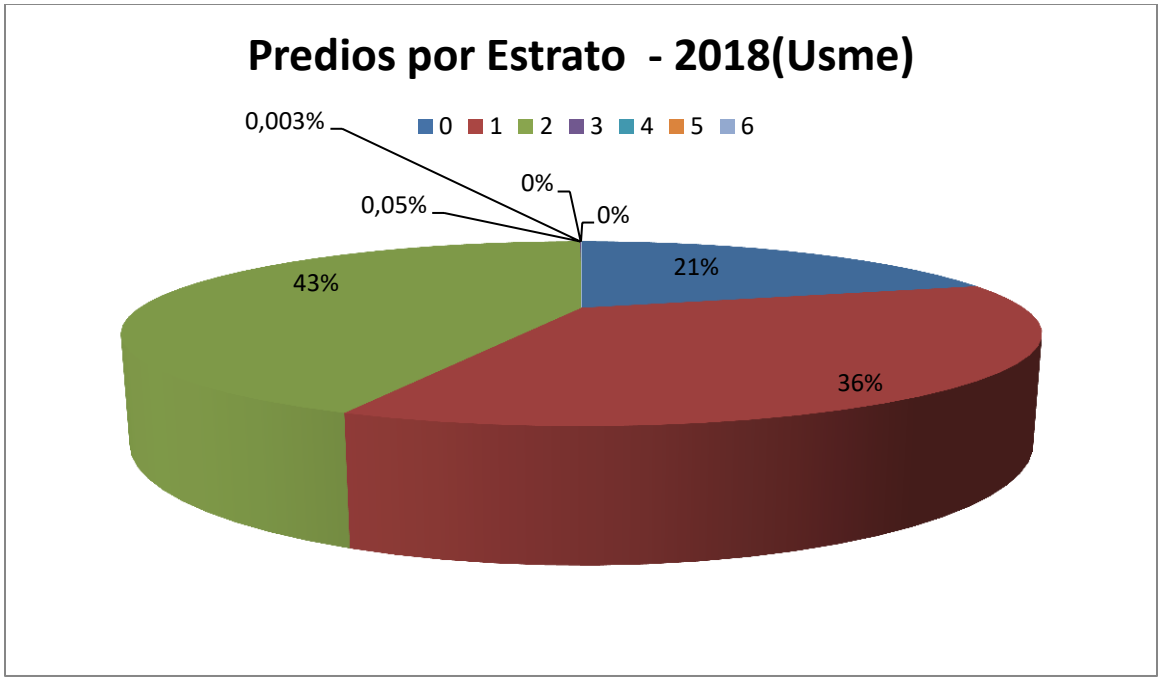


Gráfico 38. Autoría Propia. Fuente: UAECD

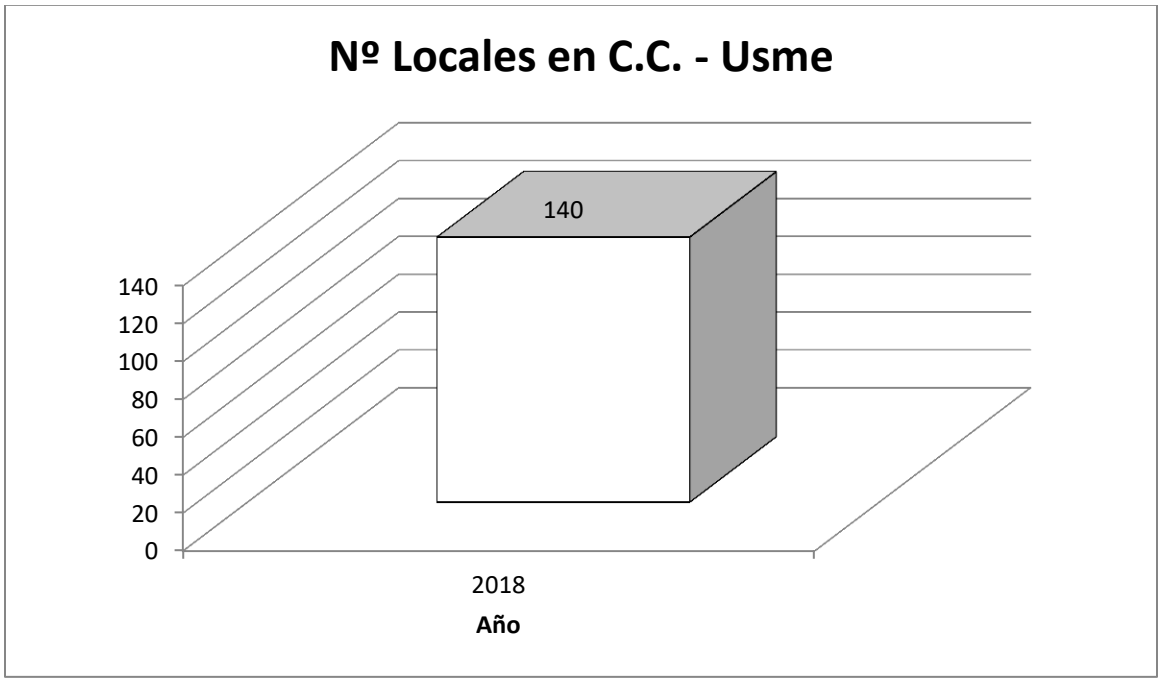


Gráfico 39. Autoría Propia. Fuente: UAECD

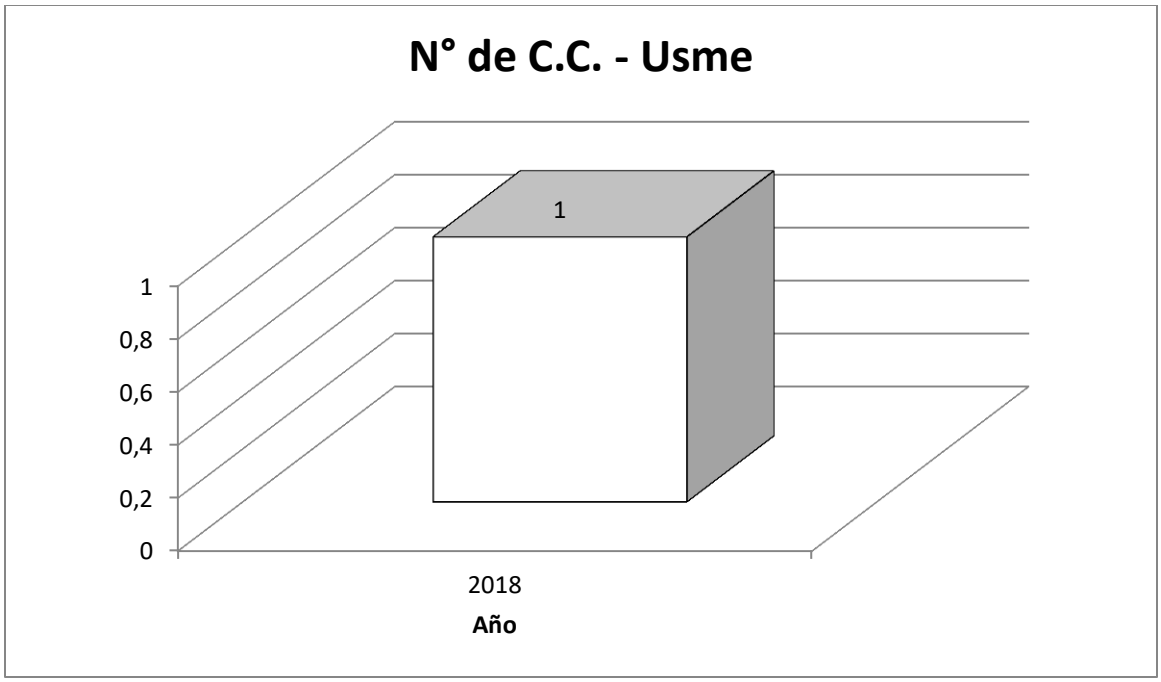


Gráfico 40. Autoría Propia. Fuente: UAECD

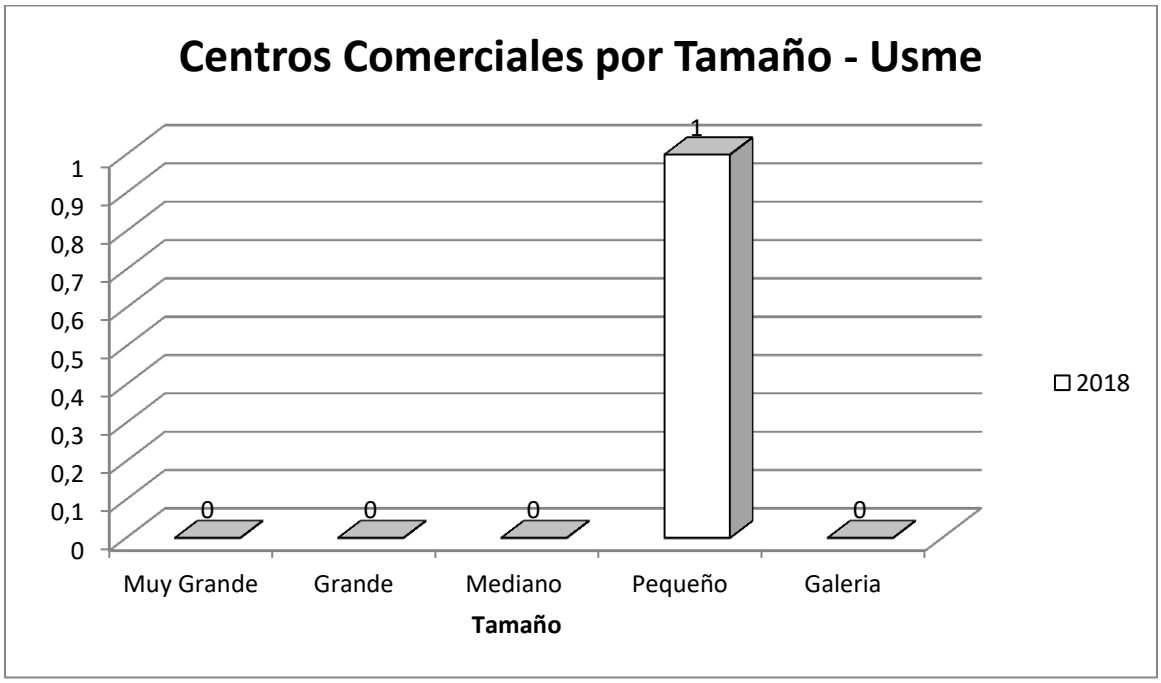


Gráfico 41. Autoría Propia. Fuente: UAECD

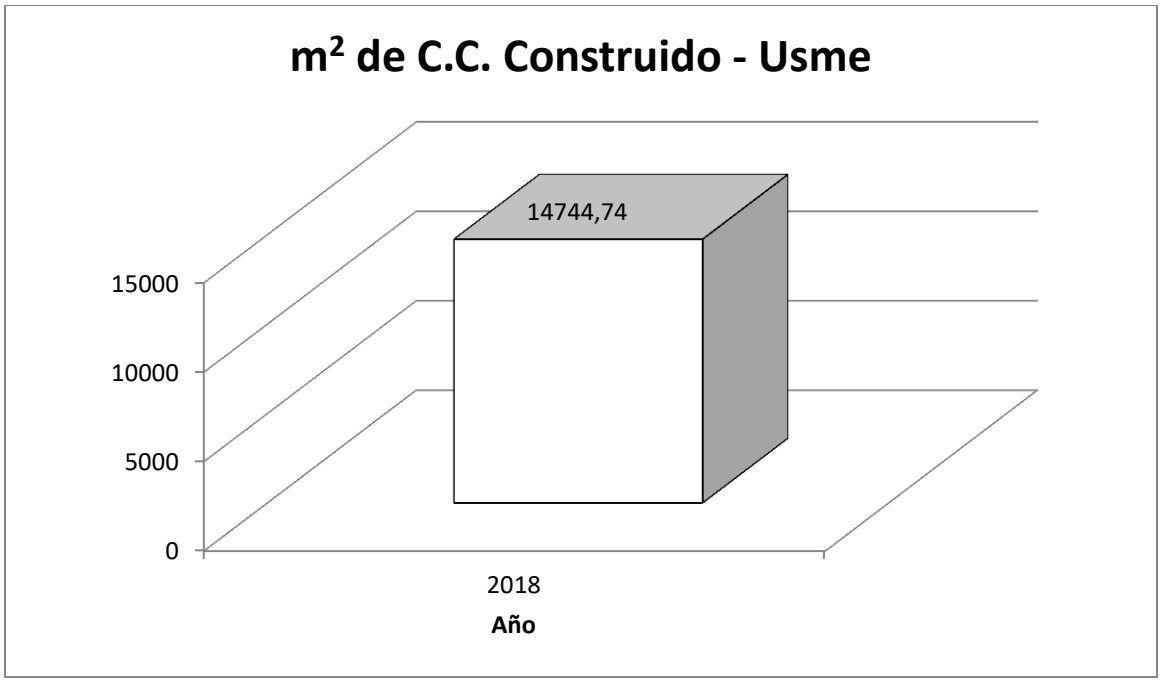


Gráfico 42. Autoría Propia. Fuente: UAECD

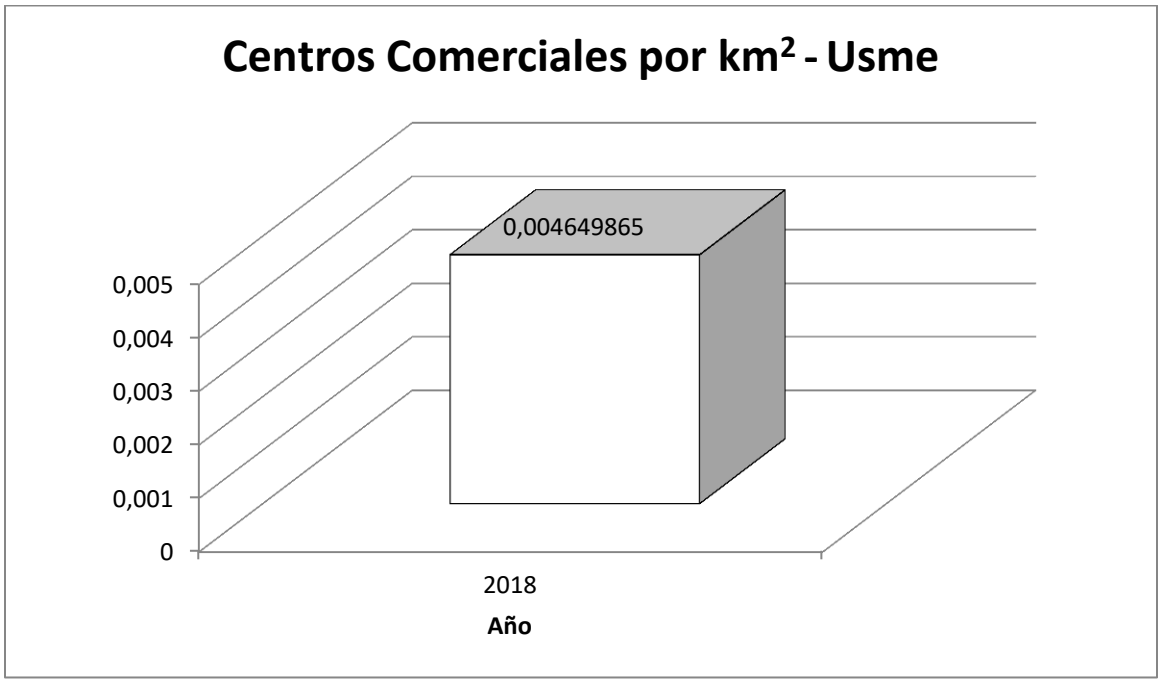


Gráfico 43. Autoría Propia. Fuente: UAECD

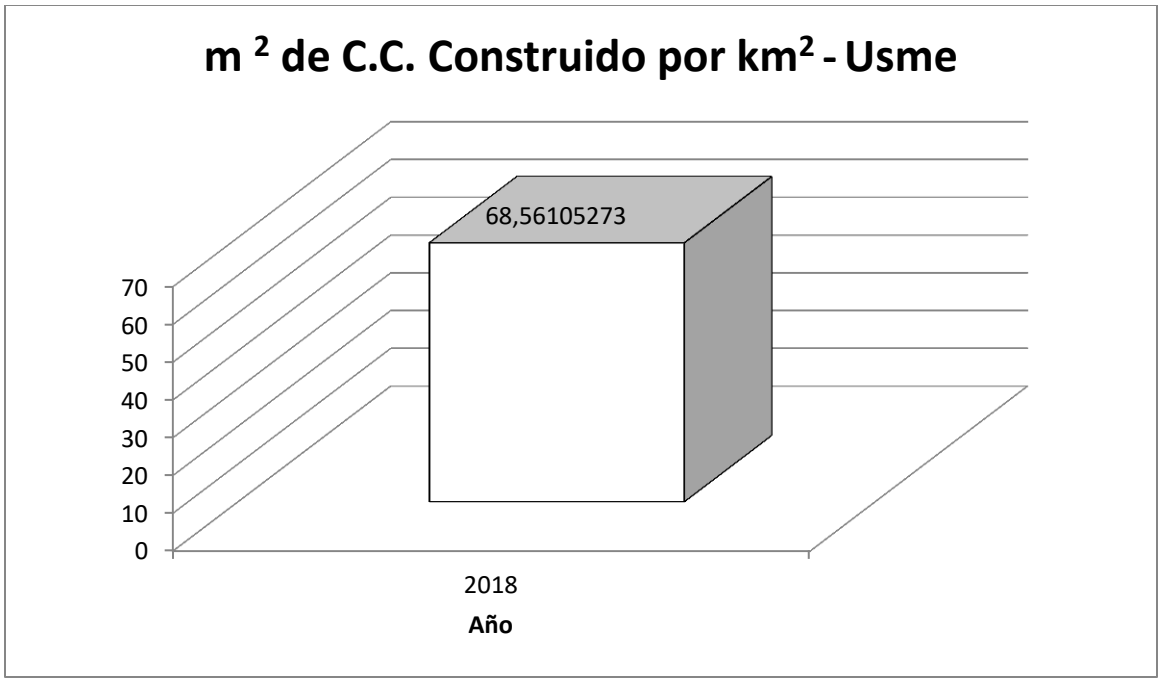


Gráfico 44. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.6. Tunjuelito.

La localidad de Tunjuelito es la numero seis (6) en la ciudad, se encuentra ubicada al centro-sur de la capital, limita al norte con las localidades de Bosa, Kennedy y Puente Aranda, al sur con Usme, al oriente con la localidad Rafael Uribe, Uribe y Usme y al occidente con Ciudad Bolívar. Actualmente cuenta con una población de 225.511 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 9,9 km ^{2}, además 33.550 predios, de los cuales 667 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 4 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 17 Sectores Catastrales, y finalmente solo cuenta con predios en los estratos 0 (sin estrato), 2 y 3. (Datos de la UAECD).

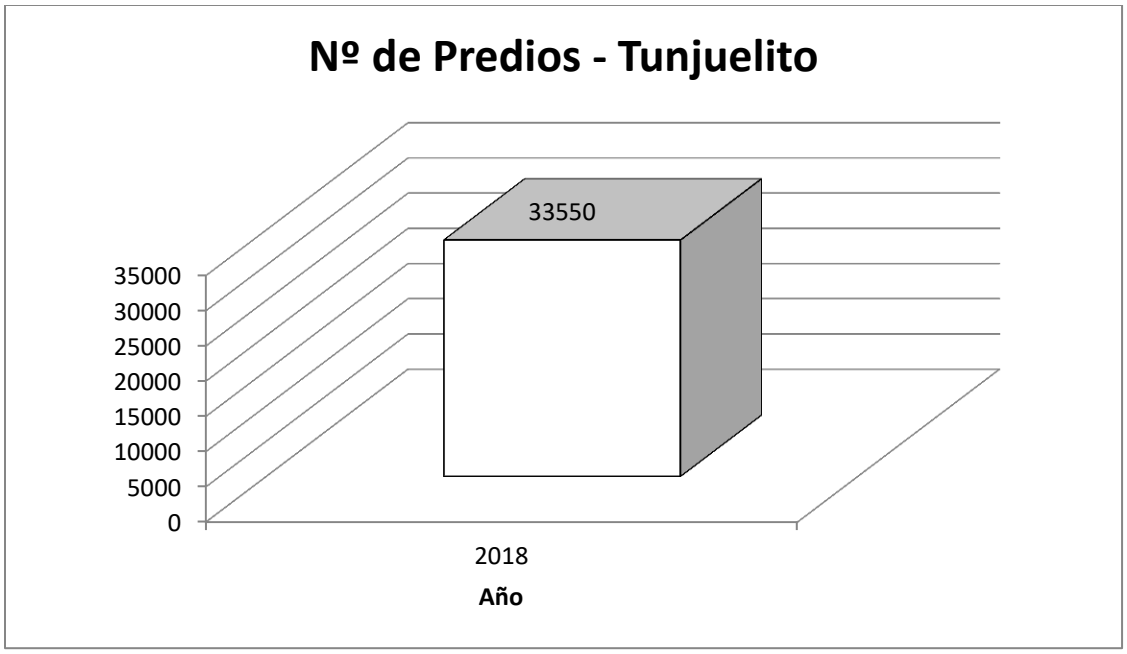


Gráfico 45. Autoría Propia. Fuente: UAECD



UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA

2018

UBICACIÓN TUNJUELITO

ESCALA: 1:40.000

0 0,325 0,65 1,3 1,95 2,6 Kilometros

LEYENDA

Tunjuelito

Localidades





ELABORADO POR: Sebastian Mendoza Aguirre
20131025028

Fuente: Google Sites - ESRI

Ilustración 8. Autoría Propia. Ubicación- Tunjuelito. Fuente: Google Sites - ESRI

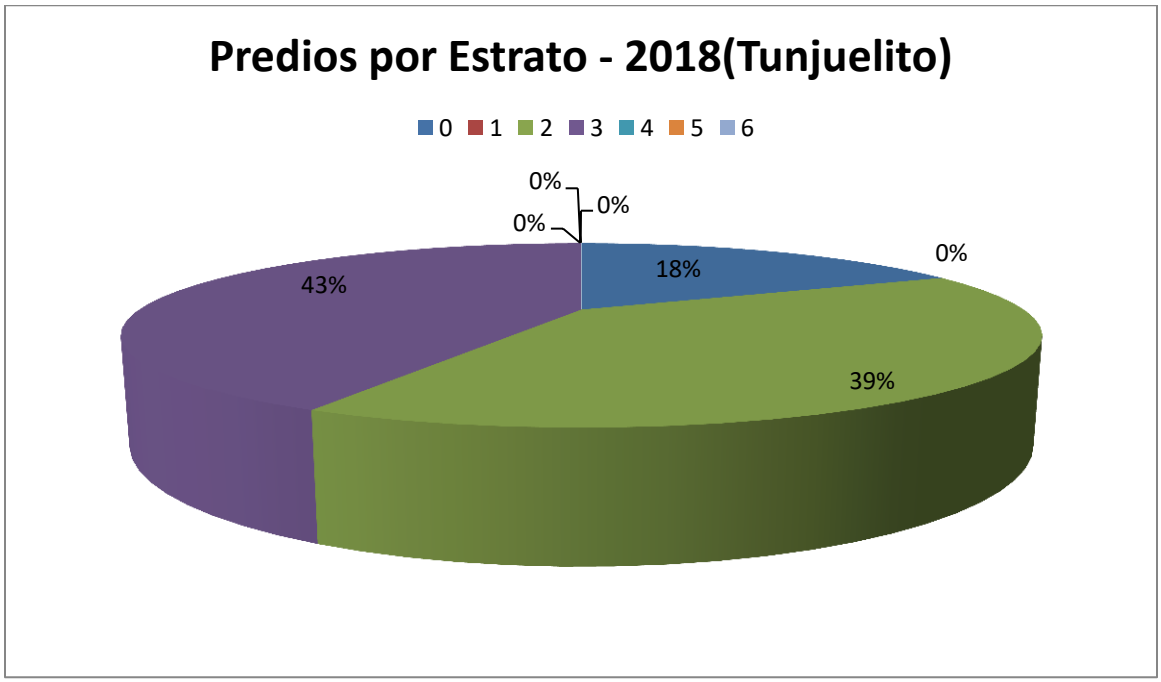


Gráfico 46. Autoría Propia. Fuente: UAECD

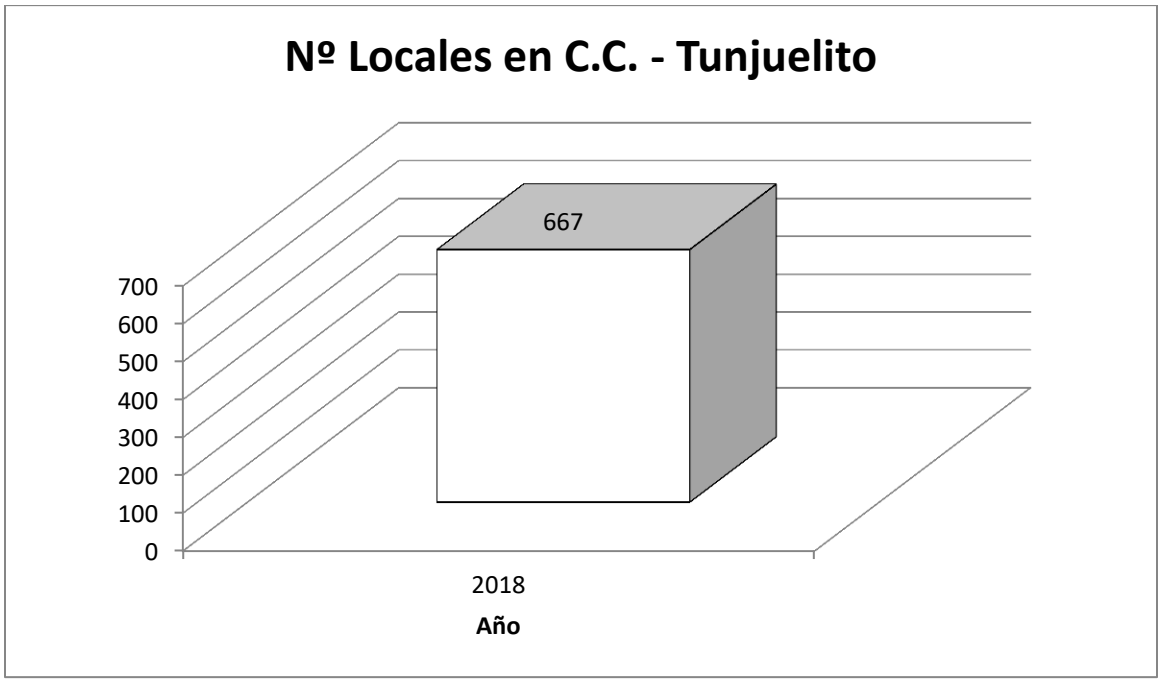


Gráfico 47. Autoría Propia. Fuente: UAECD

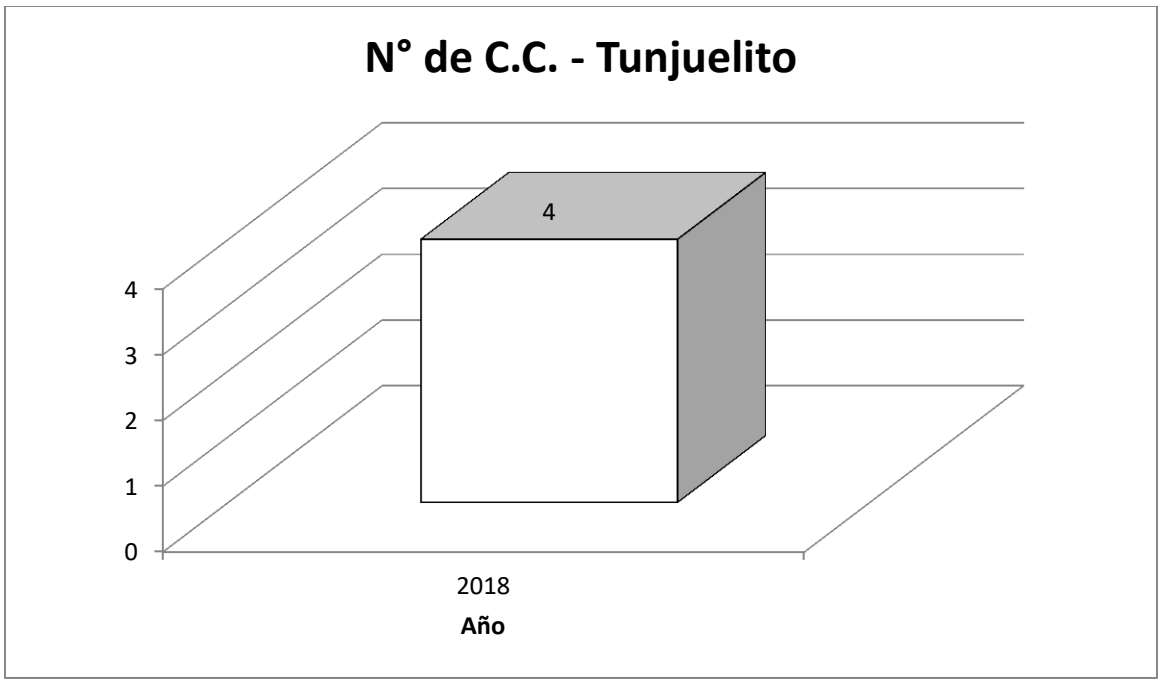


Gráfico 48. Autoría Propia. Fuente: UAECD

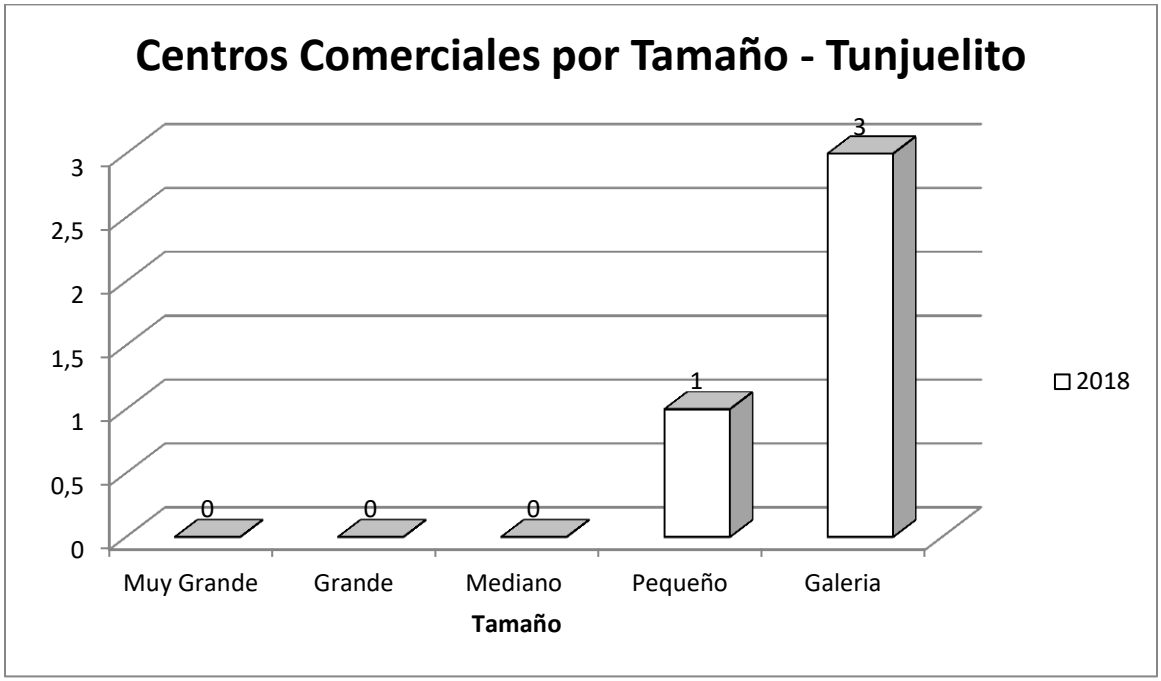


Gráfico 49. Autoría Propia. Fuente: UAECD

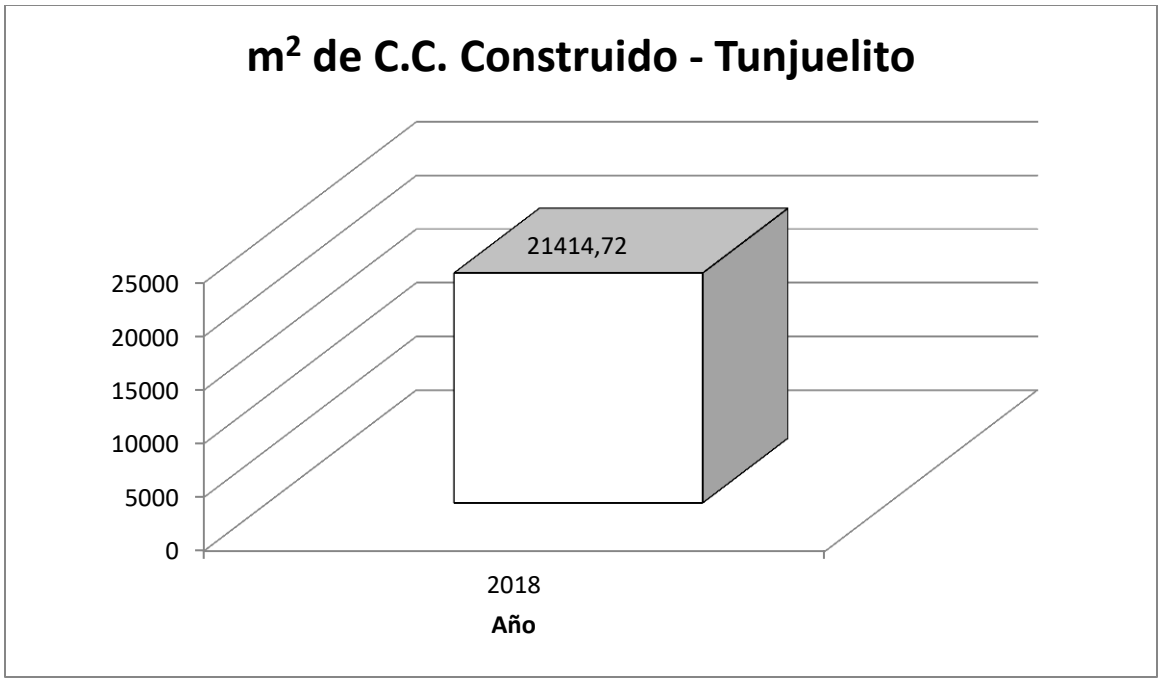


Gráfico 50. Autoría Propia. Fuente: UAECD

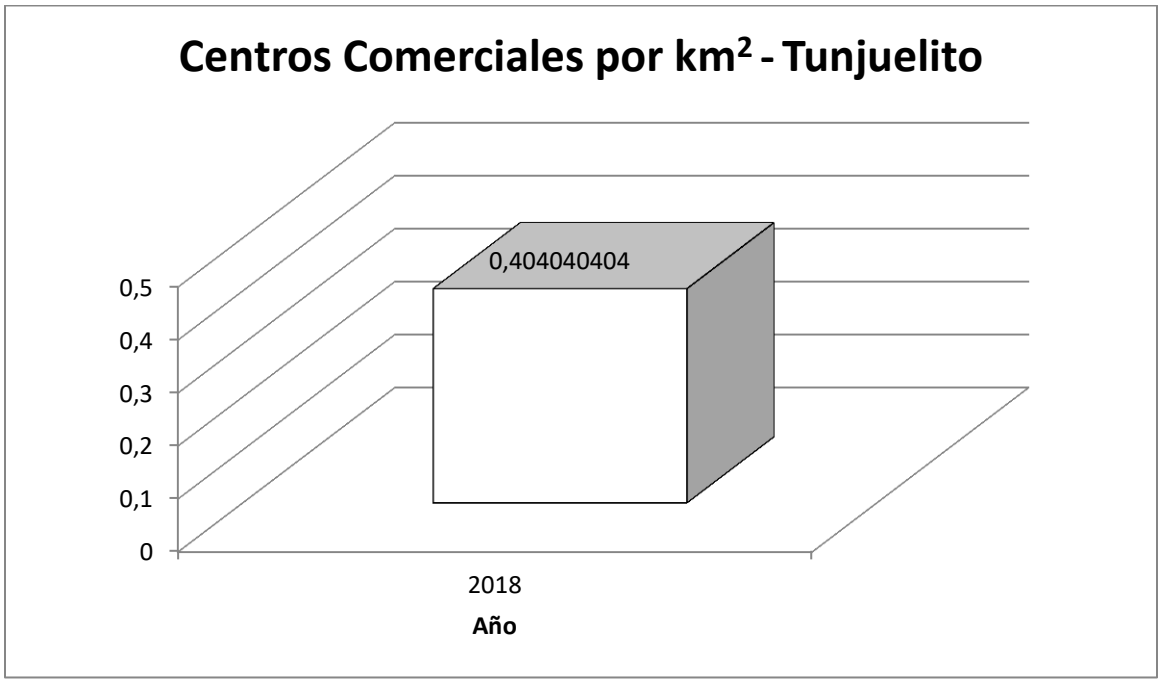


Gráfico 51. Autoría Propia. Fuente: UAECD

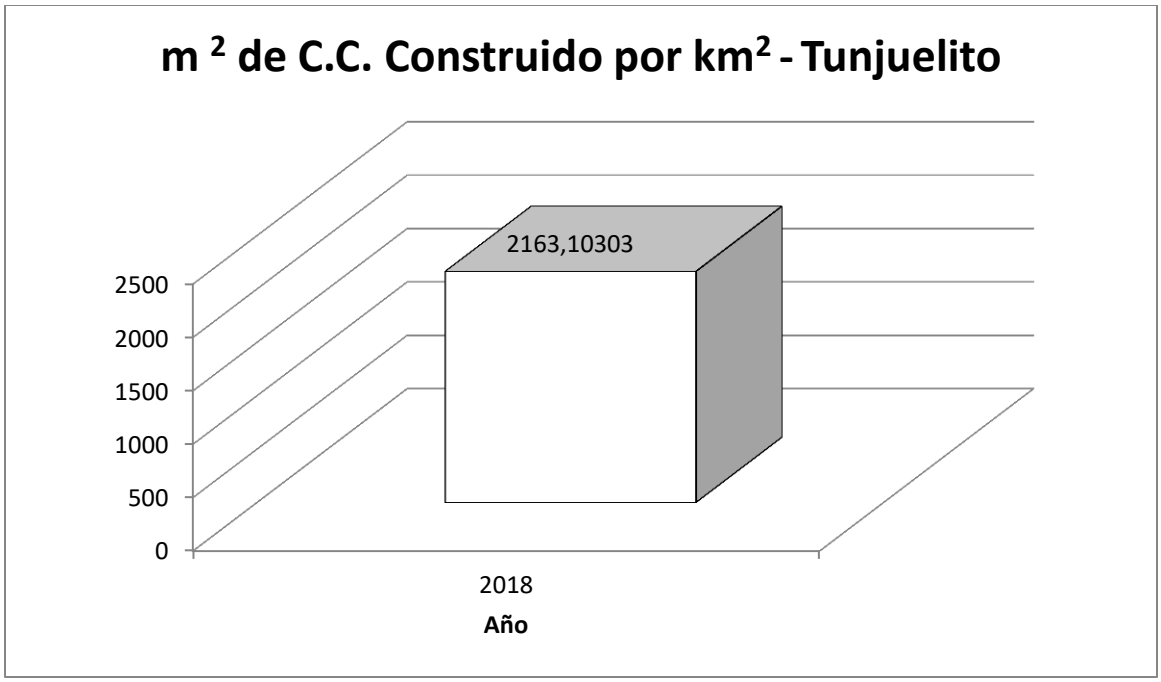


Gráfico 52. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.7. Bosa.

La localidad de Bosa es la numero siete (7) en la ciudad, se encuentra ubicada al suroccidente de la capital, limita al sur con la Autopista Sur, la localidad de Ciudad Bolívar y el municipio de Soacha; al occidente con los municipios de Soacha y Mosquera; al norte con Mosquera y el río Bogotá; y por el oriente con las localidades de Ciudad Bolívar y Kennedy. Actualmente cuenta con una población de 508.828 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 23,93 km ^{2}, además 156.561 predios, de los cuales 369 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 10 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 75 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en los estratos 4, 5 ni 6. (Datos de la UAECD).

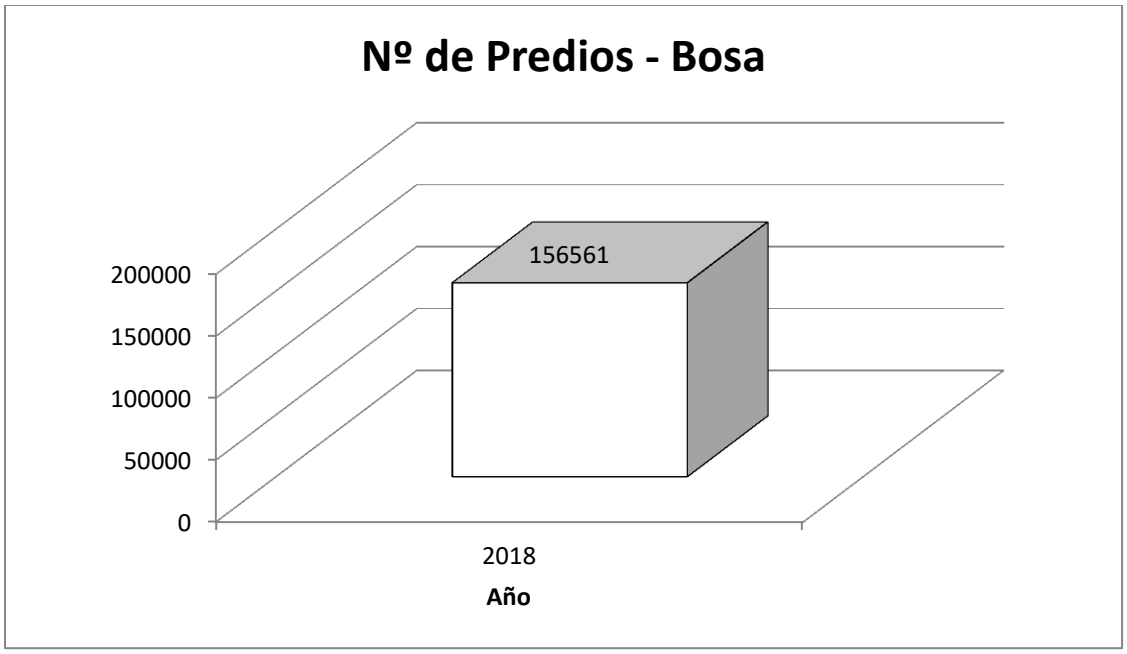


Gráfico 53. Autoría Propia. Fuente: UAECD

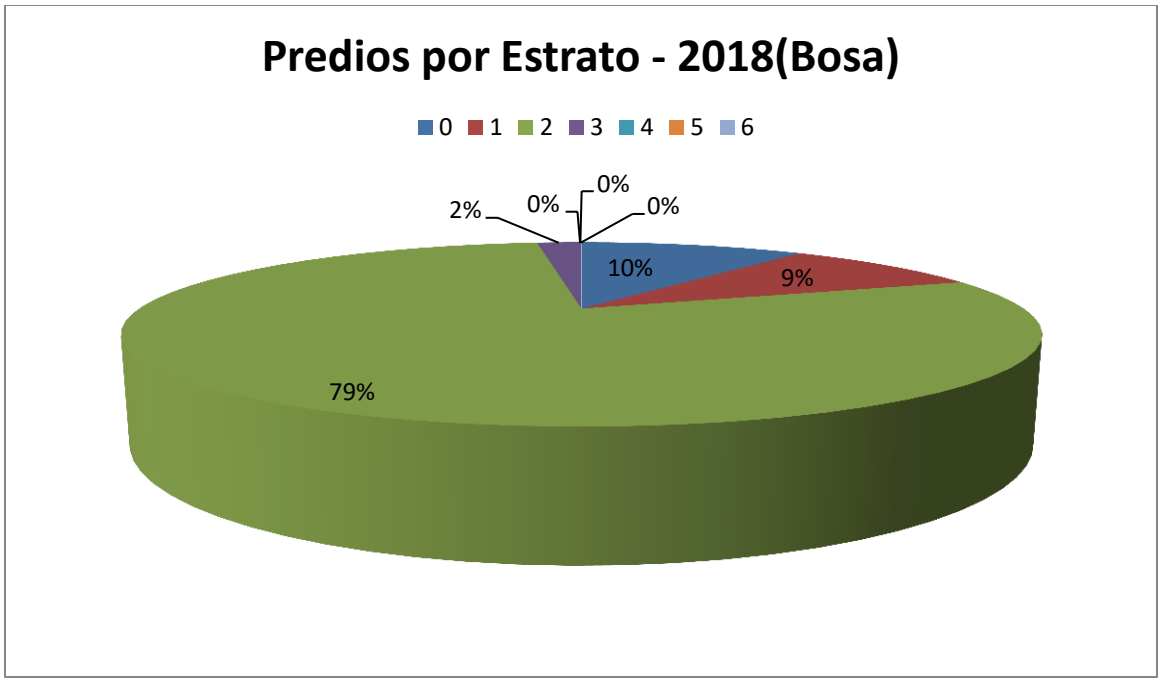


Gráfico 54. Autoría Propia. Fuente: UAECD

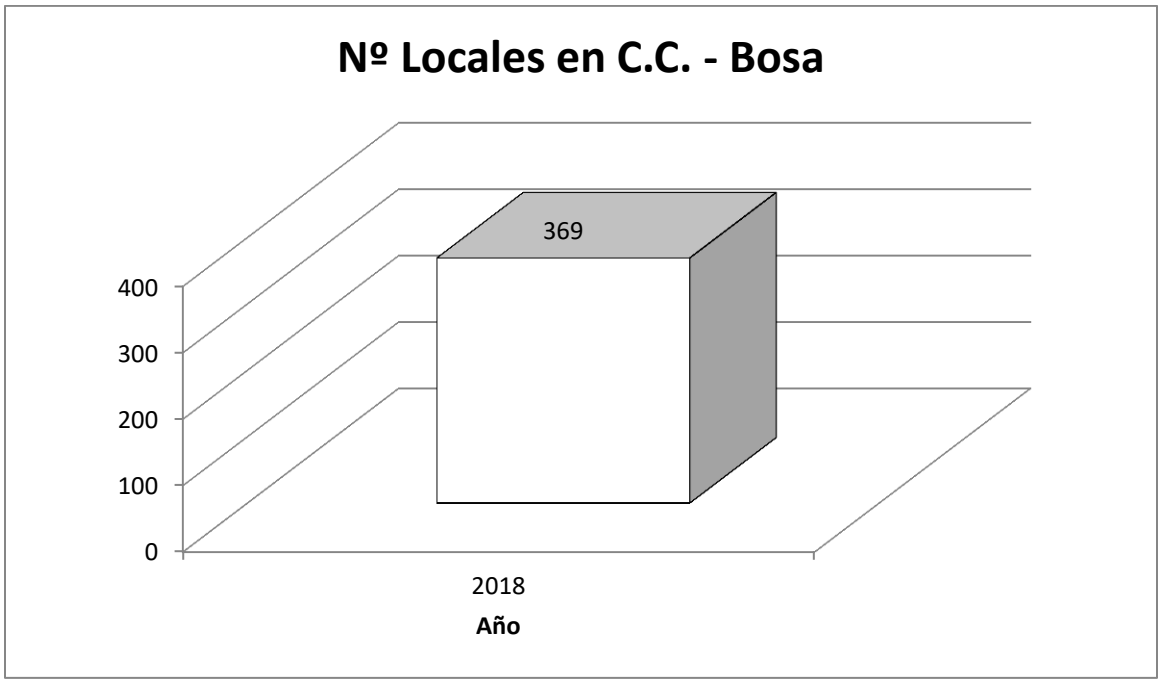


Gráfico 55. Autoría Propia. Fuente: UAECD

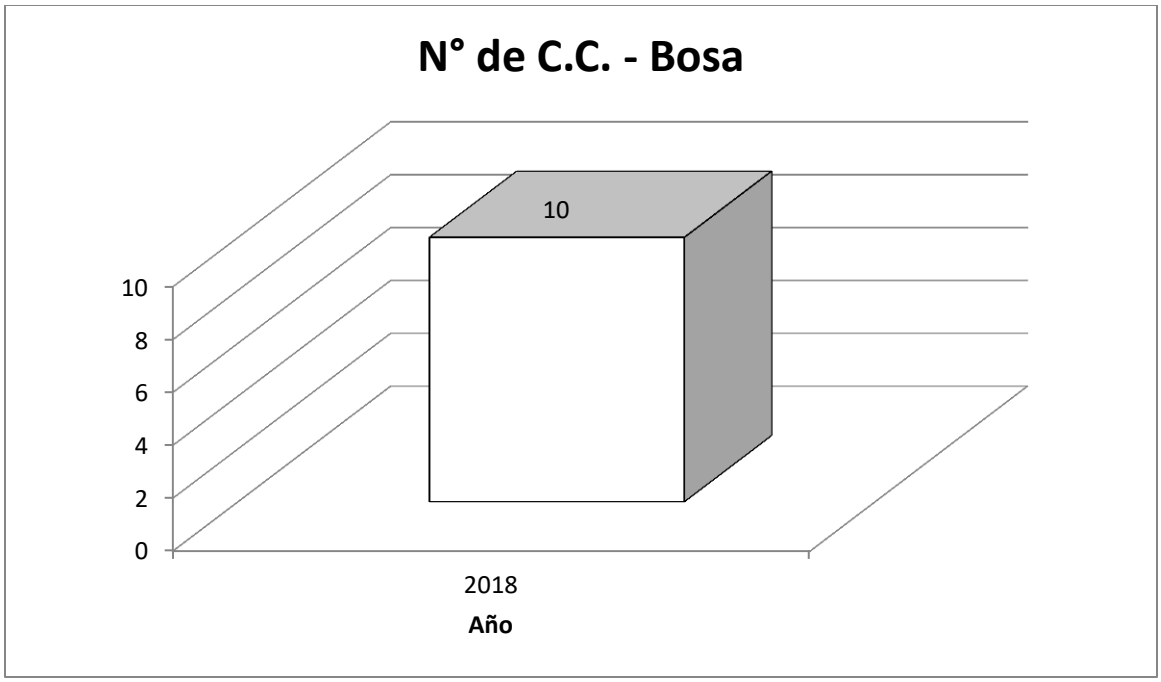


Gráfico 56. Autoría Propia. Fuente: UAECD

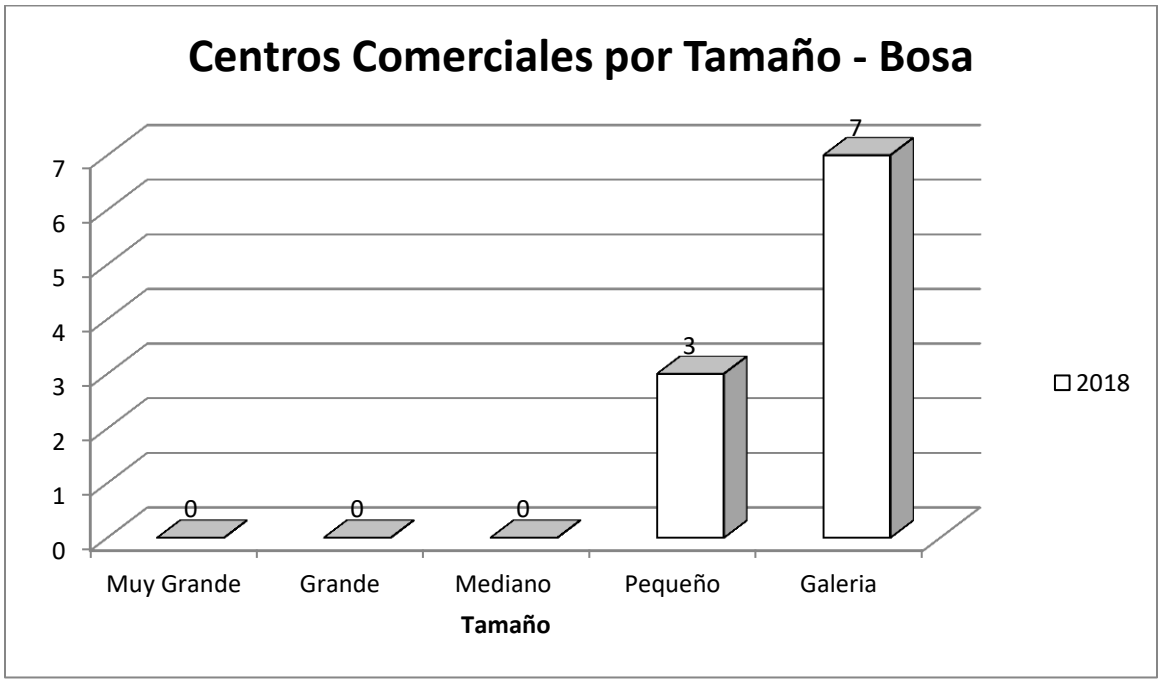


Gráfico 57. Autoría Propia. Fuente: UAECD

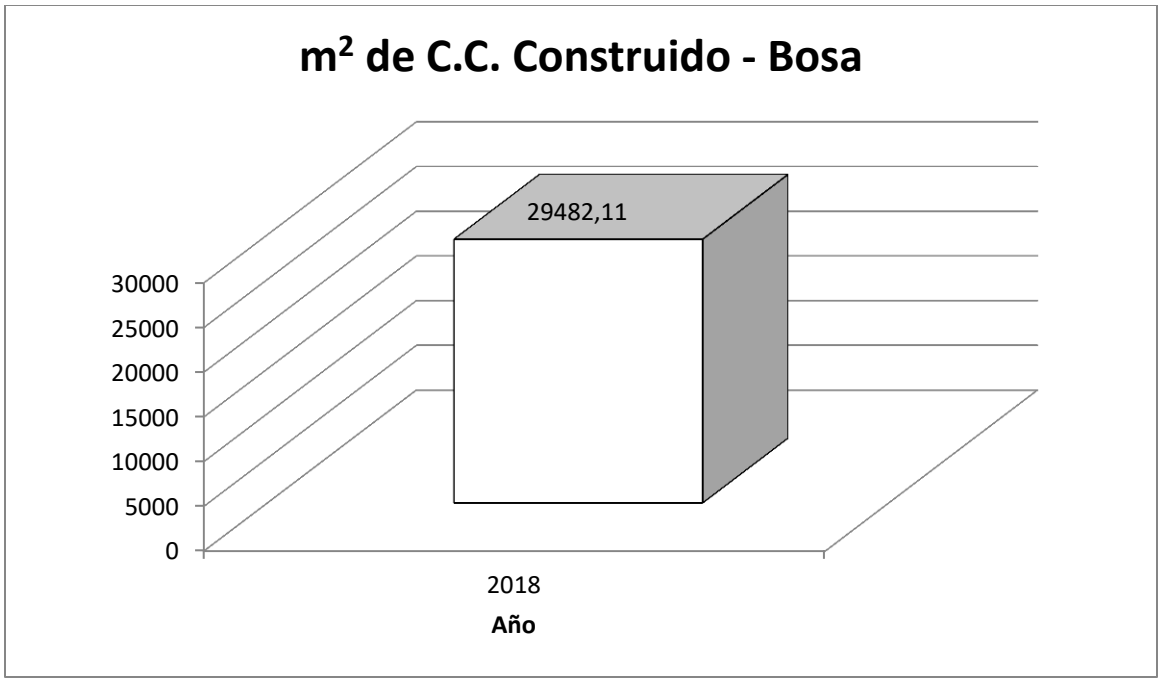


Gráfico 58. Autoría Propia. Fuente: UAECD

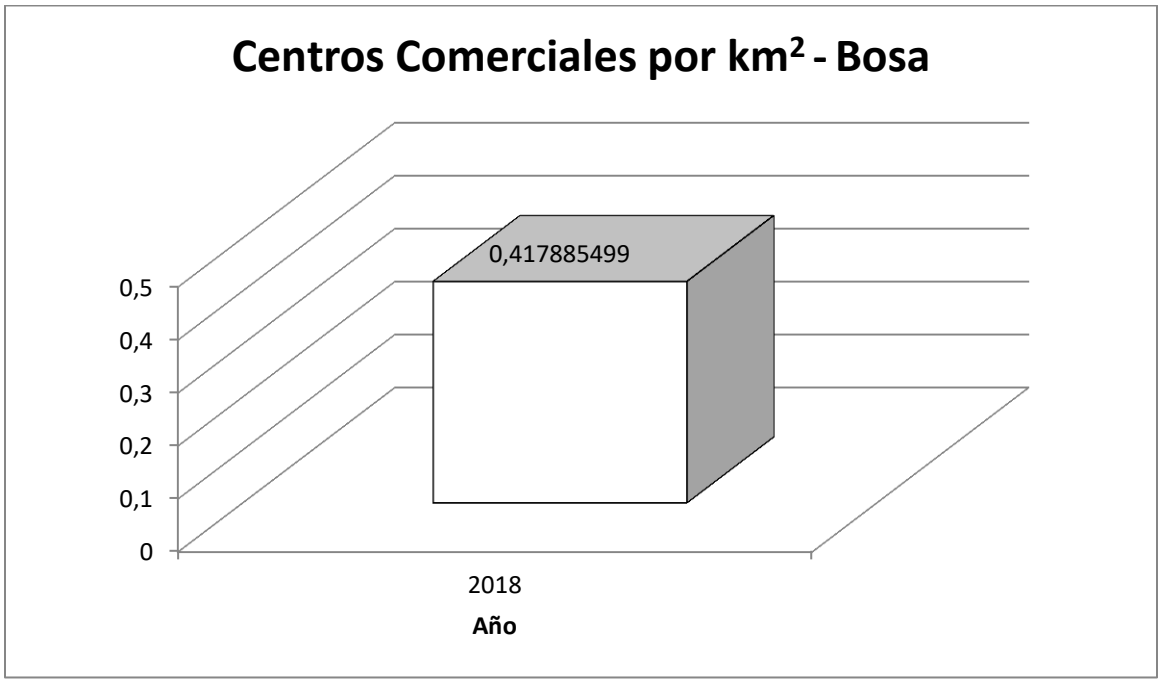


Gráfico 59. Autoría Propia. Fuente: UAECD

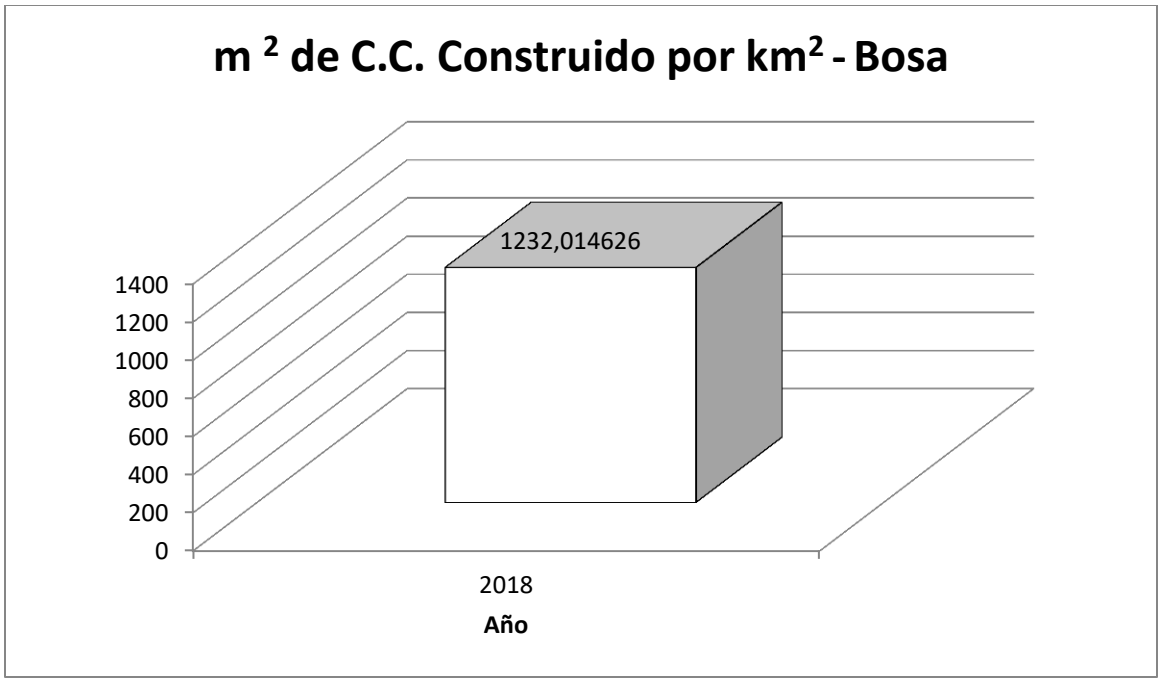


Gráfico 60. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.8. Kennedy.

La localidad de Kennedy es la numero ocho (8) en la ciudad, se encuentra ubicada al suroccidente de la capital, se encuentra entre las localidades de Fontibón al norte, Bosa al sur, Puente Aranda al oriente y un pequeño sector colinda con las localidades de Tunjuelito y Ciudad Bolívar, por los lados de la Autopista Sur con Avenida Boyacá, hasta el río Tunjuelito. Actualmente cuenta con una población de 1’230.500 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 38,58 km ^{2}, además 281.375 predios, de los cuales 1.066 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 16 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 99 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en los estratos 5 ni 6. (Datos de la UAECD).

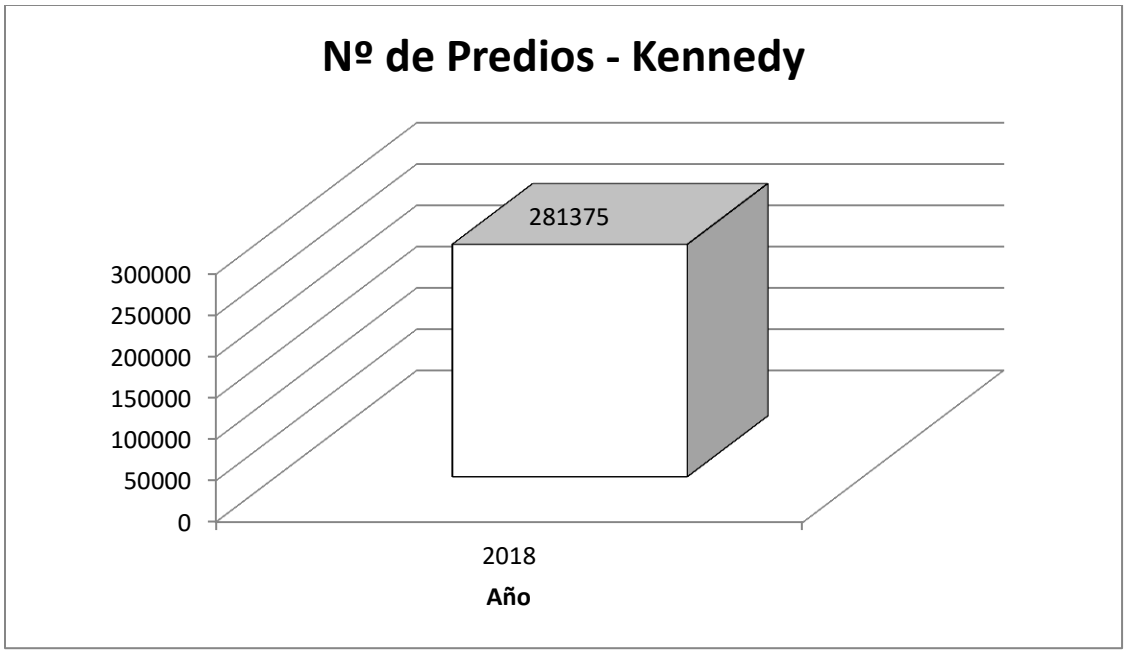


Gráfico 61. Autoría Propia. Fuente: UAECD

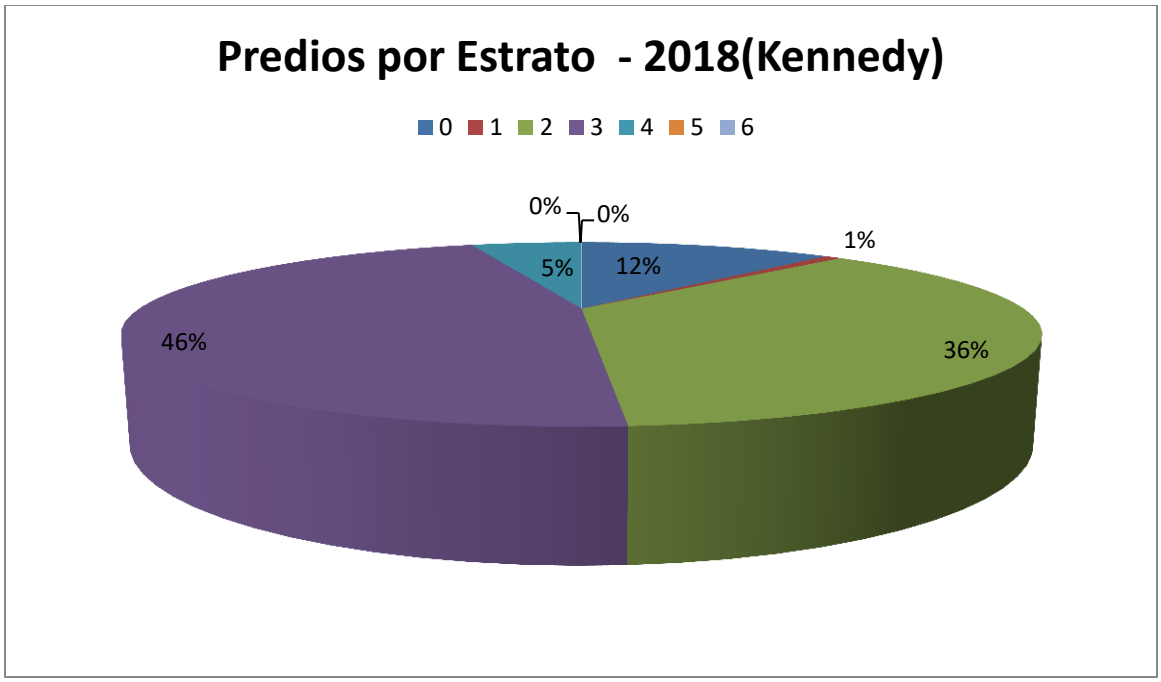


Gráfico 62. Autoría Propia. Fuente: UAECD

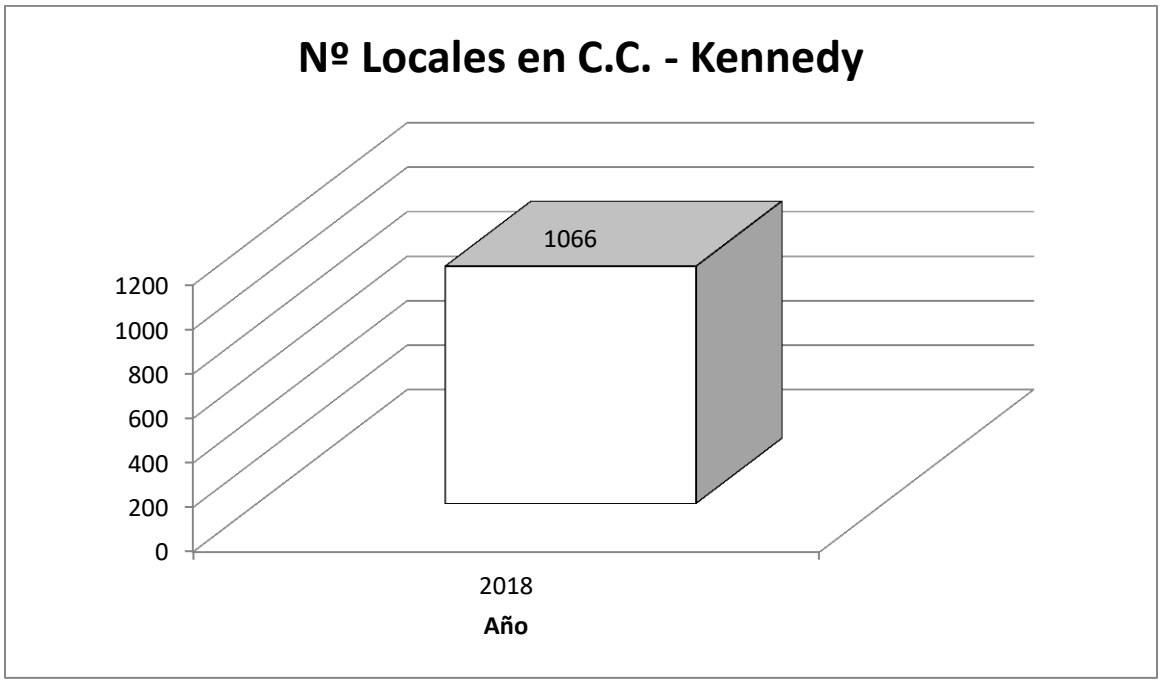


Gráfico 63. Autoría Propia. Fuente: UAECD

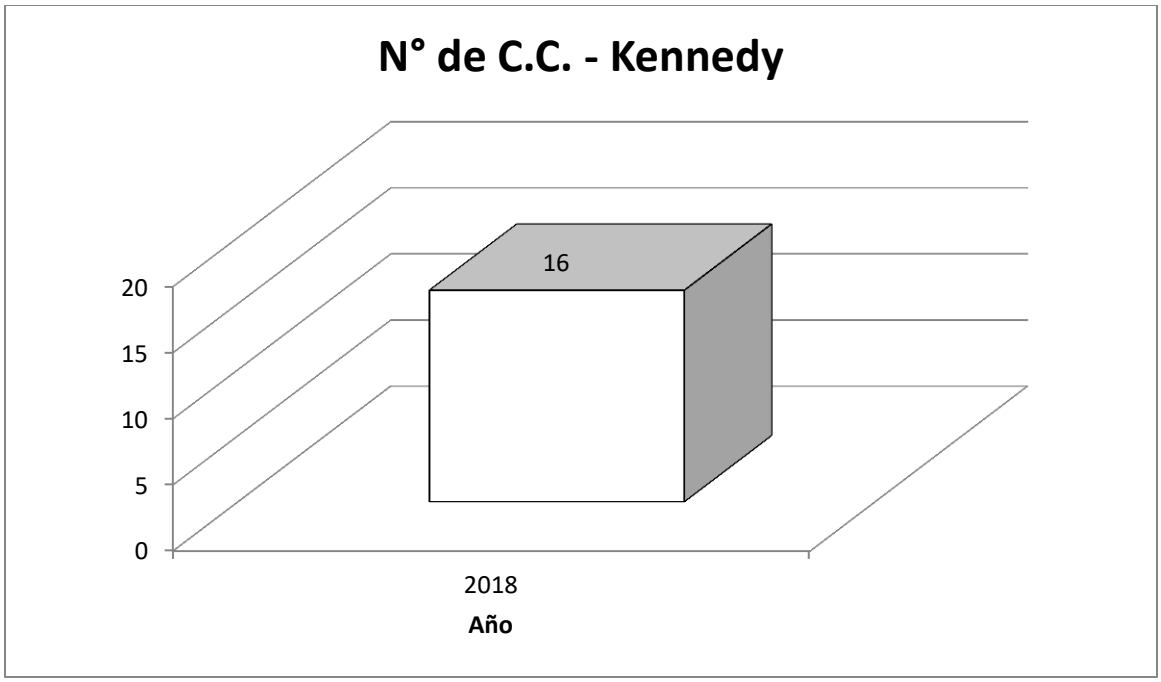


Gráfico 64. Autoría Propia. Fuente: UAECD

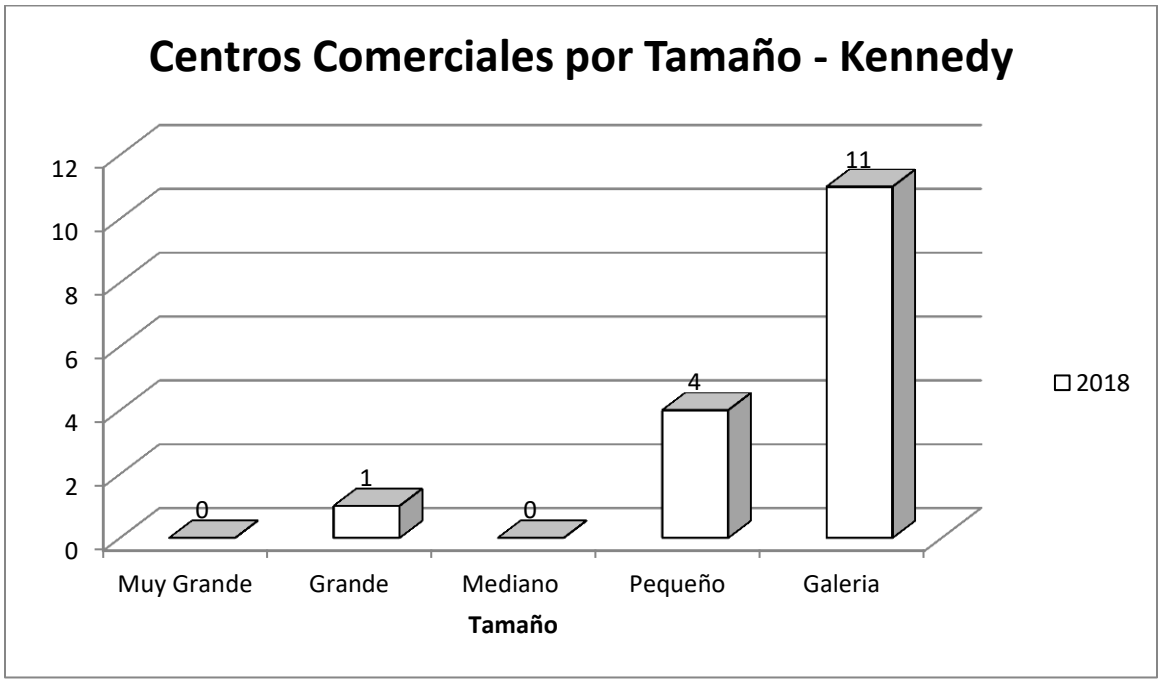


Gráfico 65. Autoría Propia. Fuente: UAECD

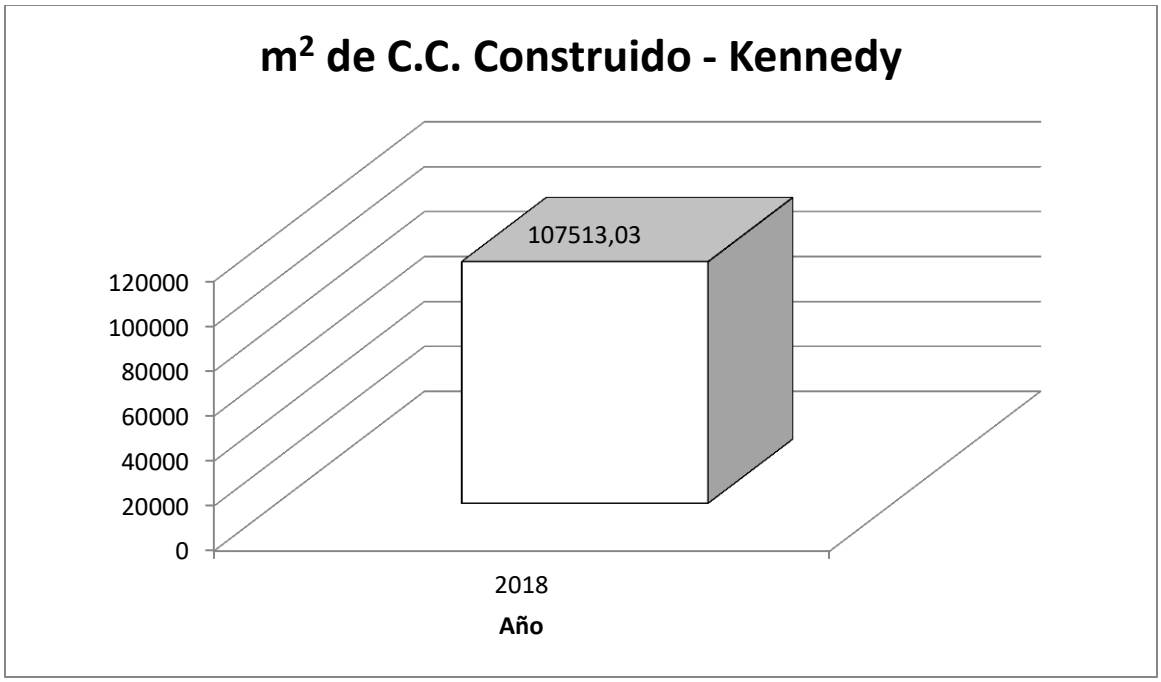


Gráfico 66. Autoría Propia. Fuente: UAECD

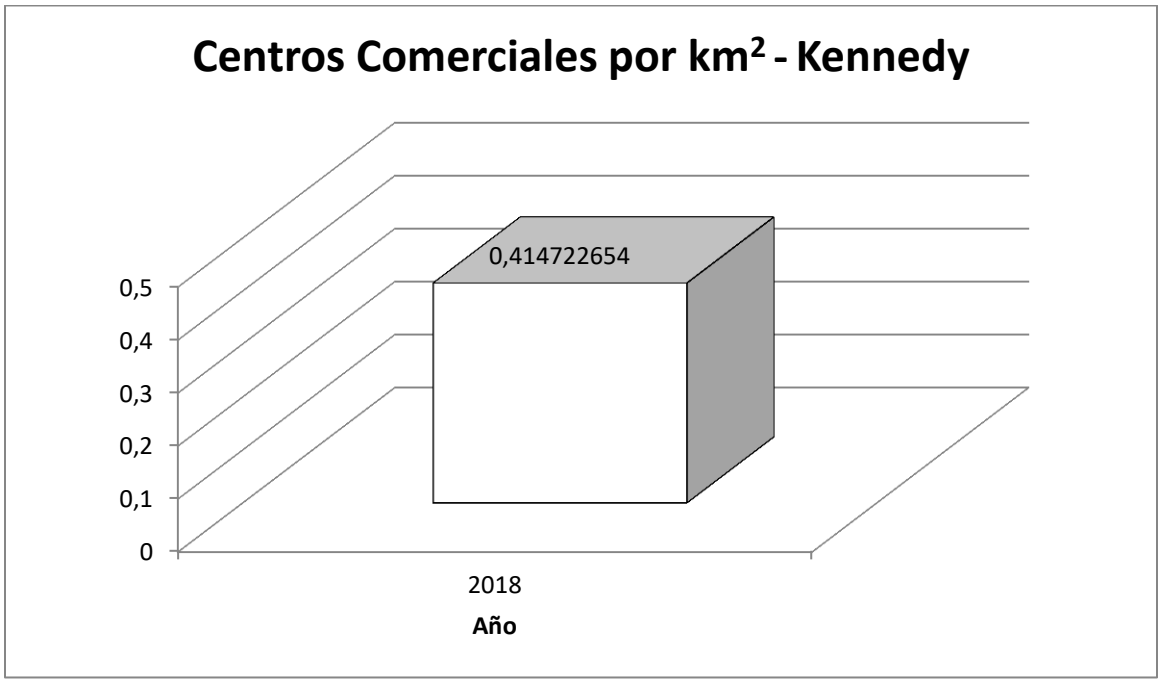


Gráfico 67. Autoría Propia. Fuente: UAECD

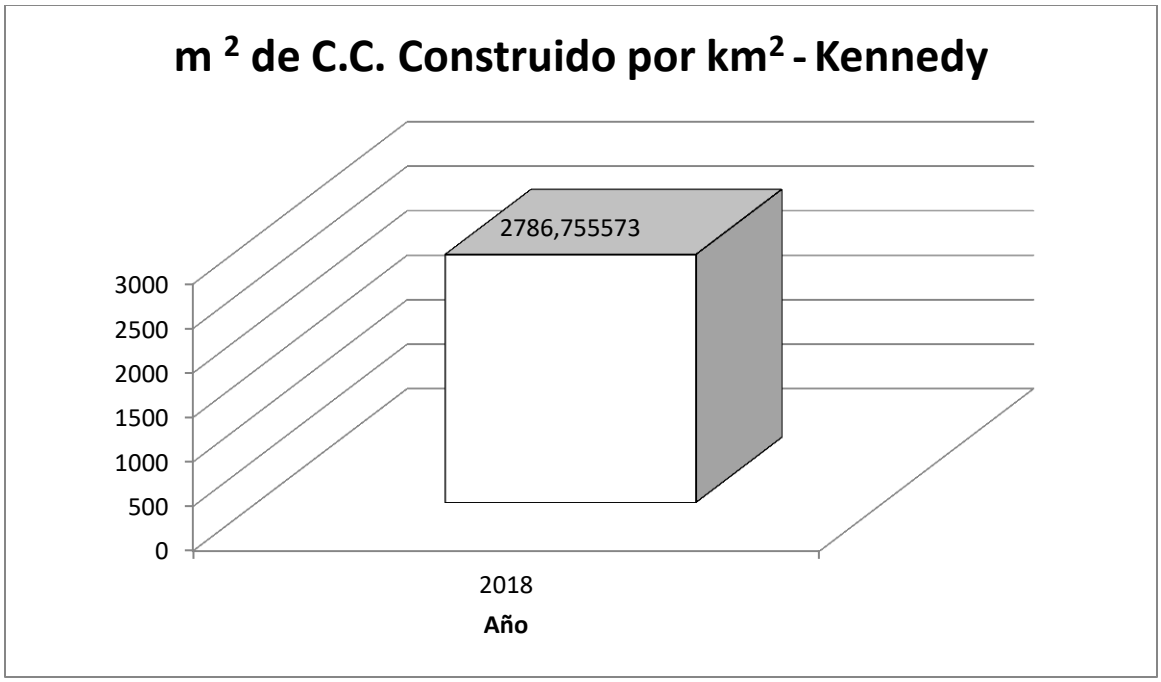


Gráfico 68. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.9. Fontibón.

La localidad de Fontibón es la numero nueve (9) en la ciudad, se encuentra ubicada al occidente de la capital, limita al norte con la Autopista El Dorado, al oriente con la carrera 68, al sur con la Avenida Centenario y al occidente con el río Bogotá. Actualmente cuenta con una población de 424.038 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 33,28 km ^{2}, además 151.078 predios, de los cuales 2.647 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 18 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 51 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en el estrato 6. (Datos de la UAECD).

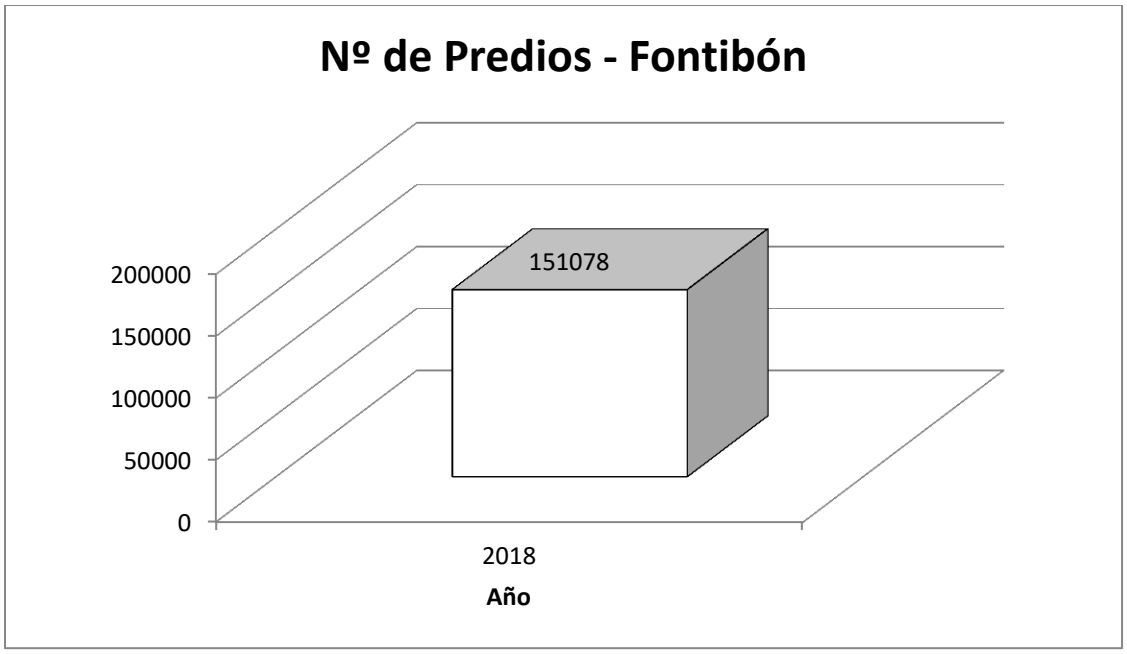


Gráfico 69. Autoría Propia. Fuente: UAECD

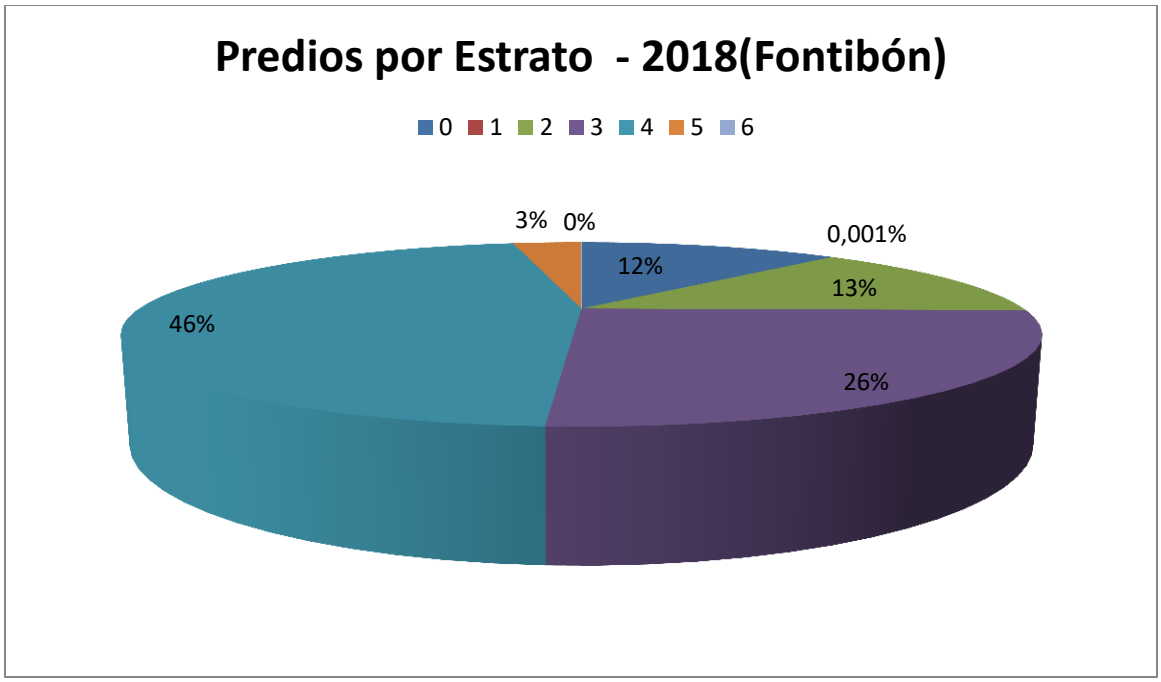


Gráfico 70. Autoría Propia. Fuente: UAECD

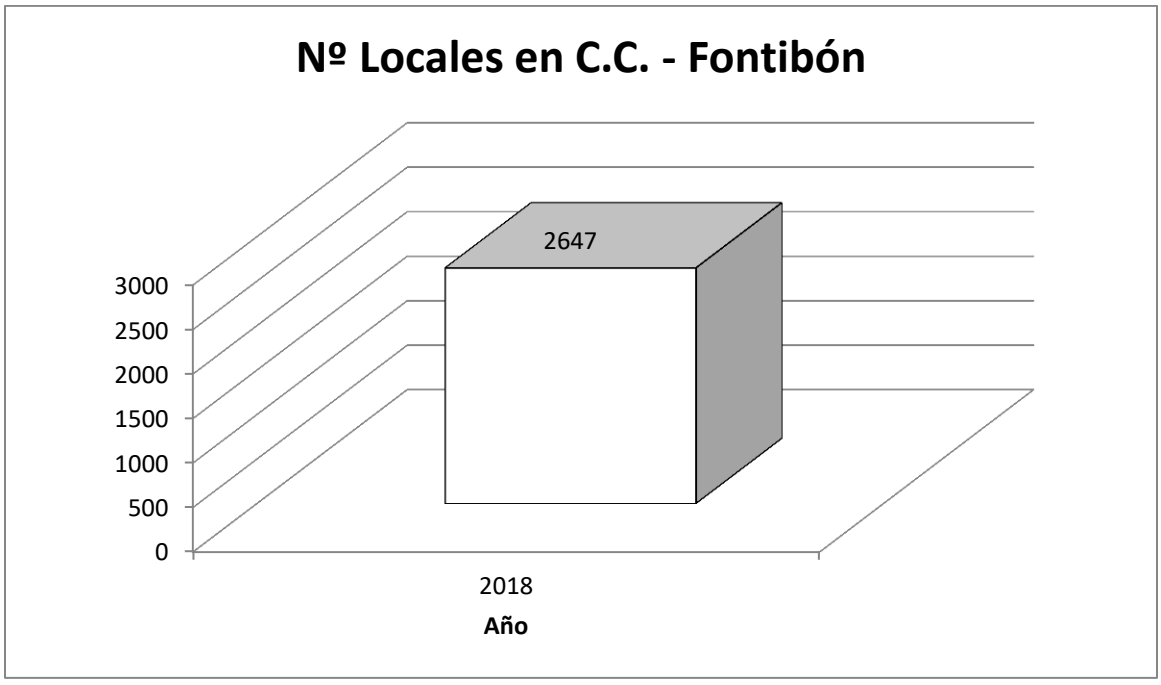


Gráfico 71. Autoría Propia. Fuente: UAECD

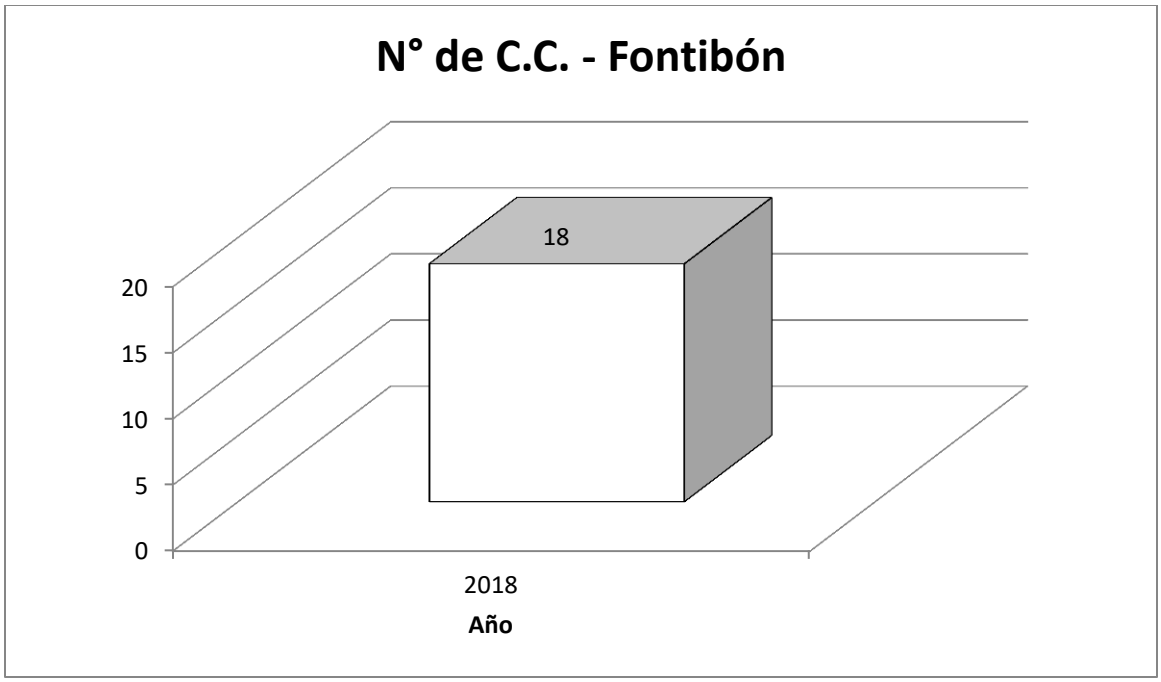


Gráfico 72. Autoría Propia. Fuente: UAECD

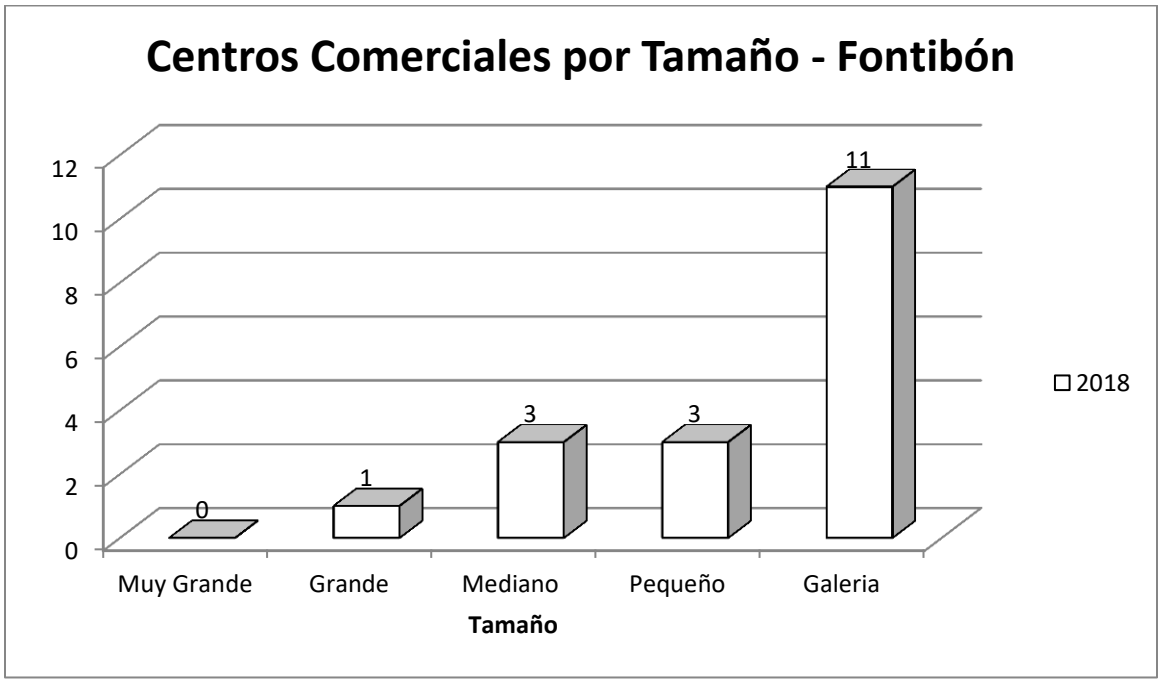


Gráfico 73. Autoría Propia. Fuente: UAECD

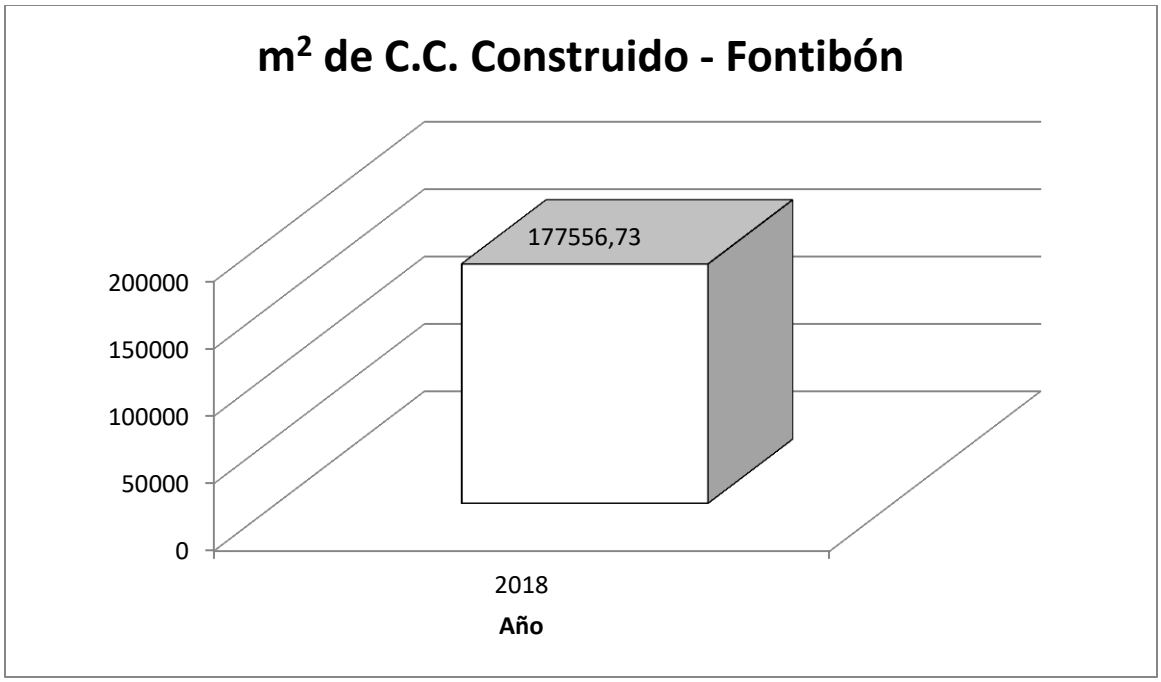


Gráfico 74. Autoría Propia. Fuente: UAECD

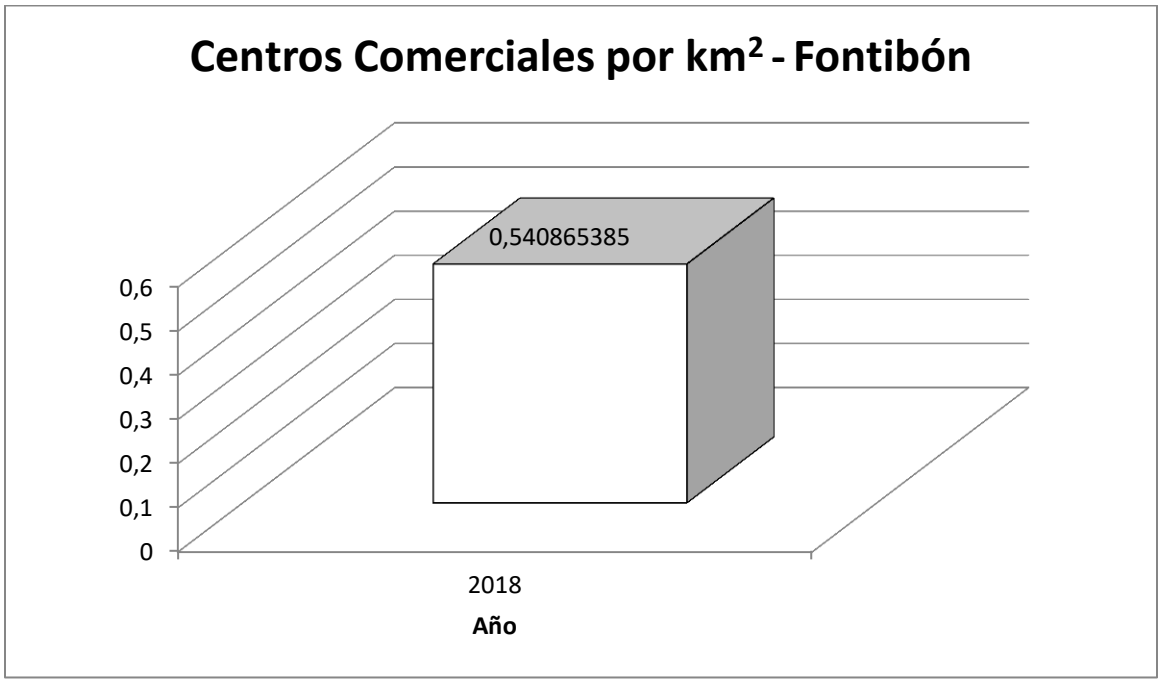


Gráfico 75. Autoría Propia. Fuente: UAECD

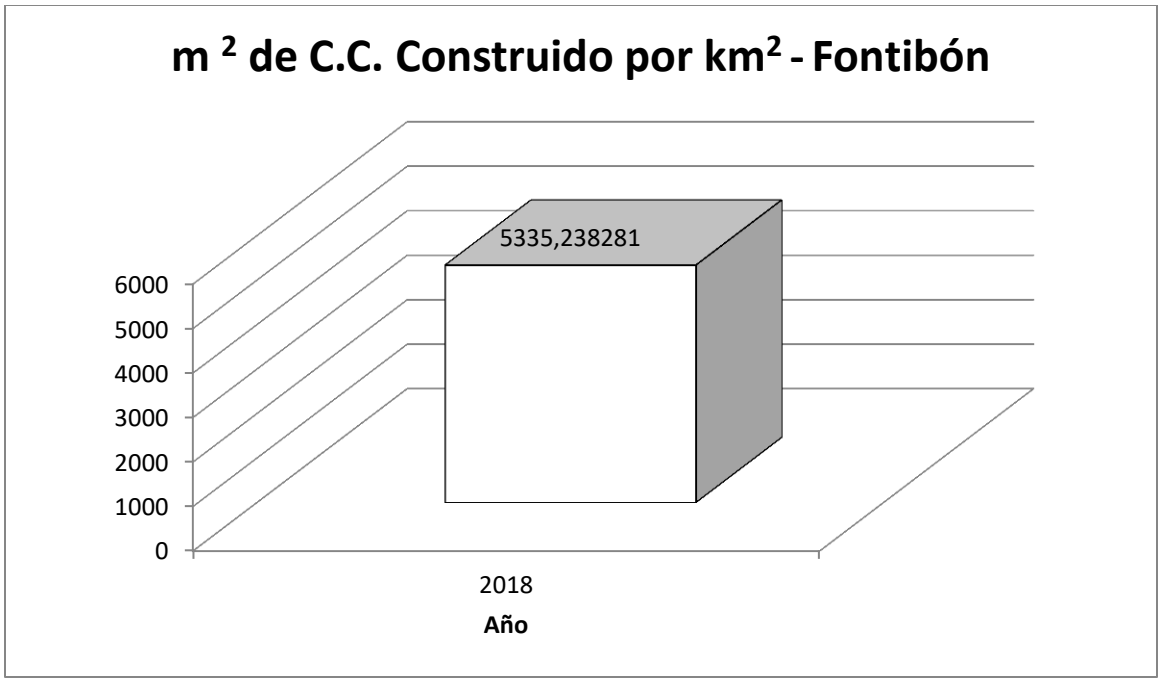


Gráfico 76. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.10. Engativá.

La localidad de Engativá es la numero diez (10) en la ciudad, se encuentra ubicada al occidente de la capital , limita al norte con el río Juan Amarillo, el cual la separa de la localidad de Suba, al Oriente está bordeada por la Avenida del Congreso Eucarístico o Avenida 68, límite con la localidad de Barrios Unidos; al sur con la Avenida Jorge Eliécer Gaitán o Autopista El Dorado y el antiguo camino a Engativá, el que la separa de Fontibón y al occidente limita con el río Bogotá. Actualmente cuenta con una población de 1’300.000 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 35,88 km ^{2}, además 216.696 predios, de los cuales 1.828 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 17 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 81 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en los estratos 5 ni 6. (Datos de la UAECD).

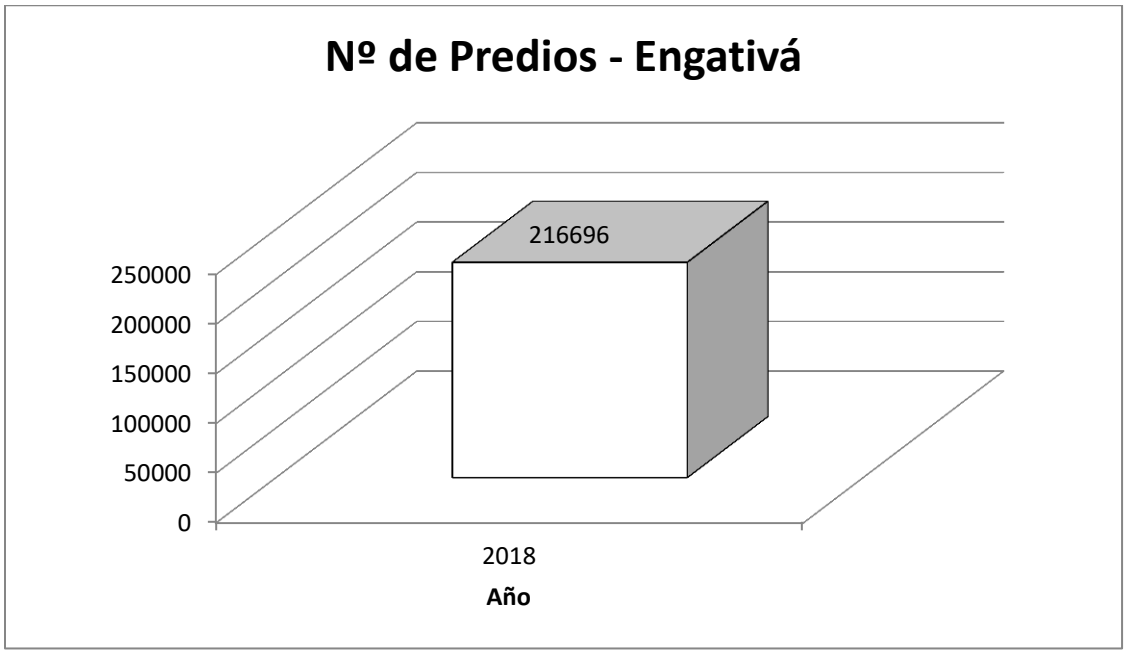


Gráfico 77. Autoría Propia. Fuente: UAECD

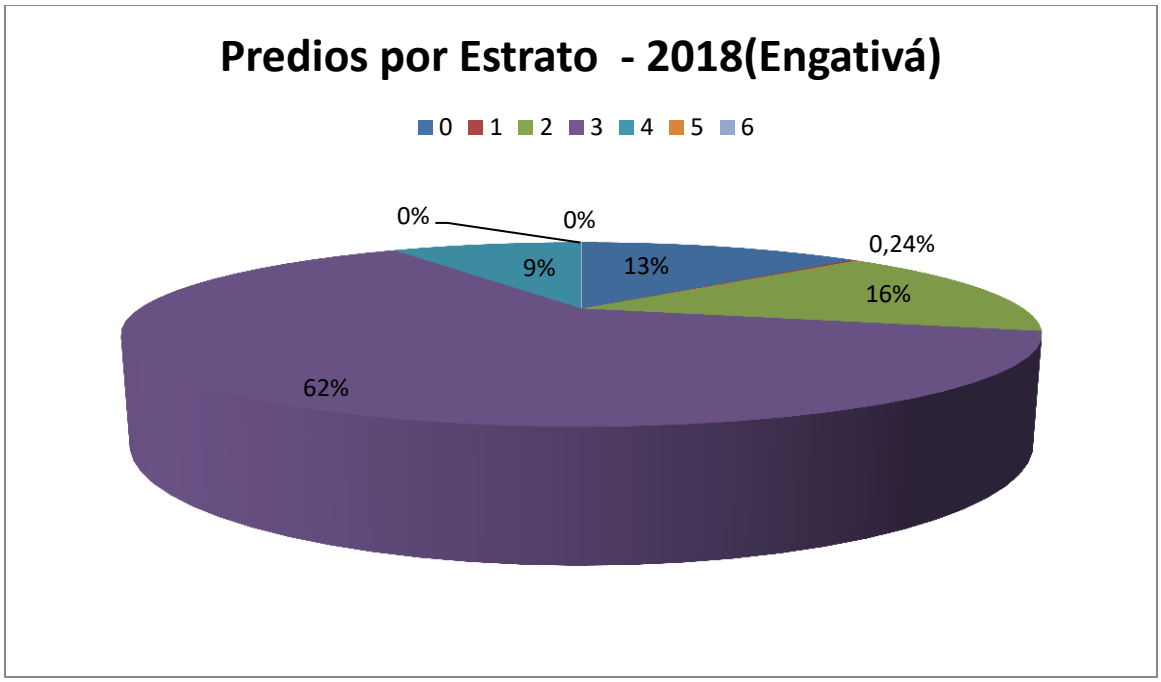


Gráfico 78. Autoría Propia. Fuente: UAECD

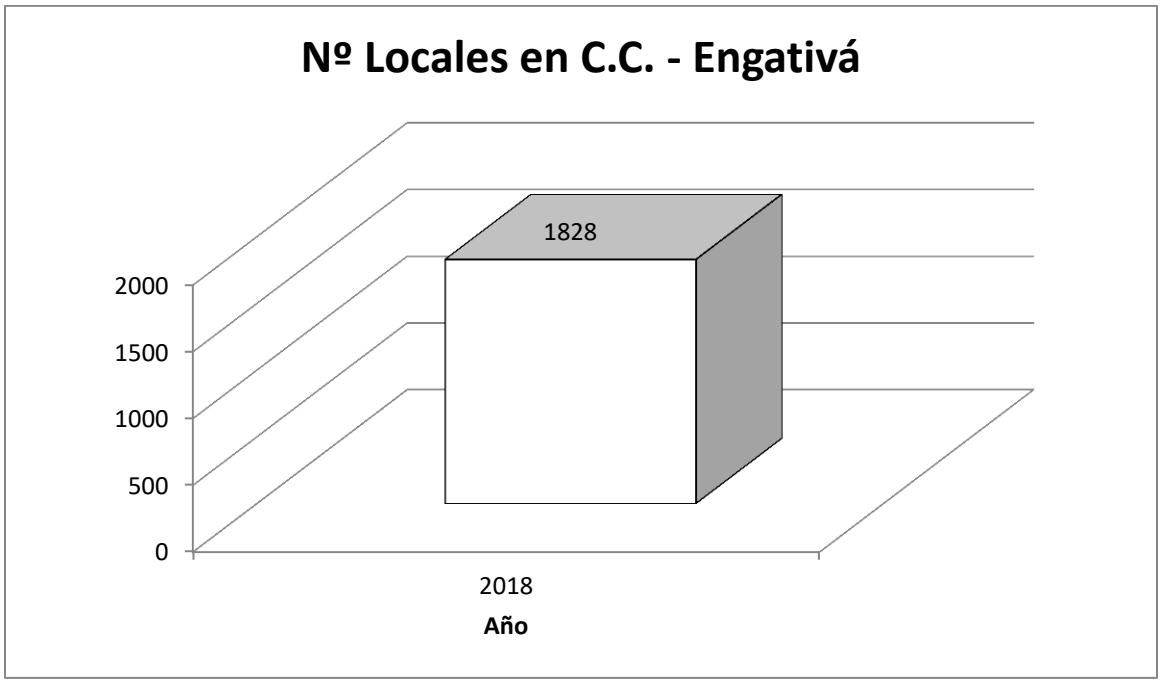


Gráfico 79. Autoría Propia. Fuente: UAECD

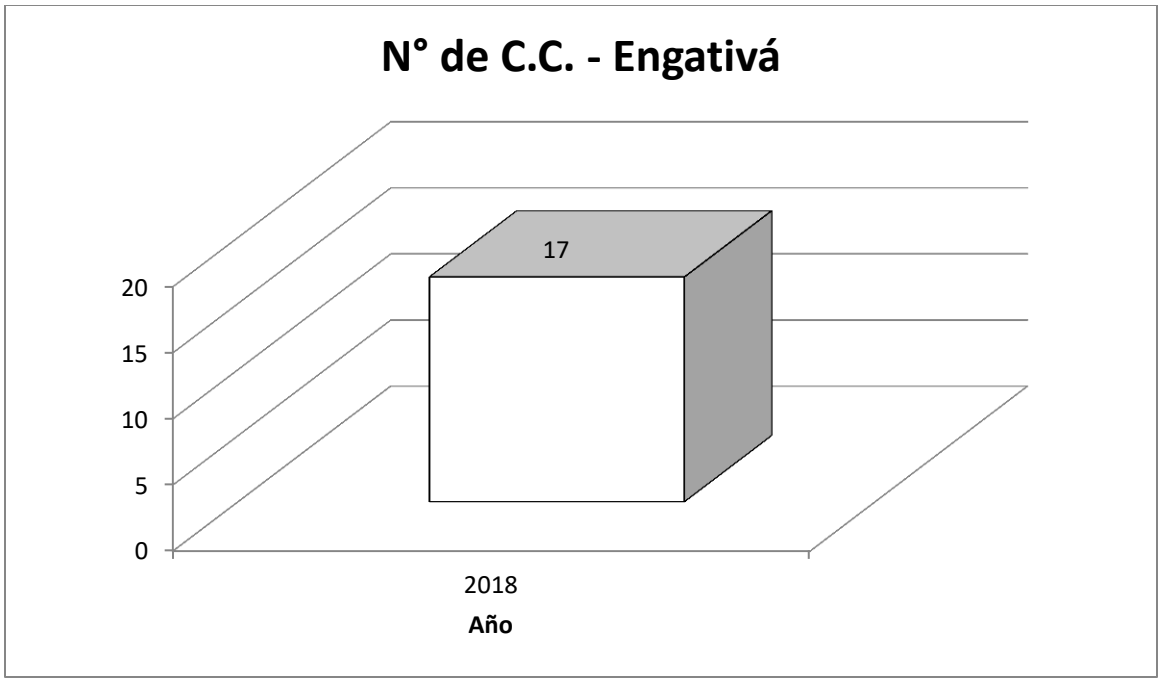


Gráfico 80. Autoría Propia. Fuente: UAECD

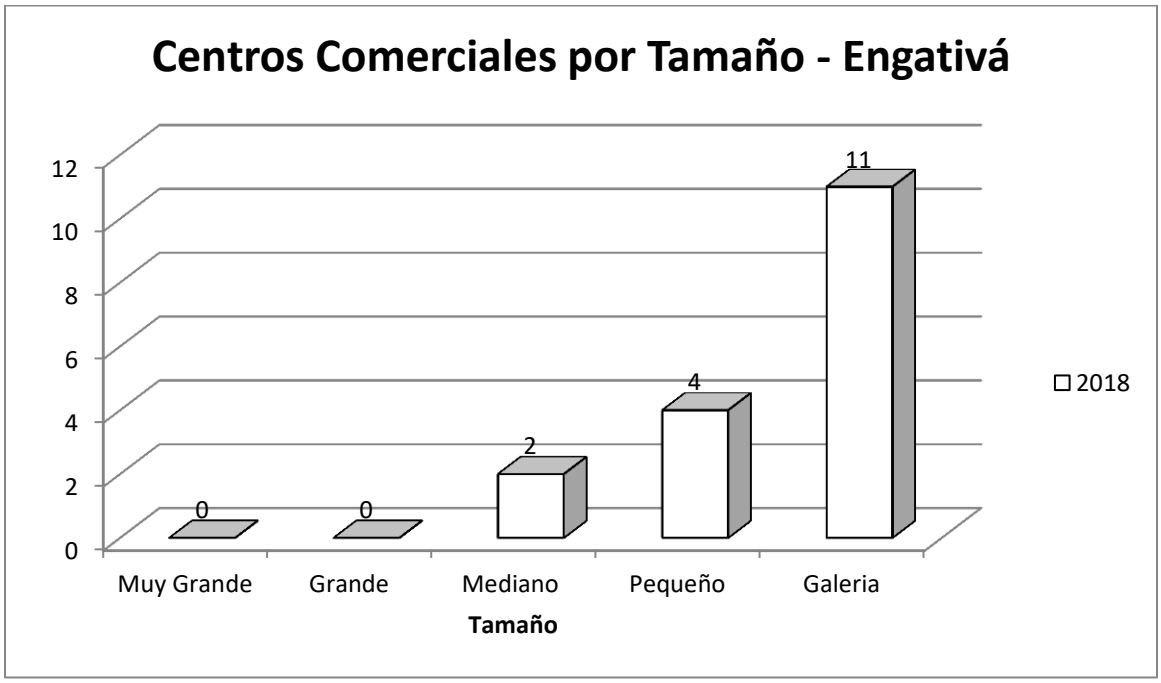


Gráfico 81. Autoría Propia. Fuente: UAECD

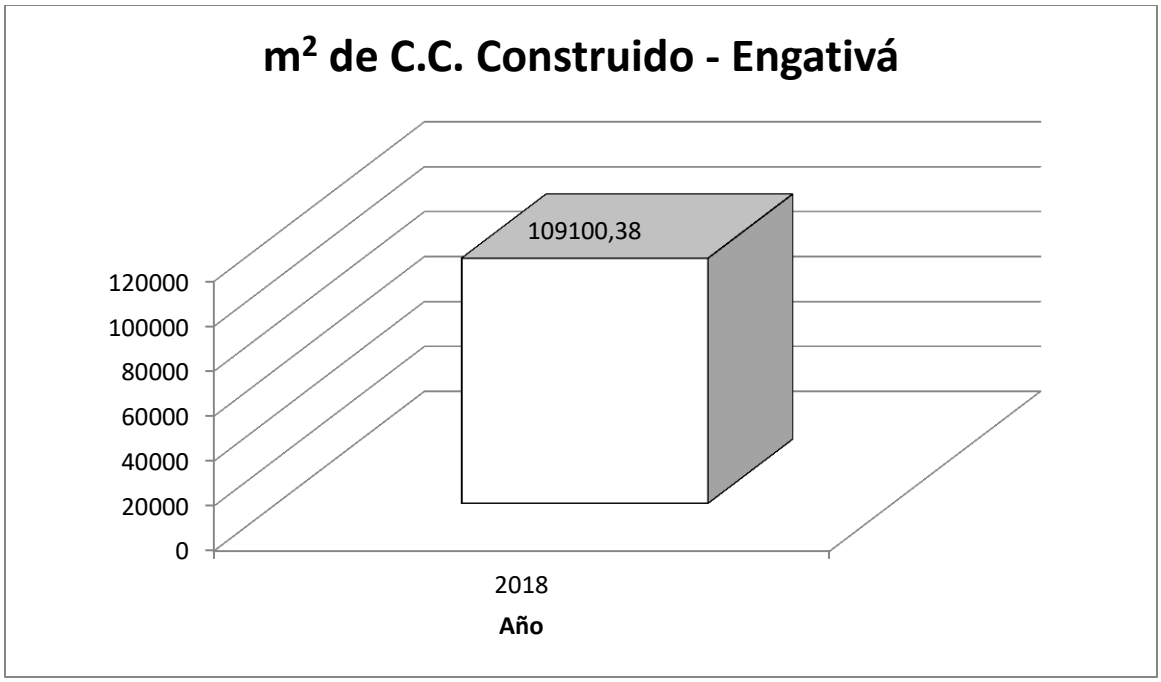


Gráfico 82. Autoría Propia. Fuente: UAECD

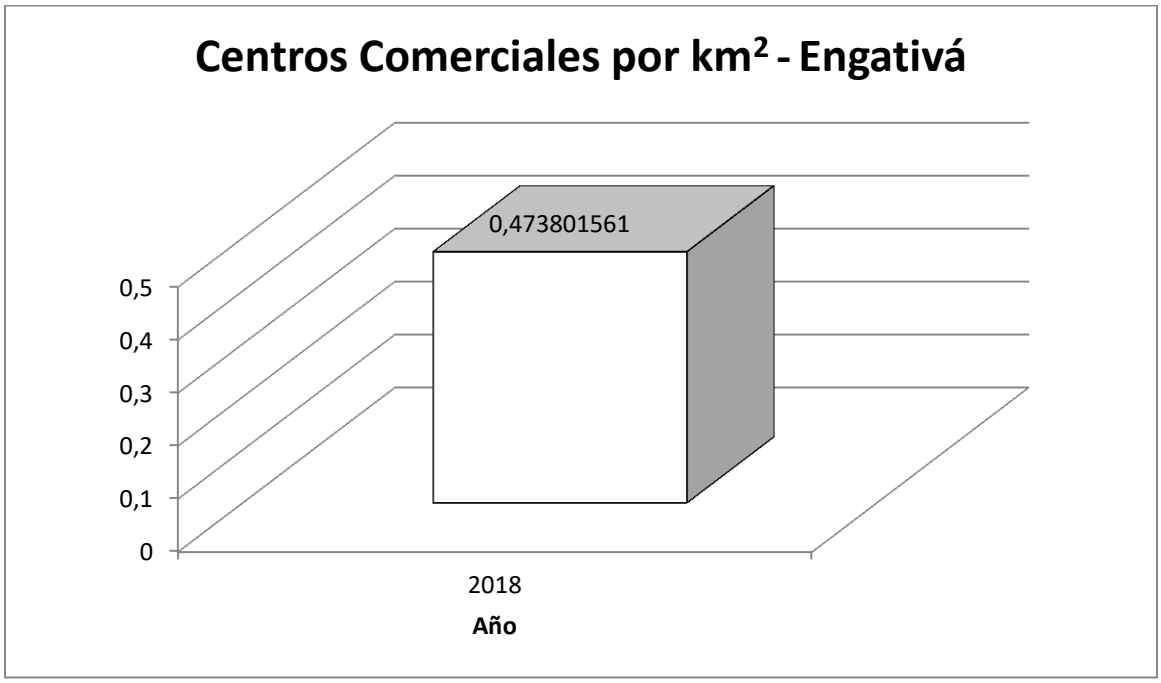


Gráfico 83. Autoría Propia. Fuente: UAECD

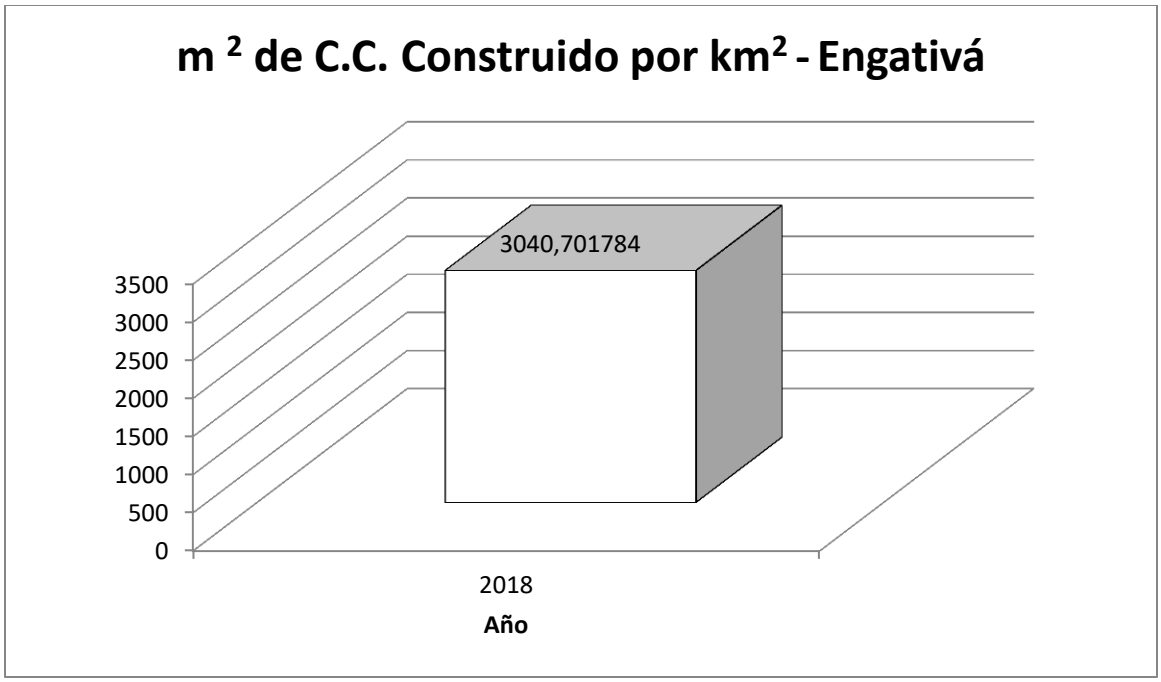


Gráfico 84. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.11. Suba.

La localidad de Suba es la numero once (11) en la ciudad, se encuentra ubicada al noroccidente de la capital , limita al Norte con el municipio de Chía; al Sur con la localidad de Engativá; al Oriente con la localidad de Usaquén y al Occidente con el municipio de Cota. Actualmente cuenta con una población de 1’200.000 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 100,6 km ^{2}, además 472.971 predios, de los cuales 5.950 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 58 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 118 Sectores Catastrales, y finalmente cuenta con predios en todos los estratos. (Datos de la UAECD).

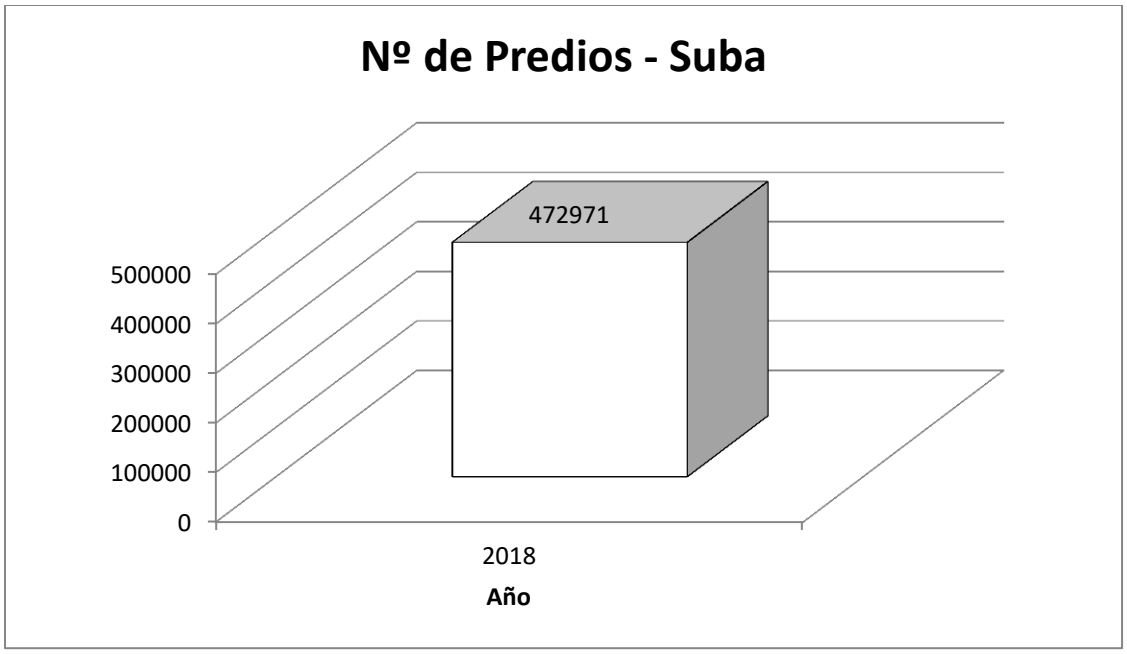


Gráfico 85. Autoría Propia. Fuente: UAECD

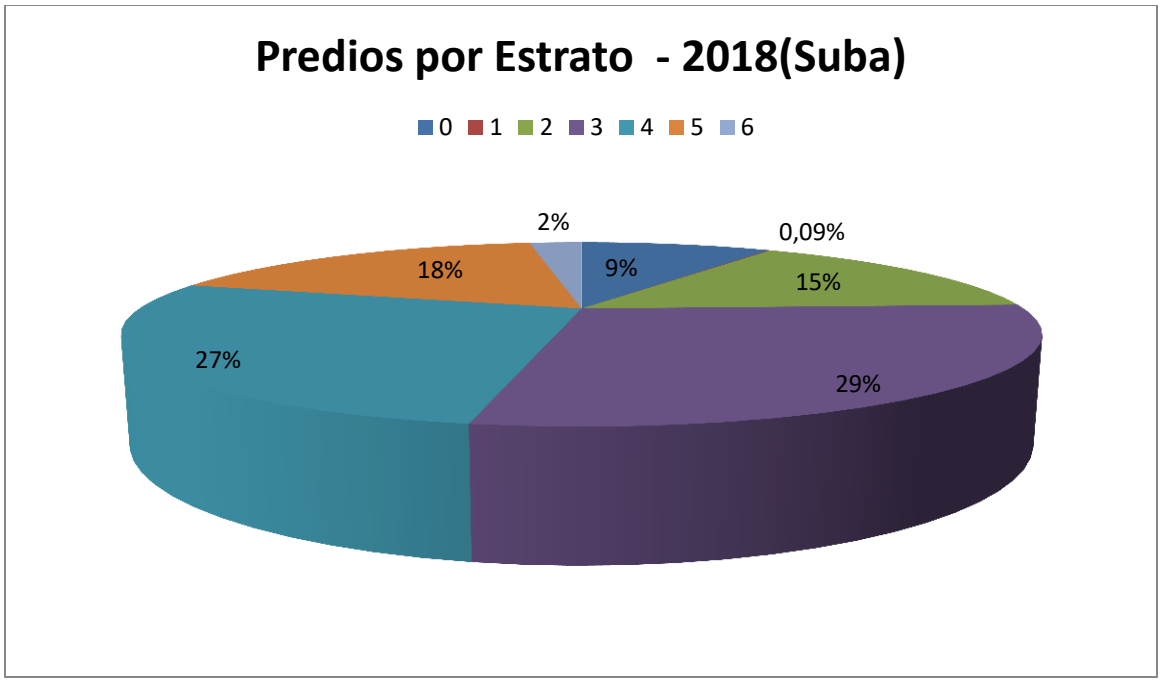


Gráfico 86. Autoría Propia. Fuente: UAECD

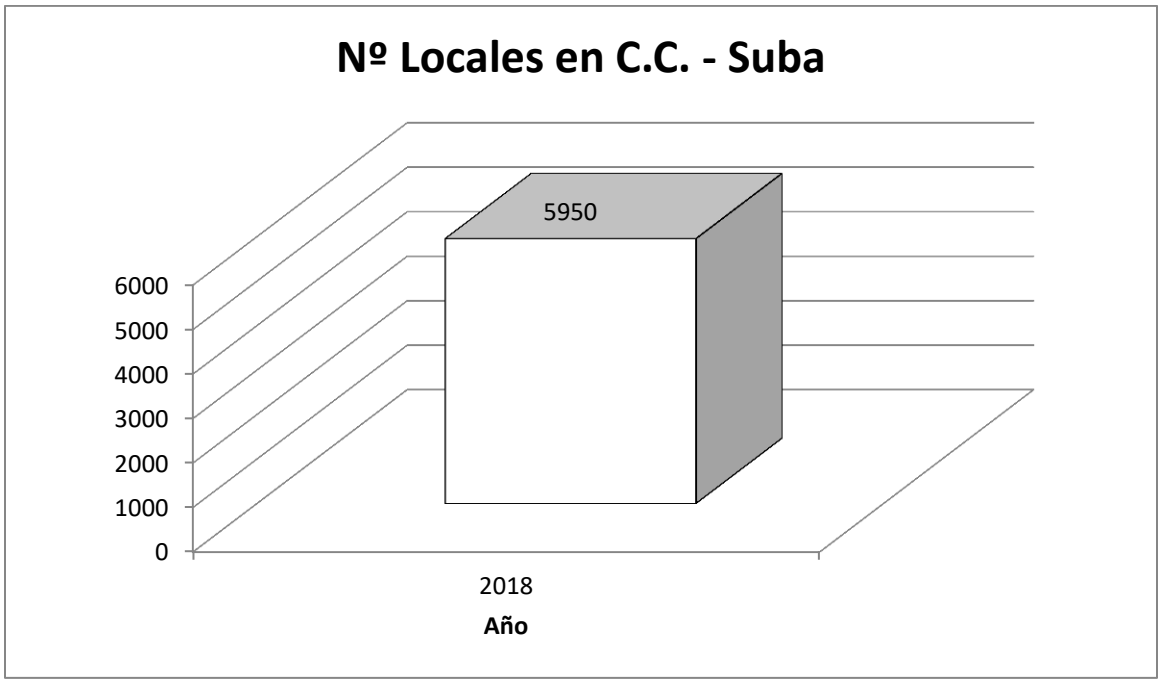


Gráfico 87. Autoría Propia. Fuente: UAECD

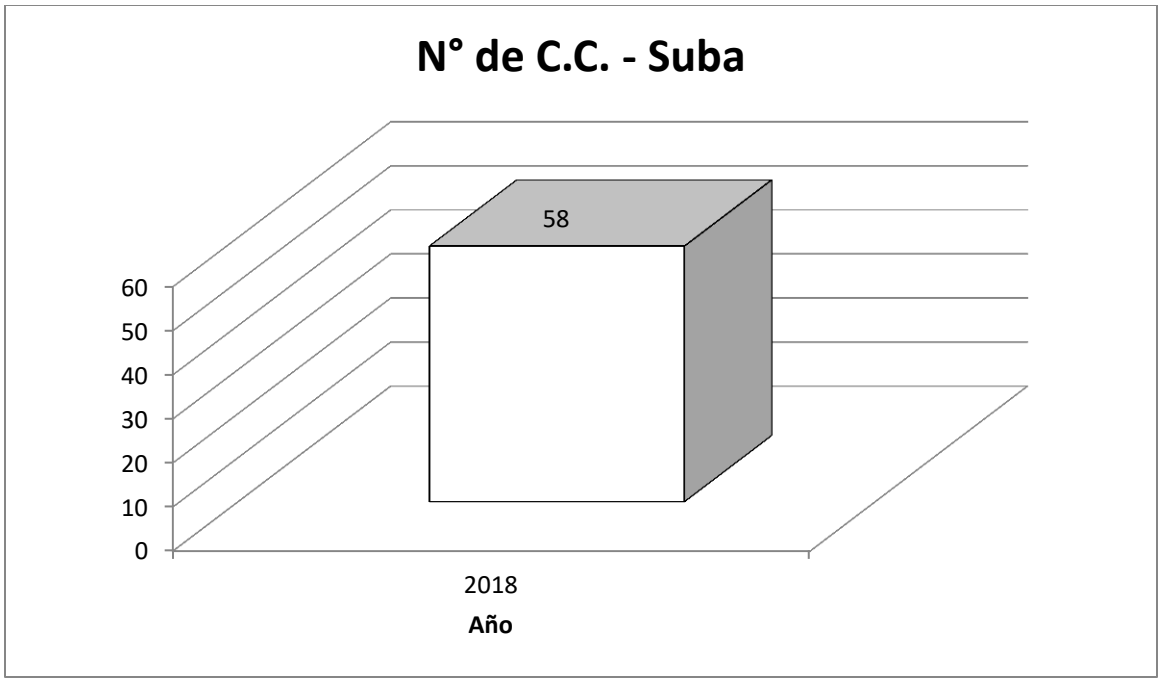


Gráfico 88. Autoría Propia. Fuente: UAECD

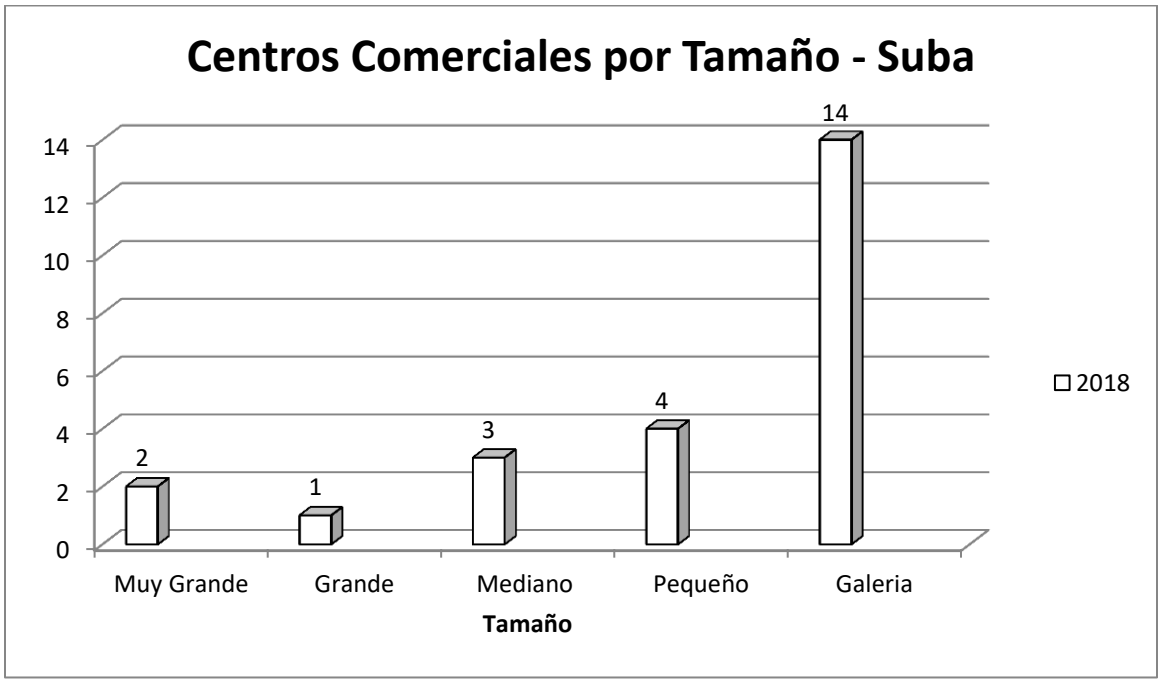


Gráfico 89. Autoría Propia. Fuente: UAECD

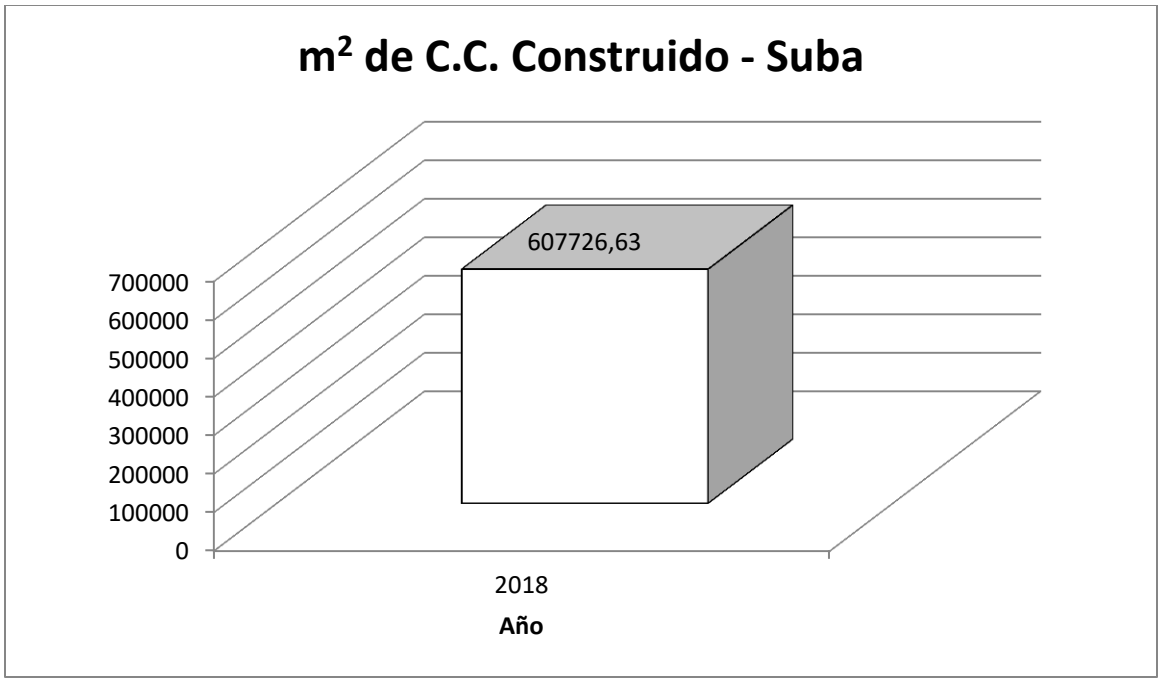


Gráfico 90. Autoría Propia. Fuente: UAECD

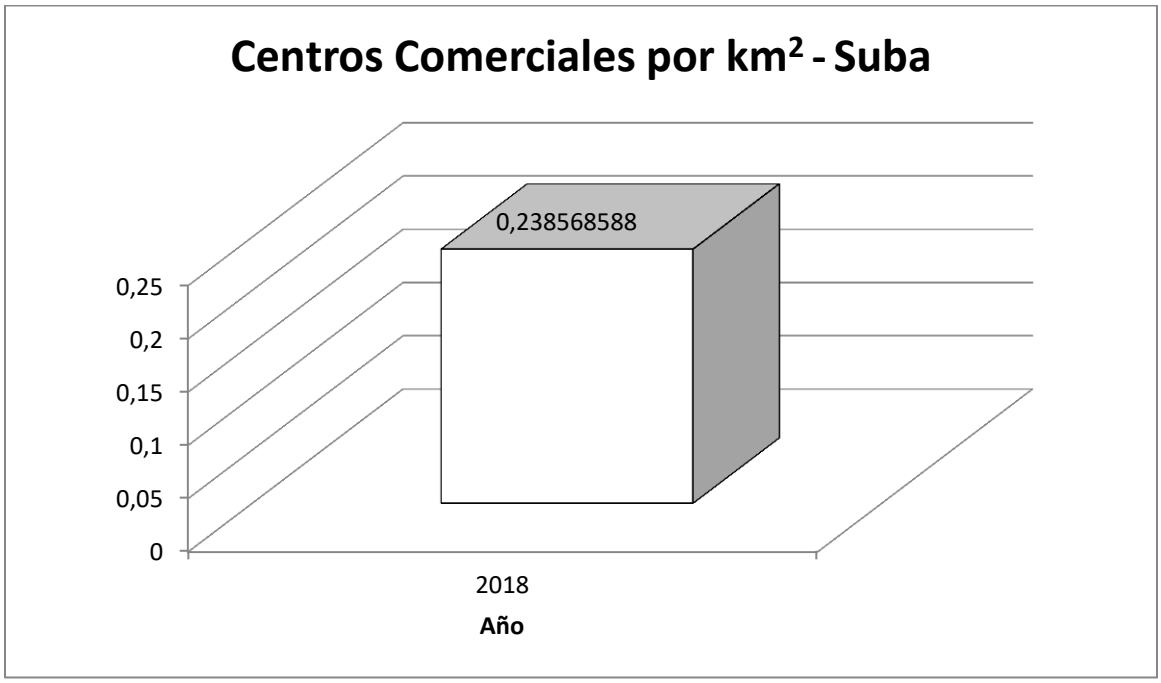


Gráfico 91. Autoría Propia. Fuente: UAECD

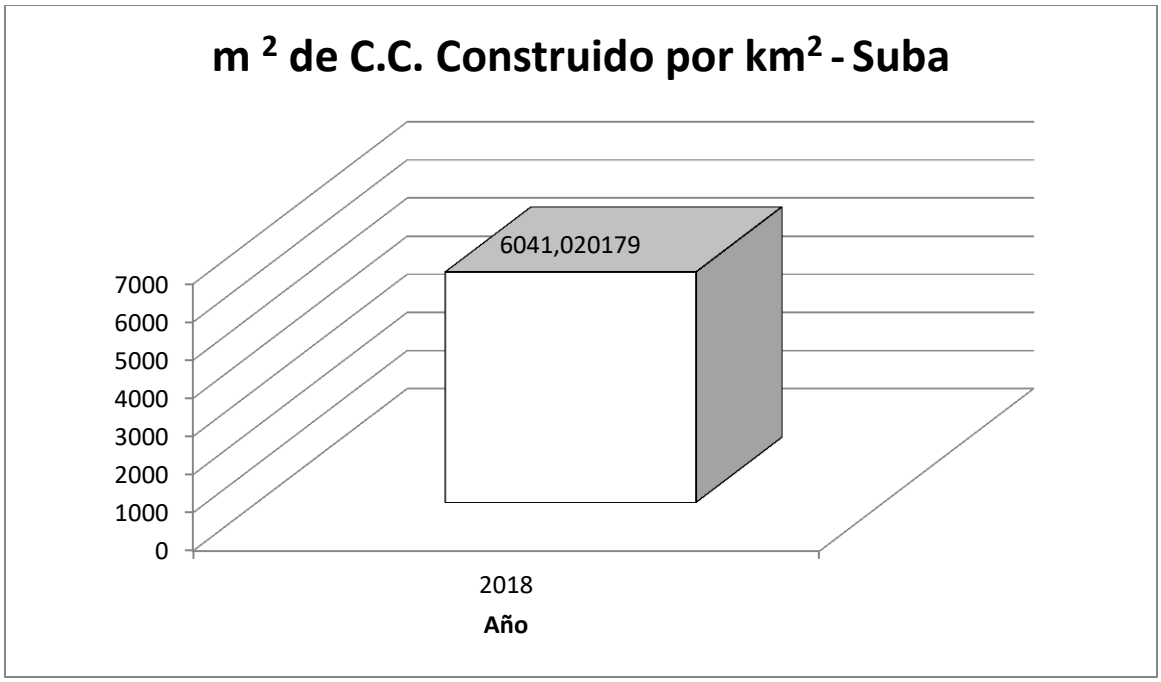


Gráfico 92. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.12. Barrios Unidos.

La localidad de Barrios Unidos es la numero doce (12) en la ciudad, se encuentra ubicada al centro de la capital, limita al occidente, con la Avenida carrera 68, que la separa de la localidad de Engativá; al sur, con la calle 63, que la separa de la localidad de Teusaquillo; al norte con la calle 100, que la separa de la localidad Suba y, al oriente, con la Avenida Caracas, que la separa de la localidad de Chapinero. Actualmente cuenta con una población de 254.162 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 11,9 km ^{2}, además 56.428 predios, de los cuales 845 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 8 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 38 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en los estratos 1 ni 6. (Datos de la UAECD).

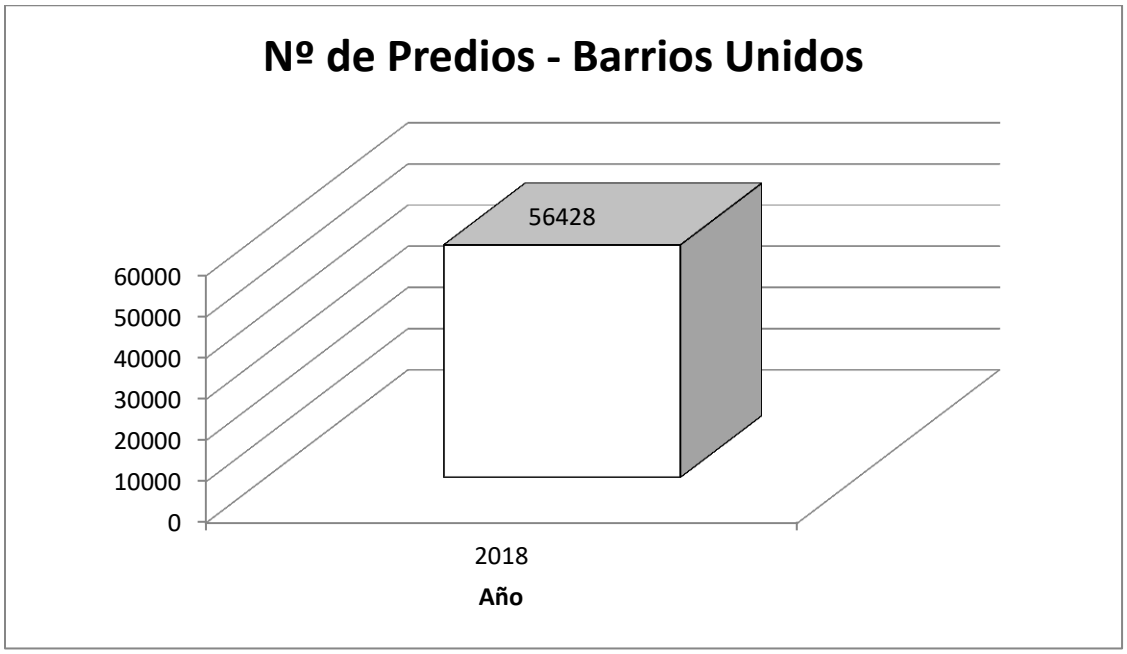


Gráfico 93. Autoría Propia. Fuente: UAECD

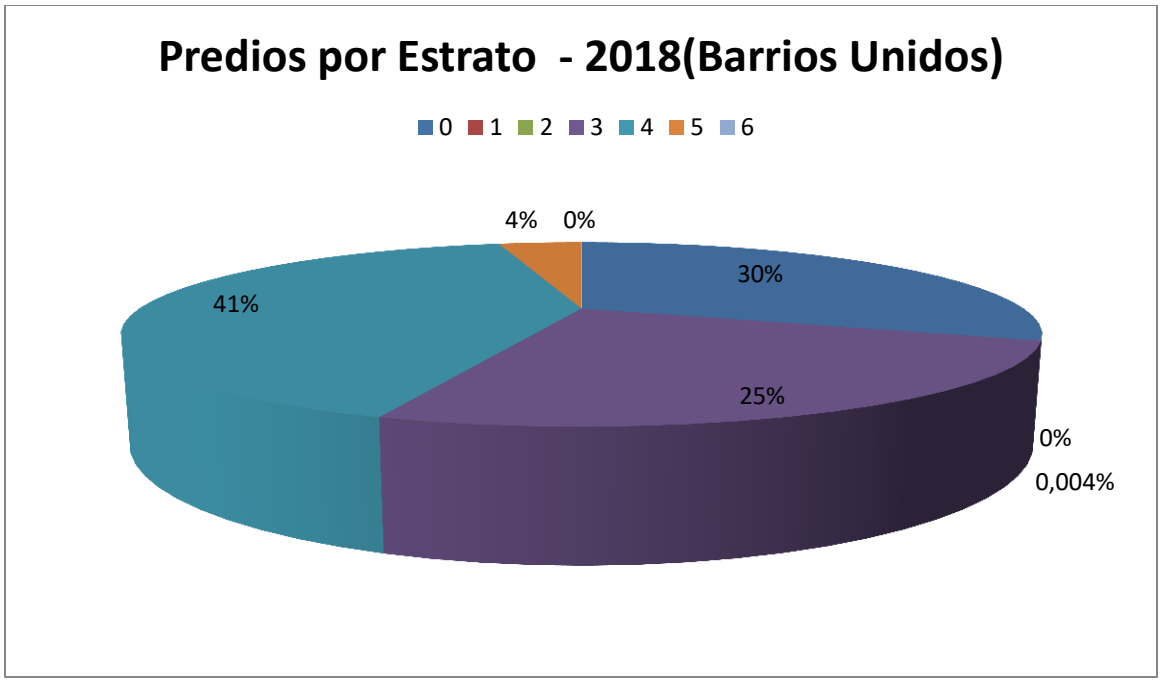


Gráfico 94. Autoría Propia. Fuente: UAECD

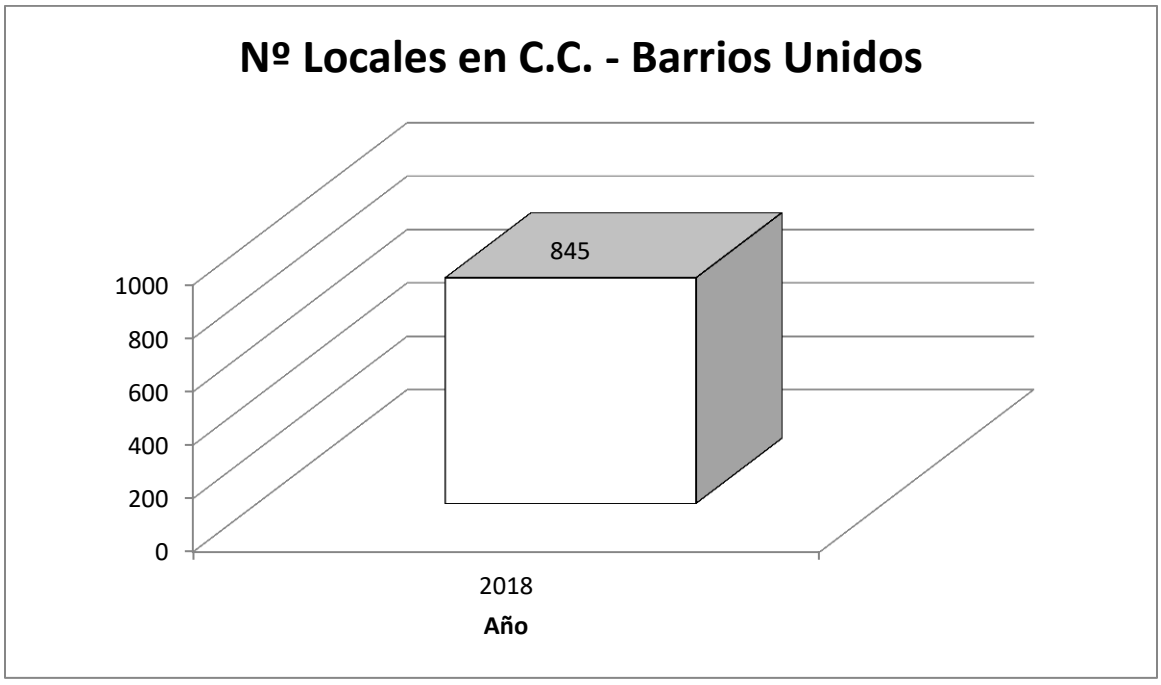


Gráfico 95. Autoría Propia. Fuente: UAECD

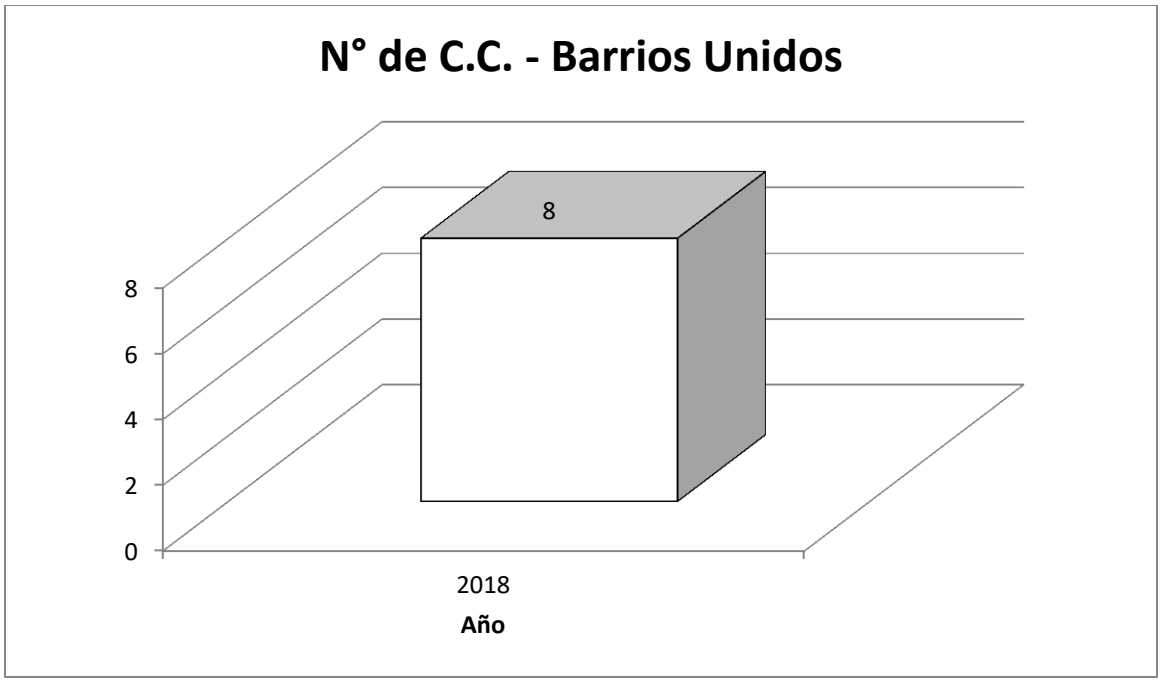


Gráfico 96. Autoría Propia. Fuente: UAECD

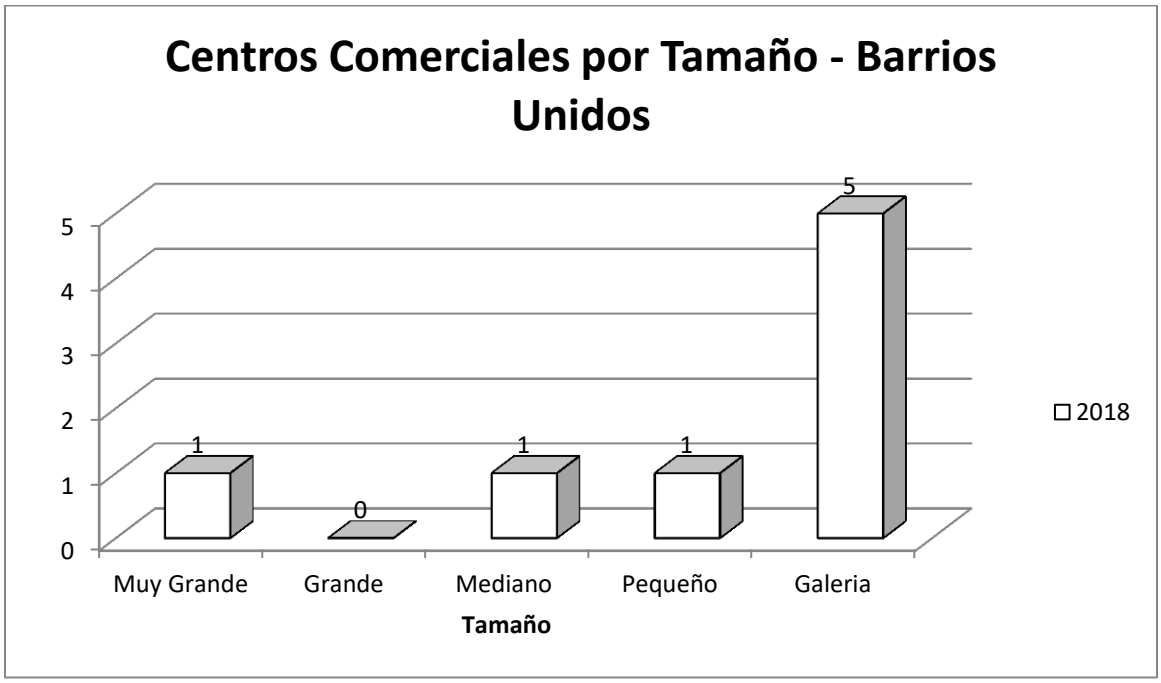


Gráfico 97. Autoría Propia. Fuente: UAECD

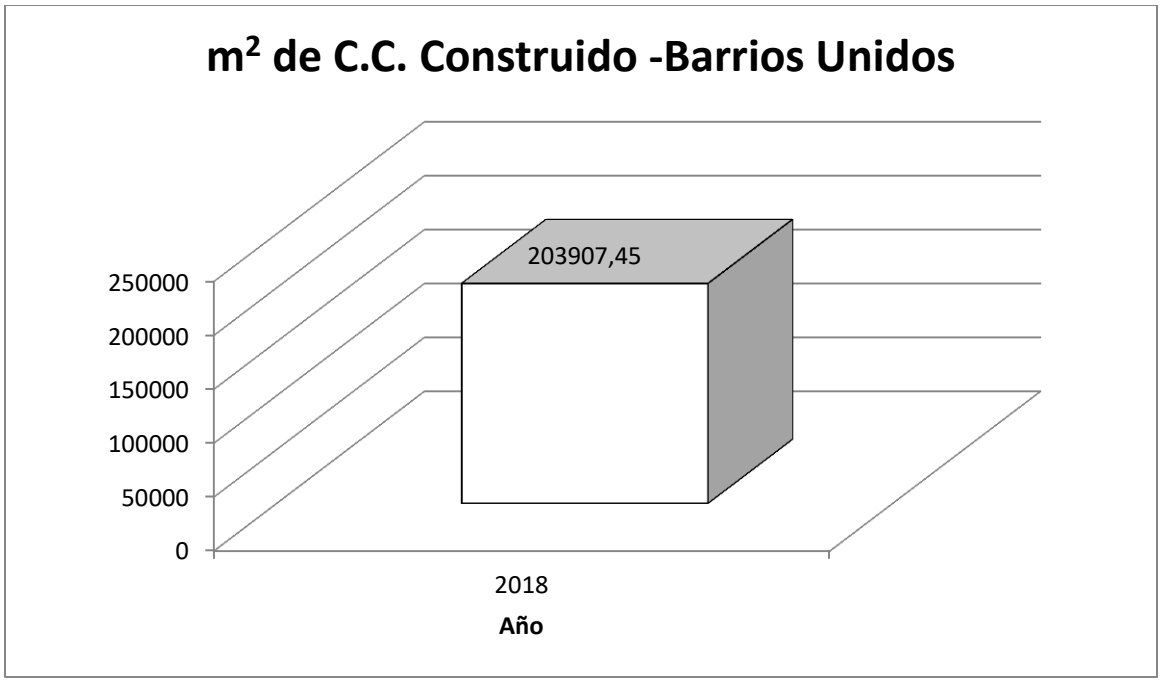


Gráfico 98. Autoría Propia. Fuente: UAECD

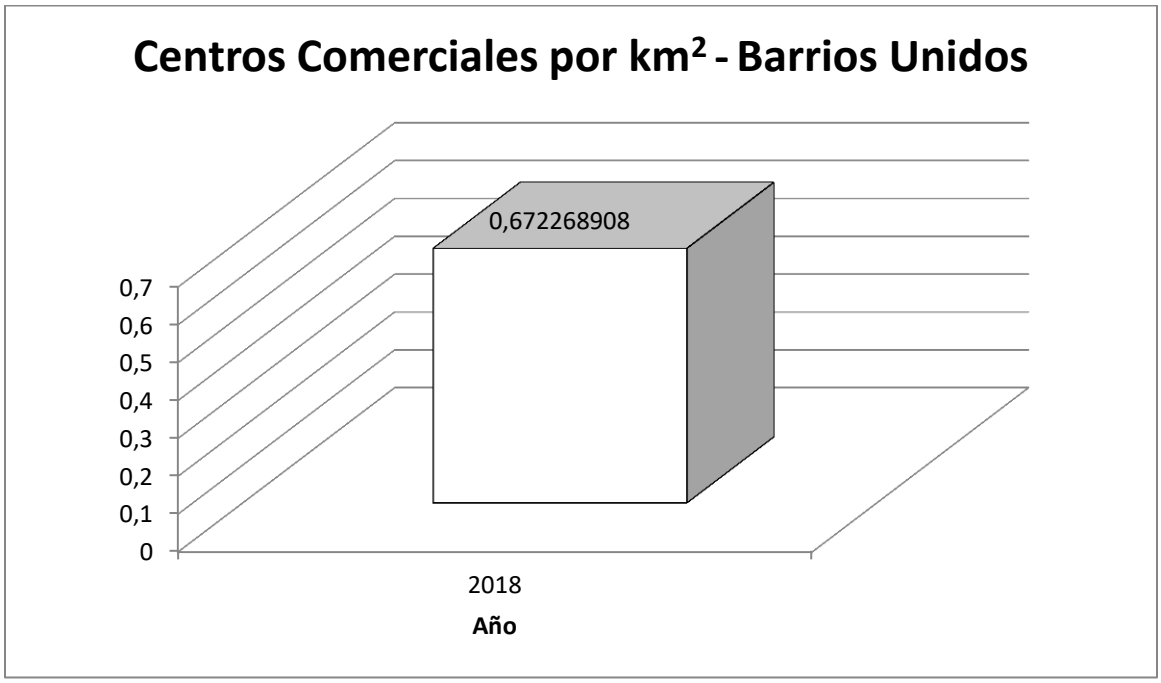


Gráfico 99. Autoría Propia. Fuente: UAECD

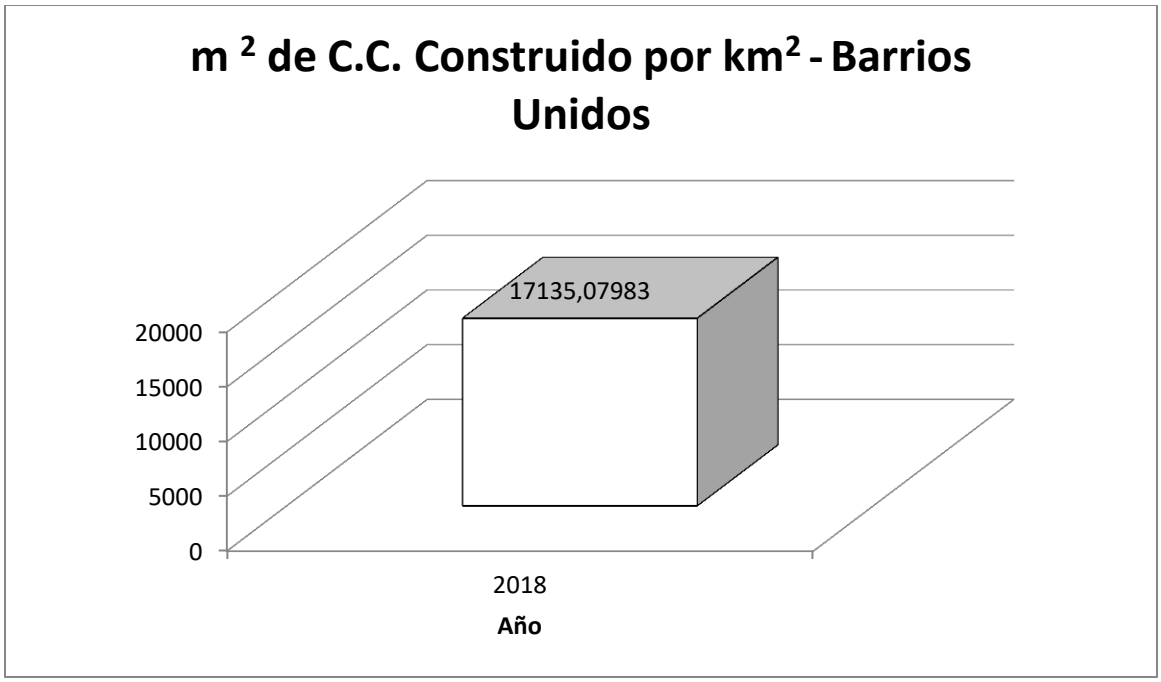


Gráfico 100. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.13. Teusaquillo.

La localidad de Teusaquillo es la numero trece (13) en la ciudad, se encuentra ubicada al centro de la capital, limita al occidente, con la Avenida carrera 68, que la separa de las localidades de Fontibón y Engativá; al sur, con las localidades de Los Mártires y Puente Aranda; al norte con la calle 63, que la separa de la localidad Barrios Unidos y, al oriente, con la Avenida Caracas, que la separa de la localidad de Chapinero. Actualmente cuenta con una población de 137.641 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 14,19 km ^{2}, además 84.476 predios, de los cuales 1 277 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 14 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 33 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en los estratos 1 ni 6. (Datos de la UAECD).

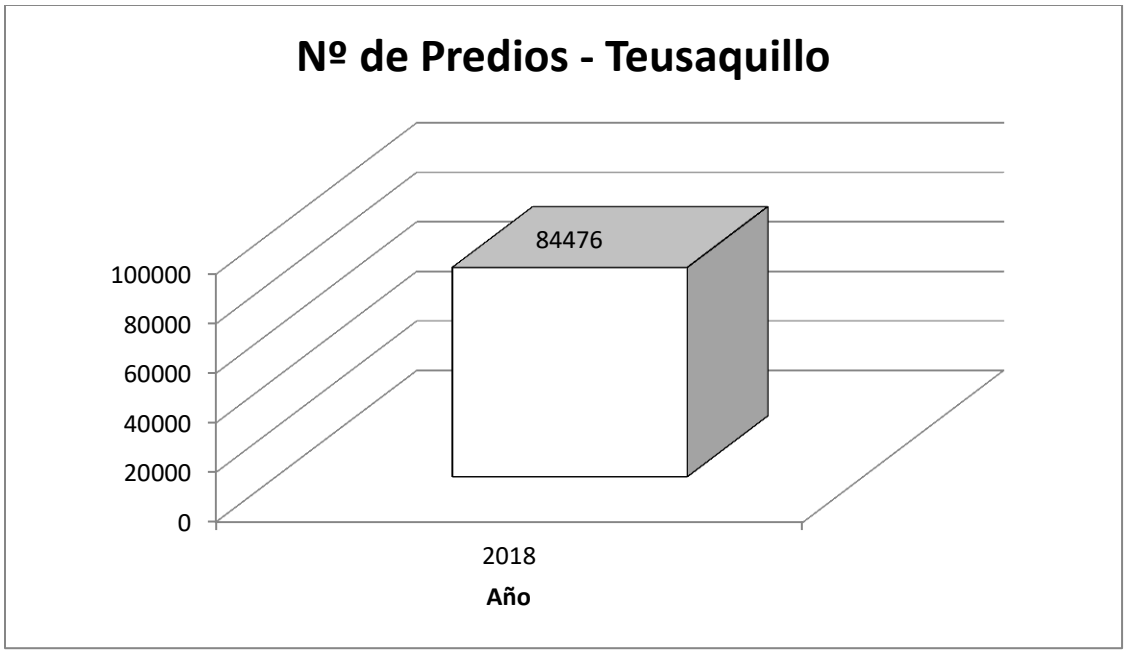


Gráfico 101. Autoría Propia. Fuente: UAECD

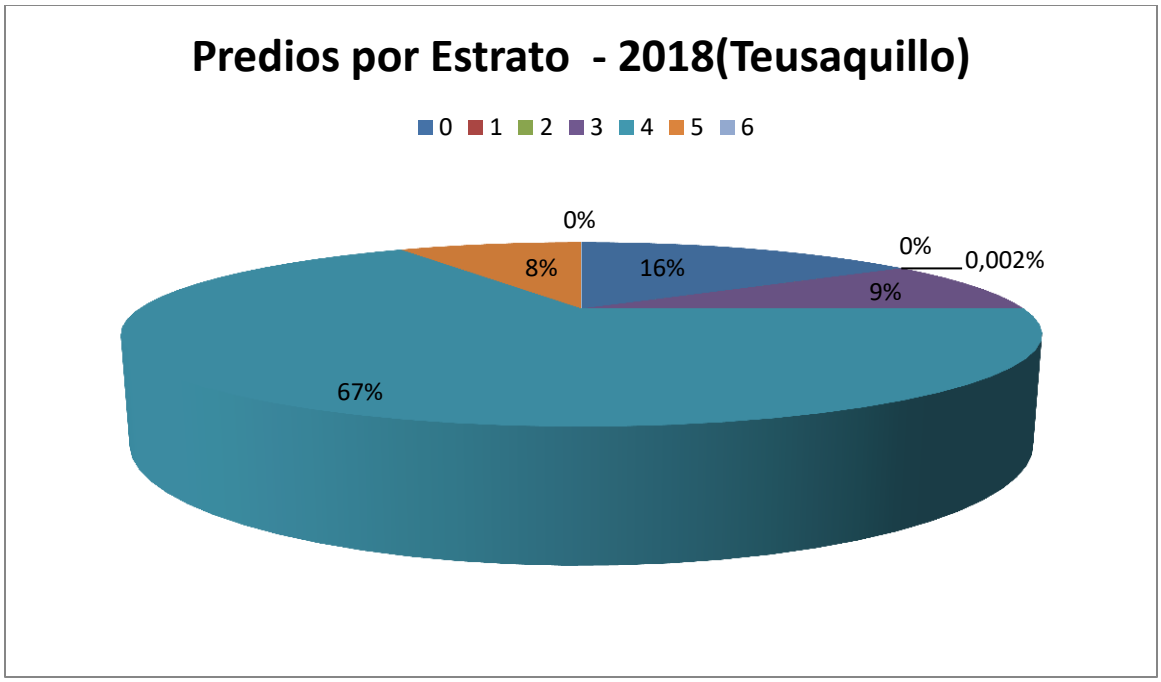


Gráfico 102. Autoría Propia. Fuente: UAECD

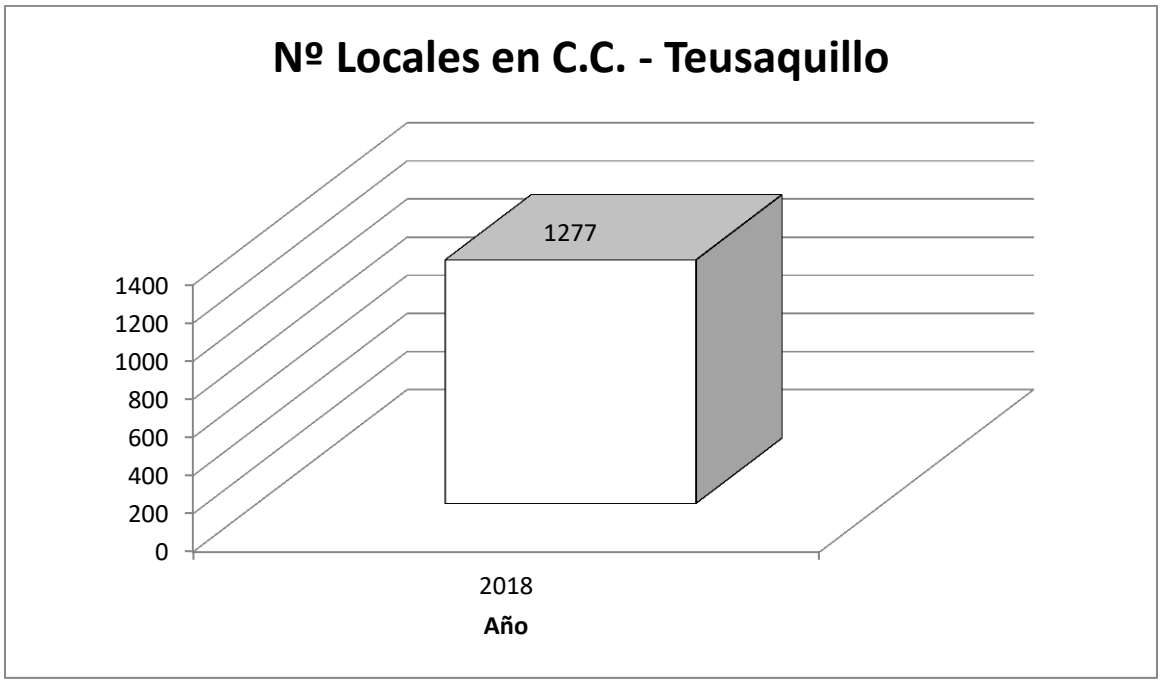


Gráfico 103. Autoría Propia. Fuente: UAECD

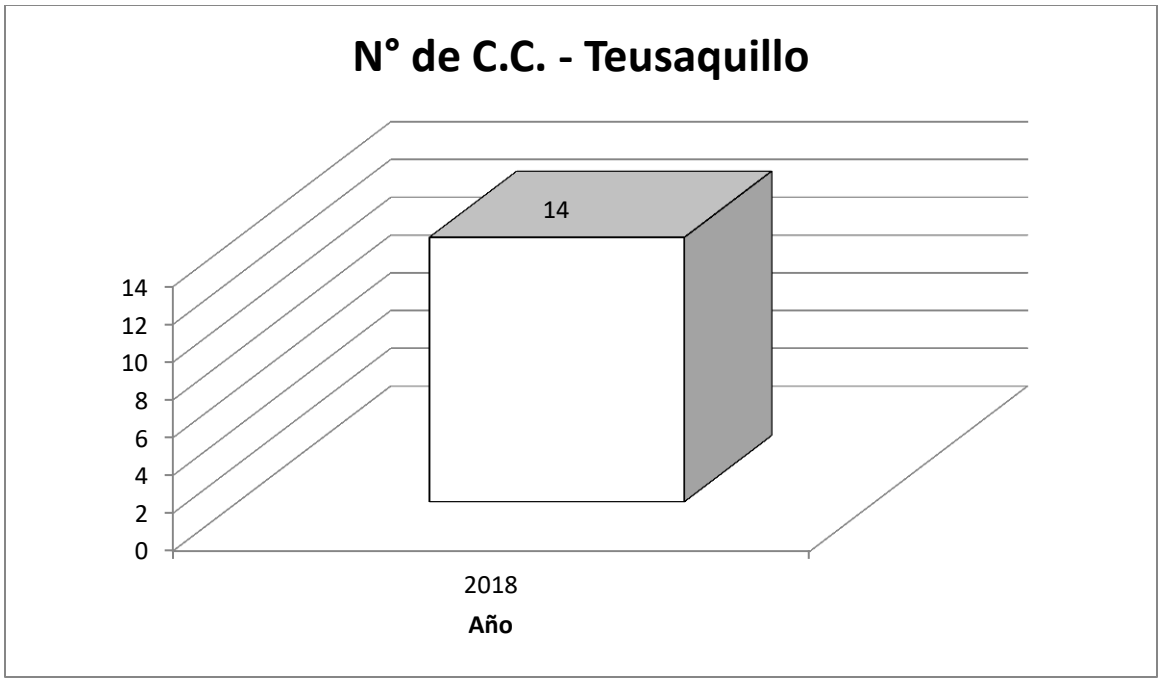


Gráfico 104. Autoría Propia. Fuente: UAECD

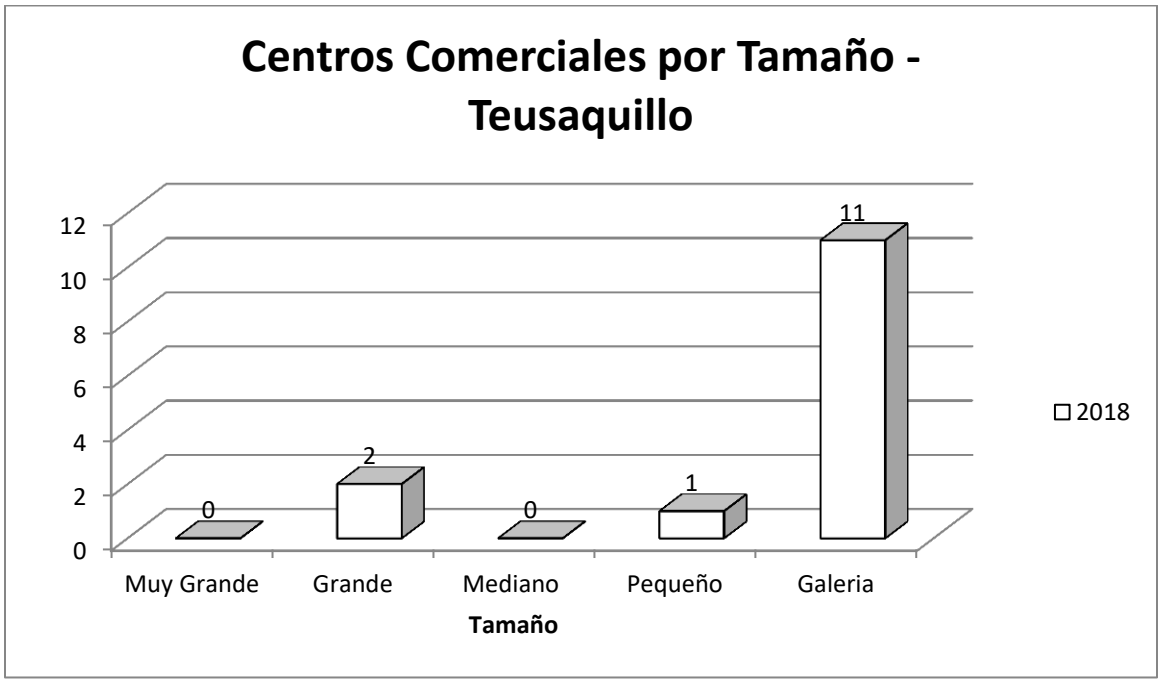


Gráfico 105. Autoría Propia. Fuente: UAECD

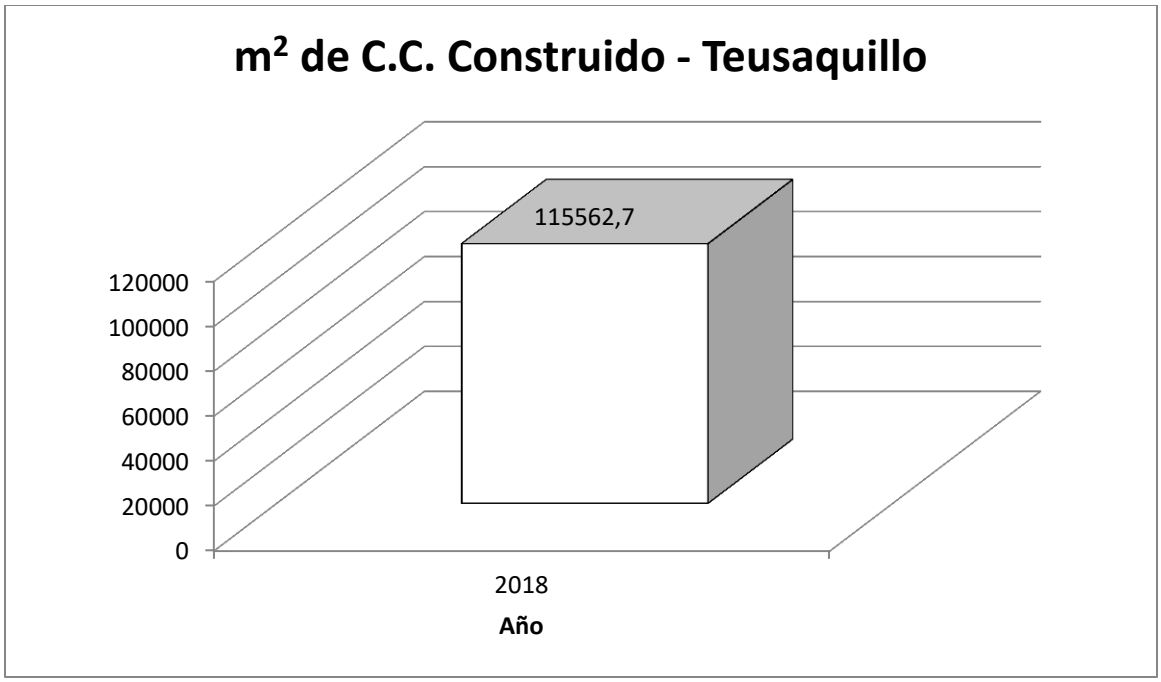


Gráfico 106. Autoría Propia. Fuente: UAECD

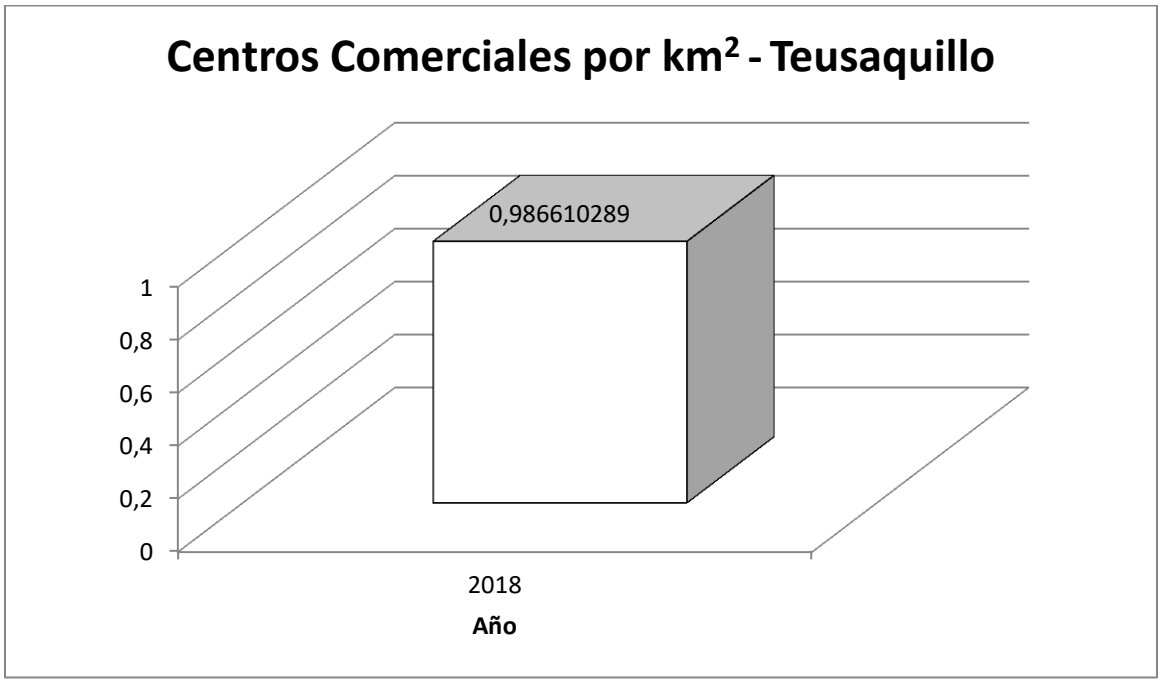


Gráfico 107. Autoría Propia. Fuente: UAECD

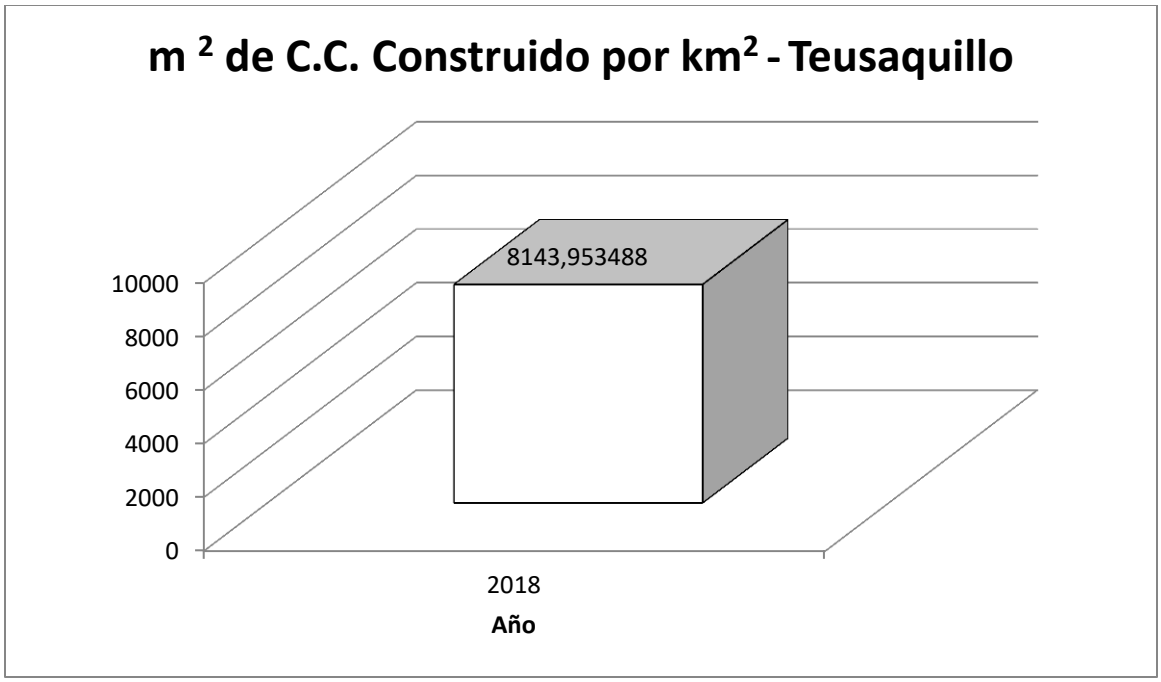


Gráfico 108. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.14. Los Mártires.

La localidad de Los Mártires es la numero catorce (14) en la ciudad, se encuentra ubicada al centro de la capital, limita al norte con la localidad de Teusaquillo, al sur con la localidad de Antonio Nariño, al oriente con la localidad de Santa Fe y al occidente, con la localidad de Puente Aranda. Actualmente cuenta con una población de 95.969 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 6,51 km ^{2}, además 34.846 predios, de los cuales 8.369 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 60 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 20 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en los estratos 1, 5 ni 6. (Datos de la UAECD).

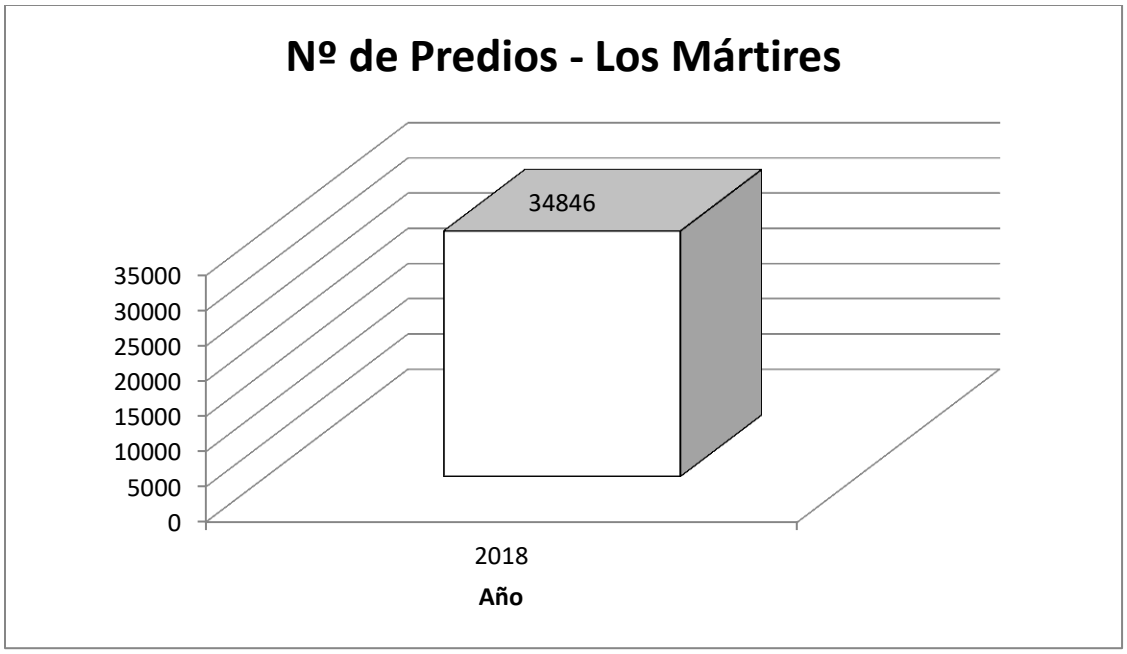


Gráfico 109. Autoría Propia. Fuente: UAECD

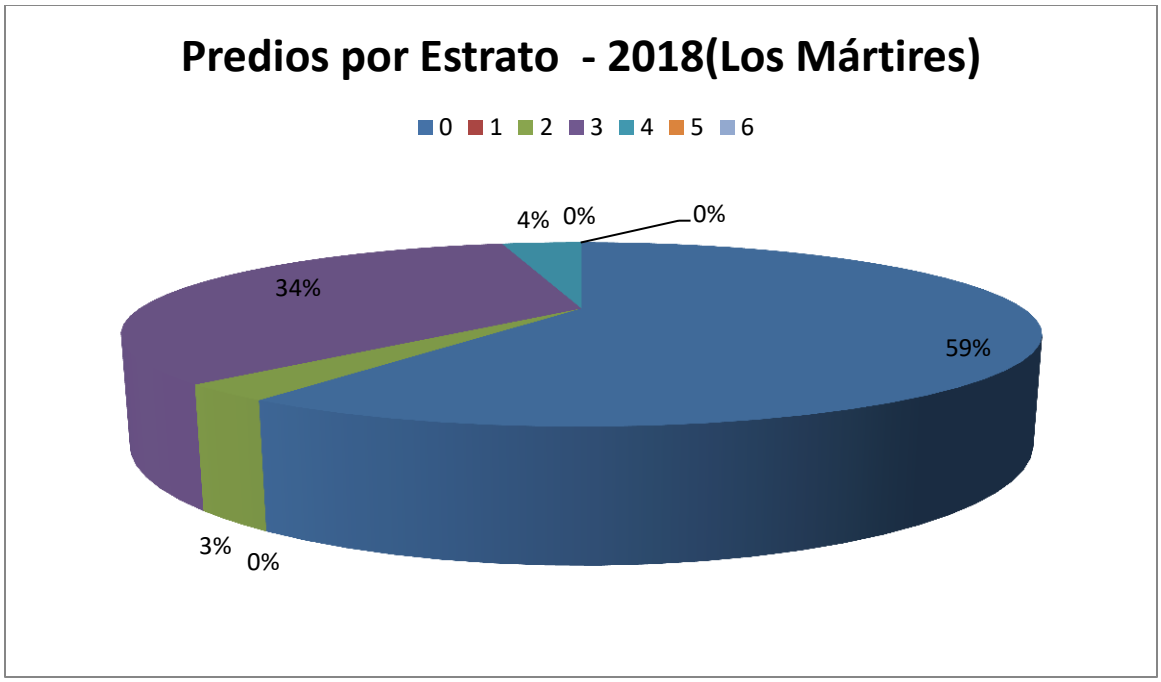


Gráfico 110. Autoría Propia. Fuente: UAECD

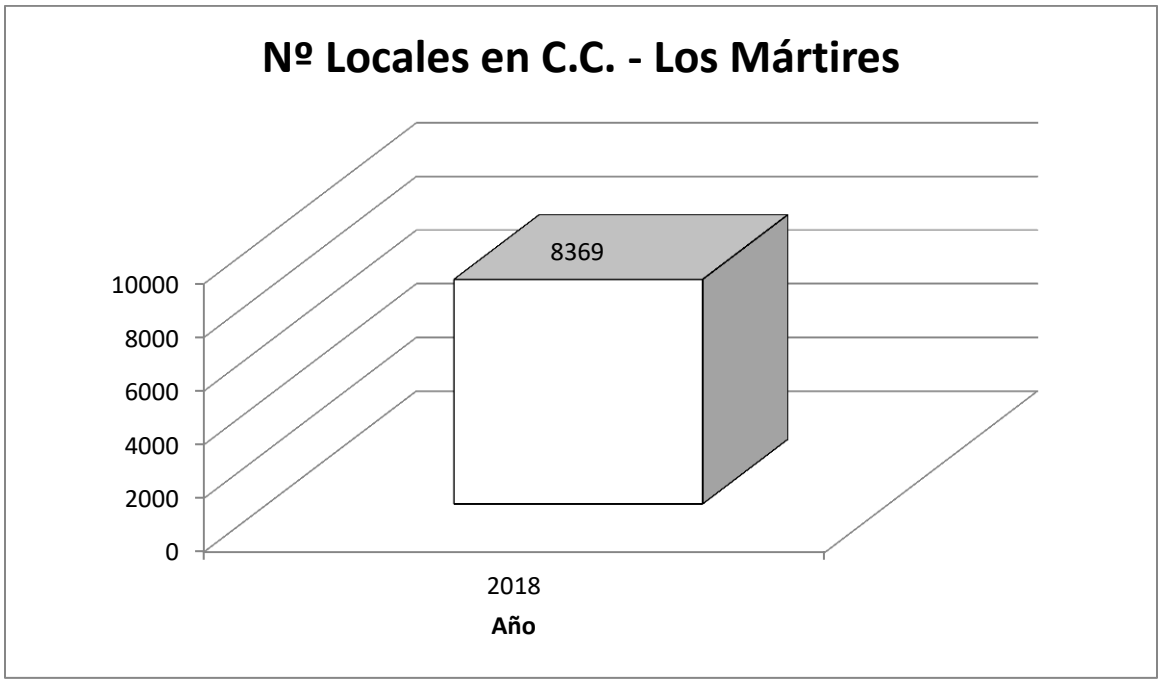


Gráfico 111. Autoría Propia. Fuente: UAECD

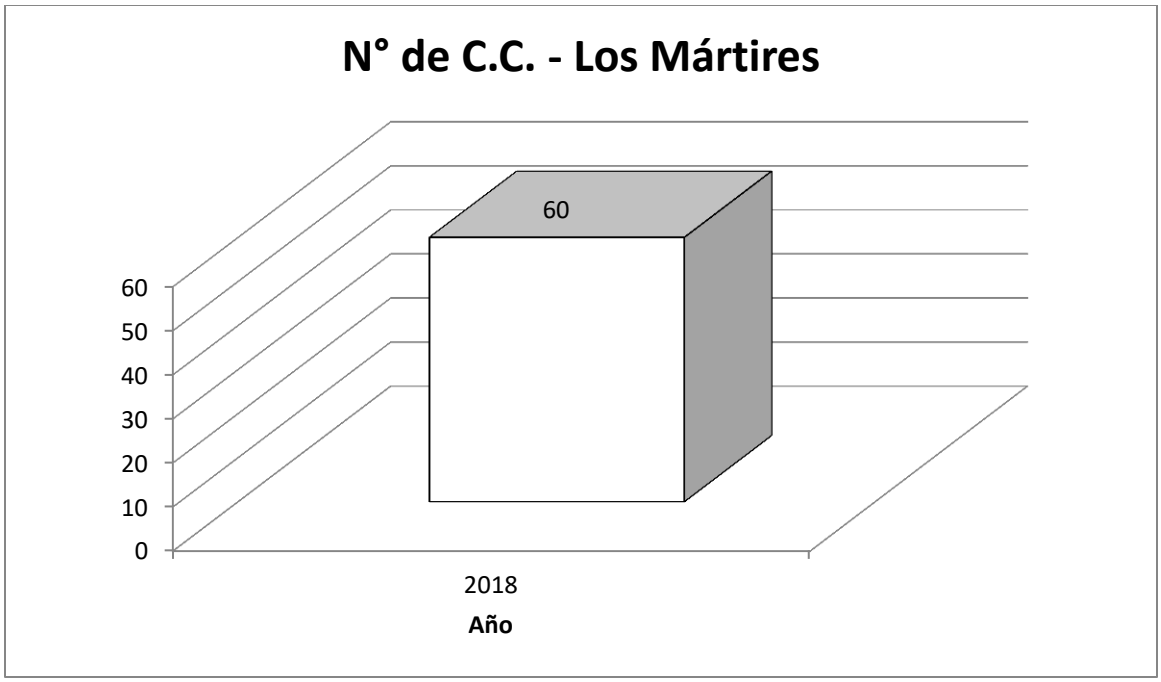


Gráfico 112. Autoría Propia. Fuente: UAECD

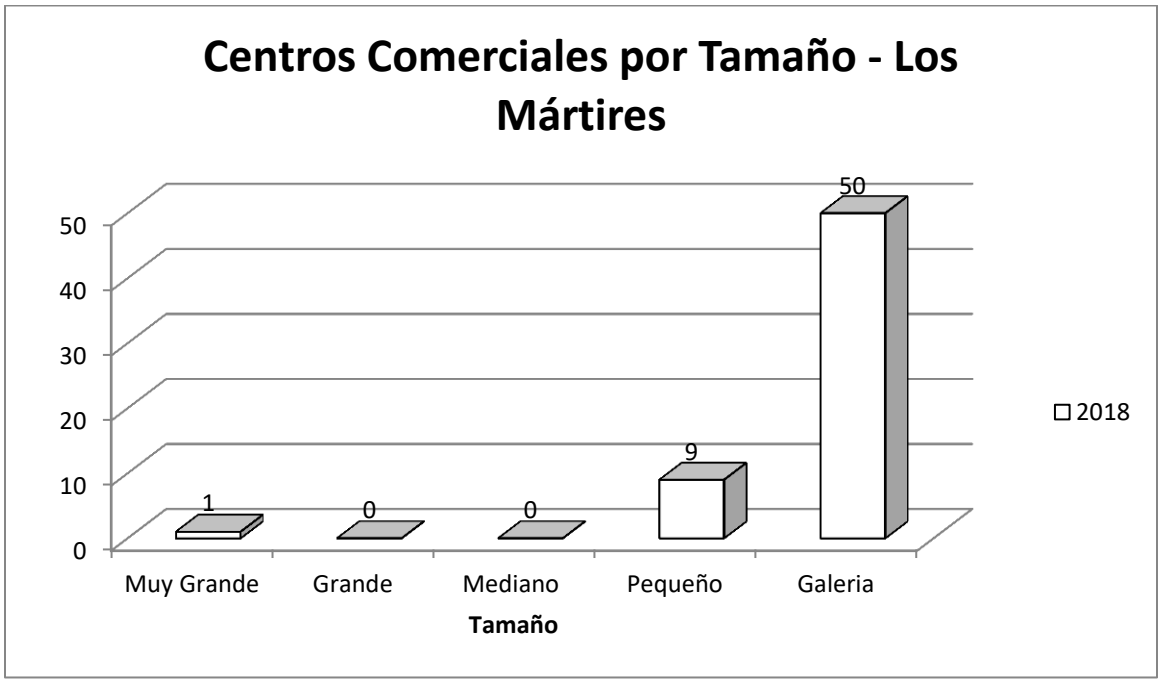


Gráfico 113. Autoría Propia. Fuente: UAECD

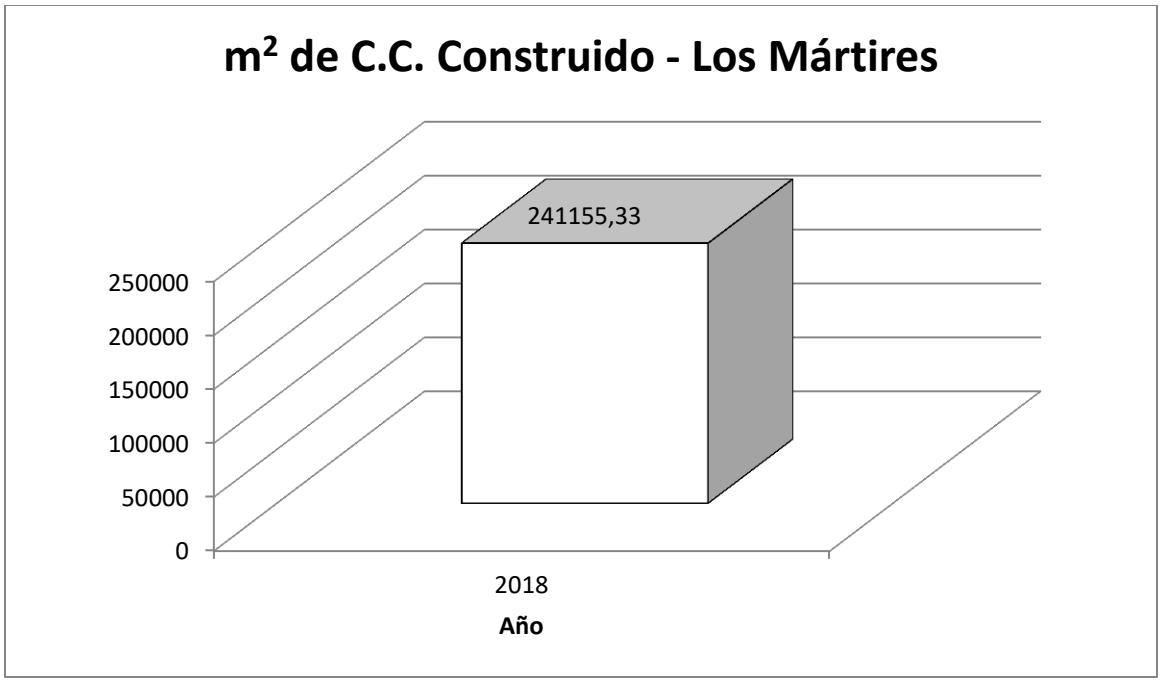


Gráfico 114. Autoría Propia. Fuente: UAECD

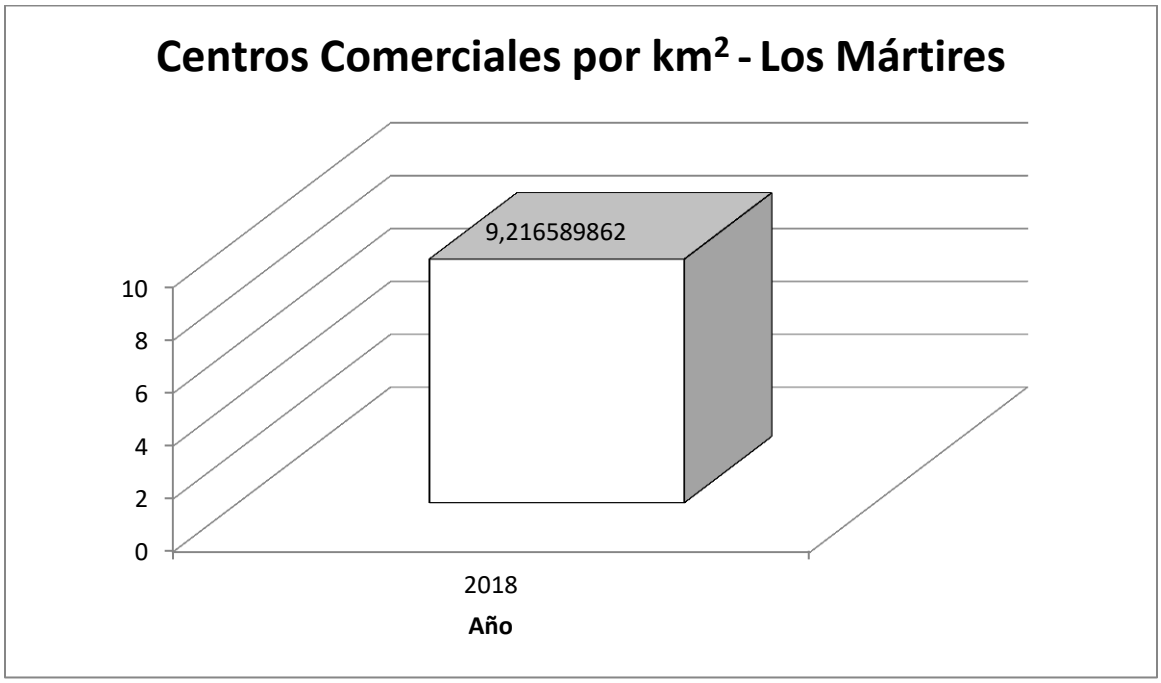


Gráfico 115. Autoría Propia. Fuente: UAECD

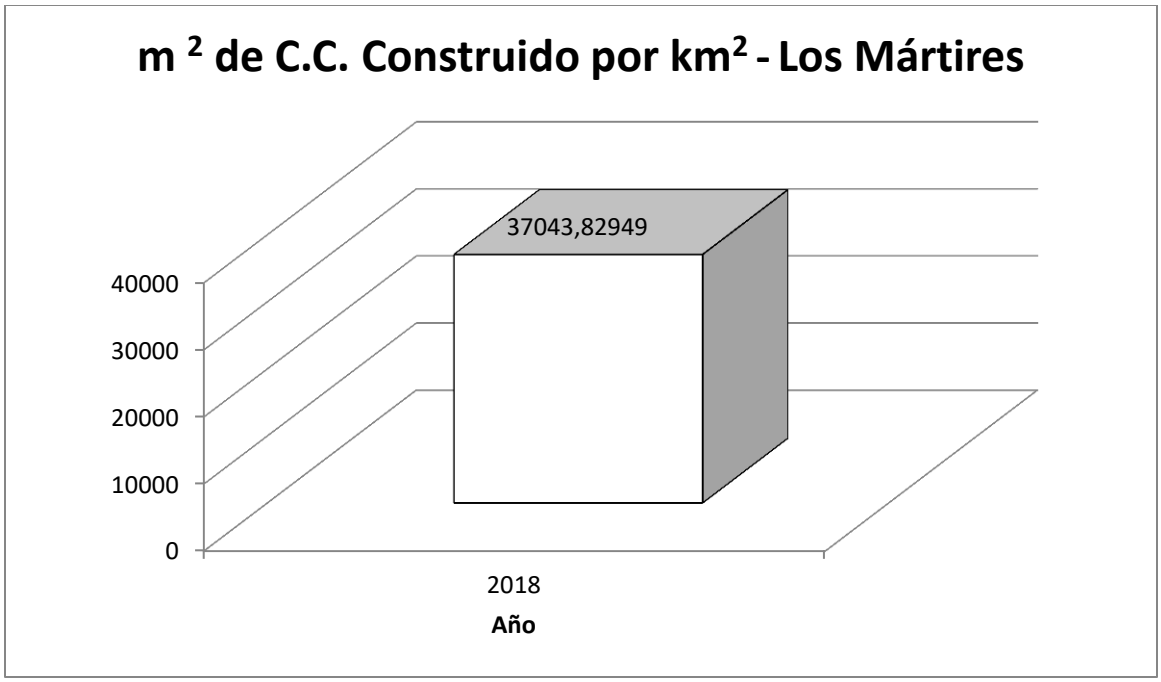


Gráfico 116. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.15. Antonio Nariño.

La localidad de Antonio Nariño es la numero quince (15) en la ciudad, se encuentra ubicada al centro de la capital, limita por el nororiente con las localidades de Santa fe y Los Mártires, por el noroccidente con la localidad de Puente Aranda y por el suroccidente con las localidades de Tunjuelito y Rafael Uribe Uribe, por el suroriente con la localidad de San Cristóbal. Actualmente cuenta con una población de115.148 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 4,87 km ^{2}, además 22.580 predios, de los cuales 992 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 13 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 16 Sectores Catastrales, y finalmente solo cuenta con predios en los estratos 0 (sin estrato), 2 y 3. (Datos de la UAECD).

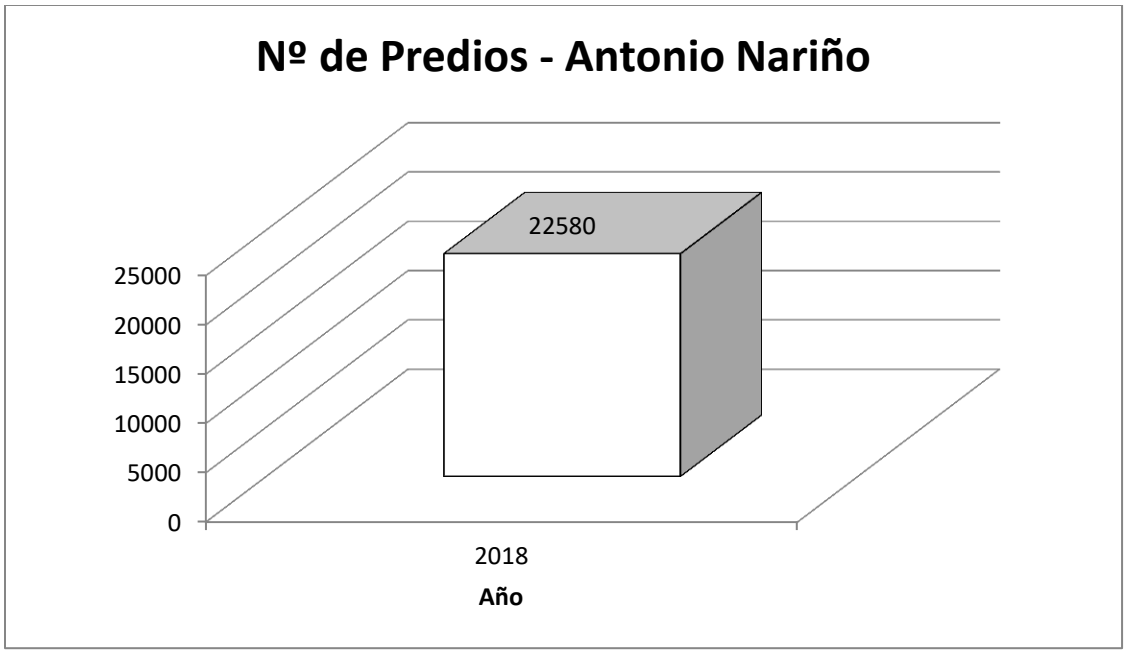


Gráfico 117. Autoría Propia. Fuente: UAECD

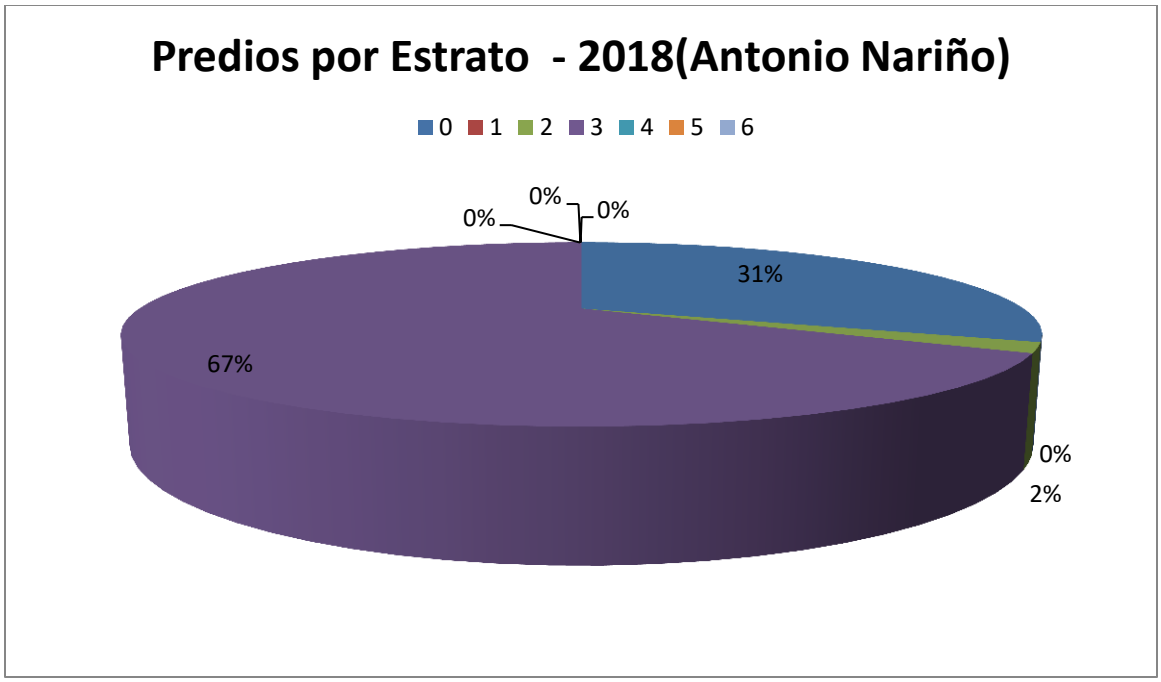


Gráfico 118. Autoría Propia. Fuente: UAECD

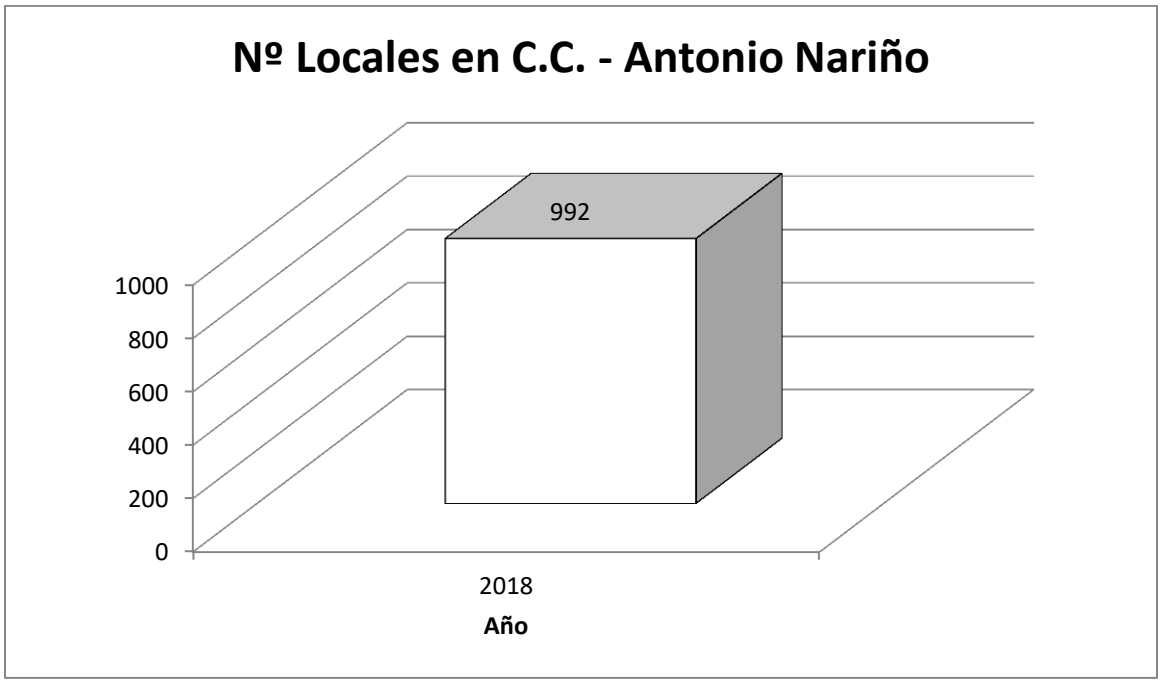


Gráfico 119. Autoría Propia. Fuente: UAECD

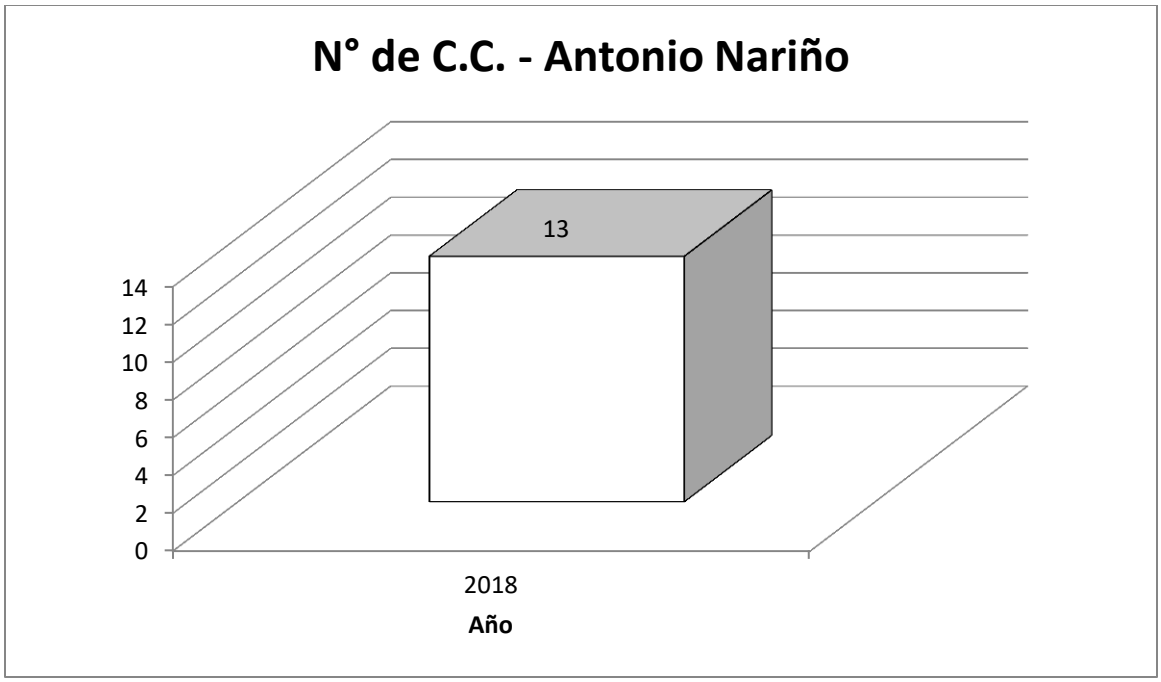


Gráfico 120. Autoría Propia. Fuente: UAECD

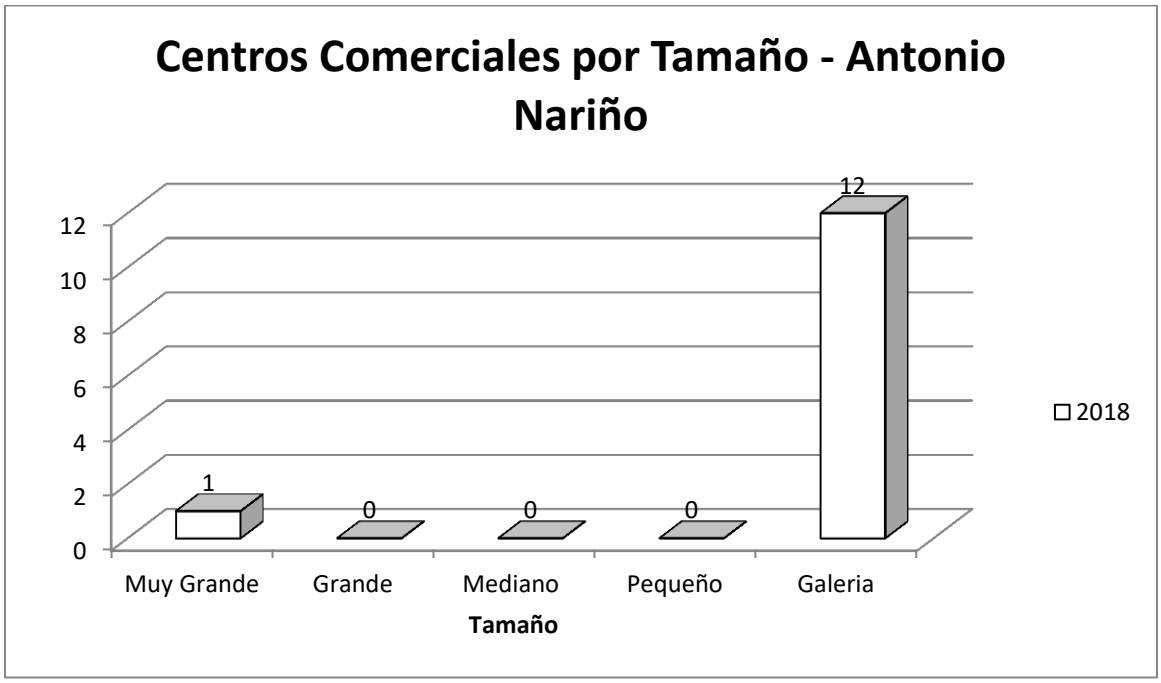


Gráfico 121. Autoría Propia. Fuente: UAECD

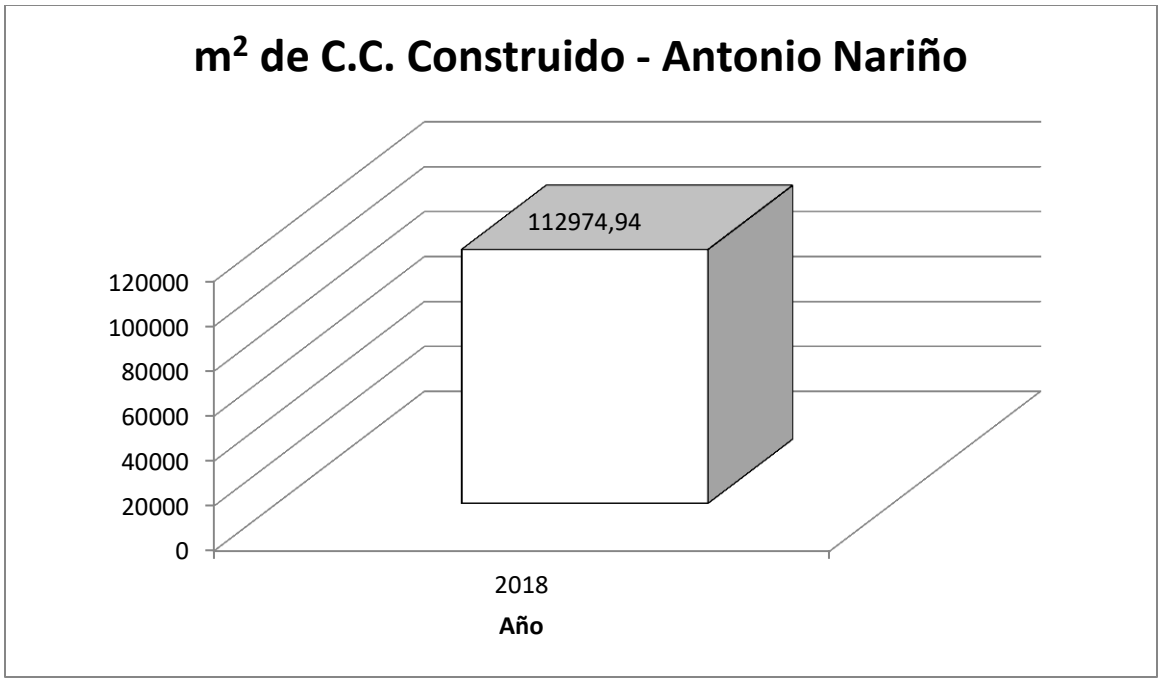


Gráfico 122. Autoría Propia. Fuente: UAECD

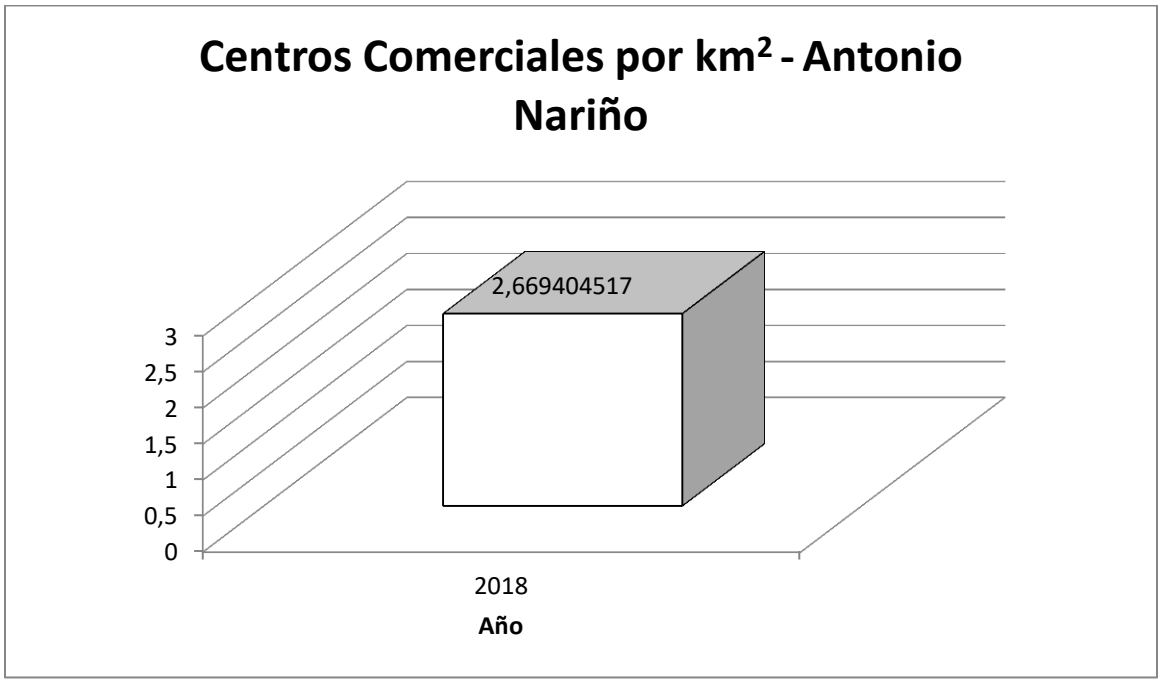


Gráfico 123. Autoría Propia. Fuente: UAECD

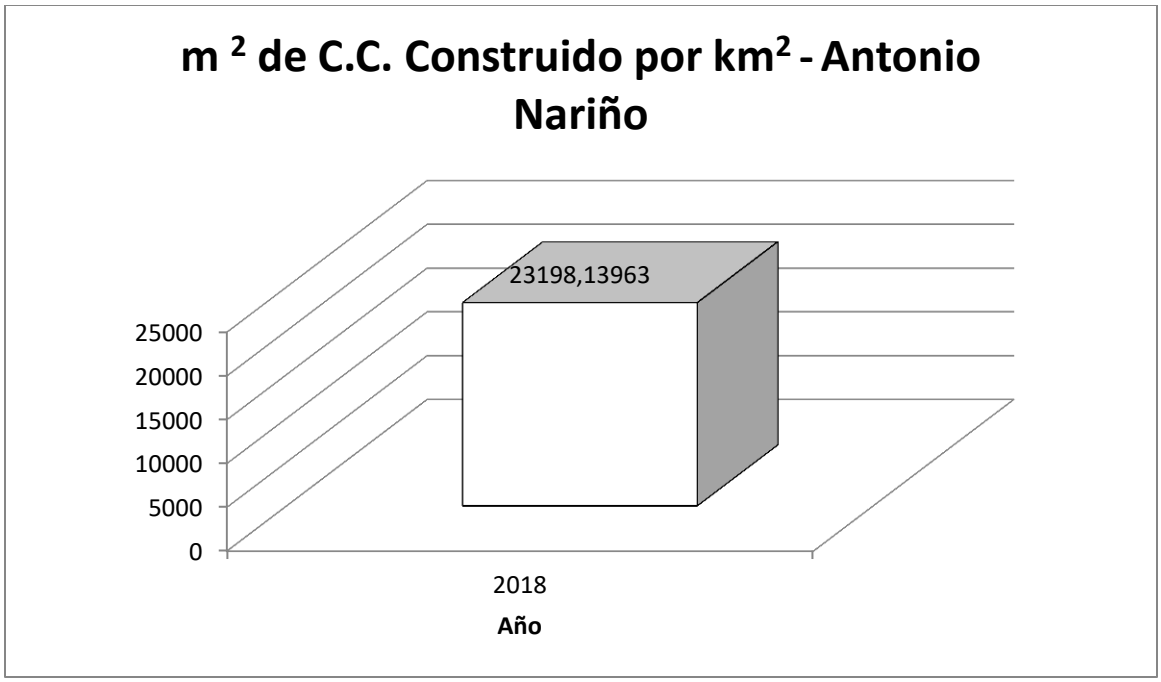


Gráfico 124. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.16. Puente Aranda.

La localidad de Puente Aranda es la numero dieciséis (16) en la ciudad, se encuentra ubicada al centro de la capital, limita al norte con la localidad de Teusaquillo, al sur con la localidad de Tunjuelito, al oriente con las localidades de Los Mártires y Antonio Nariño y al occidente con las localidades de Fontibón y Kennedy. Actualmente cuenta con una población de288.890 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 17,31 km ^{2}, además 69.455 predios, de los cuales 5.633 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 69 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 44 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en los estratos 5 ni 6. (Datos de la UAECD).

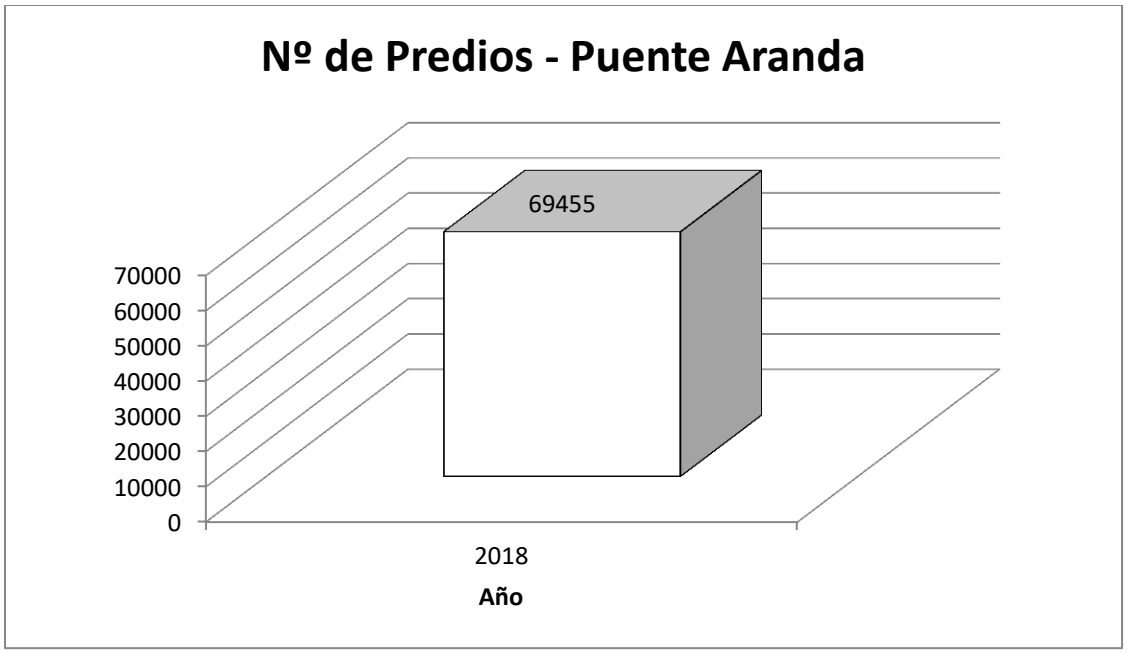


Gráfico 125. Autoría Propia. Fuente: UAECD

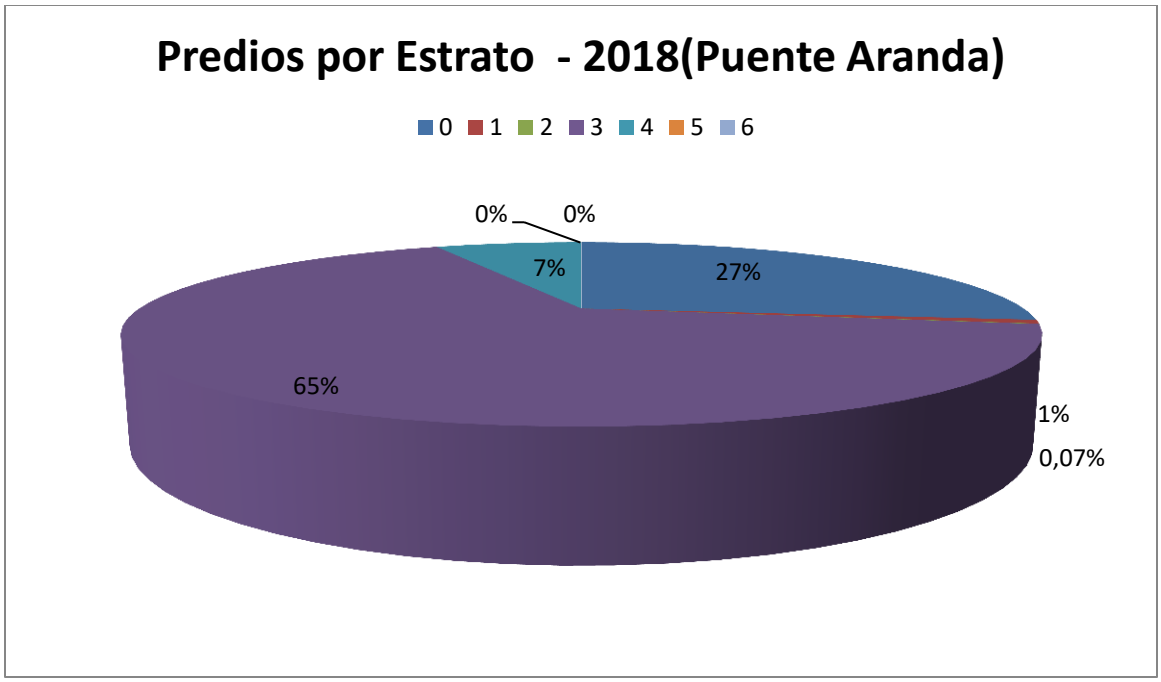


Gráfico 126. Autoría Propia. Fuente: UAECD

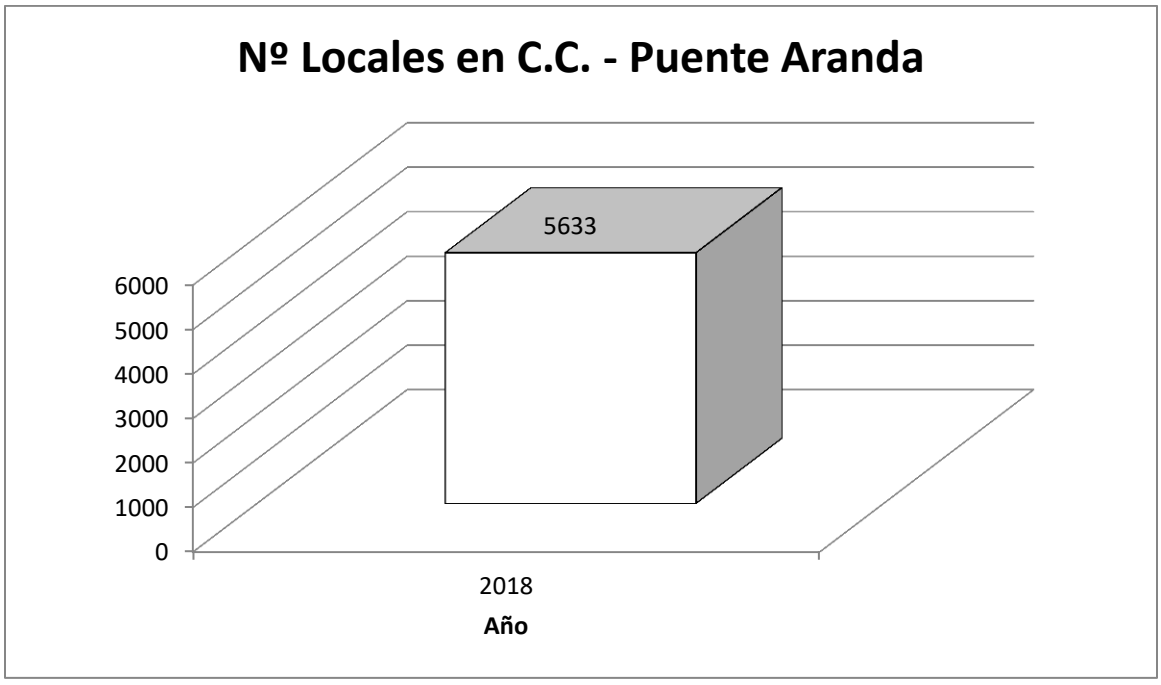


Gráfico 127. Autoría Propia. Fuente: UAECD

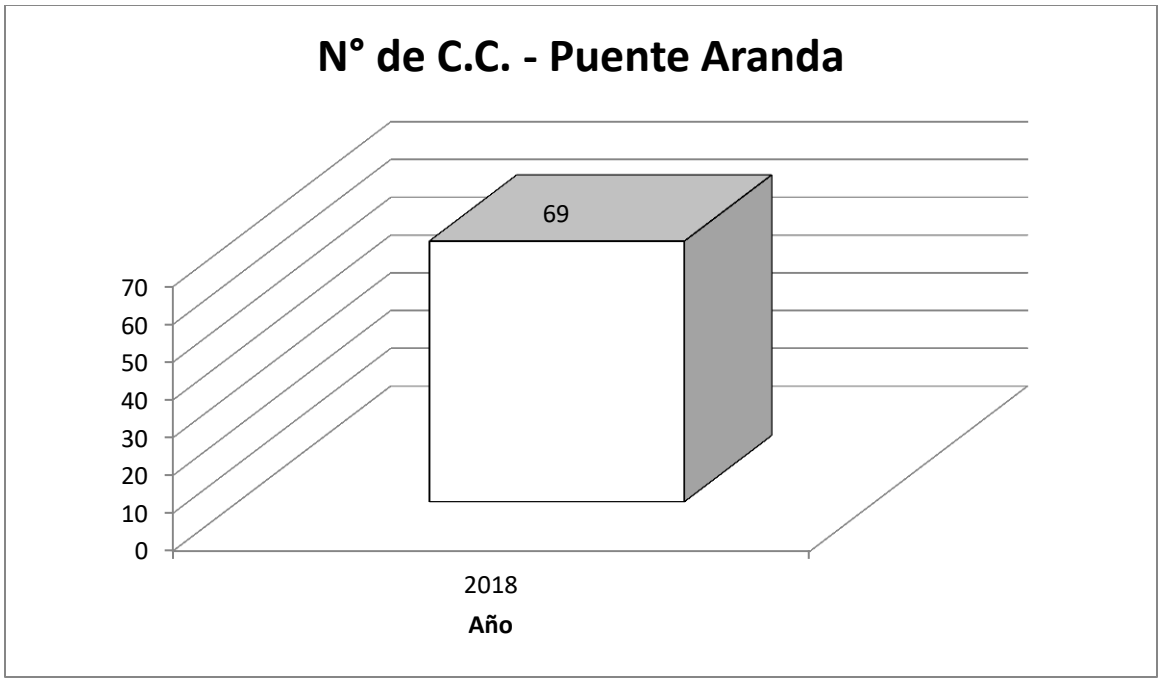


Gráfico 128. Autoría Propia. Fuente: UAECD

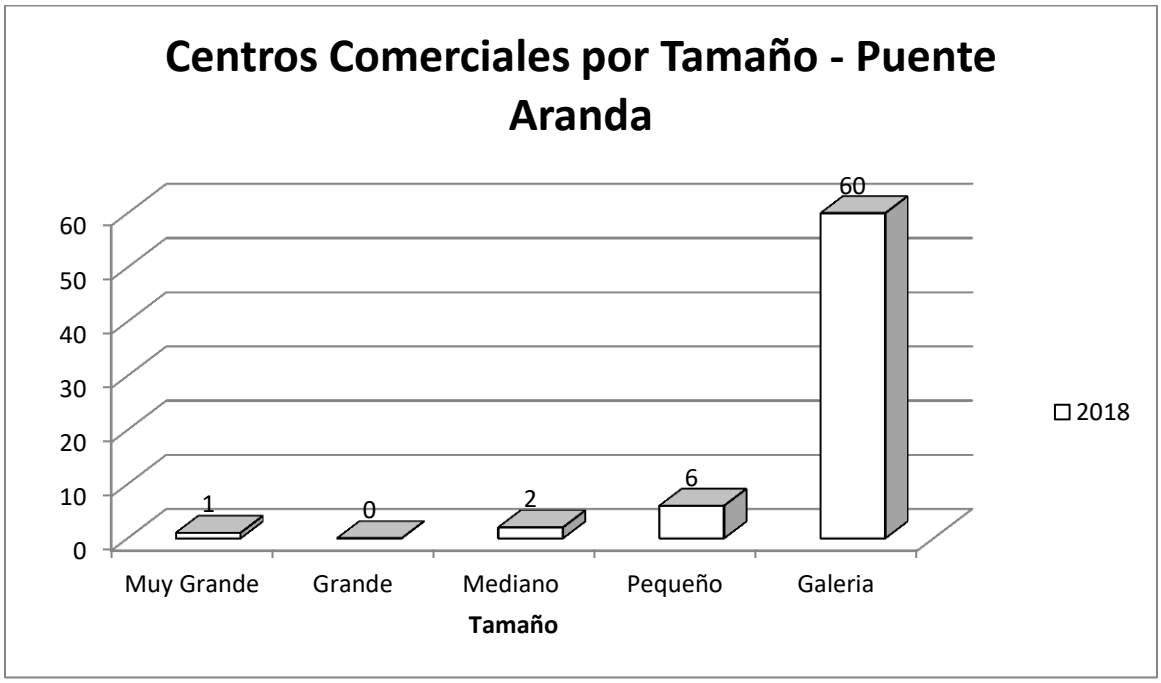


Gráfico 129. Autoría Propia. Fuente: UAECD

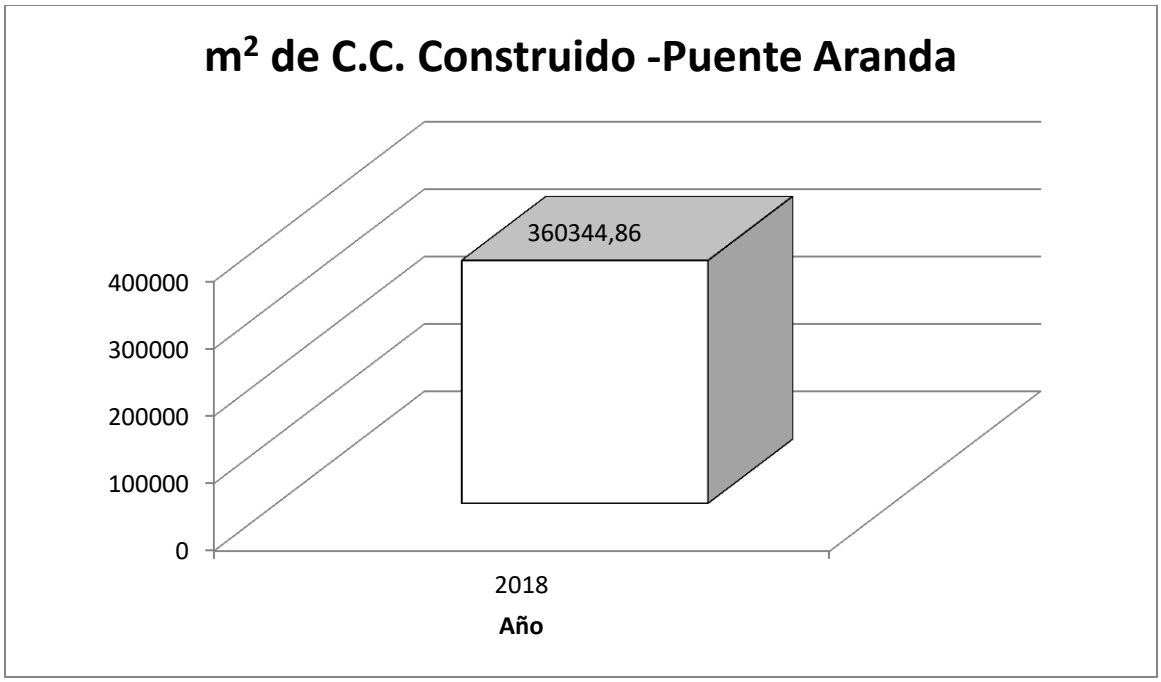


Gráfico 130. Autoría Propia. Fuente: UAECD

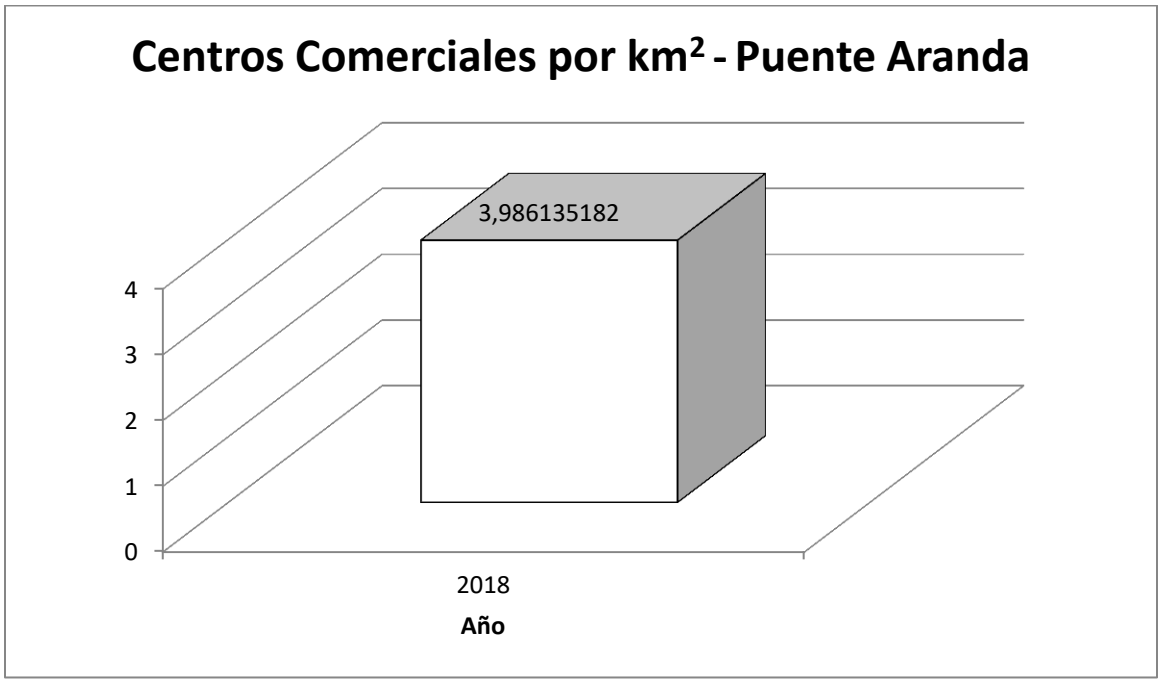


Gráfico 131. Autoría Propia. Fuente: UAECD

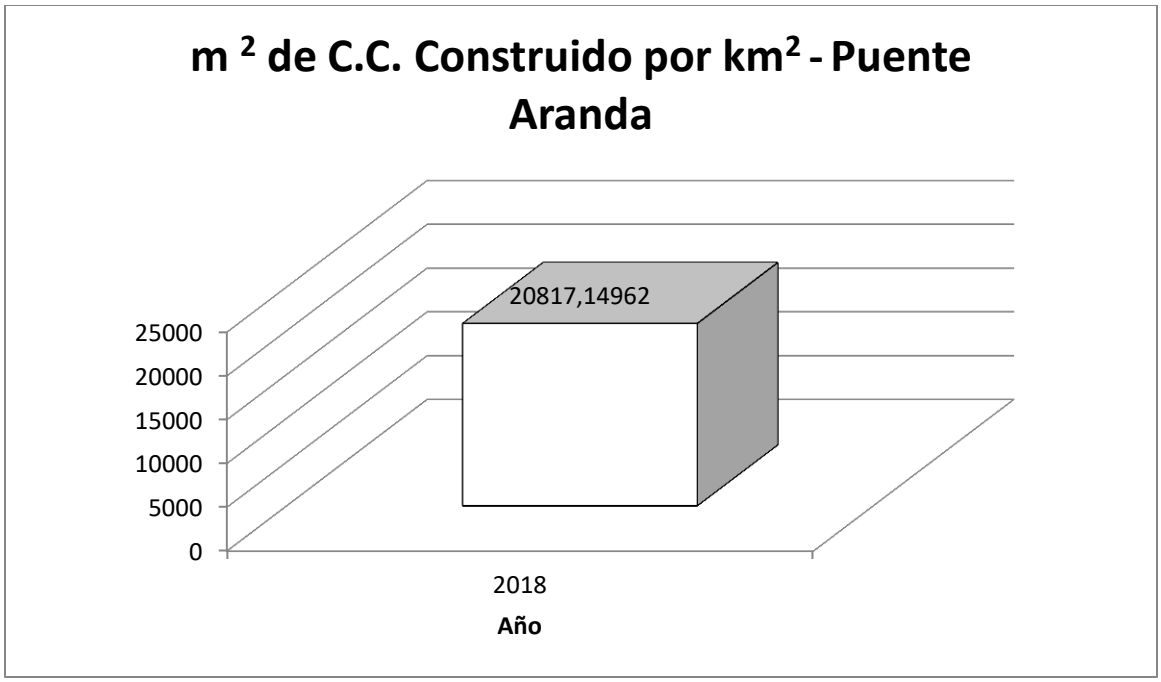


Gráfico 132. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.17. La Candelaria.

La localidad de La Candelaria es la numero diecisiete (17) en la ciudad, se encuentra ubicada al oriente de la capital su área está destinada para la construcción de equipamientos de nivel urbano y metropolitano, y no cuenta con zonas de tipo rural. Actualmente cuenta con una población de 23.215 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 2,06 km ^{2}, además 14.323 predios, de los cuales 823 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 9 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 7 Sectores Catastrales, y finalmente solo cuenta con predios en los estratos 0(sin estrato), 2 y 3. (Datos de la UAECD).

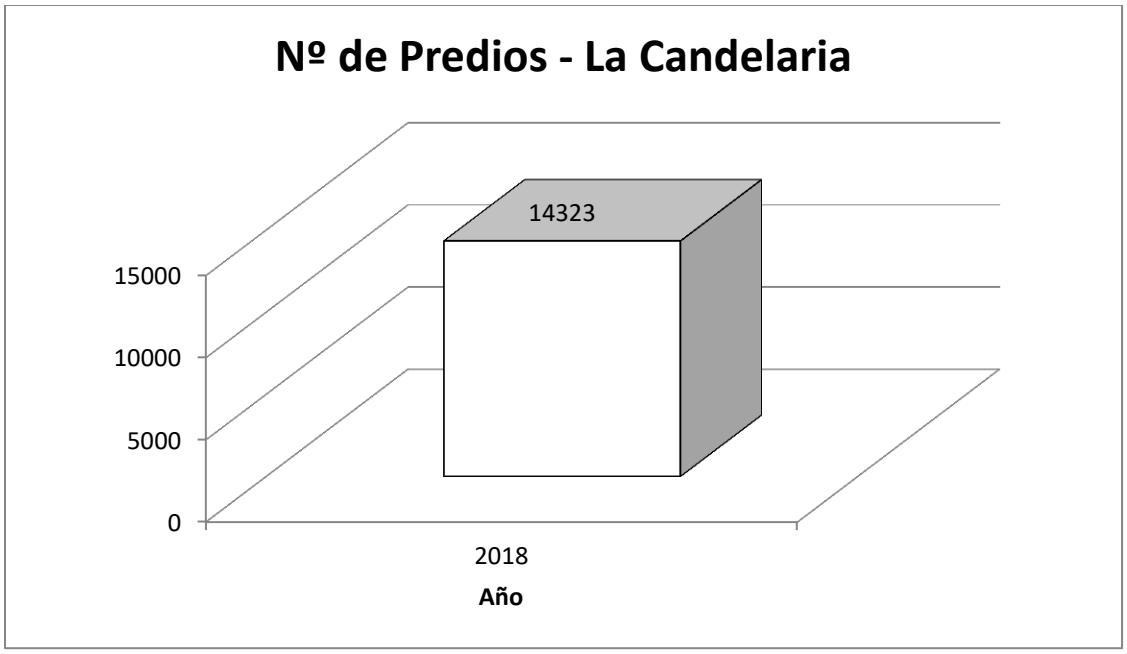


Gráfico 133. Autoría Propia. Fuente: UAECD

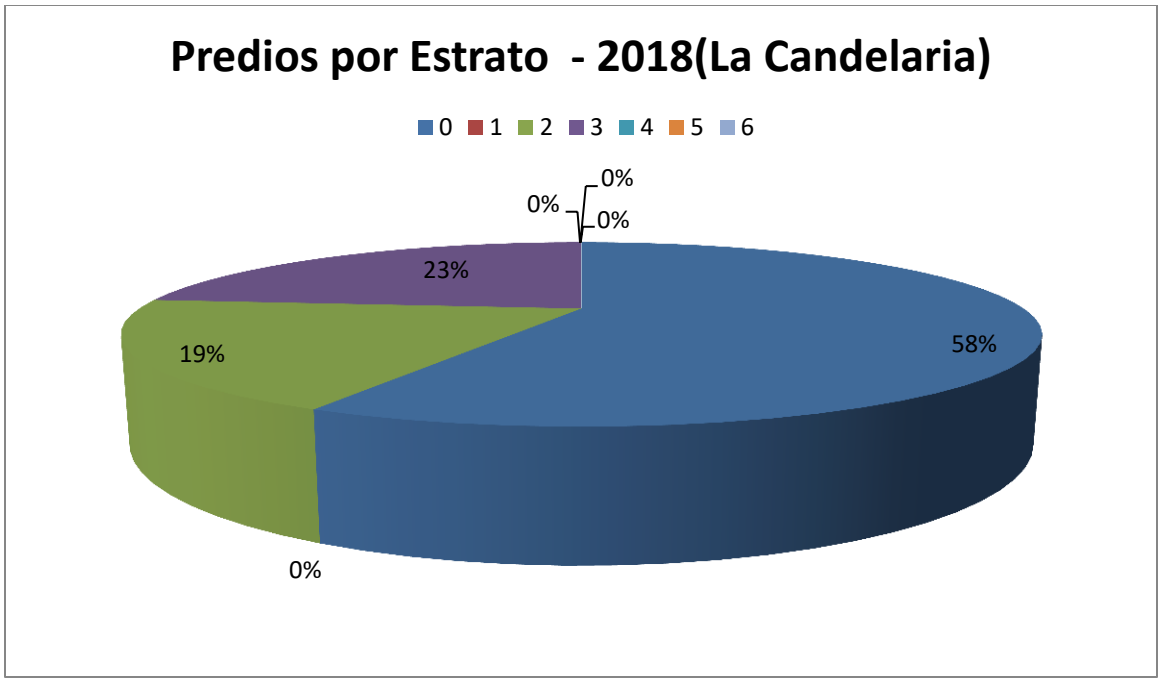


Gráfico 134. Autoría Propia. Fuente: UAECD

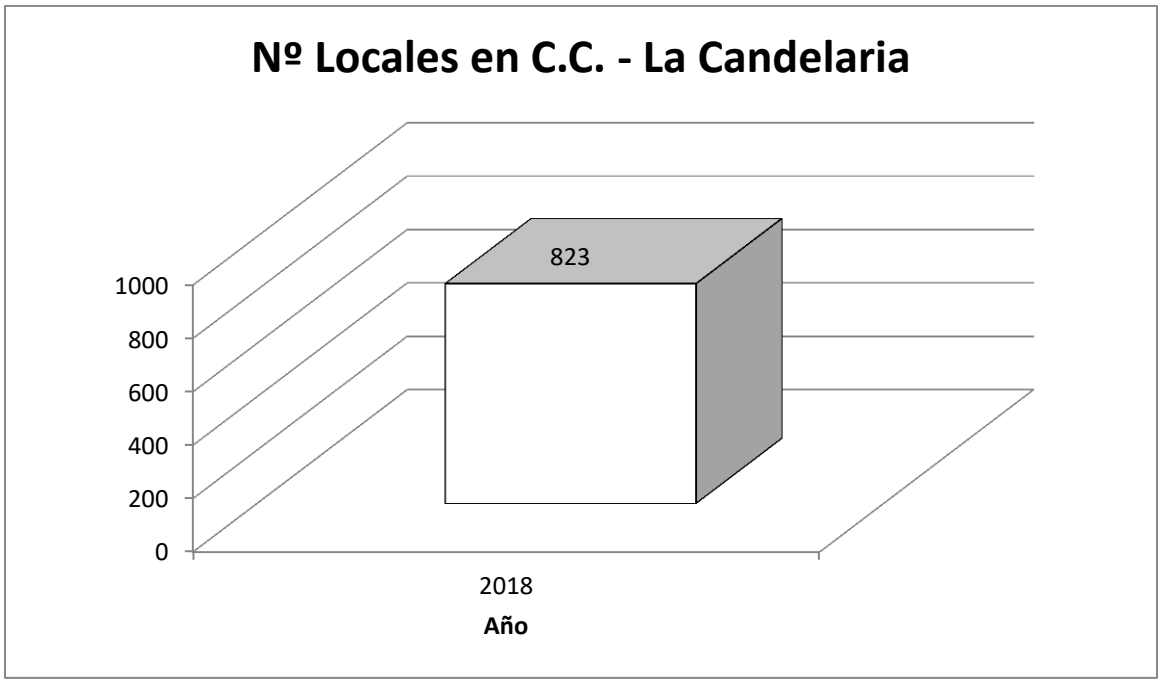


Gráfico 135. Autoría Propia. Fuente: UAECD

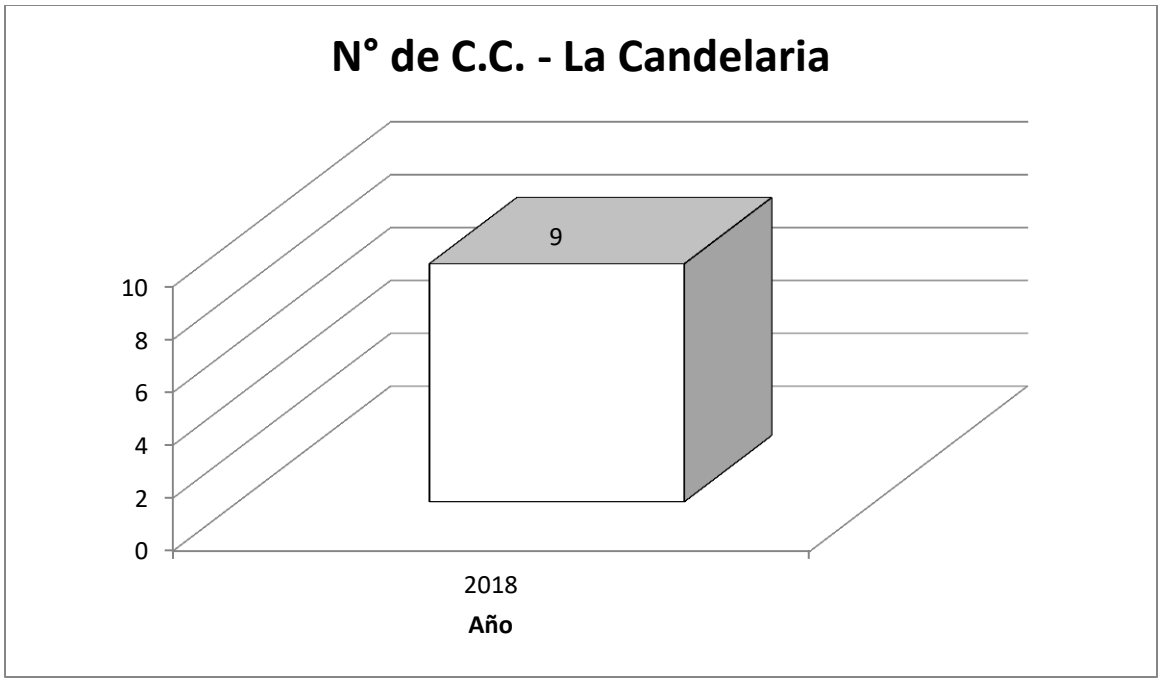


Gráfico 136. Autoría Propia. Fuente: UAECD

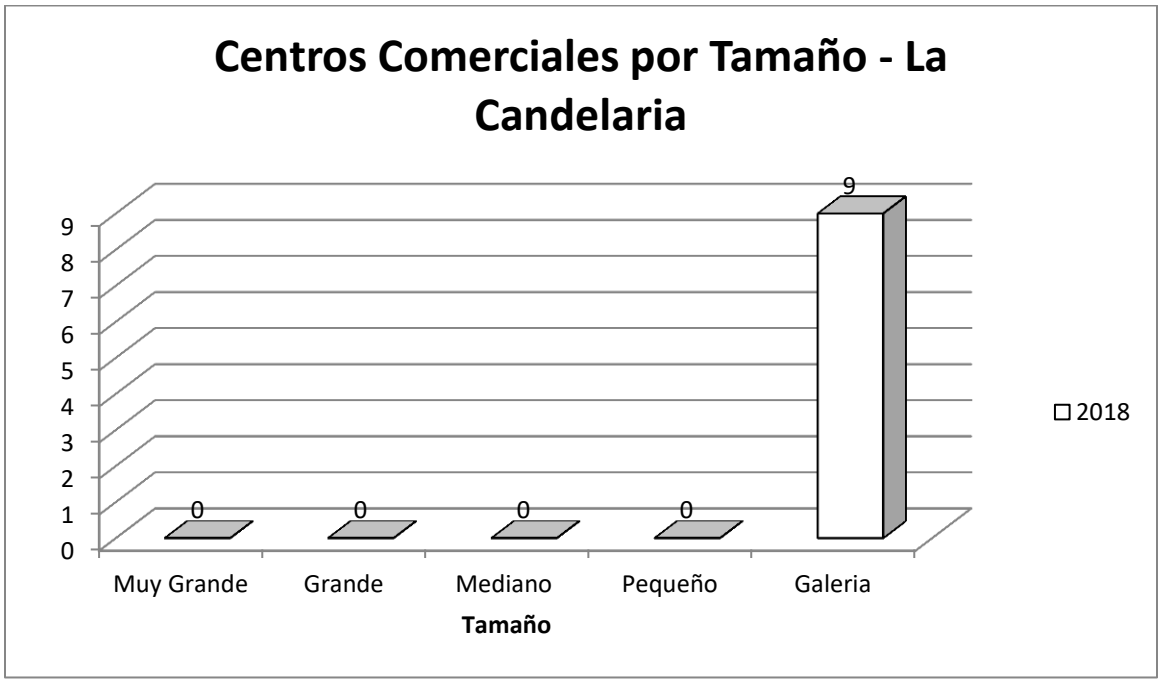


Gráfico 137. Autoría Propia. Fuente: UAECD

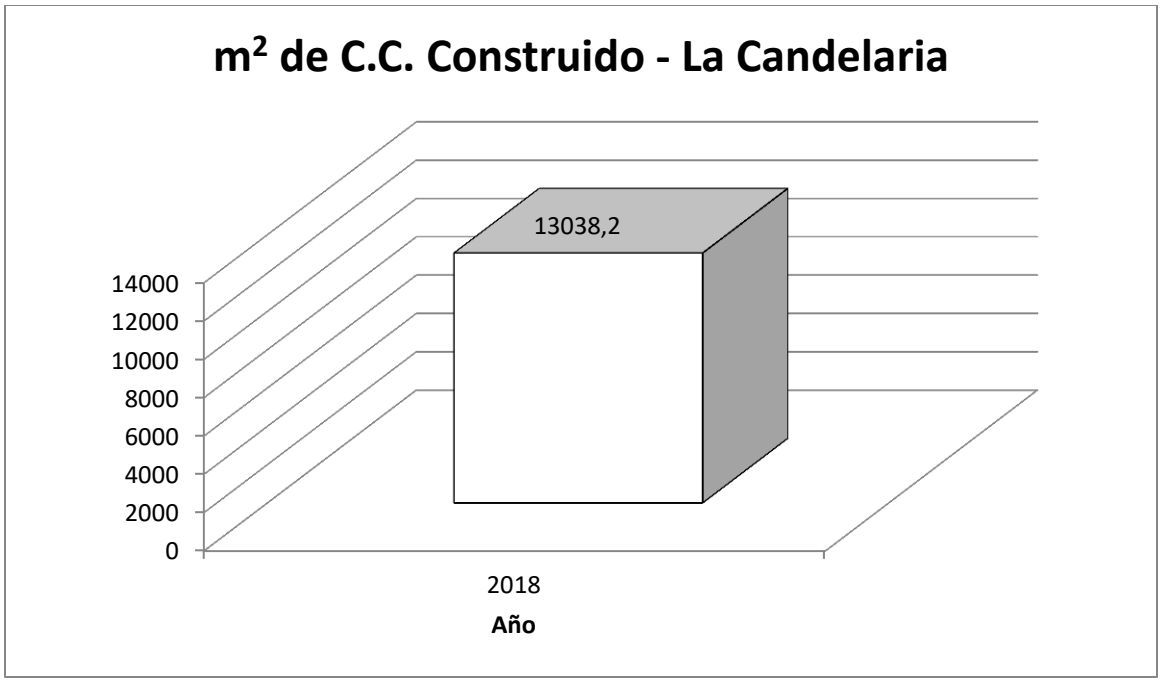


Gráfico 138. Autoría Propia. Fuente: UAECD

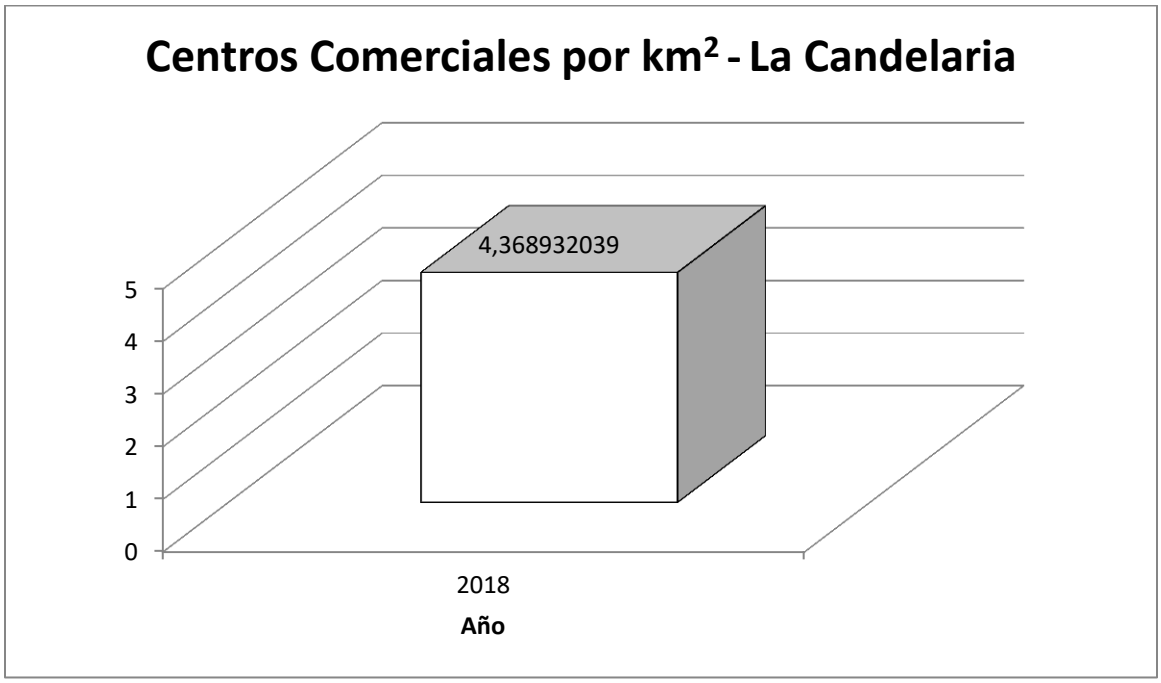


Gráfico 139. Autoría Propia. Fuente: UAECD

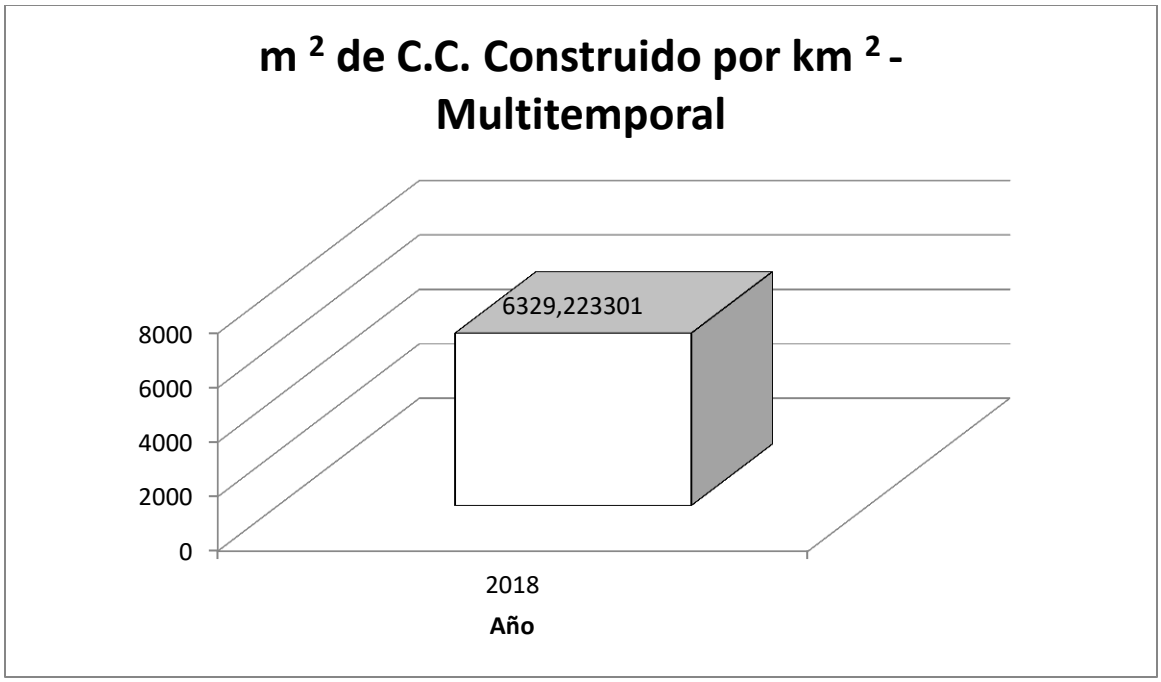


Gráfico 140. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.18. Rafael Uribe Uribe.

La localidad de Rafael Uribe Uribe es la numero dieciocho (18) en la ciudad, se encuentra ubicada al centro-sur de la capital, limita con las localidades de San Cristóbal al oriente, Tunjuelito por el occidente, con Antonio Nariño al Norte y al sur con Usme. Actualmente cuenta con una población de 423.000 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 13,83 km ^{2}, además 77.072 predios, de los cuales 149 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 6 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 46 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en los estratos 4, 5 ni 6. (Datos de la UAECD).

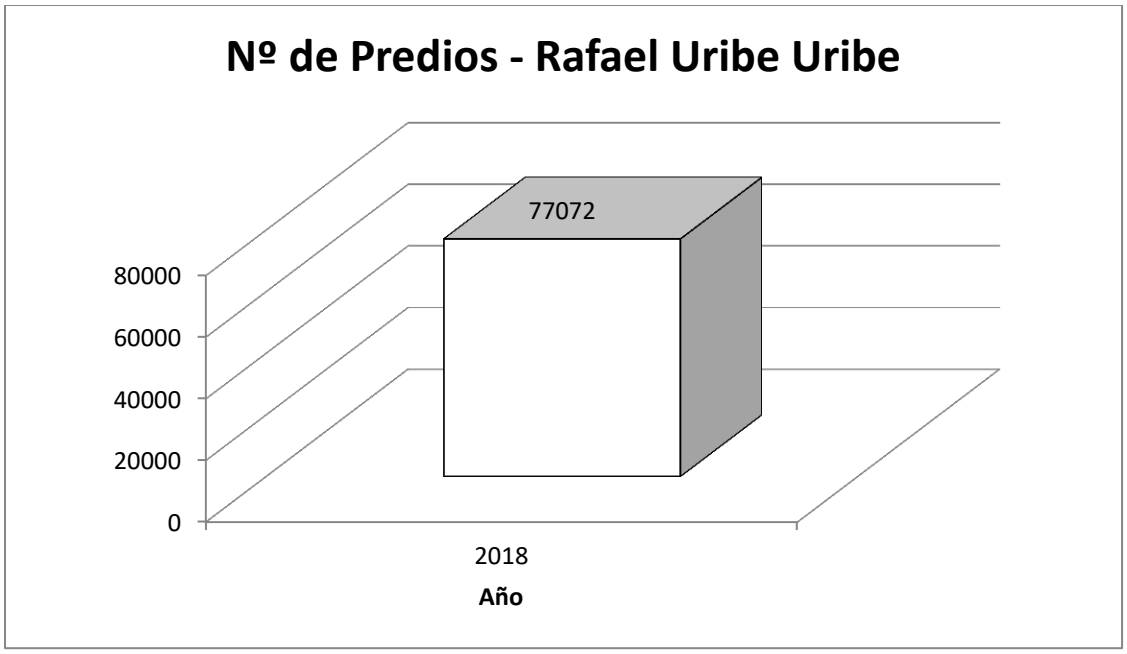


Gráfico 141. Autoría Propia. Fuente: UAECD

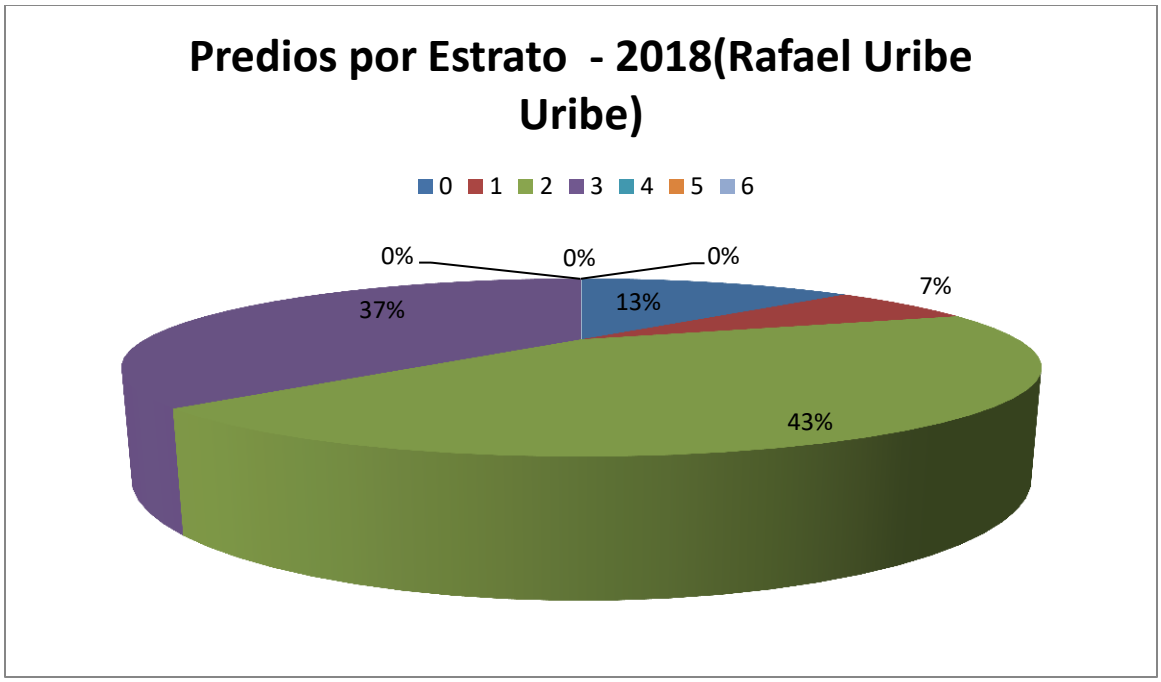


Gráfico 142. Autoría Propia. Fuente: UAECD

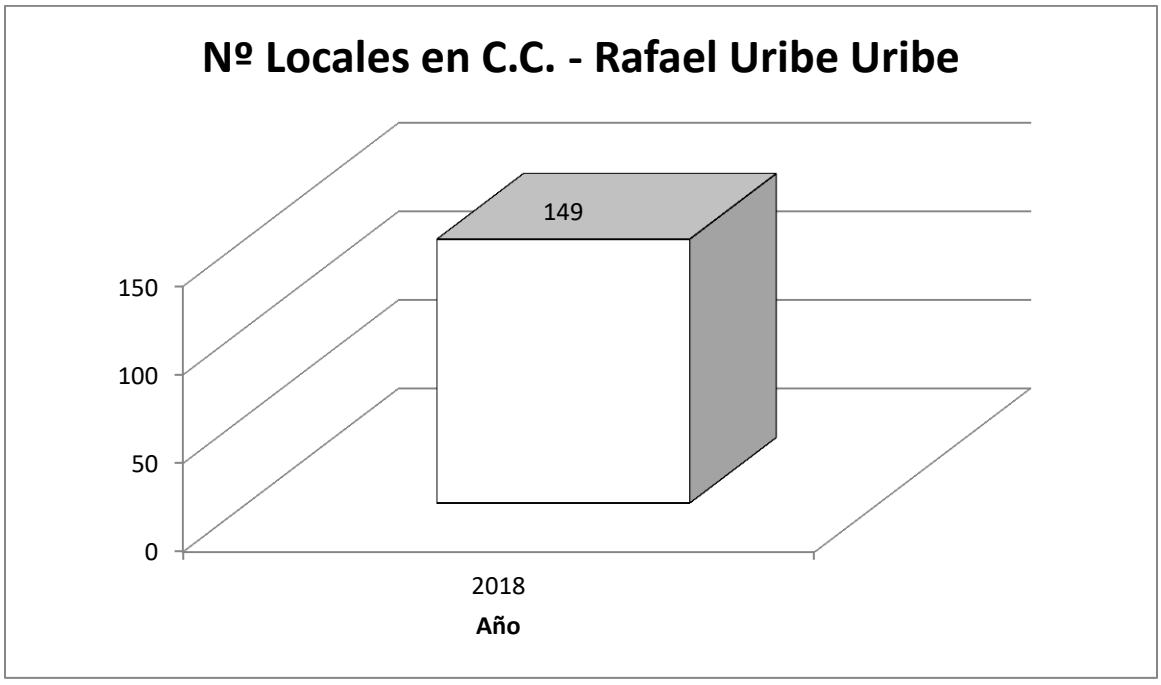


Gráfico 143. Autoría Propia. Fuente: UAECD

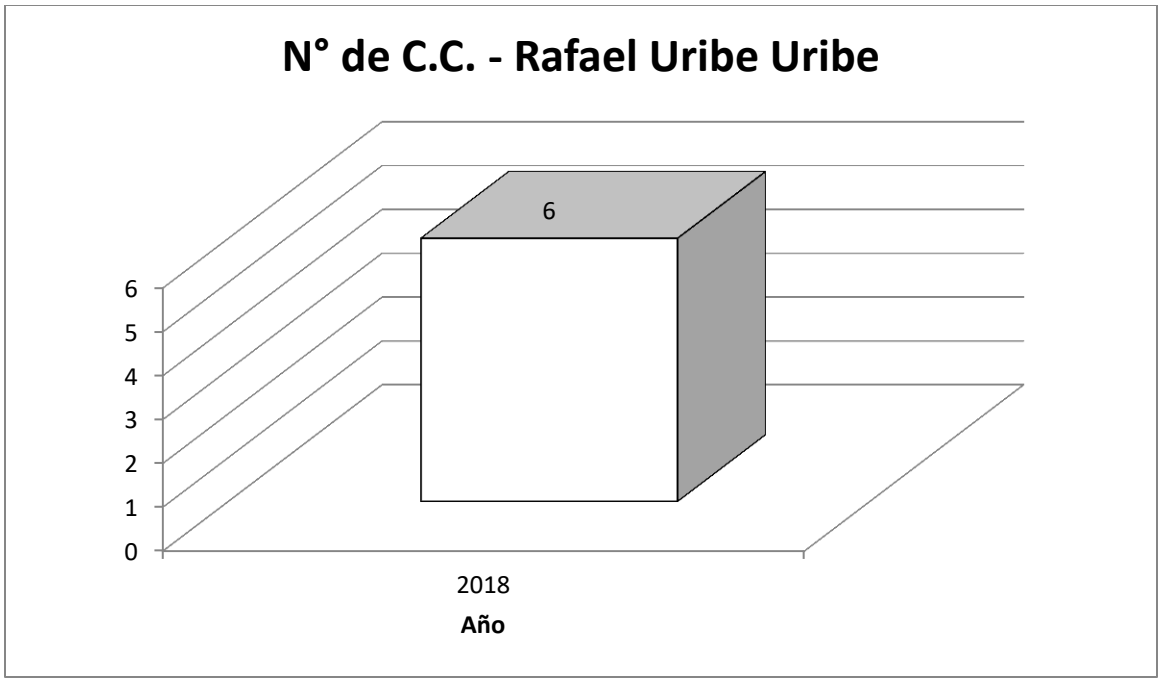


Gráfico 144. Autoría Propia. Fuente: UAECD

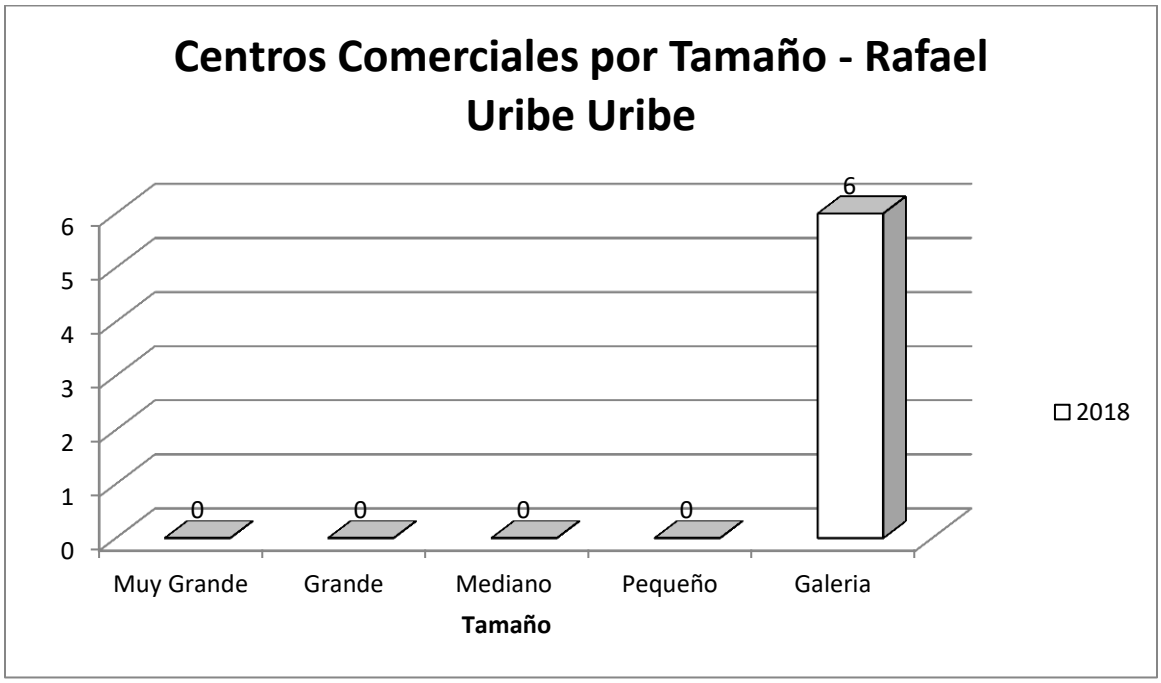


Gráfico 145. Autoría Propia. Fuente: UAECD

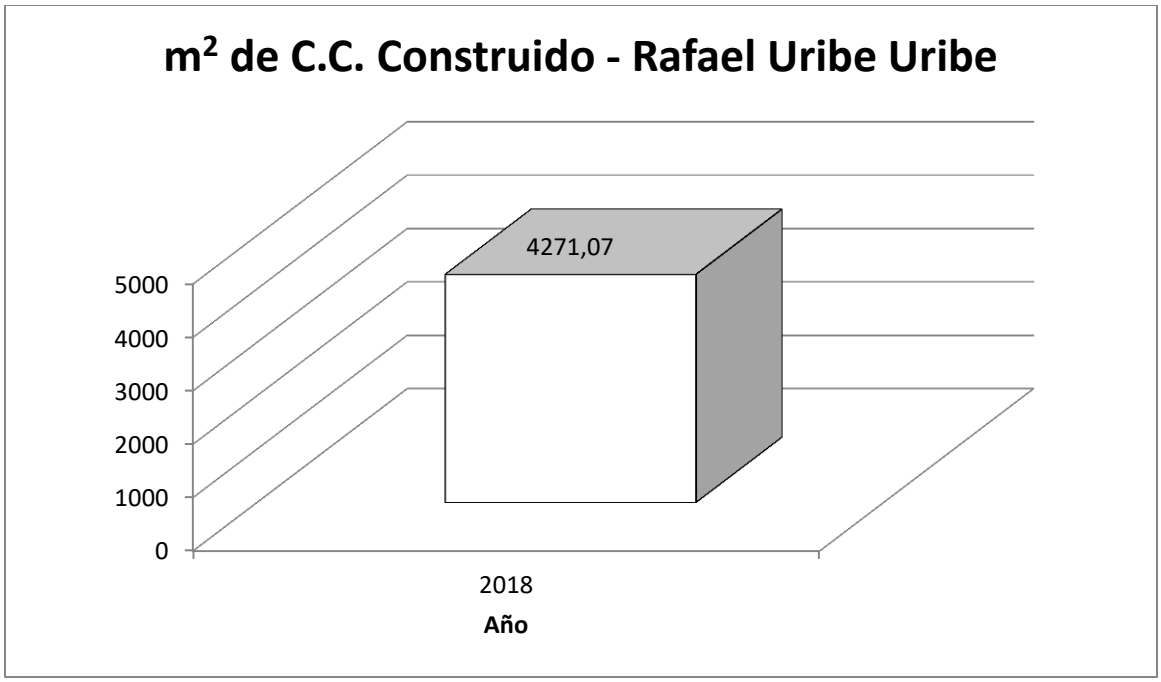


Gráfico 146. Autoría Propia. Fuente: UAECD

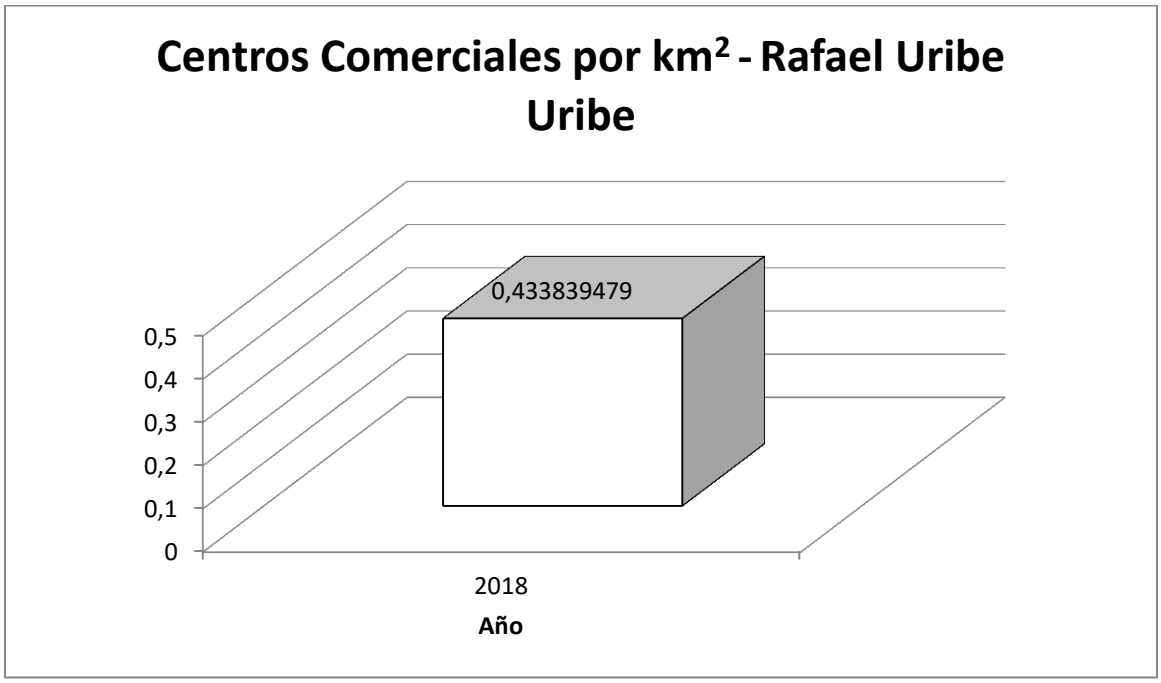


Gráfico 147. Autoría Propia. Fuente: UAECD

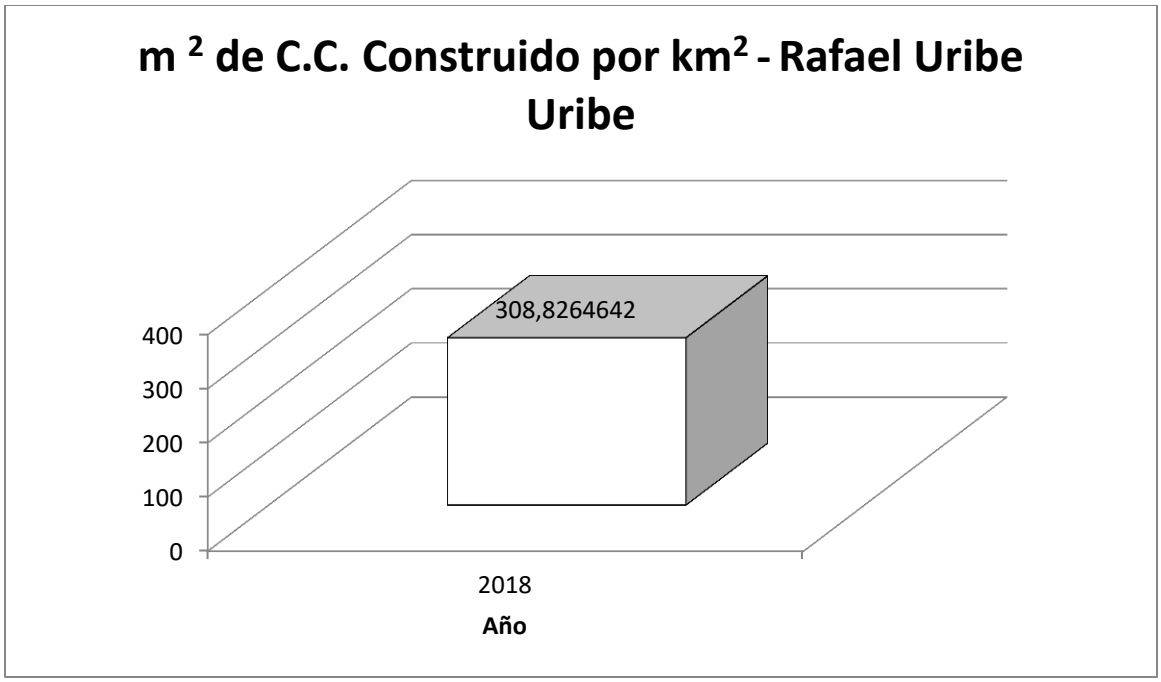


Gráfico 148. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.1.19. Ciudad Bolívar.

La localidad de Ciudad Bolívar es la numero diecinueve (19) en la ciudad, se encuentra ubicada al sur de la capital, limita al norte, con la localidad de Bosa; al sur con la localidad de Usme; al oriente con la localidad de Tunjuelito y Usme y al occidente con el municipio de Soacha. Actualmente cuenta con una población de 713.764 habitantes (DANE, 2015) y con un área de 129,98 km ^{2}, además 145.836 predios, de los cuales 119 pertenecen al Destino de Comercio en Centros Comerciales, además la localidad tiene 3 Centros Comerciales, actualmente se encuentra dividida en 120 Sectores Catastrales, y finalmente no cuenta con predios en los estratos 5 ni 6. (Datos de la UAECD).

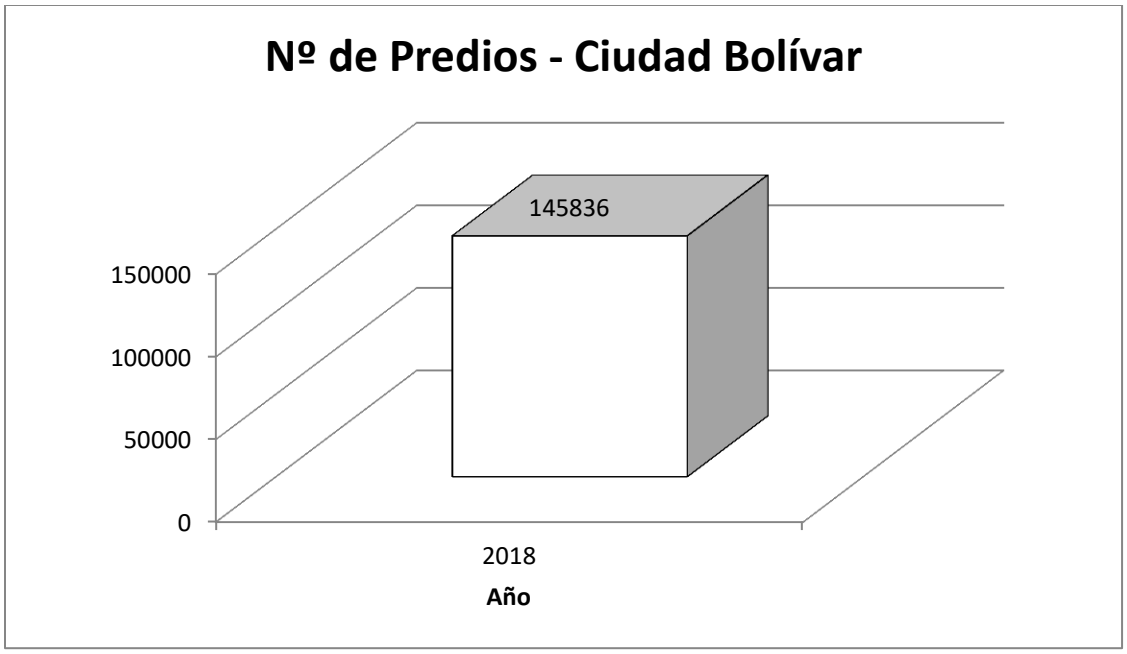


Gráfico 149. Autoría Propia. Fuente: UAECD

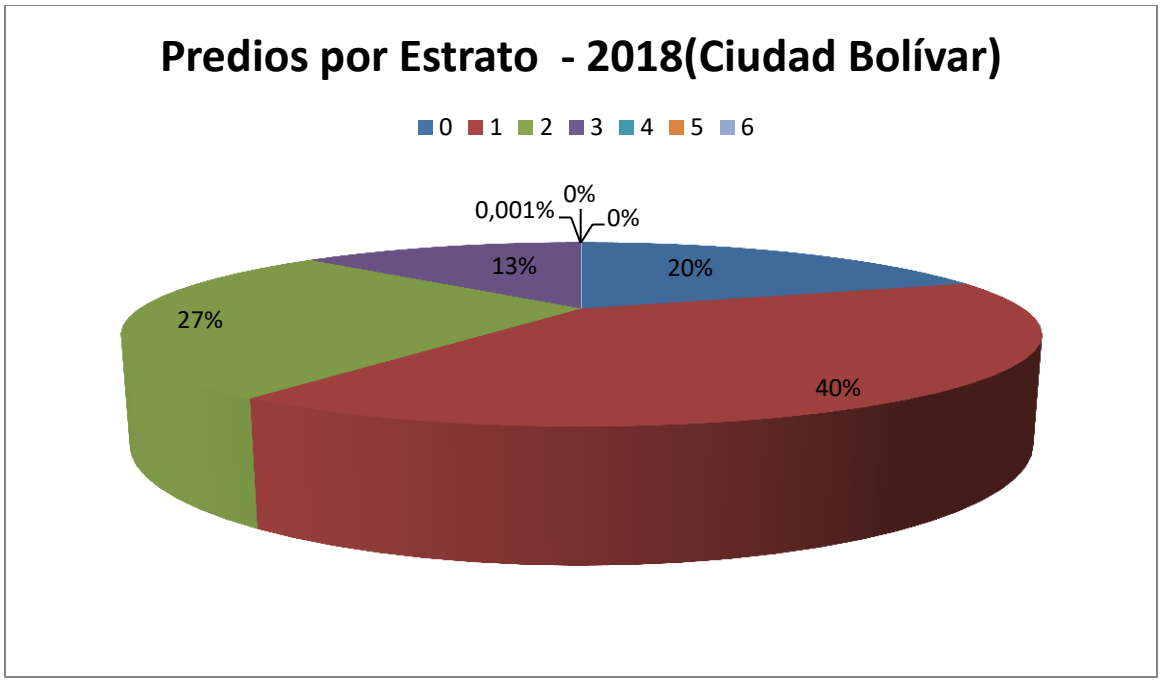


Gráfico 150. Autoría Propia. Fuente: UAECD

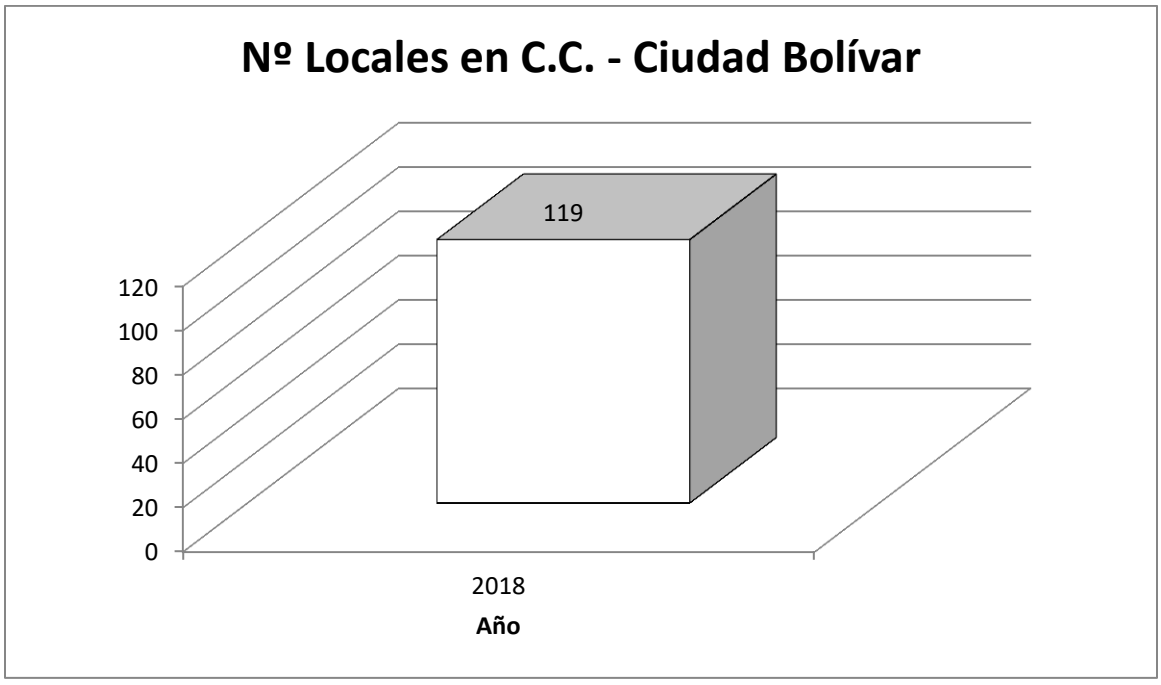


Gráfico 151. Autoría Propia. Fuente: UAECD

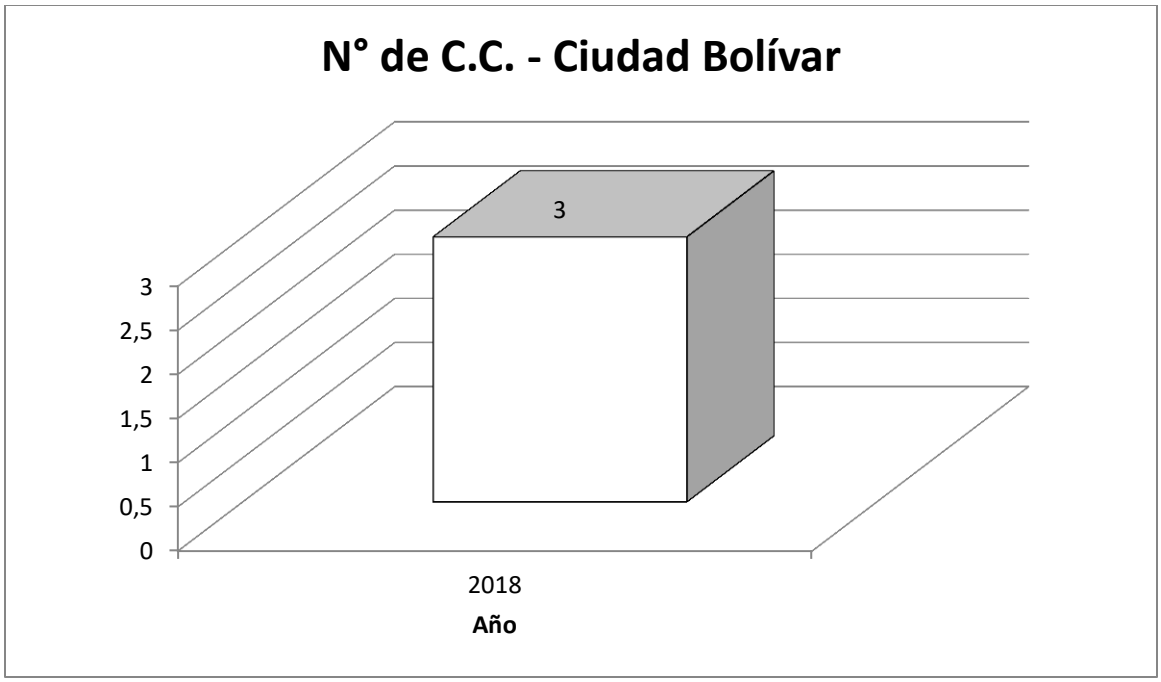


Gráfico 152. Autoría Propia. Fuente: UAECD

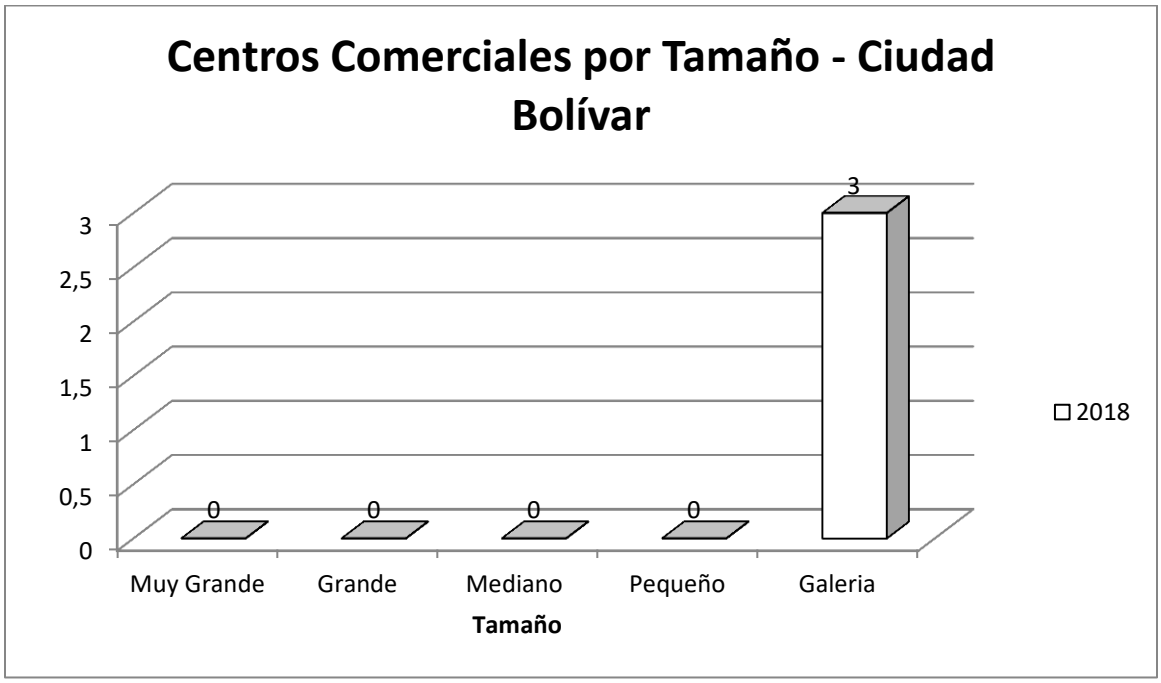


Gráfico 153. Autoría Propia. Fuente: UAECD

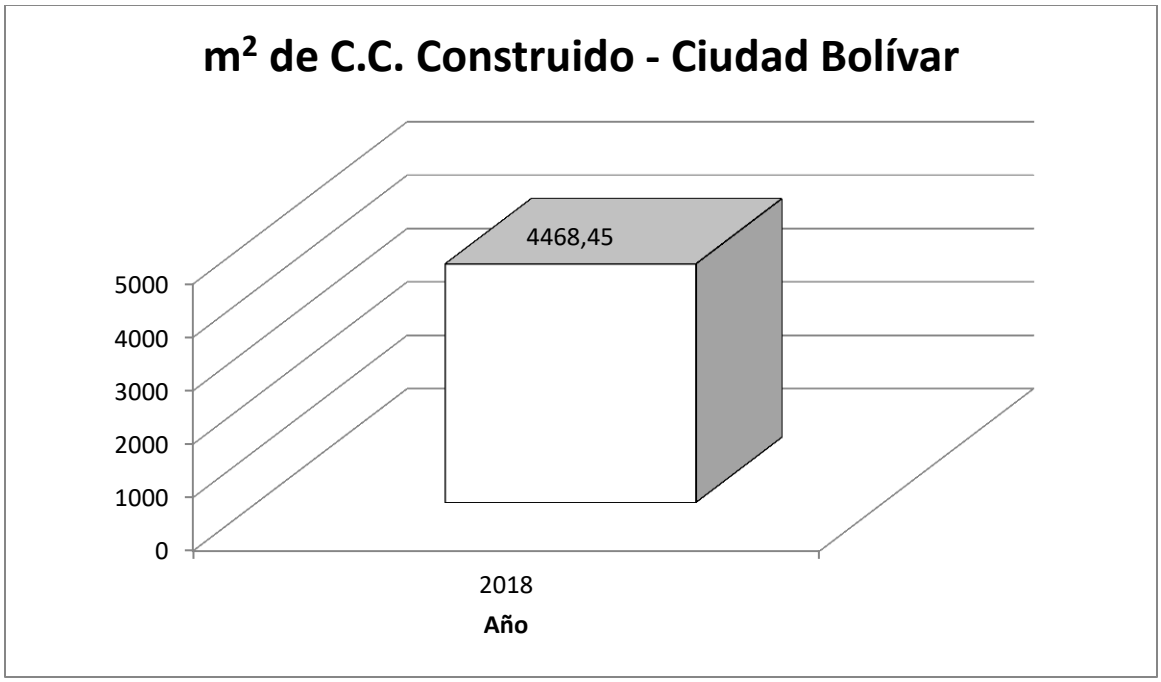


Gráfico 154. Autoría Propia. Fuente: UAECD

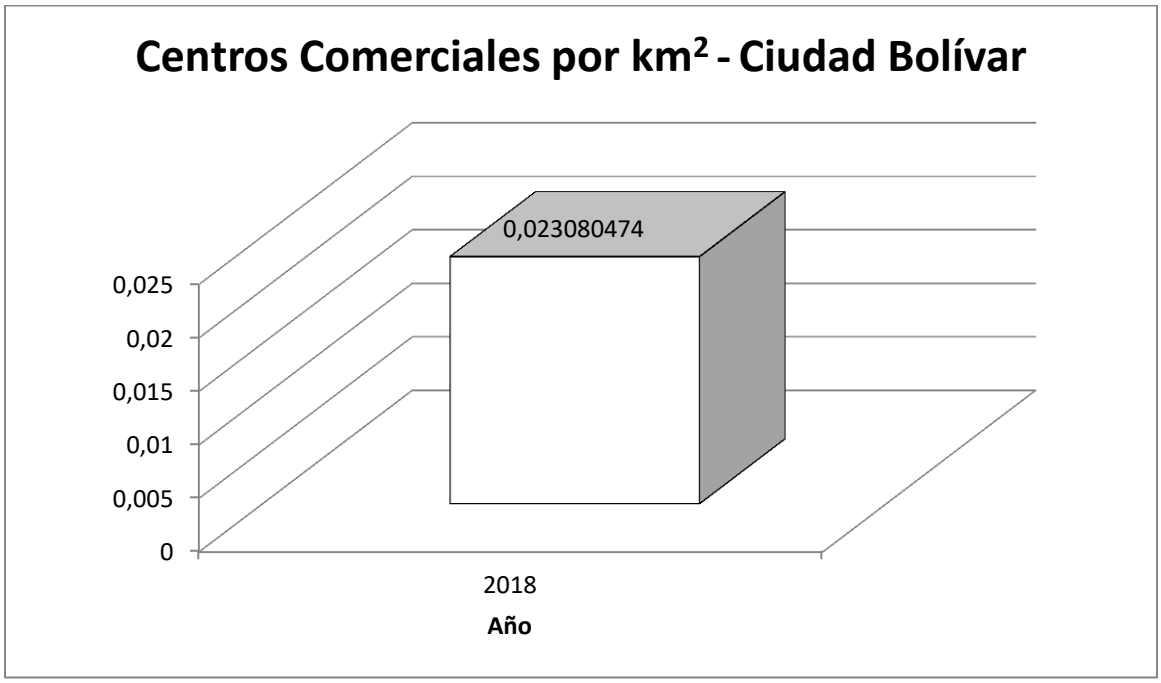


Gráfico 155. Autoría Propia. Fuente: UAECD

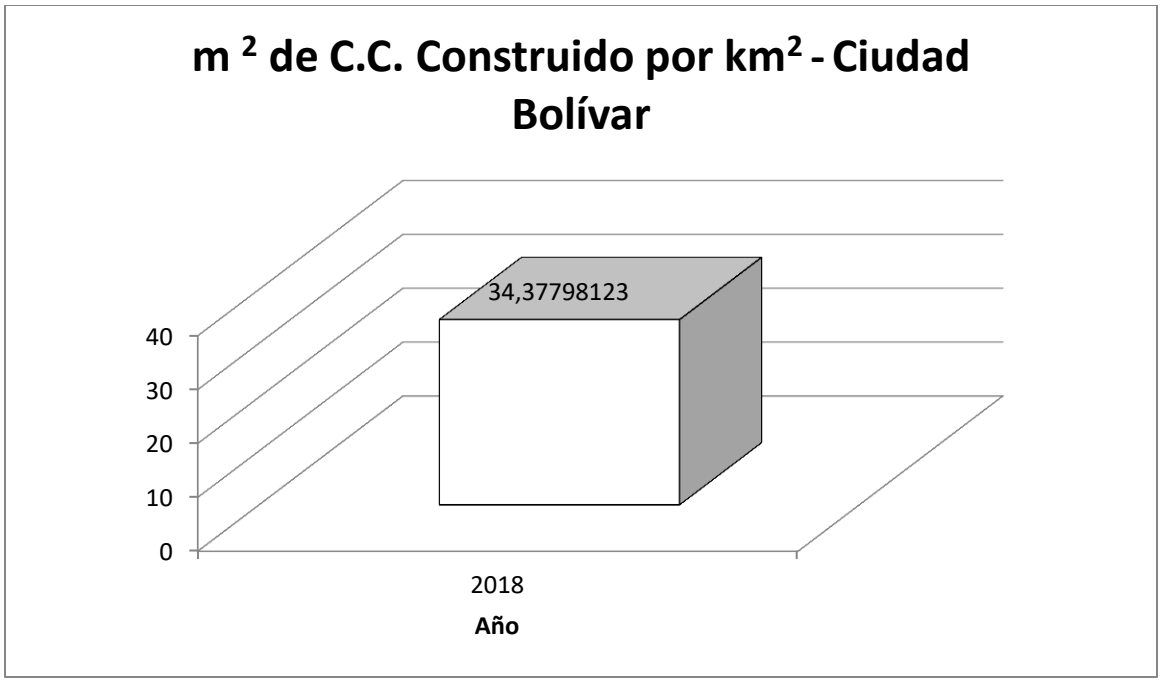


Gráfico 156. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.2. Estadísticas 2018 Globales

Las siguientes son algunas de las principales estadísticas para la actualidad de los Centros Comerciales en la ciudad:

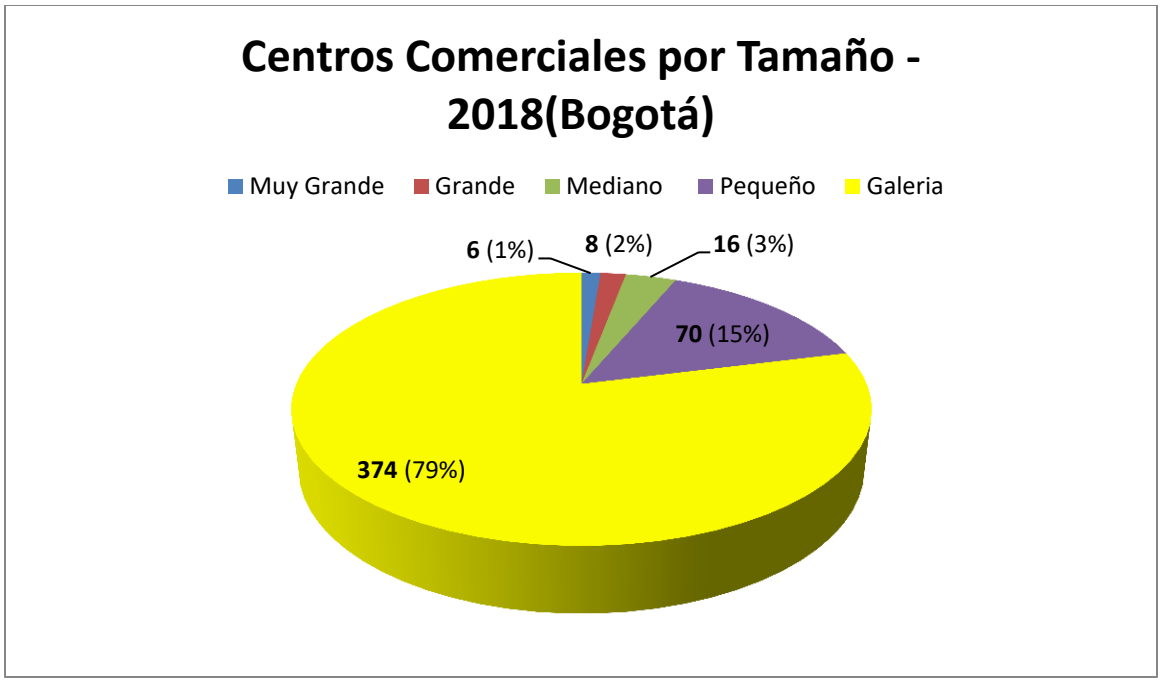


Gráfico 157. Autoría Propia. Fuente: UAECD

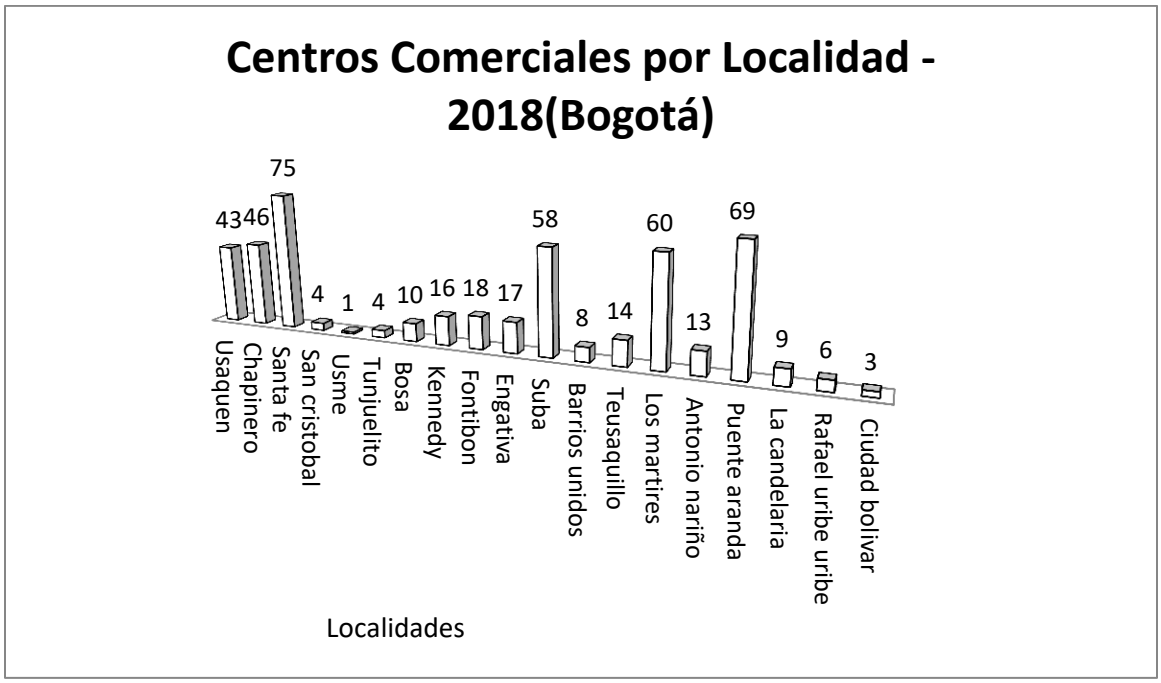


Gráfico 158. Autoría Propia. Fuente: UAECD

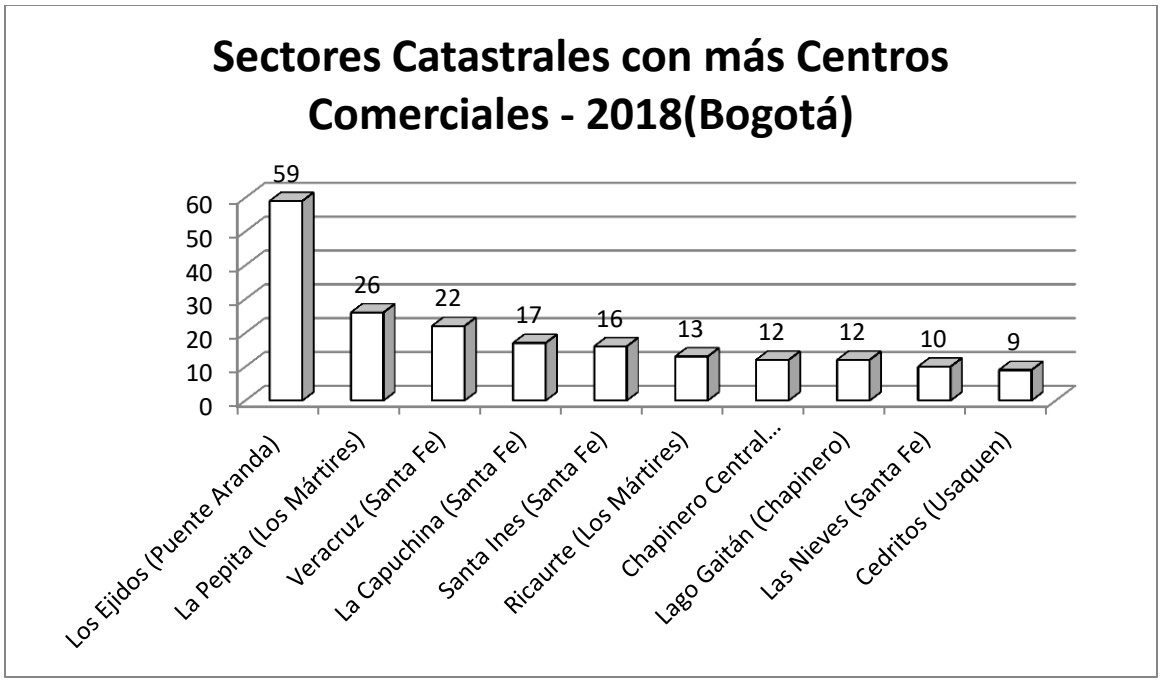


Gráfico 159. Autoría Propia. Fuente: UAECD

El sector catastral Los Ejidos pertenece a la conocida UPZ Zona Industrial, lo cual explica la gran cantidad (56) de centros comerciales pertenecientes a este sector, esta zona es muy reconocida por su predominante uso comercial, principalmente vestuario y tecnología.

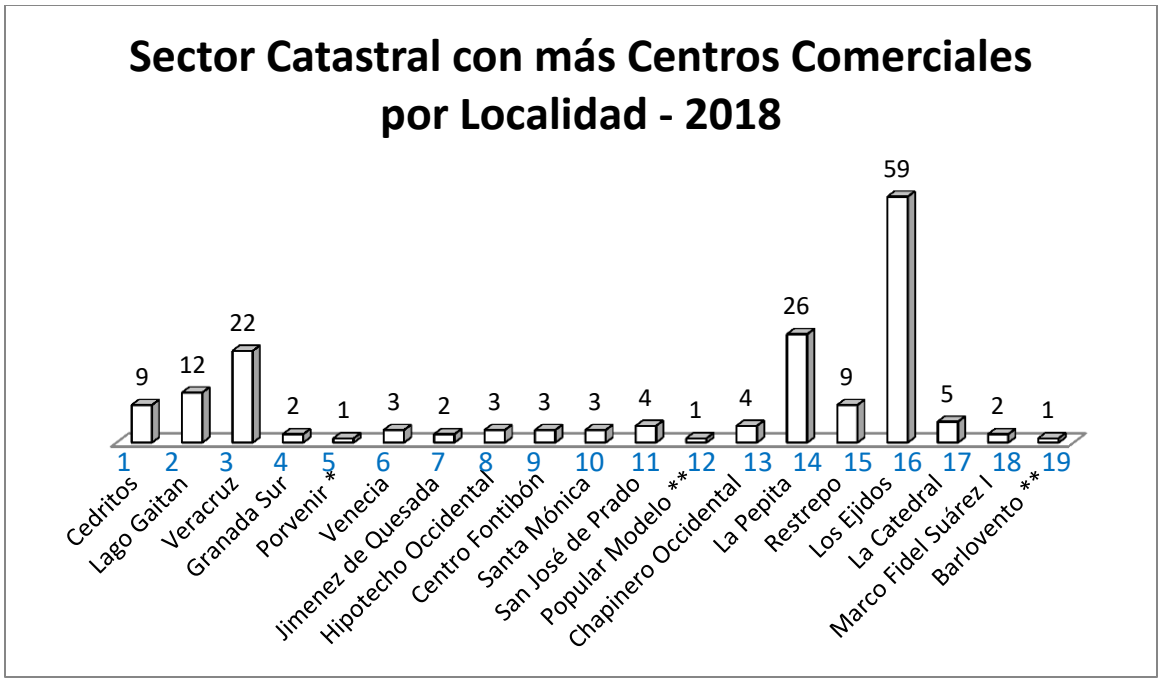


Gráfico 160. Autoría Propia. Fuente: UAECD

* Es el único Centro Comercial de la Localidad.

**Hay un (1) Centro Comercial por cada Sector Catastral.

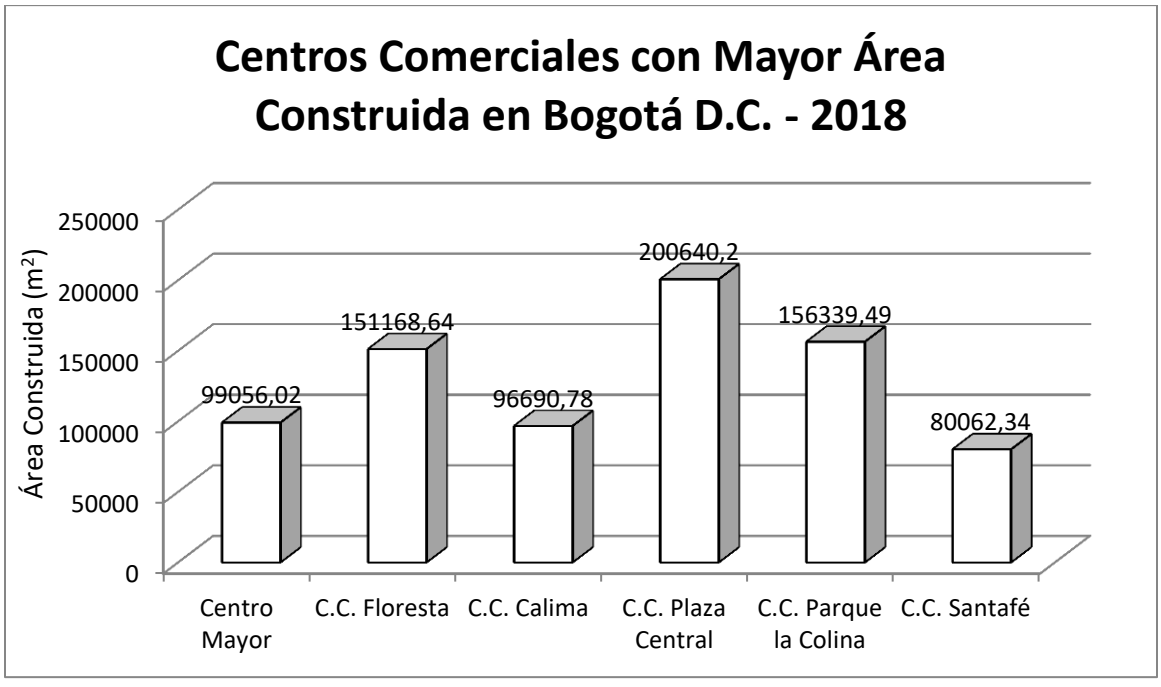


Gráfico 161. Autoría Propia. Fuente: UAECD

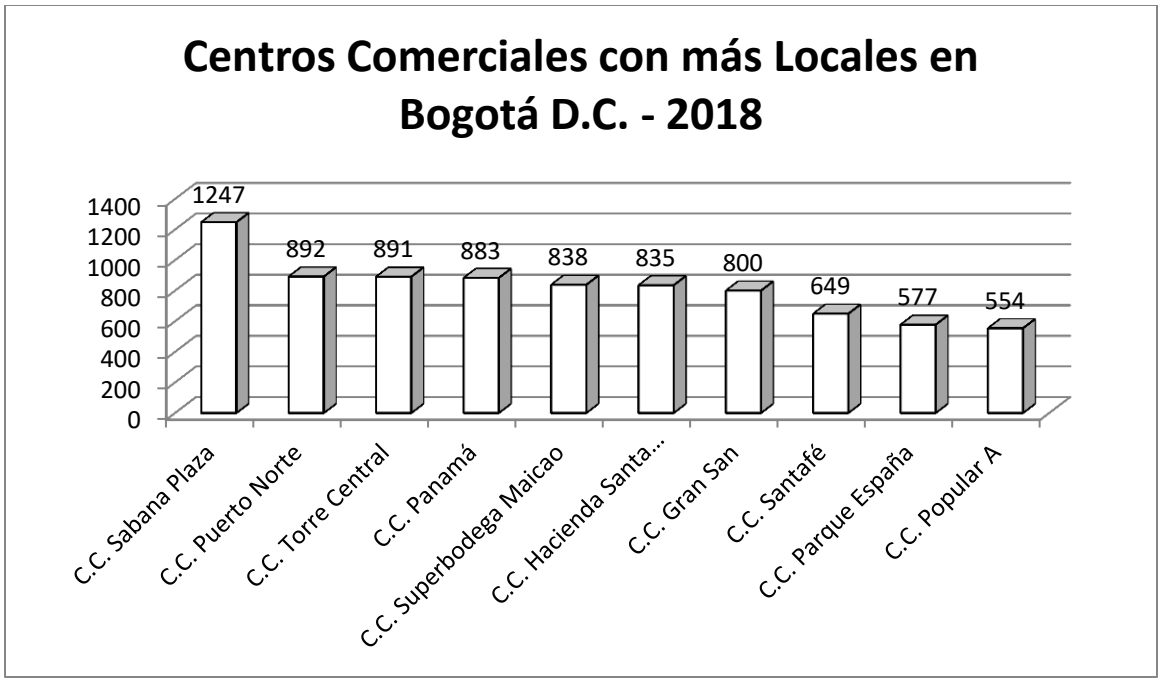


Gráfico 162. Autoría Propia. Fuente: UAECD

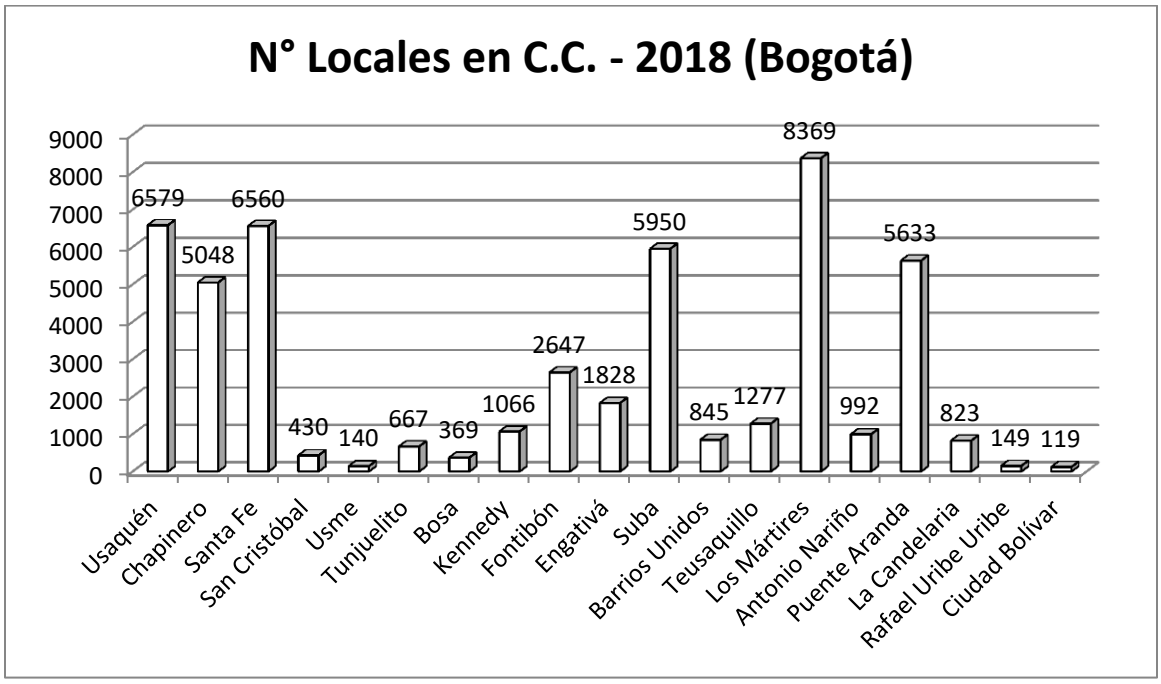


Gráfico 163. Autoría Propia. Fuente: UAECD

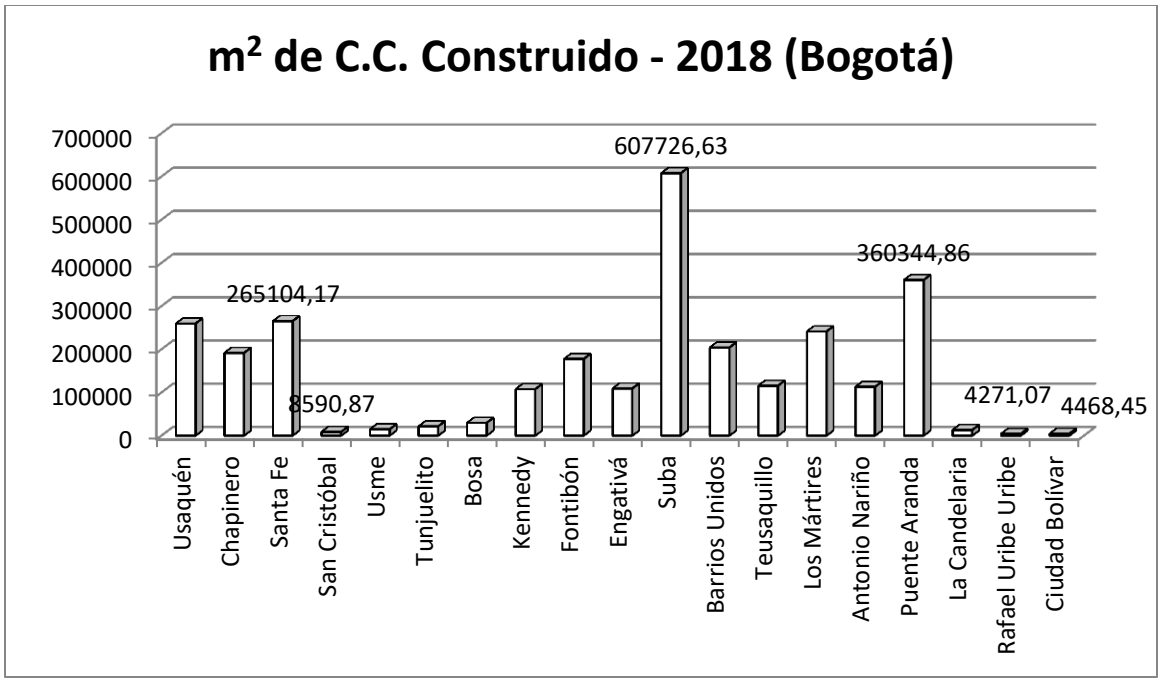


Gráfico 164. Autoría Propia. Fuente: UAECD

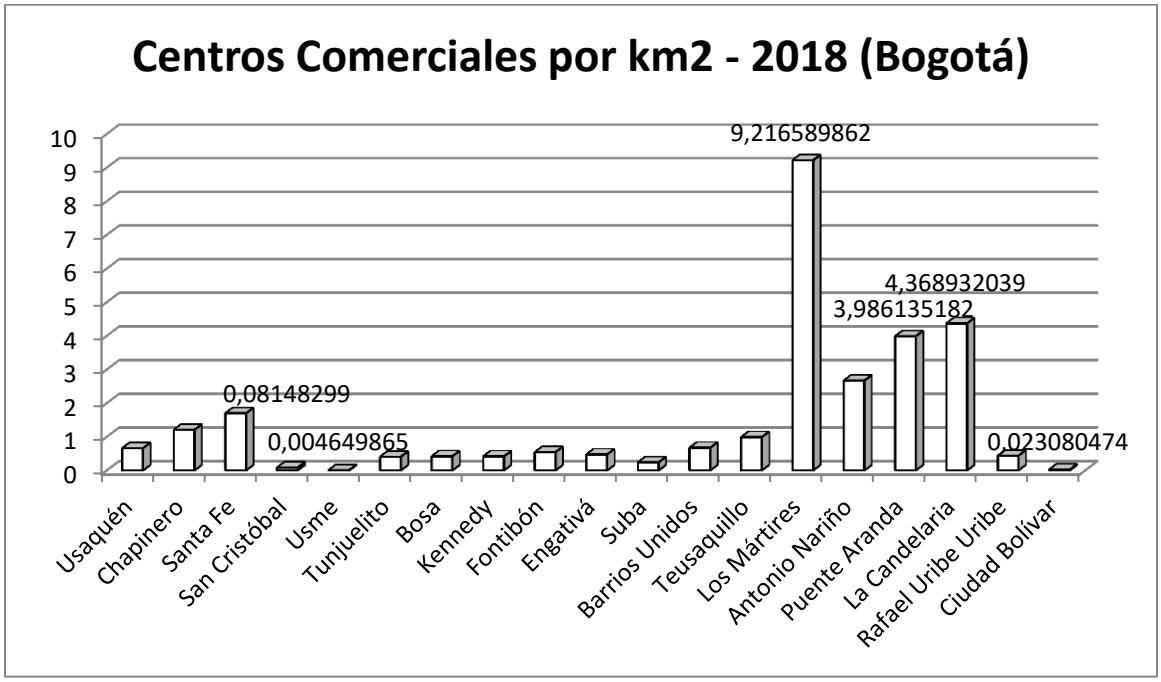


Gráfico 165. Autoría Propia. Fuente: UAECD

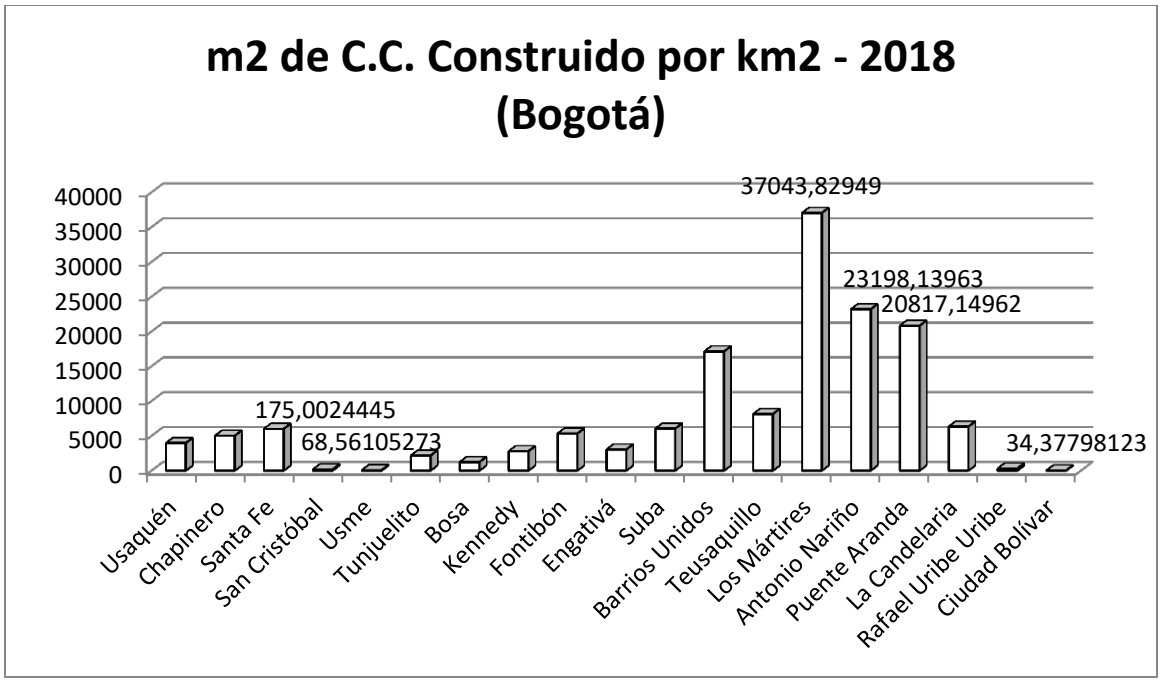


Gráfico 166. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3. Estudio Multitemporal

9.3.1. Por Localidad.

9.3.1.1. Usaquén.

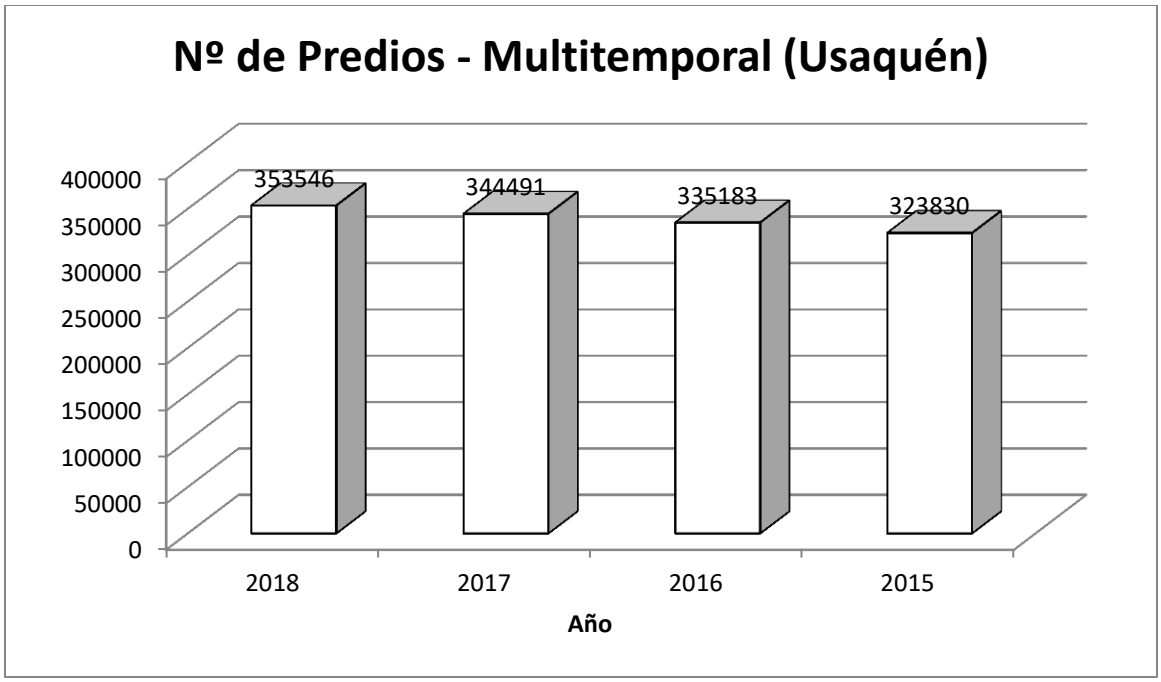


Gráfico 167. Autoría Propia. Fuente: UAECD

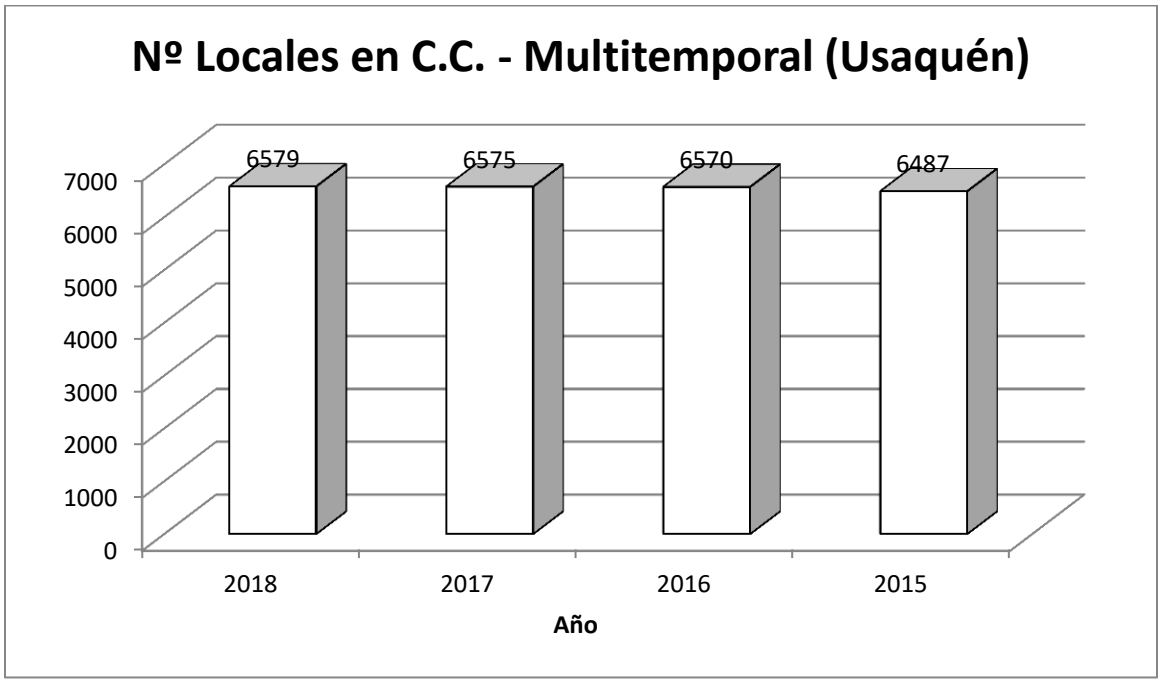


Gráfico 168. Autoría Propia. Fuente: UAECD

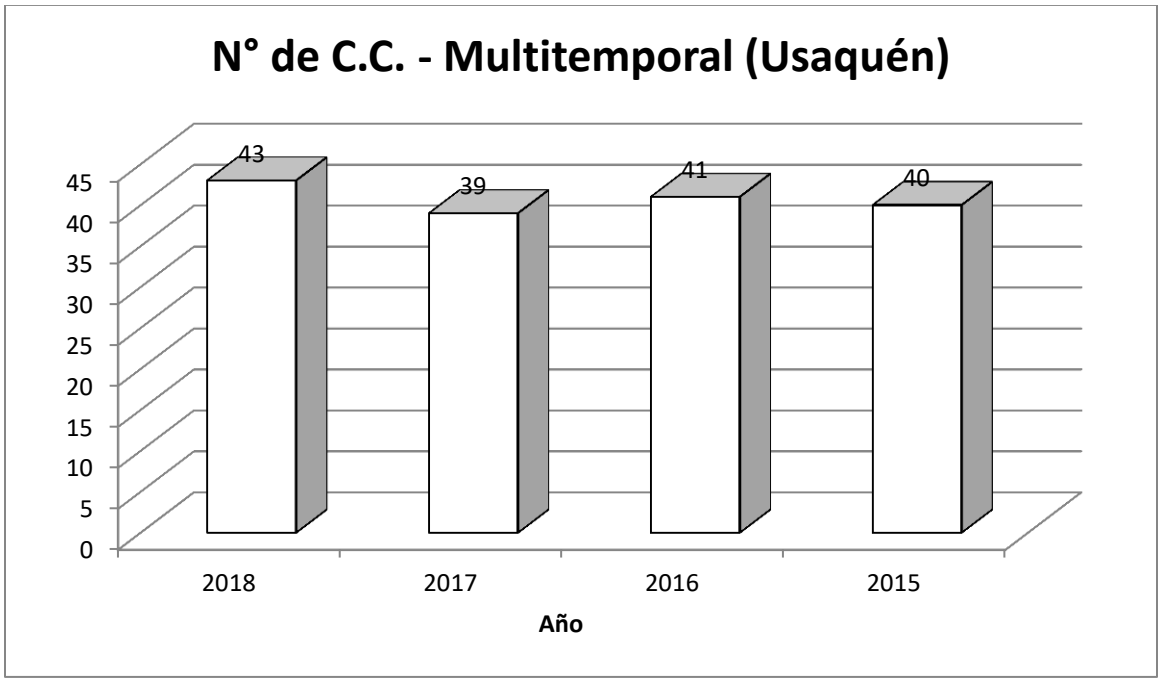


Gráfico 169. Autoría Propia. Fuente: UAECD

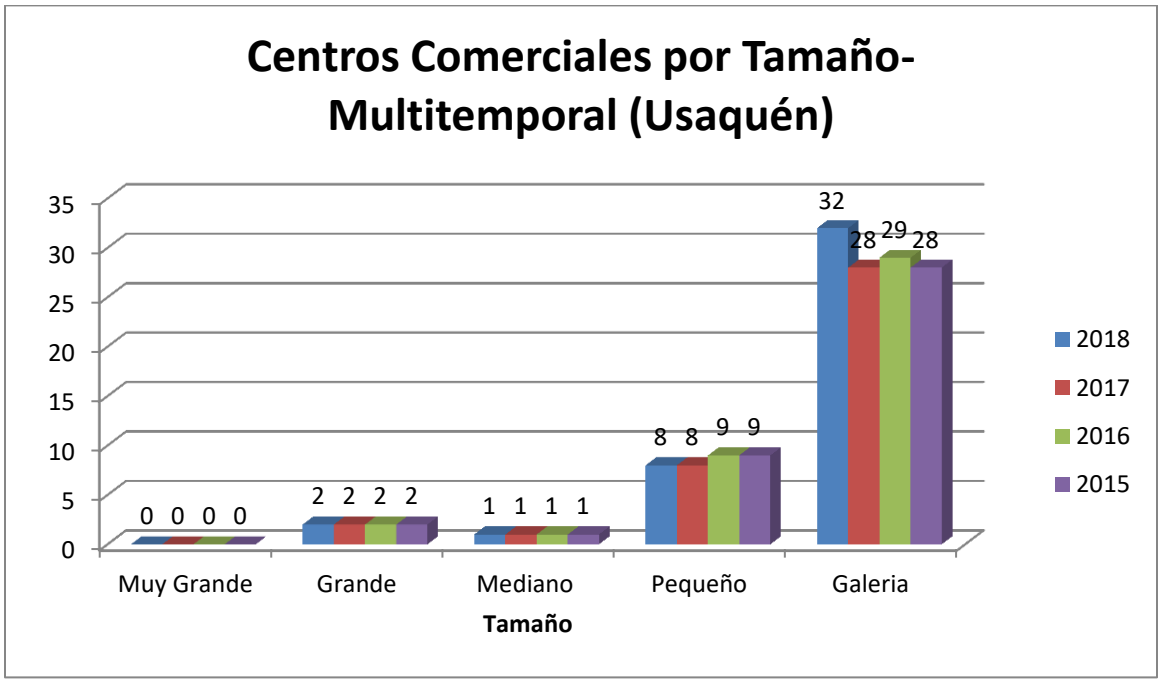


Gráfico 170. Autoría Propia. Fuente: UAECD

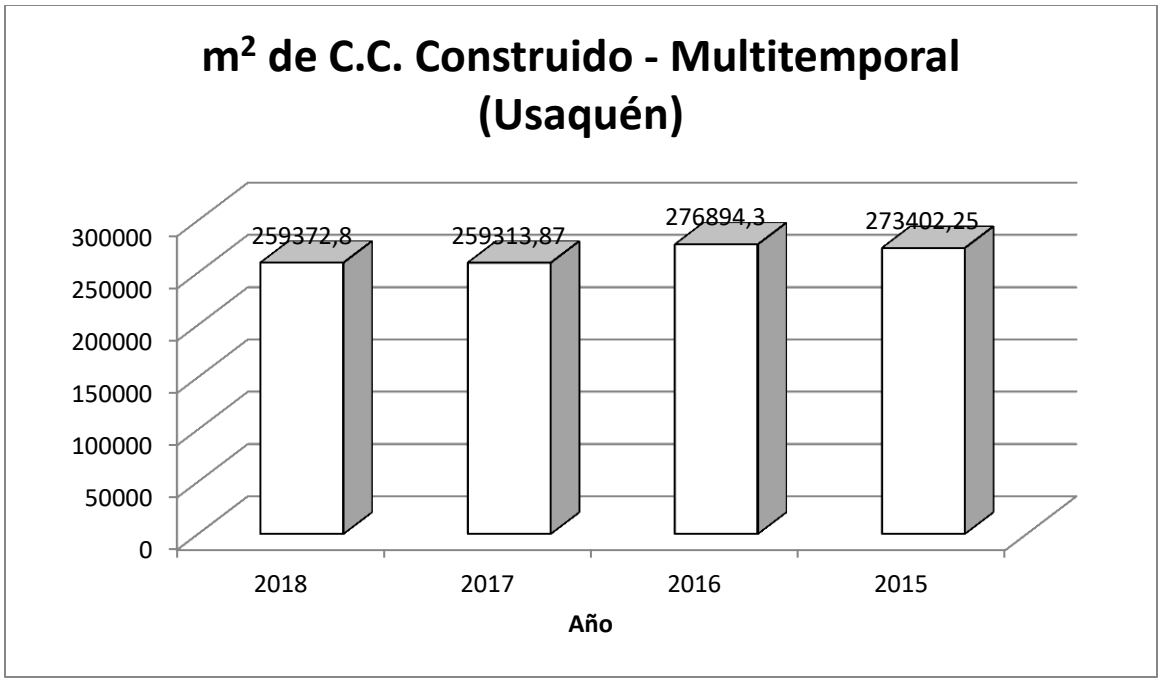


Gráfico 171. Autoría Propia. Fuente: UAECD

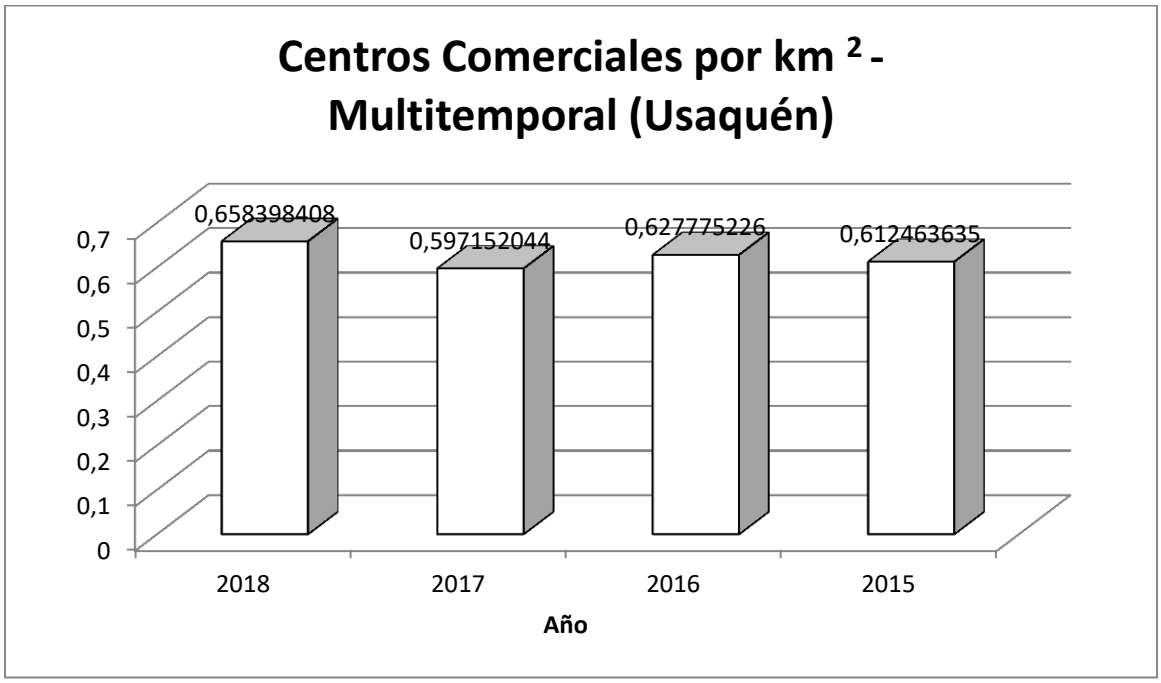


Gráfico 172. Autoría Propia. Fuente: UAECD

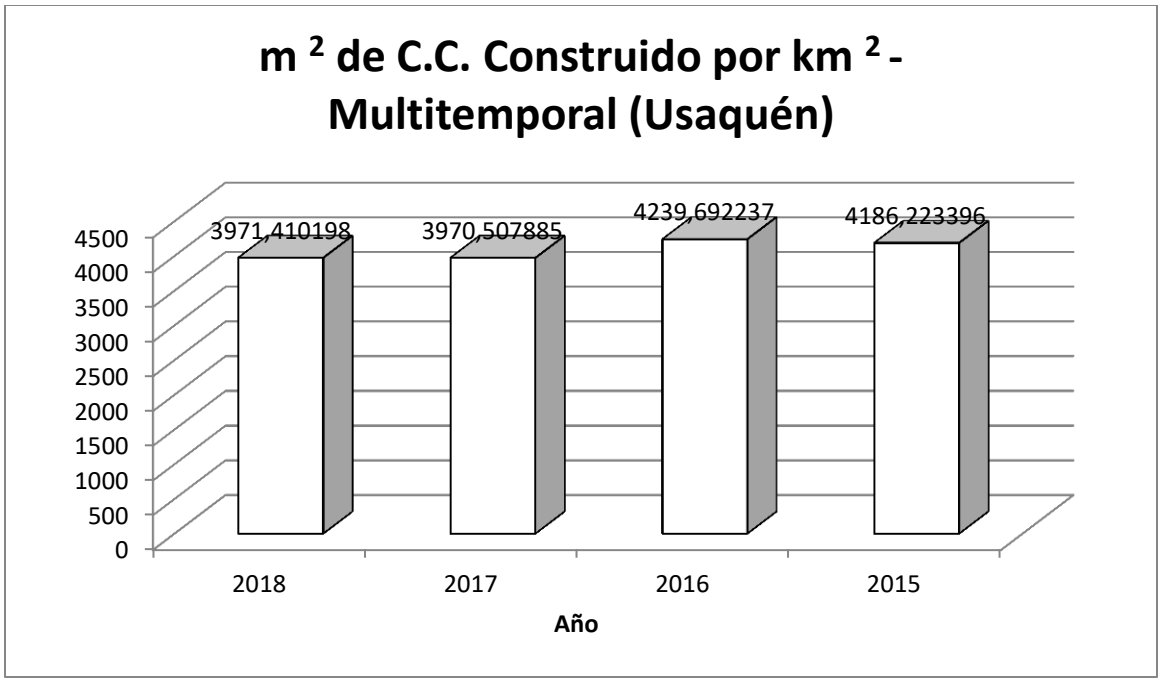


Gráfico 173. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.2. Chapinero.

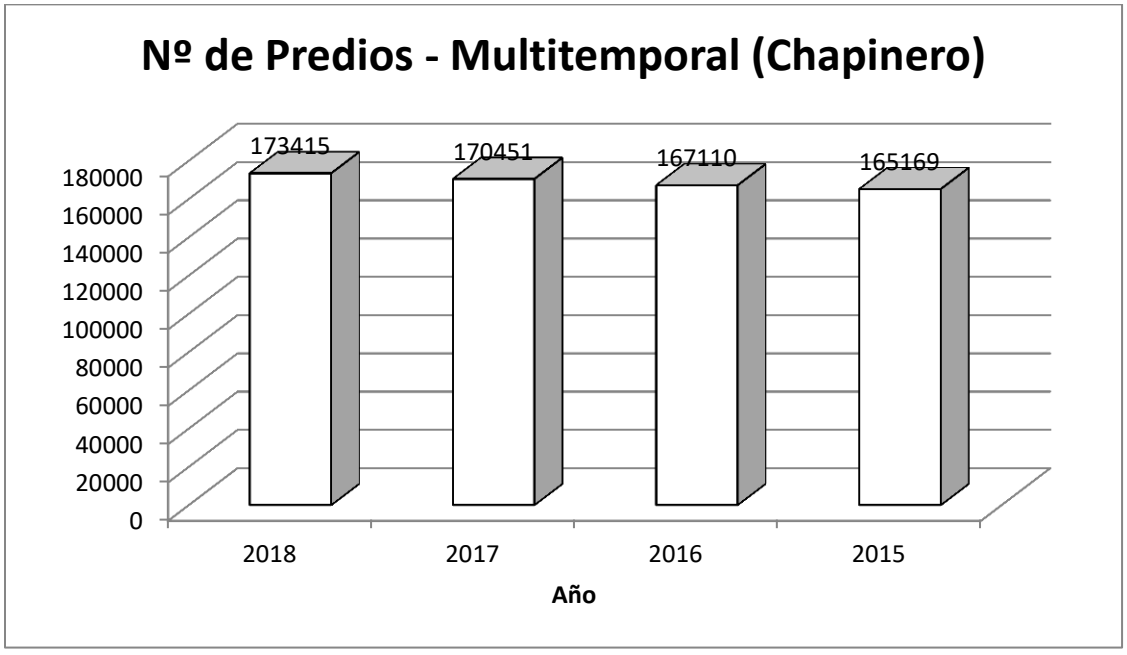


Gráfico 174. Autoría Propia. Fuente: UAECD

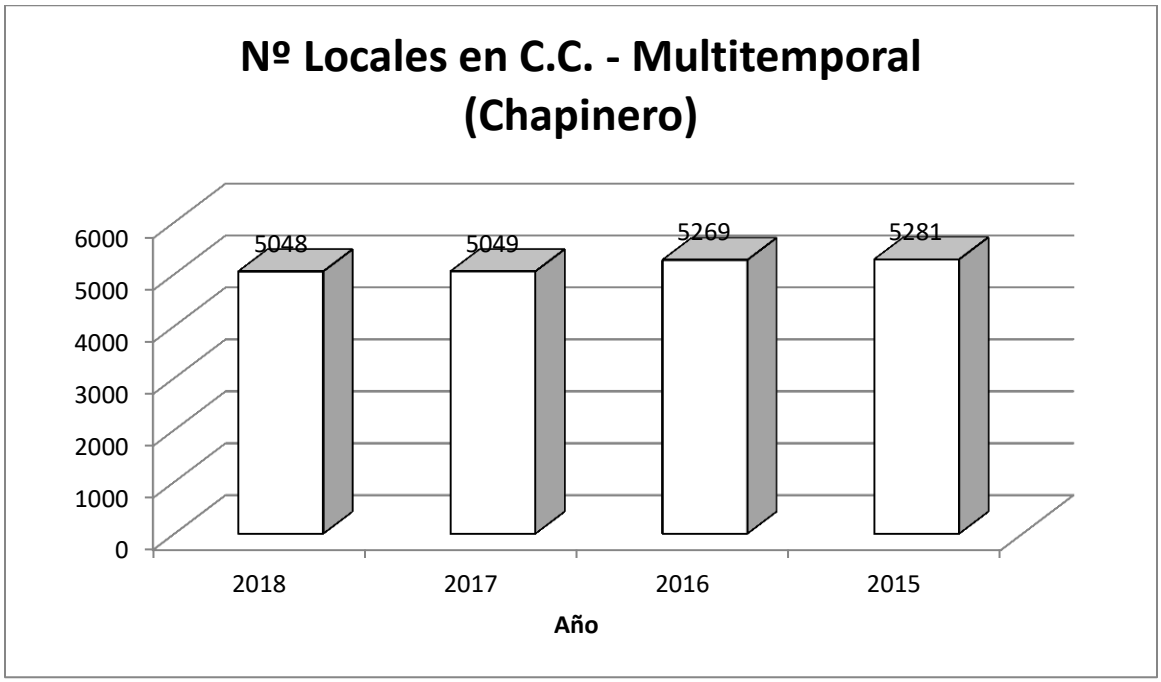


Gráfico 175. Autoría Propia. Fuente: UAECD

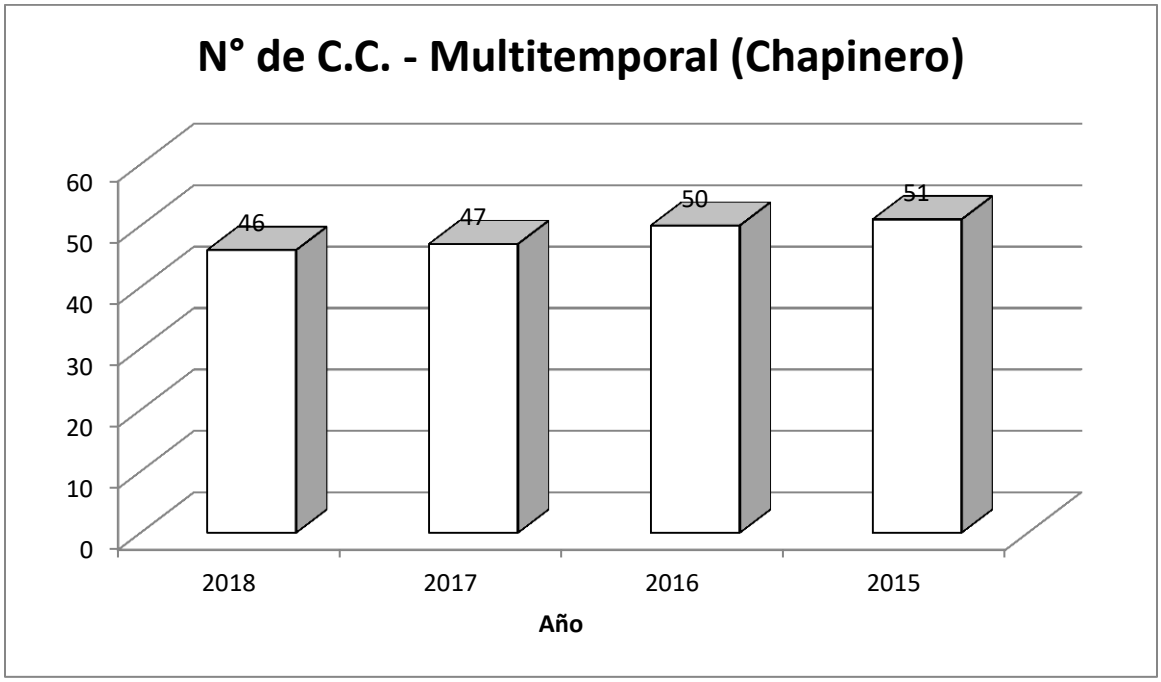


Gráfico 176. Autoría Propia. Fuente: UAECD

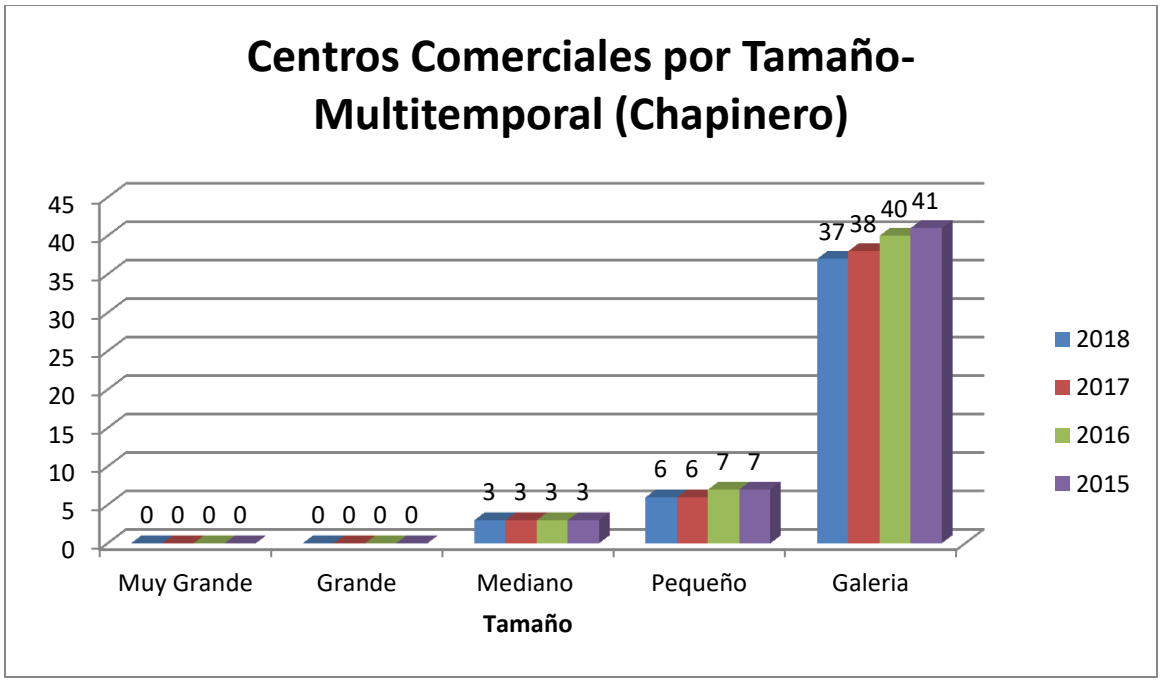


Gráfico 177. Autoría Propia. Fuente: UAECD

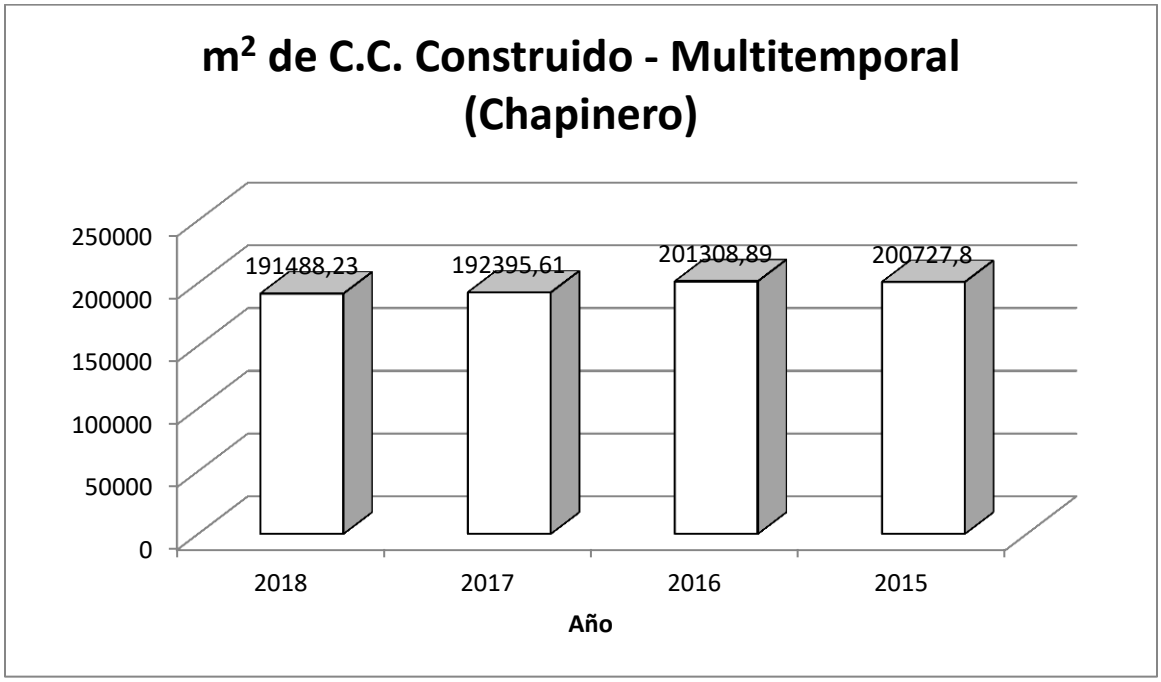


Gráfico 178. Autoría Propia. Fuente: UAECD

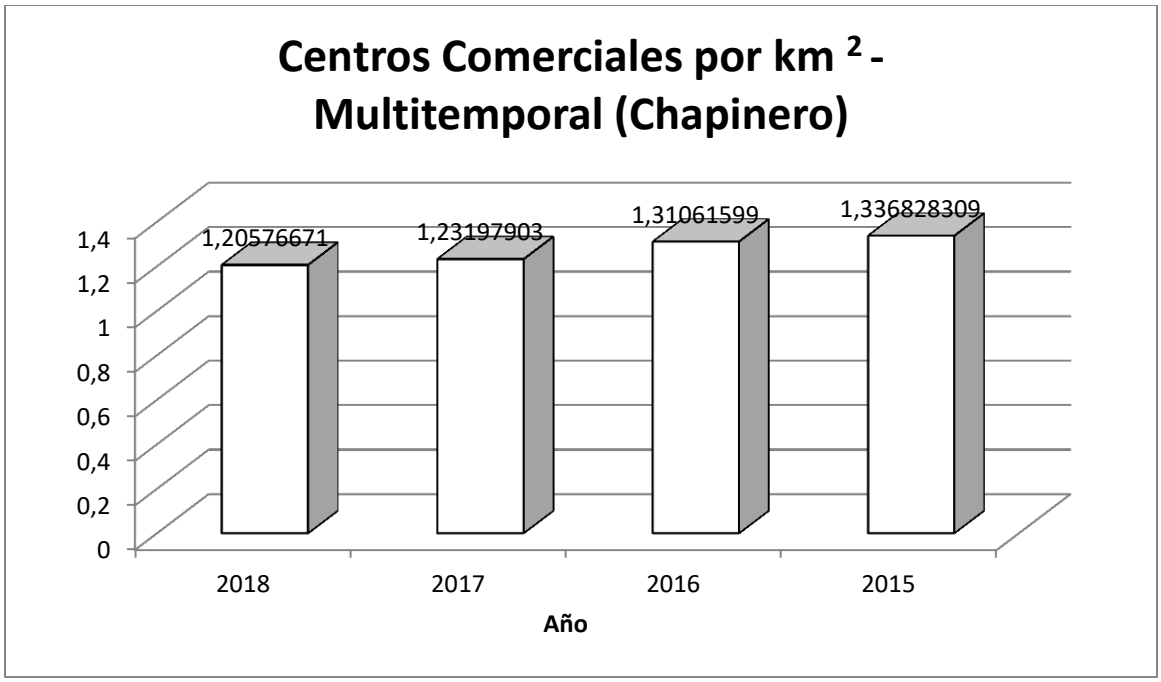


Gráfico 179. Autoría Propia. Fuente: UAECD

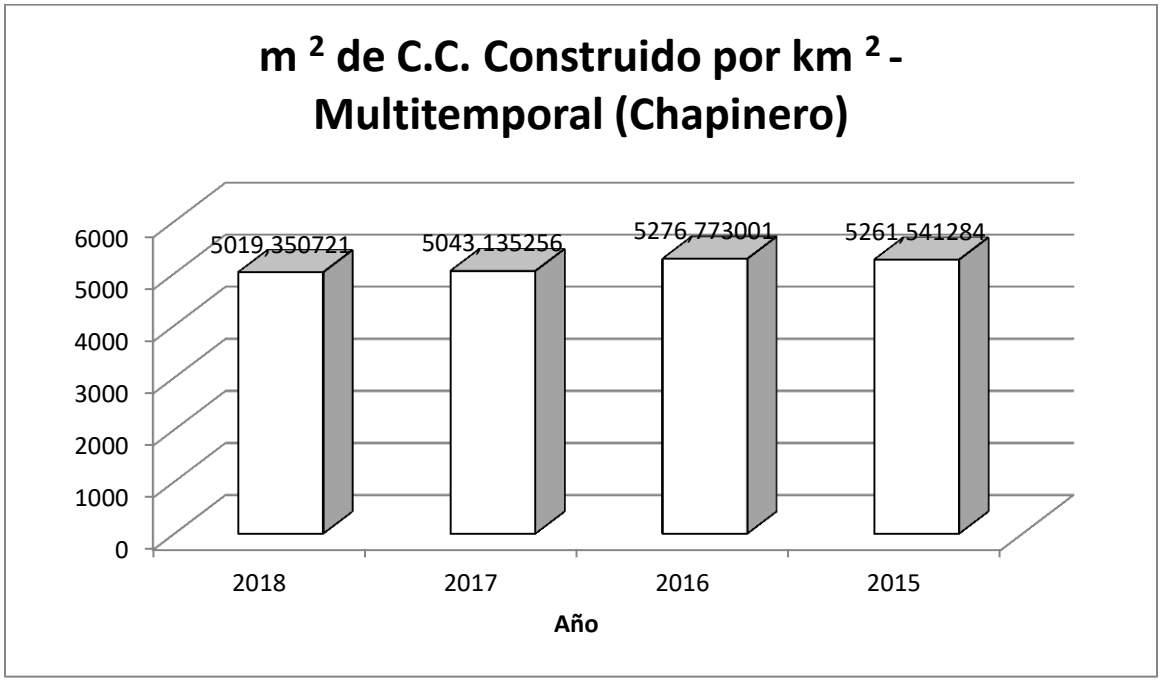


Gráfico 180. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.3. Santa Fe.

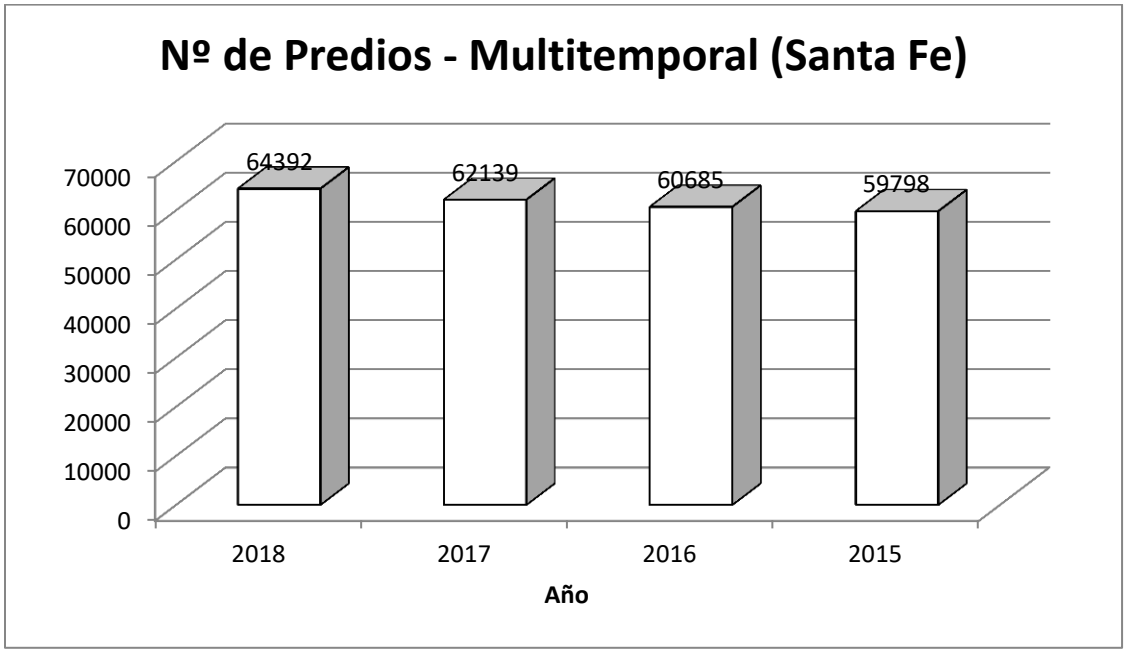


Gráfico 181. Autoría Propia. Fuente: UAECD

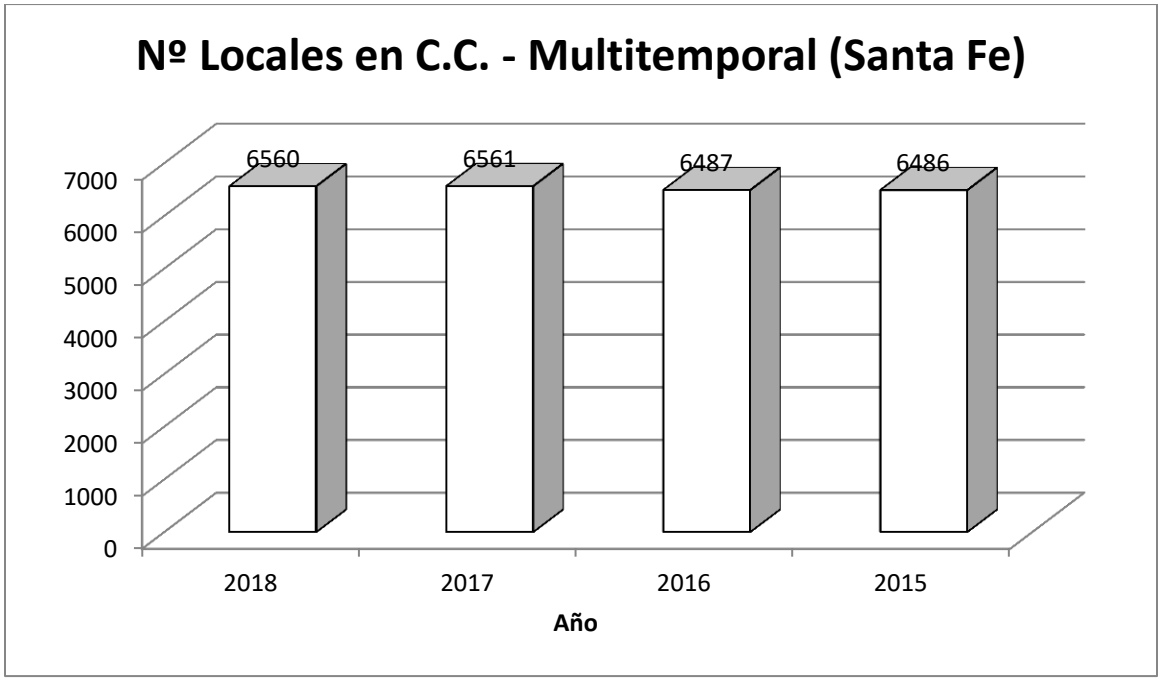


Gráfico 182. Autoría Propia. Fuente: UAECD

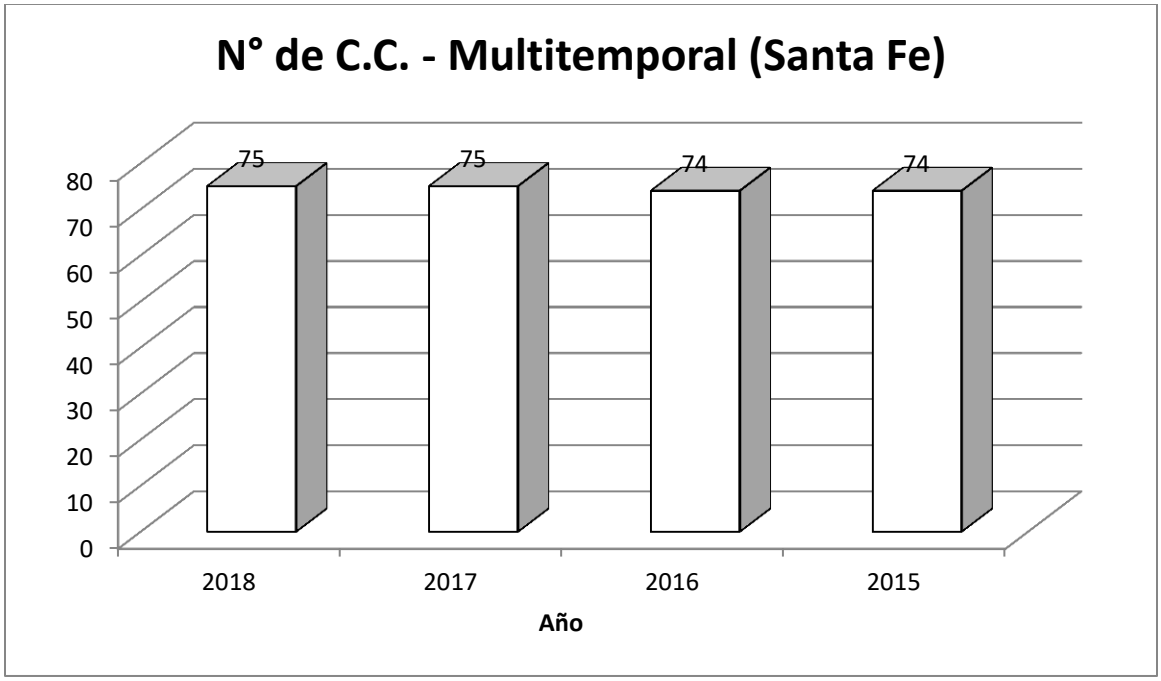


Gráfico 183. Autoría Propia. Fuente: UAECD

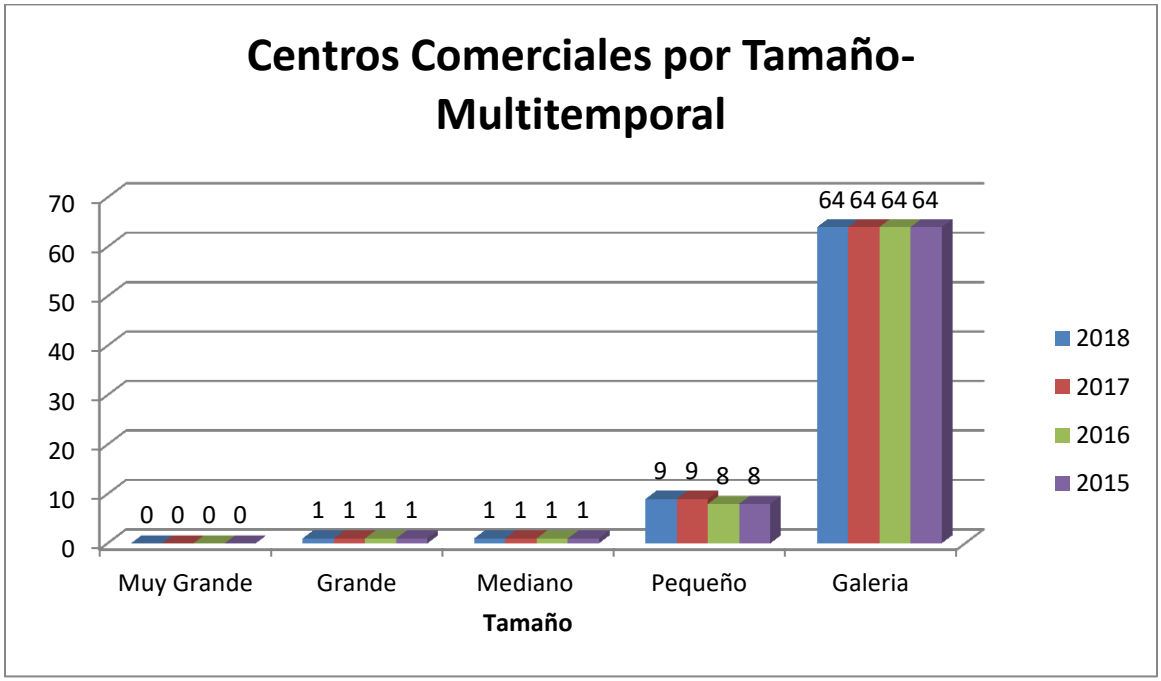


Gráfico 184. Autoría Propia. Fuente: UAECD

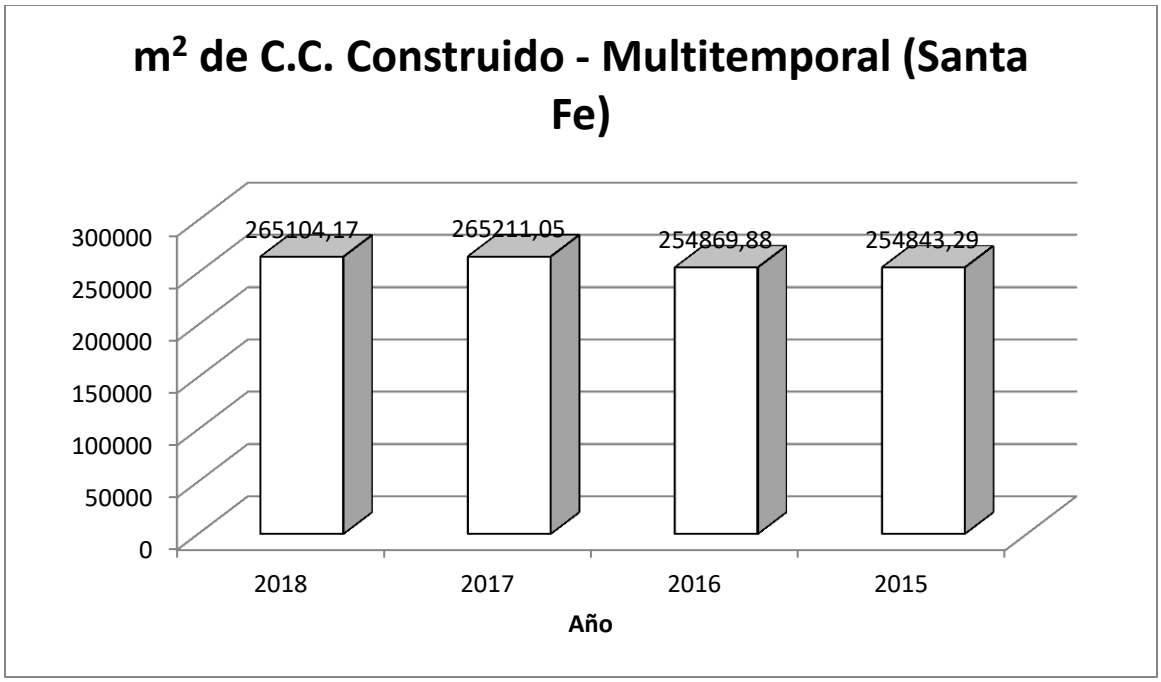


Gráfico 185. Autoría Propia. Fuente: UAECD

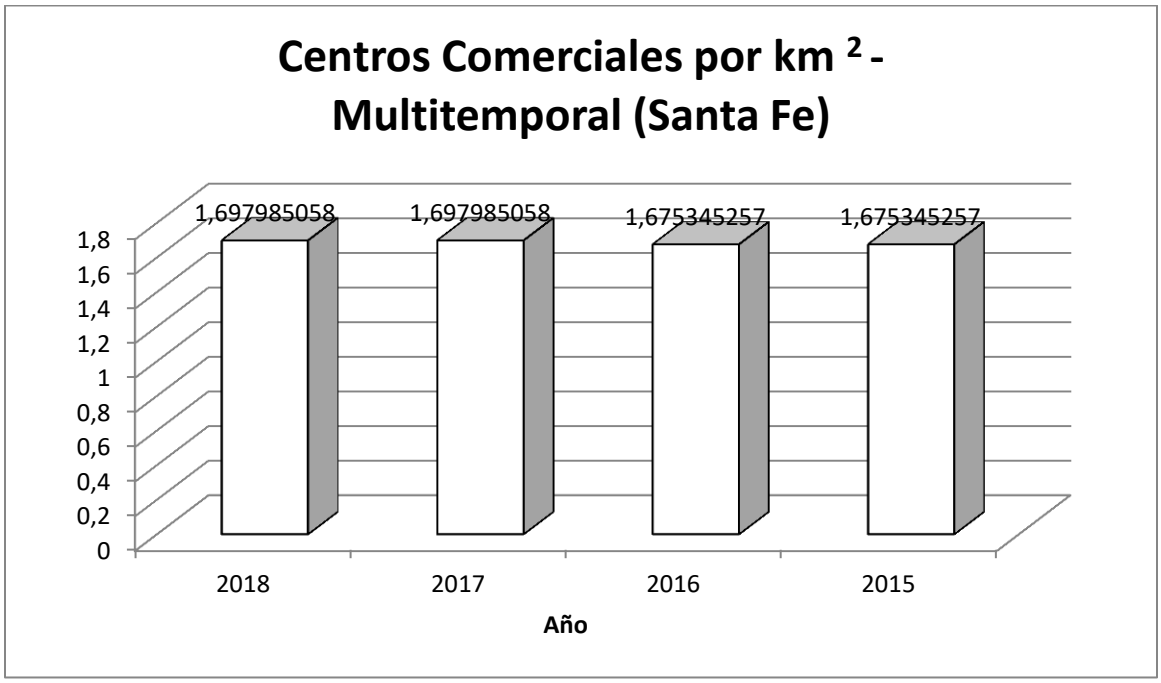


Gráfico 186. Autoría Propia. Fuente: UAECD

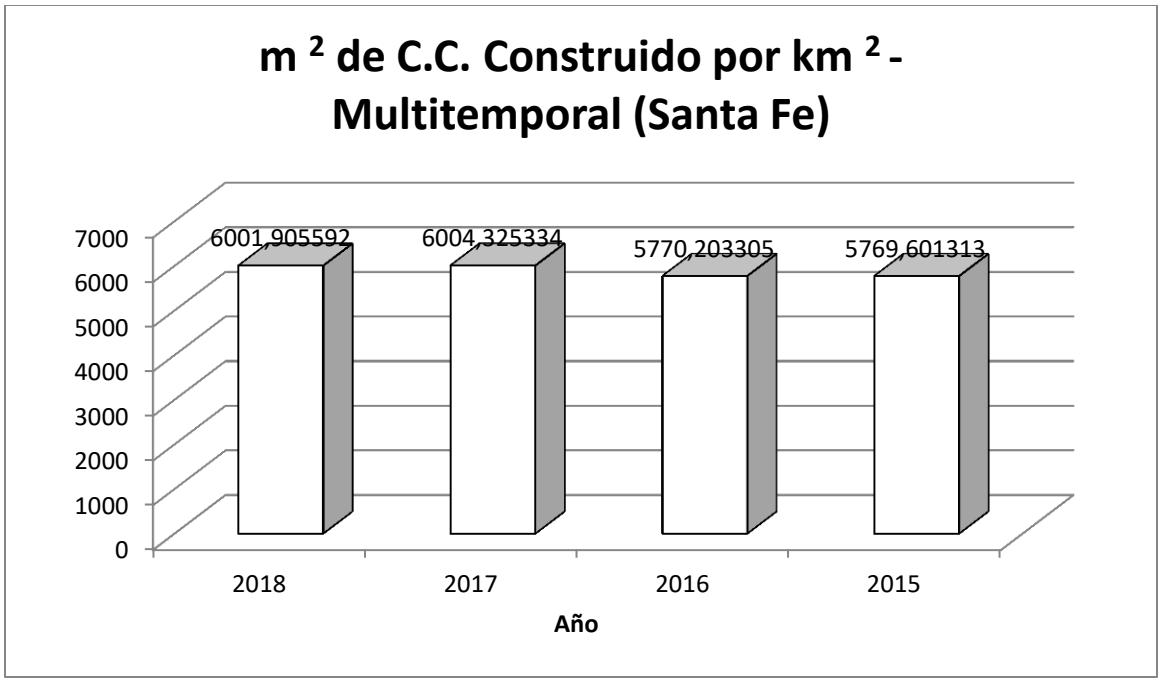


Gráfico 187. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.4. San Cristóbal.

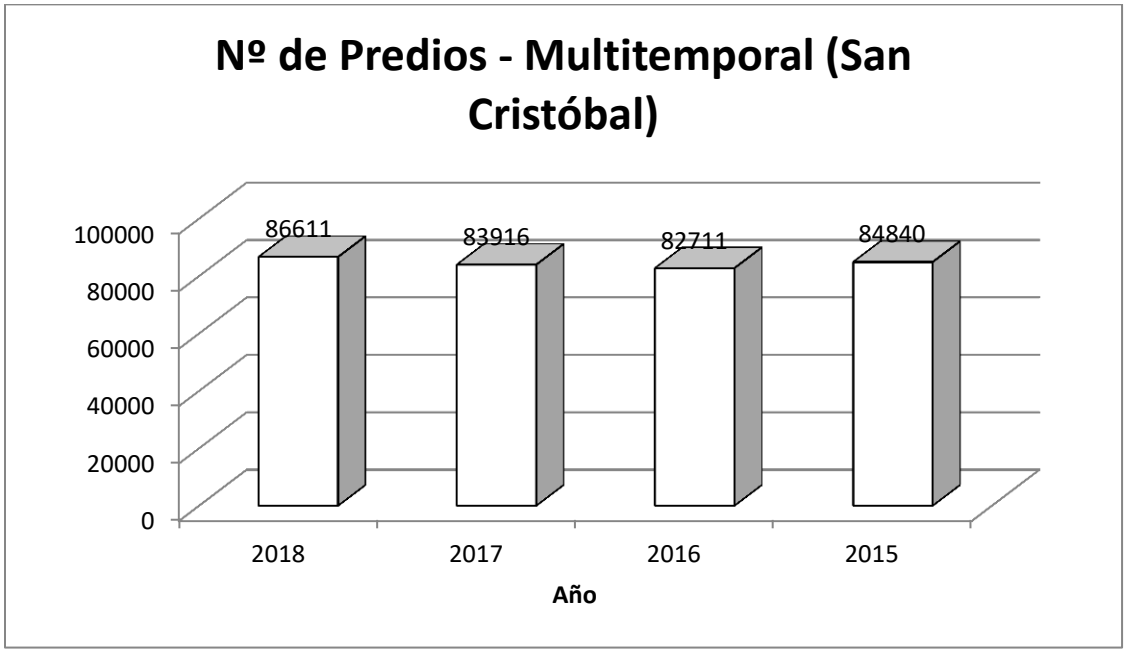


Gráfico 188.Autoría Propia. Fuente: UAECD

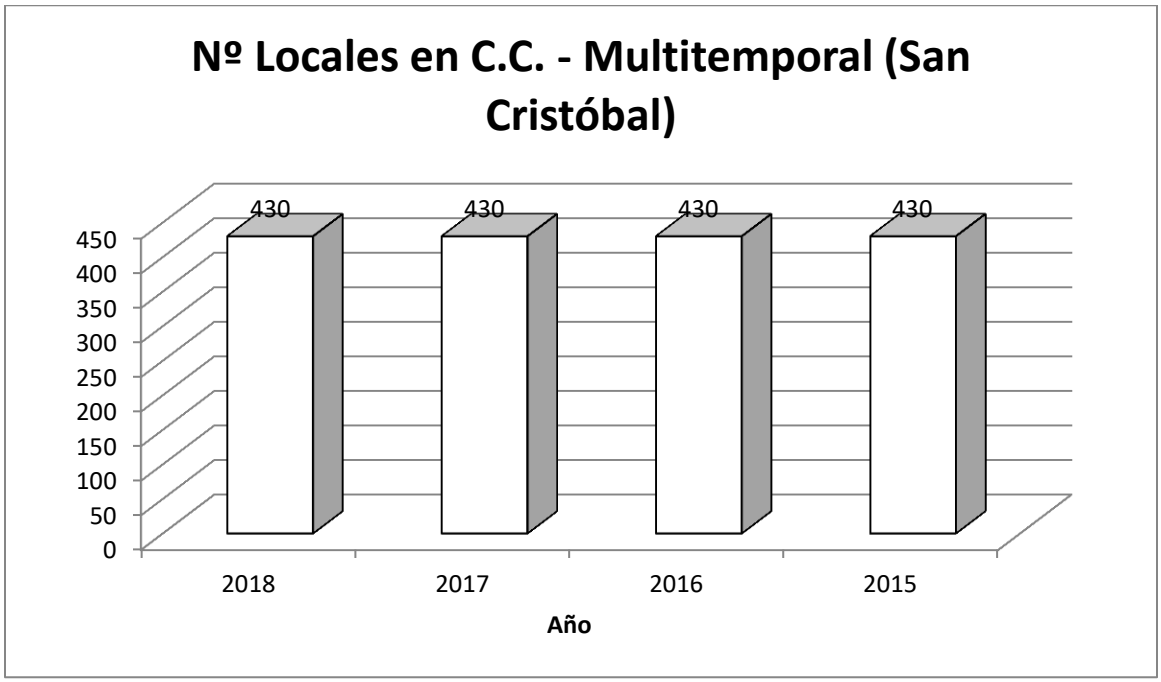


Gráfico 189. Autoría Propia. Fuente: UAECD

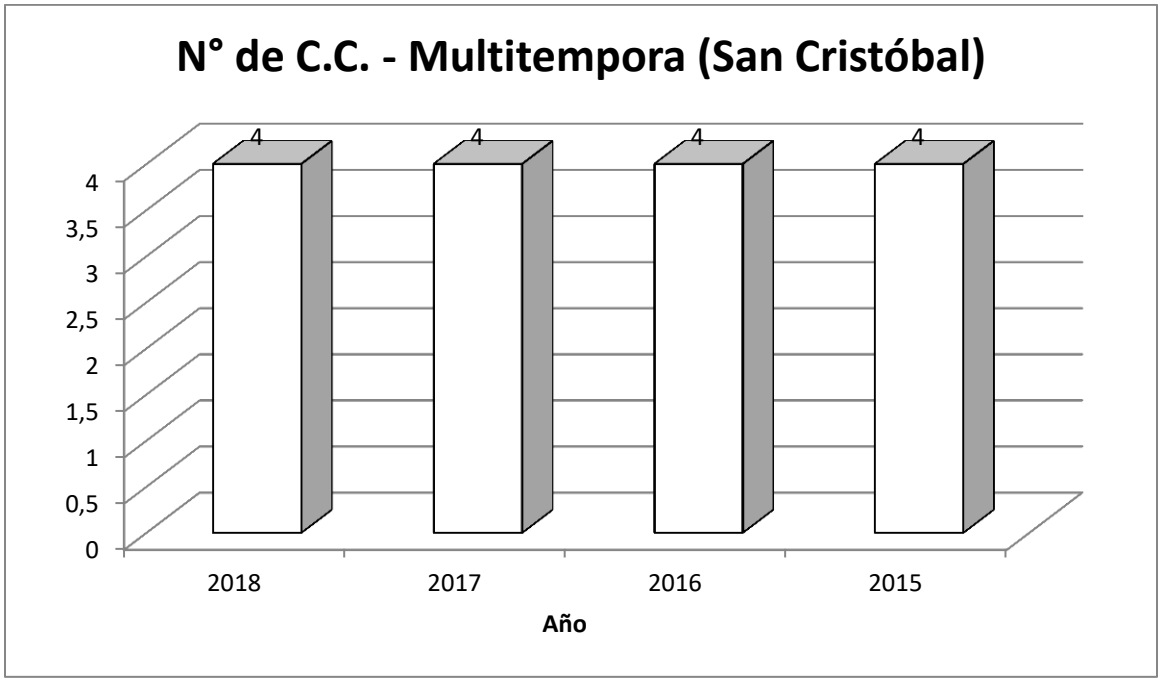


Gráfico 190. Autoría Propia. Fuente: UAECD

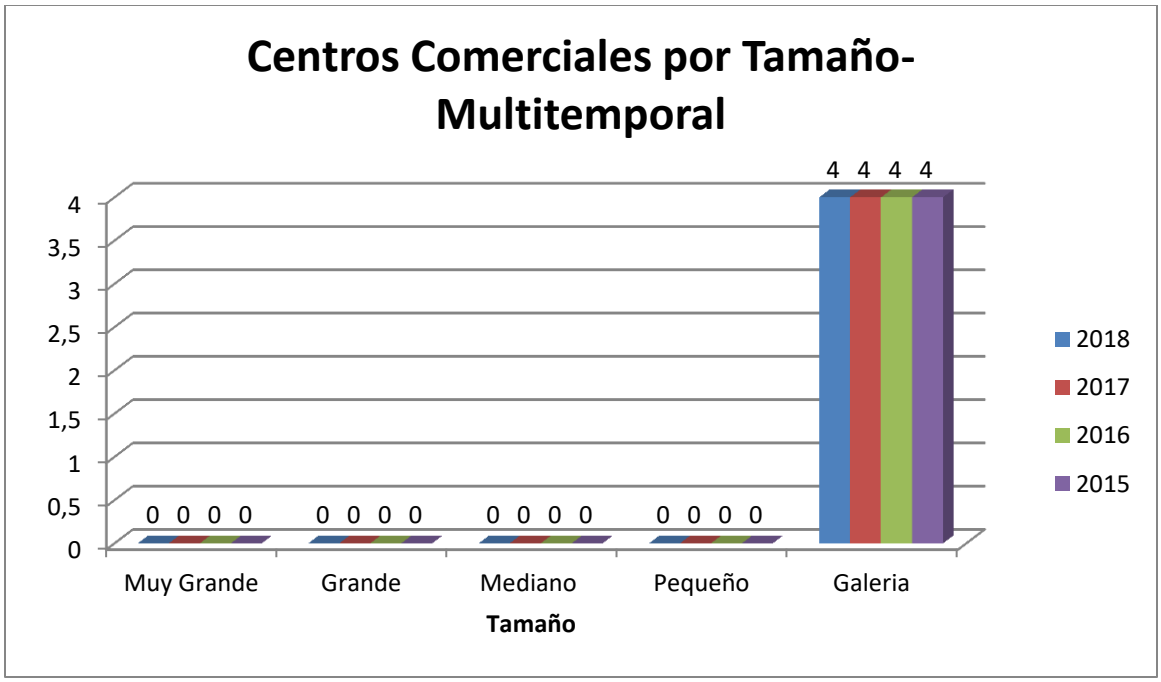


Gráfico 191. Autoría Propia. Fuente: UAECD

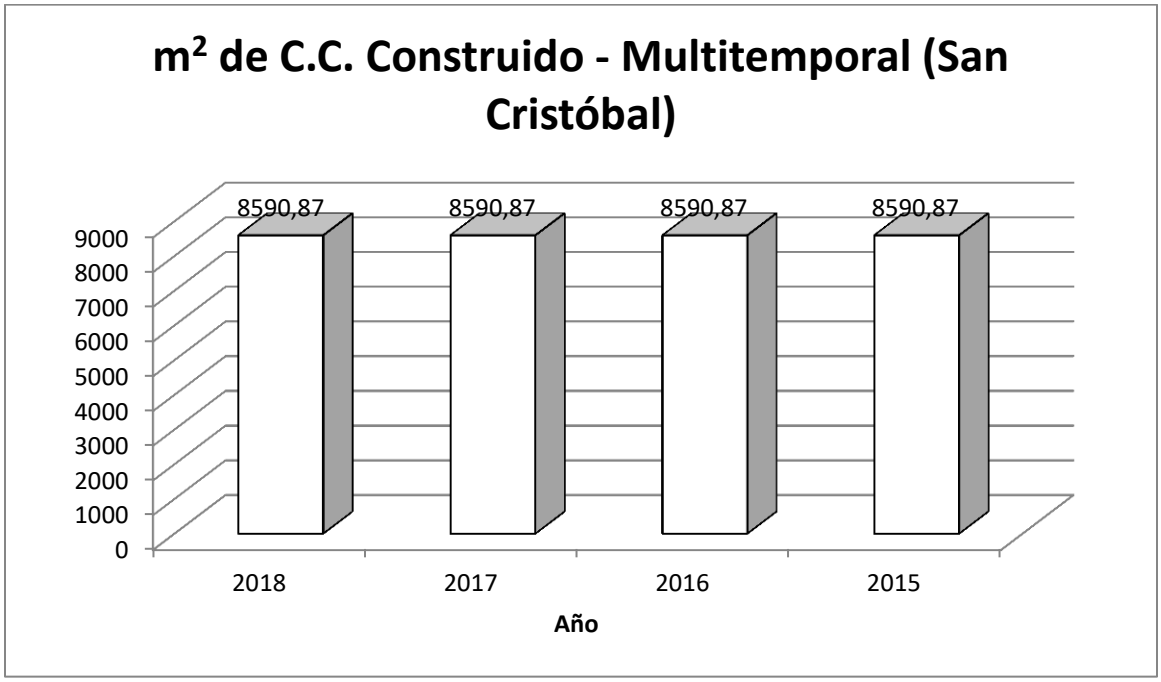


Gráfico 192. Autoría Propia. Fuente: UAECD

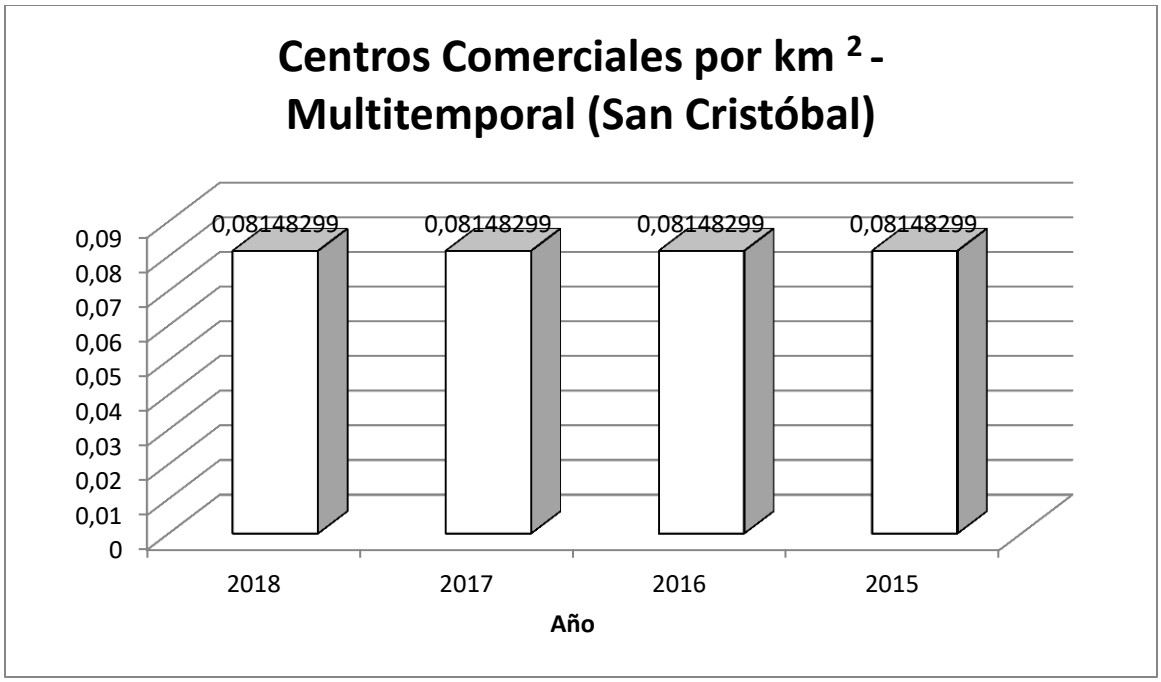


Gráfico 193. Autoría Propia. Fuente: UAECD

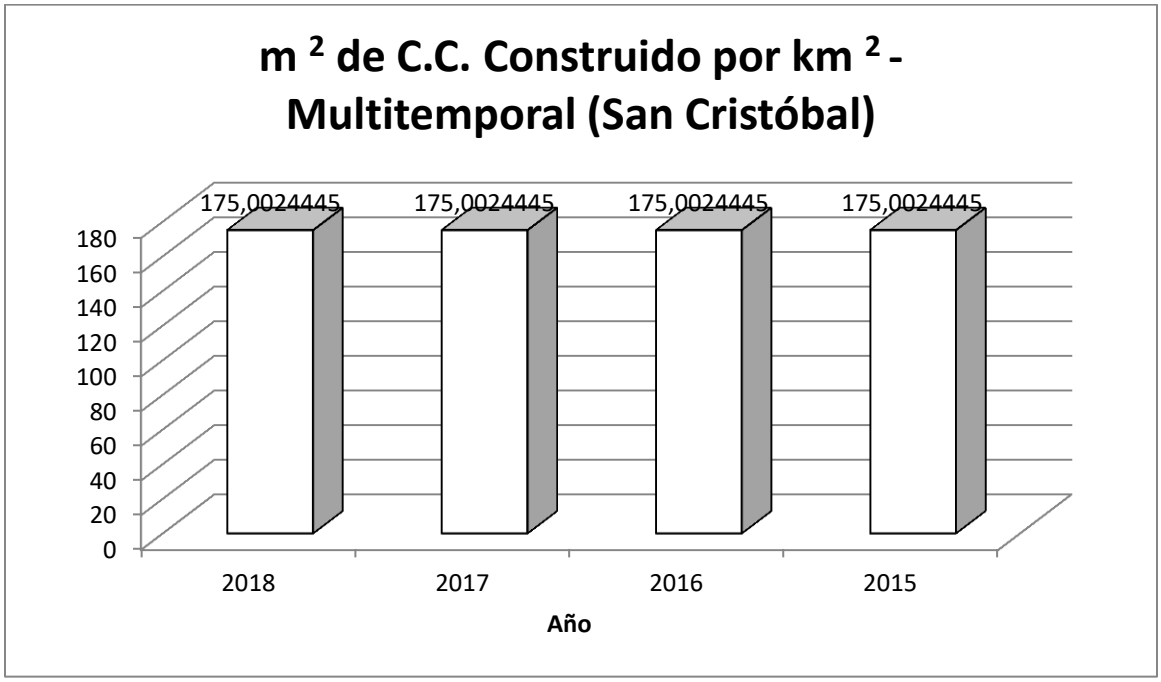


Gráfico 194. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.5. Usme.

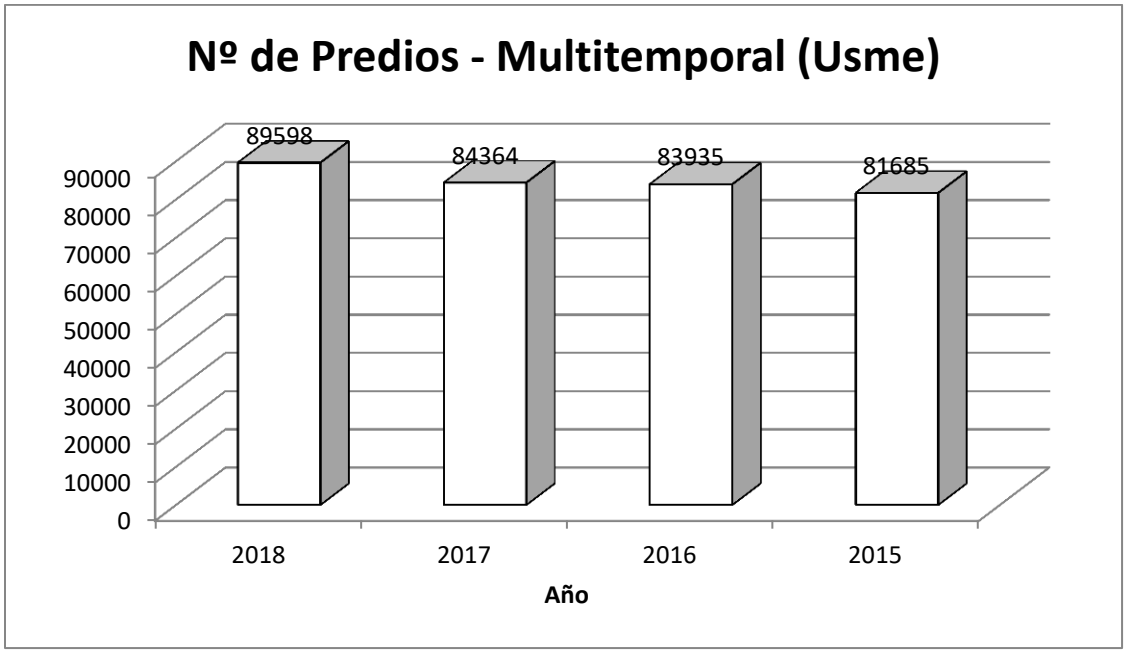


Gráfico 195. Autoría Propia. Fuente: UAECD

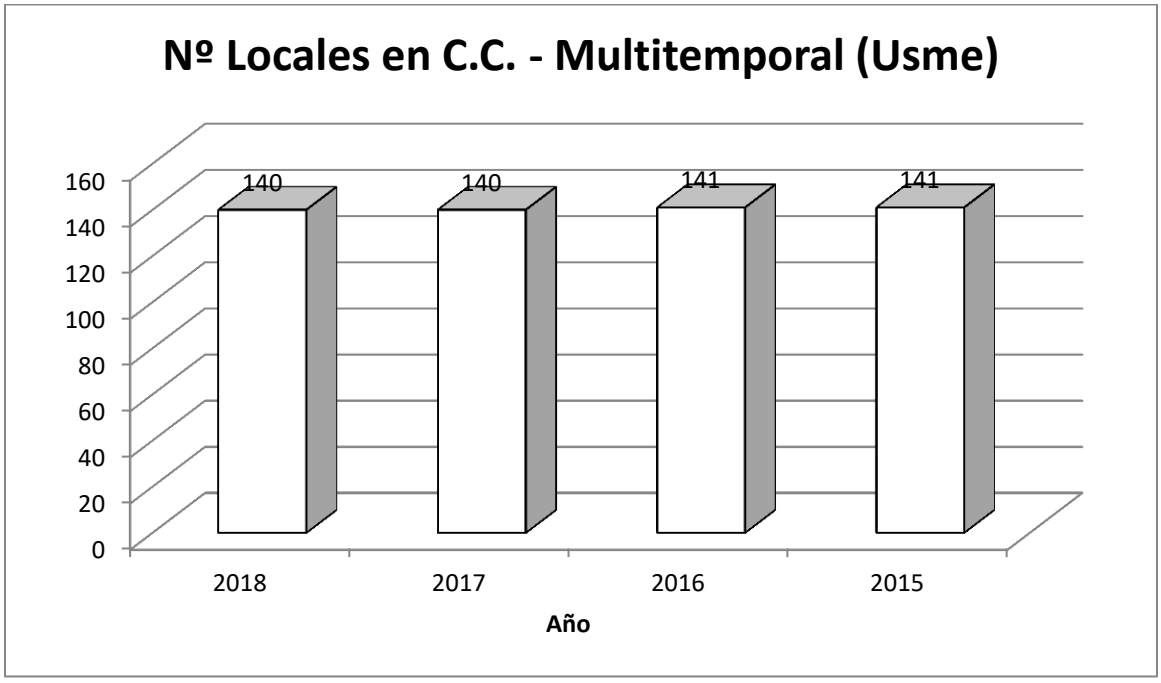


Gráfico 196. Autoría Propia. Fuente: UAECD

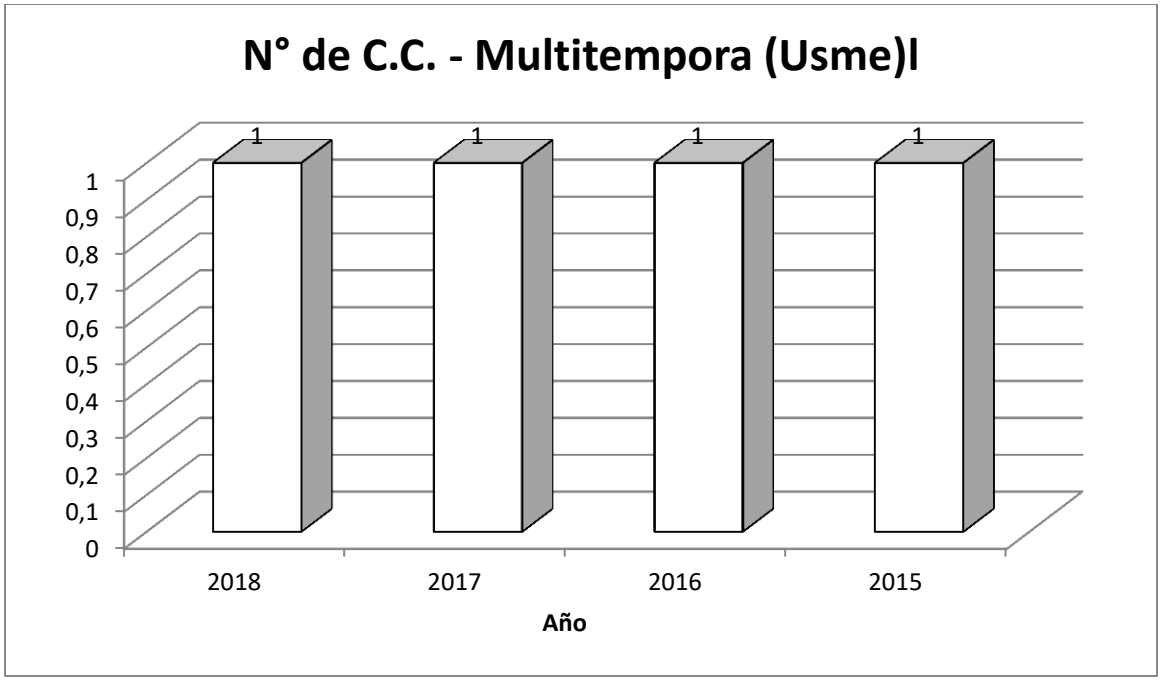


Gráfico 197. Autoría Propia. Fuente: UAECD

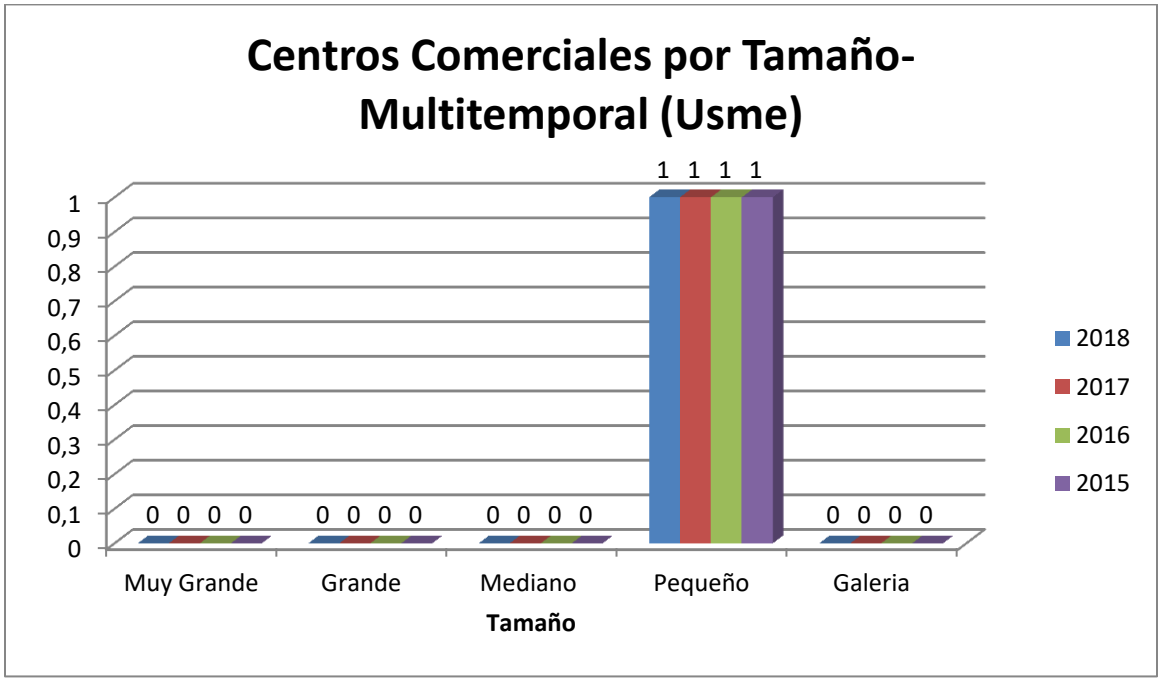


Gráfico 198. Autoría Propia. Fuente: UAECD

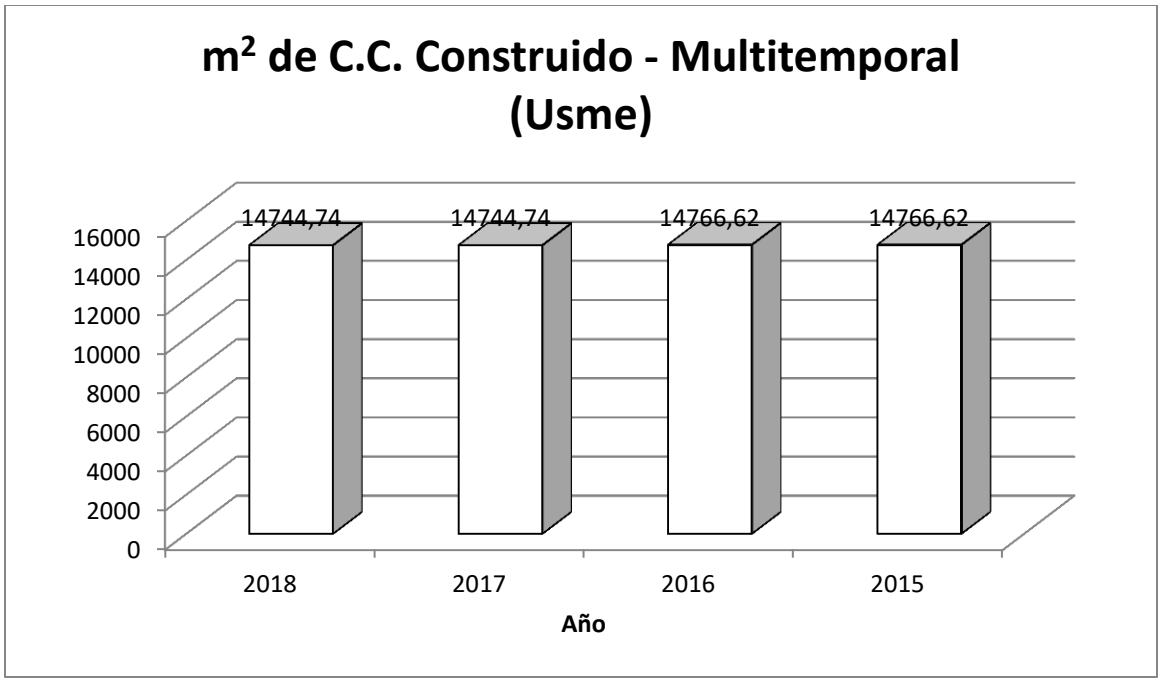


Gráfico 199. Autoría Propia. Fuente: UAECD

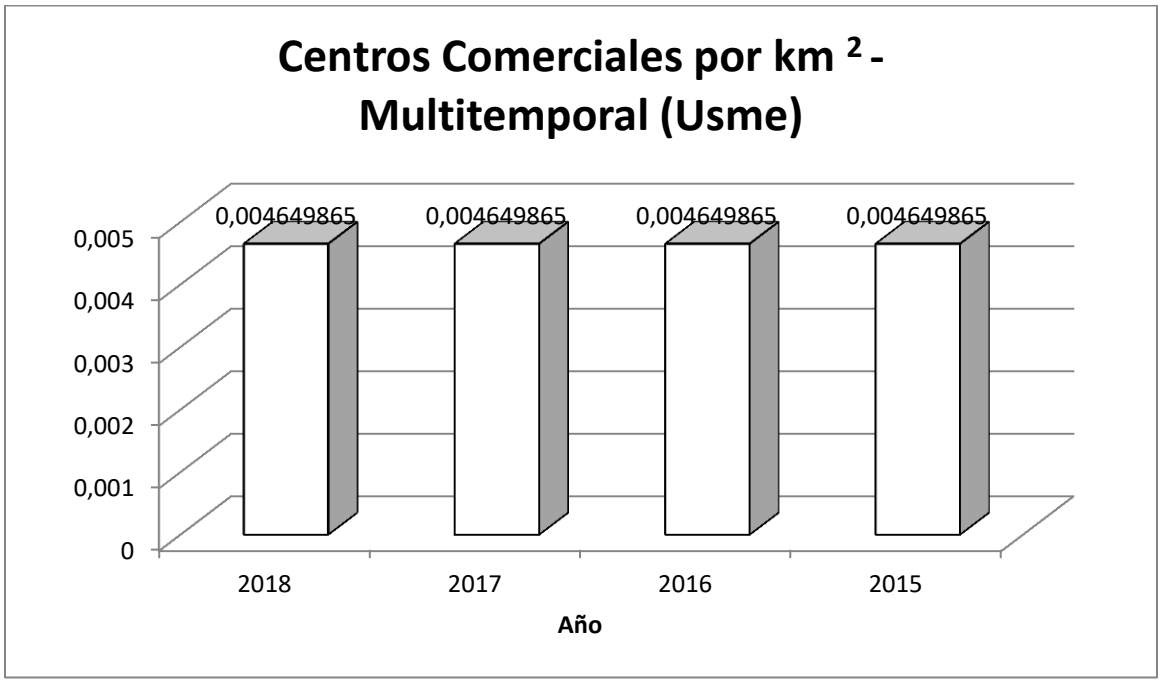


Gráfico 200. Autoría Propia. Fuente: UAECD

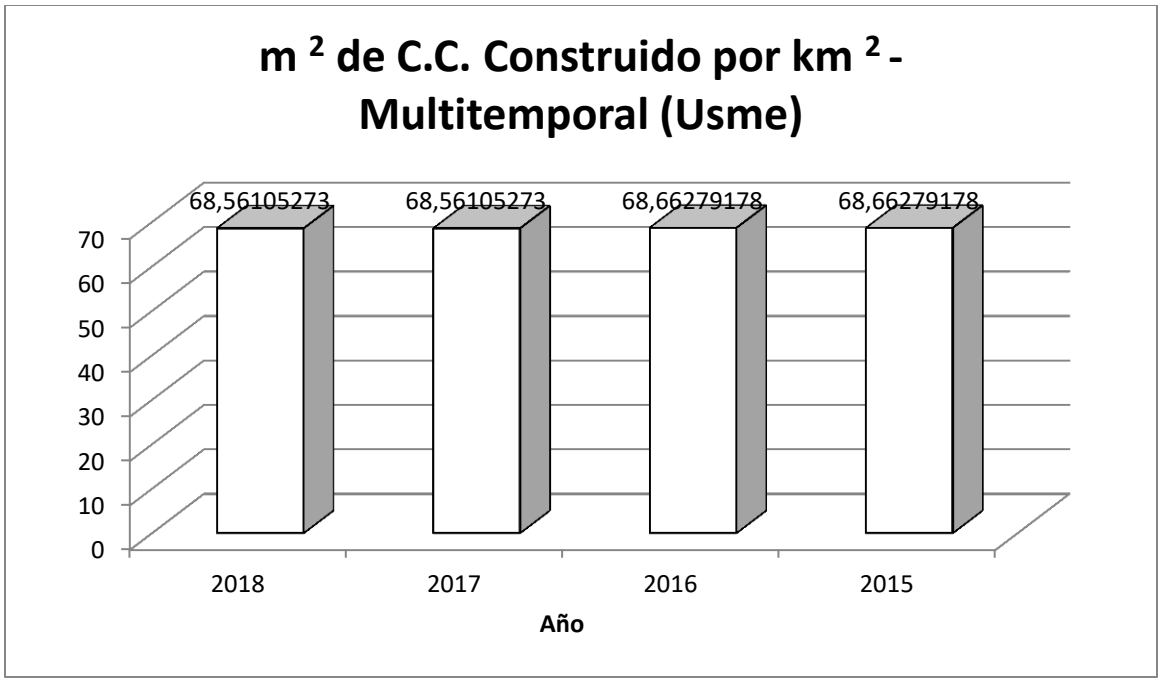


Gráfico 201. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.6. Tunjuelito.

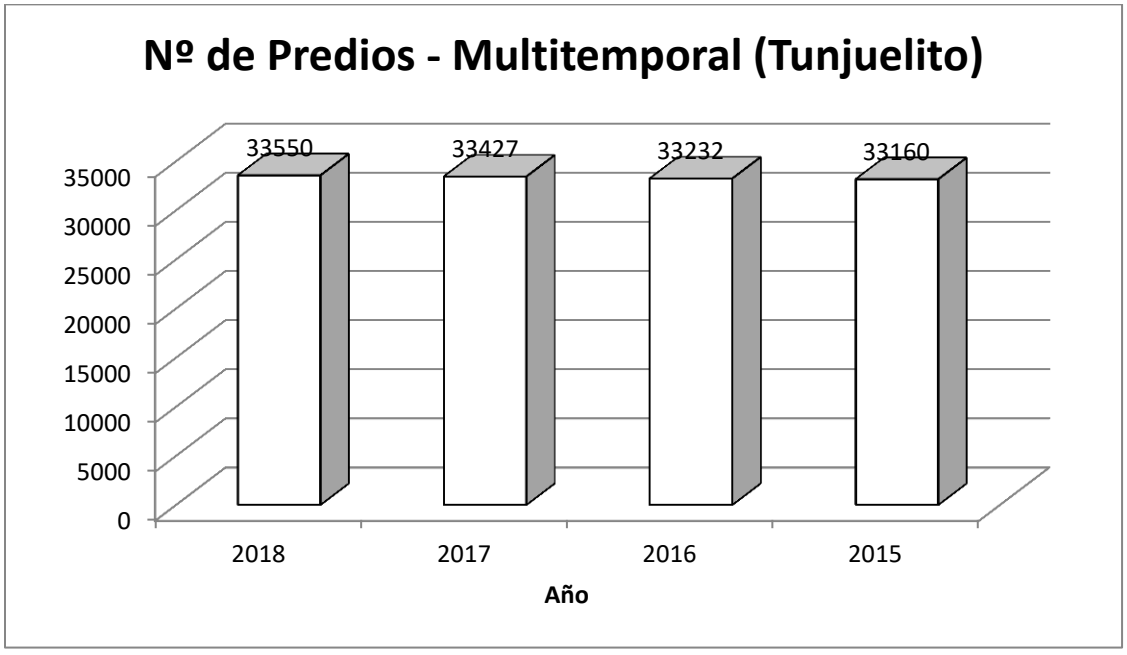


Gráfico 202. Autoría Propia. Fuente: UAECD

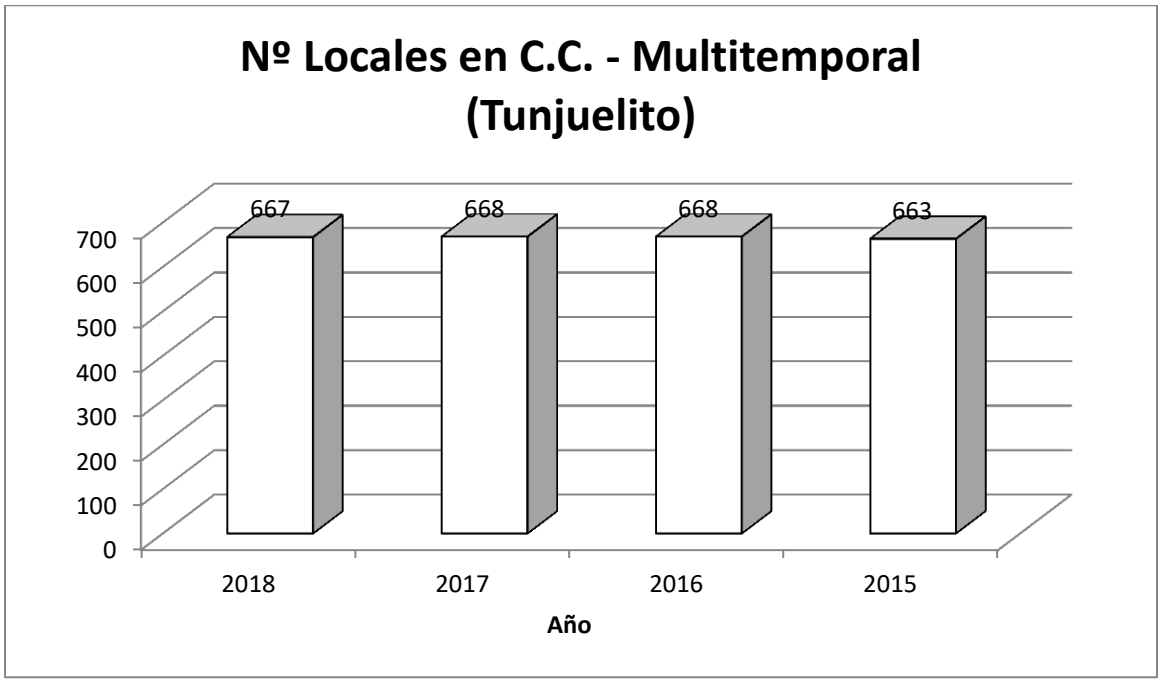


Gráfico 203. Autoría Propia. Fuente: UAECD

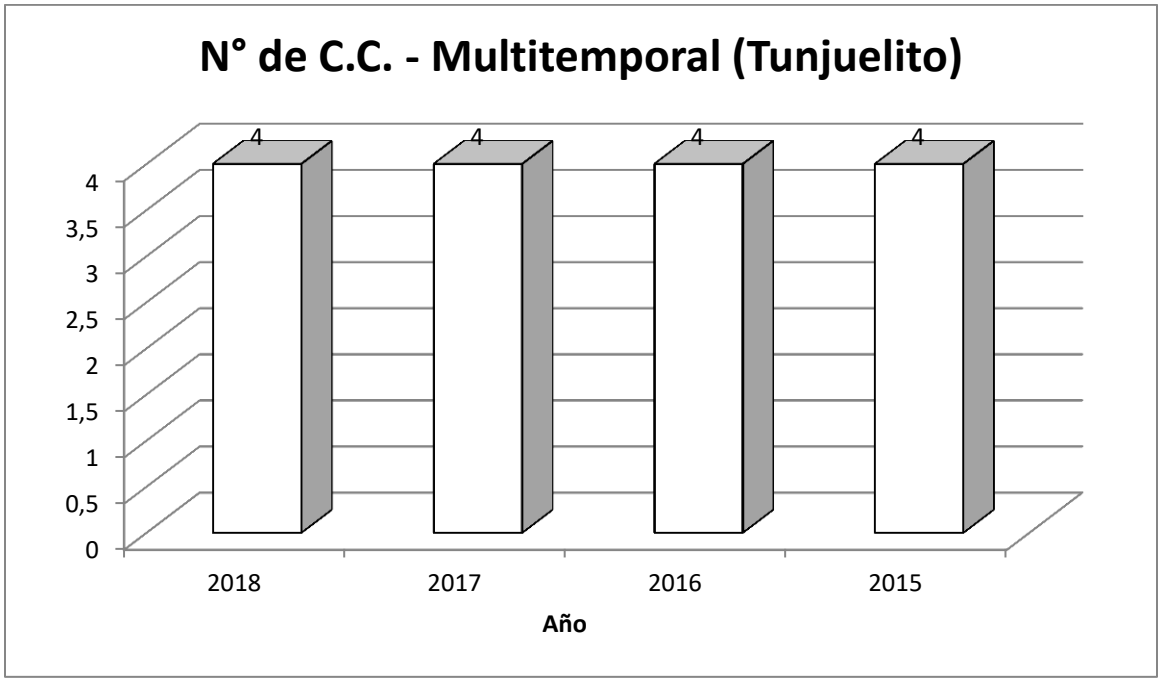


Gráfico 204. Autoría Propia. Fuente: UAECD

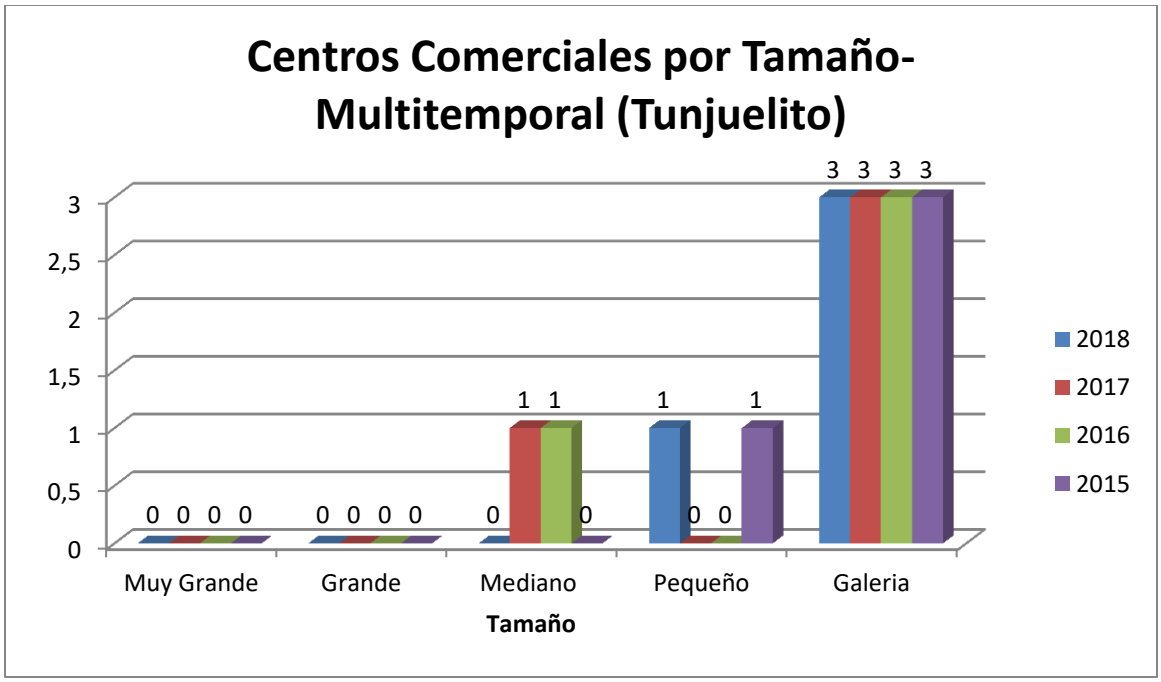


Gráfico 205. Autoría Propia. Fuente: UAECD

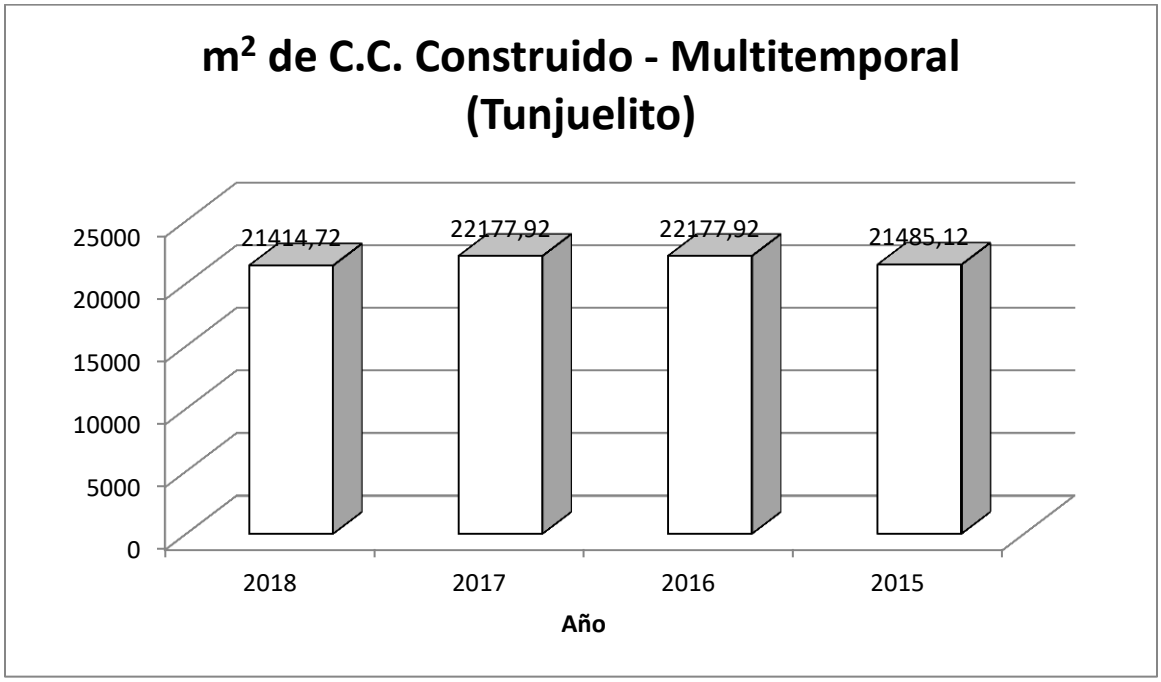


Gráfico 206. Autoría Propia. Fuente: UAECD

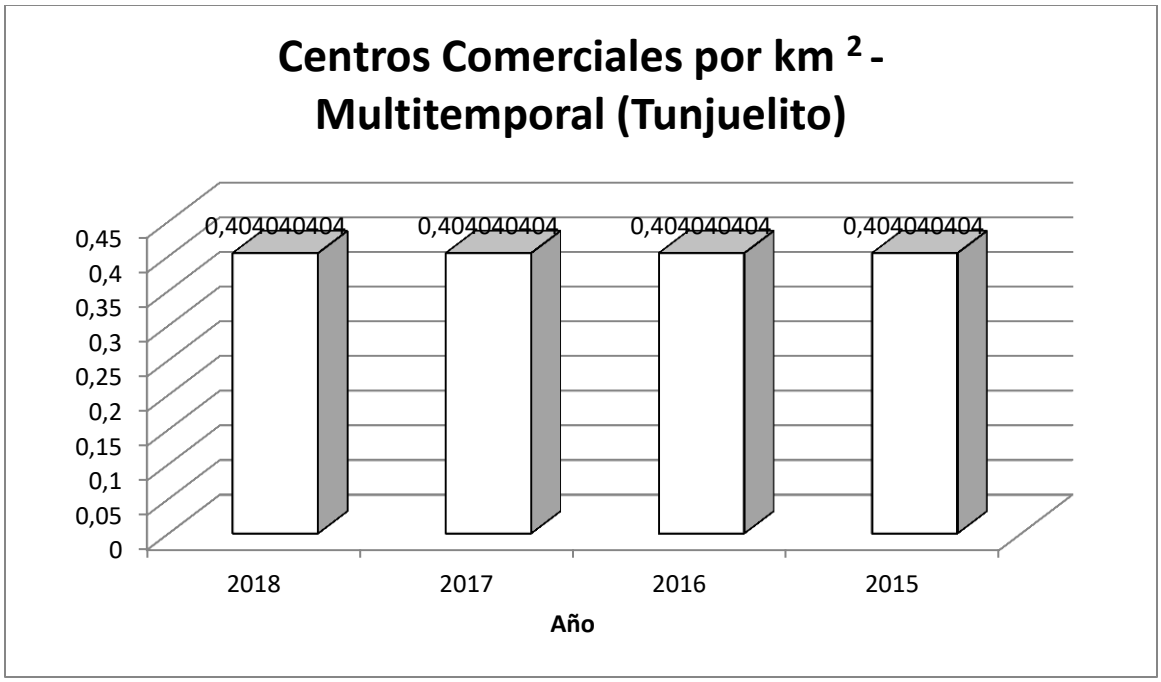


Gráfico 207. Autoría Propia. Fuente: UAECD

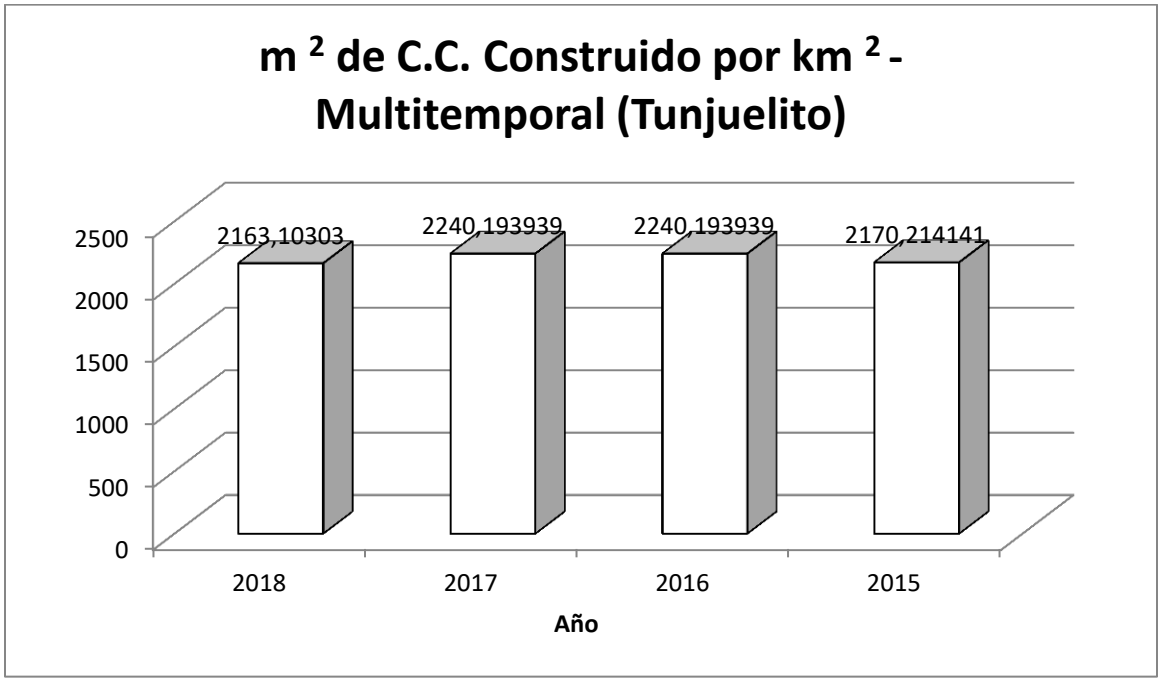


Gráfico 208. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.7. Bosa.

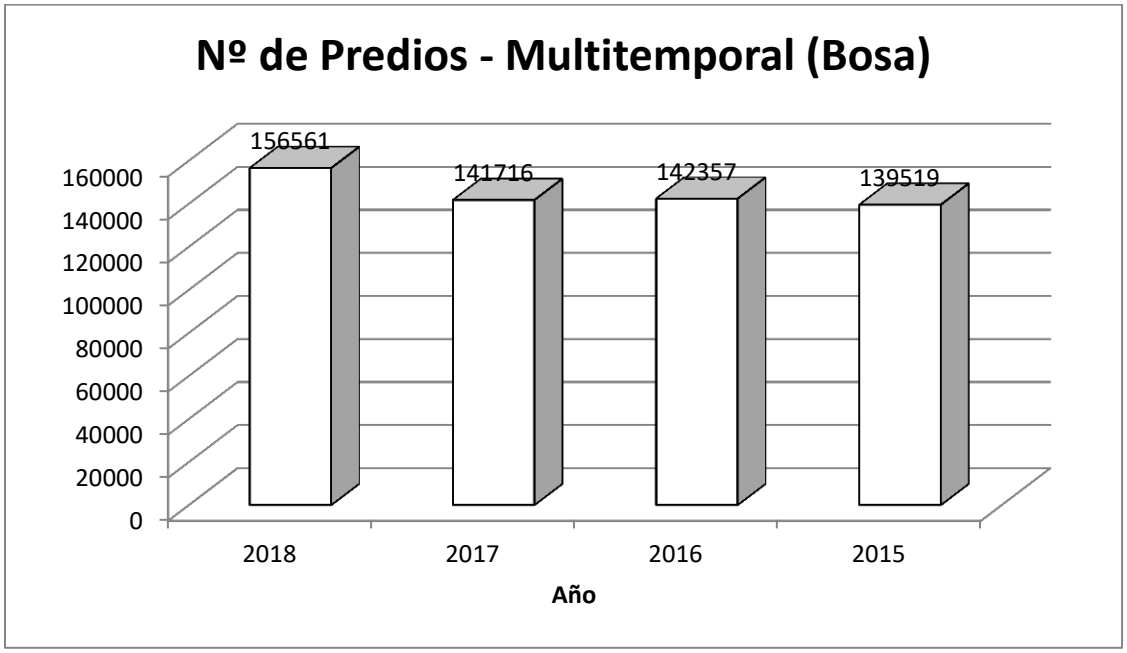


Gráfico 209. Autoría Propia. Fuente: UAECD

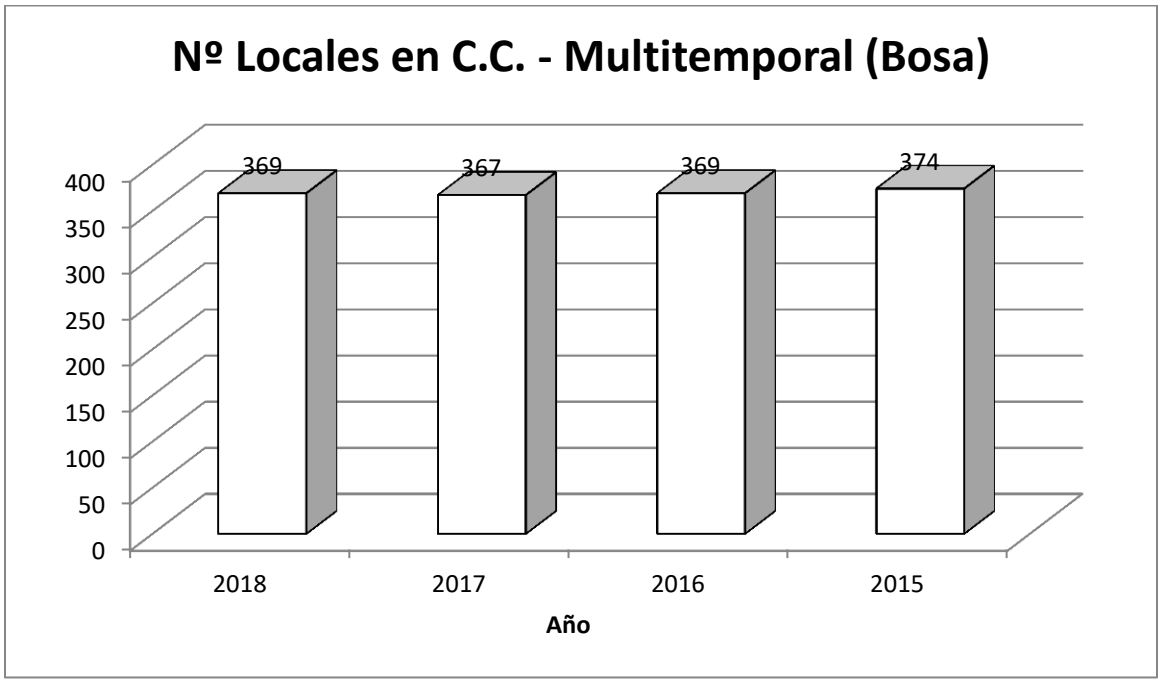


Gráfico 210. Autoría Propia. Fuente: UAECD

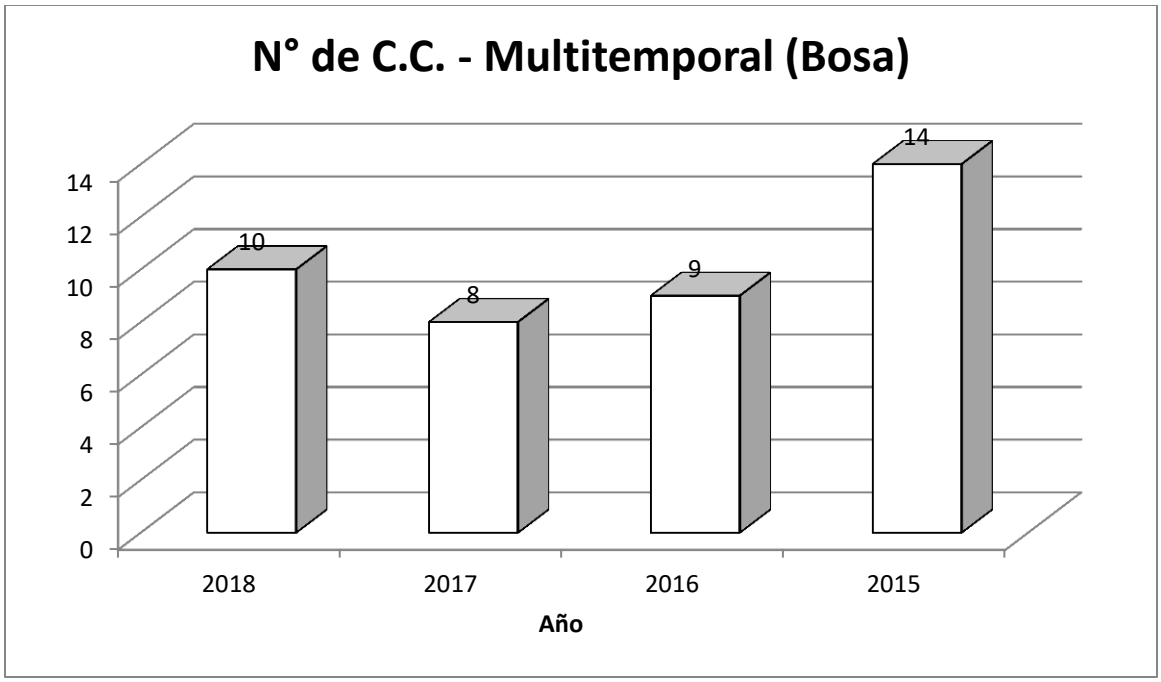


Gráfico 211. Autoría Propia. Fuente: UAECD

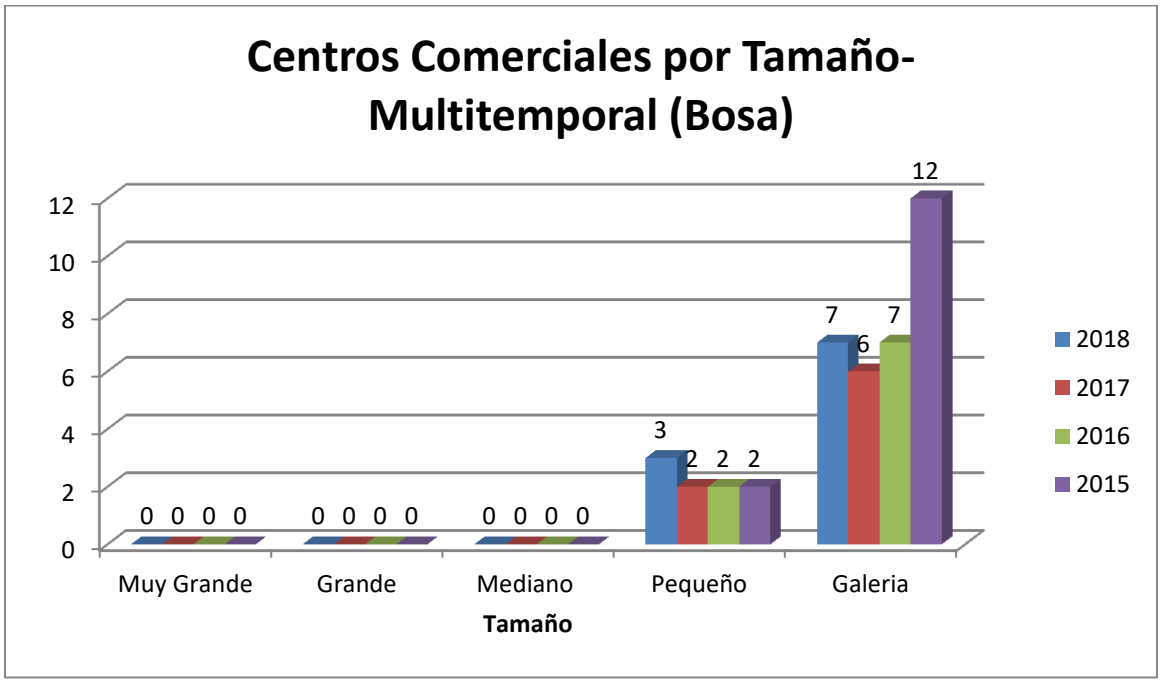


Gráfico 212. Autoría Propia. Fuente: UAECD

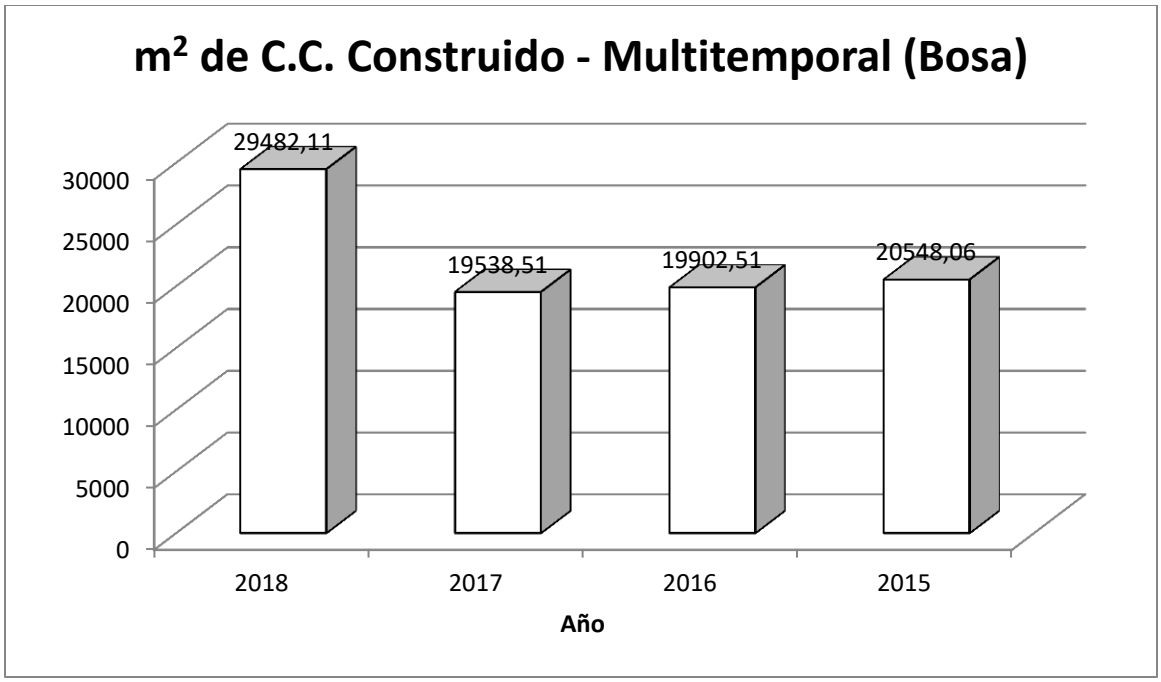


Gráfico 213. Autoría Propia. Fuente: UAECD

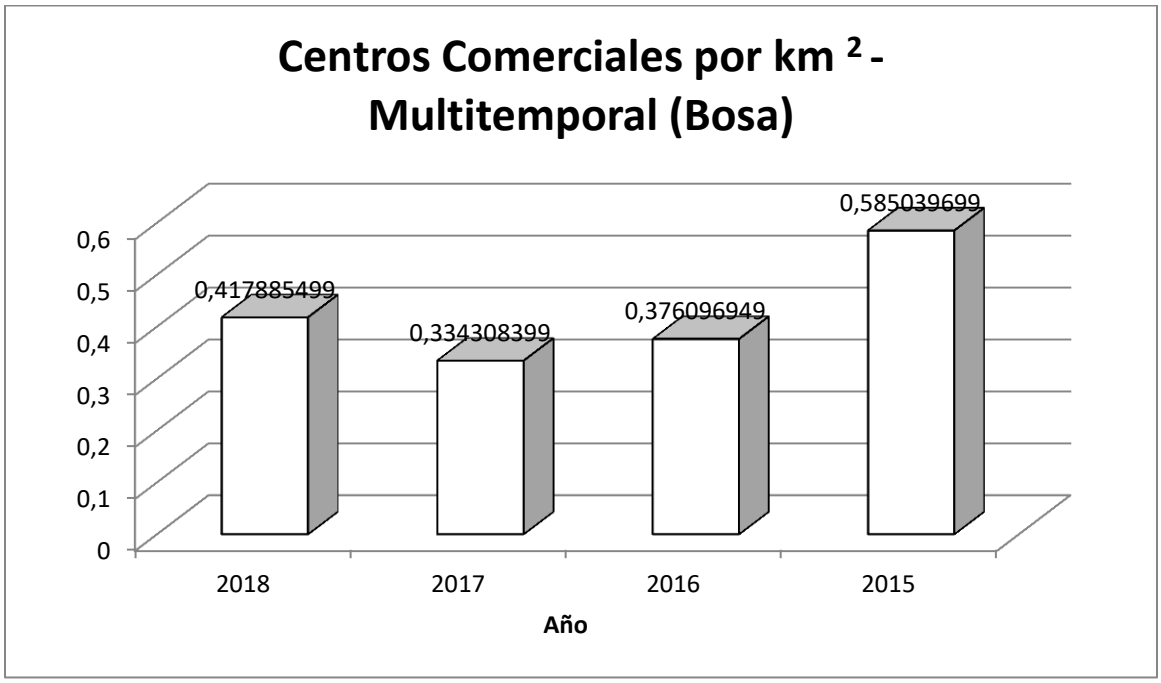


Gráfico 214. Autoría Propia. Fuente: UAECD

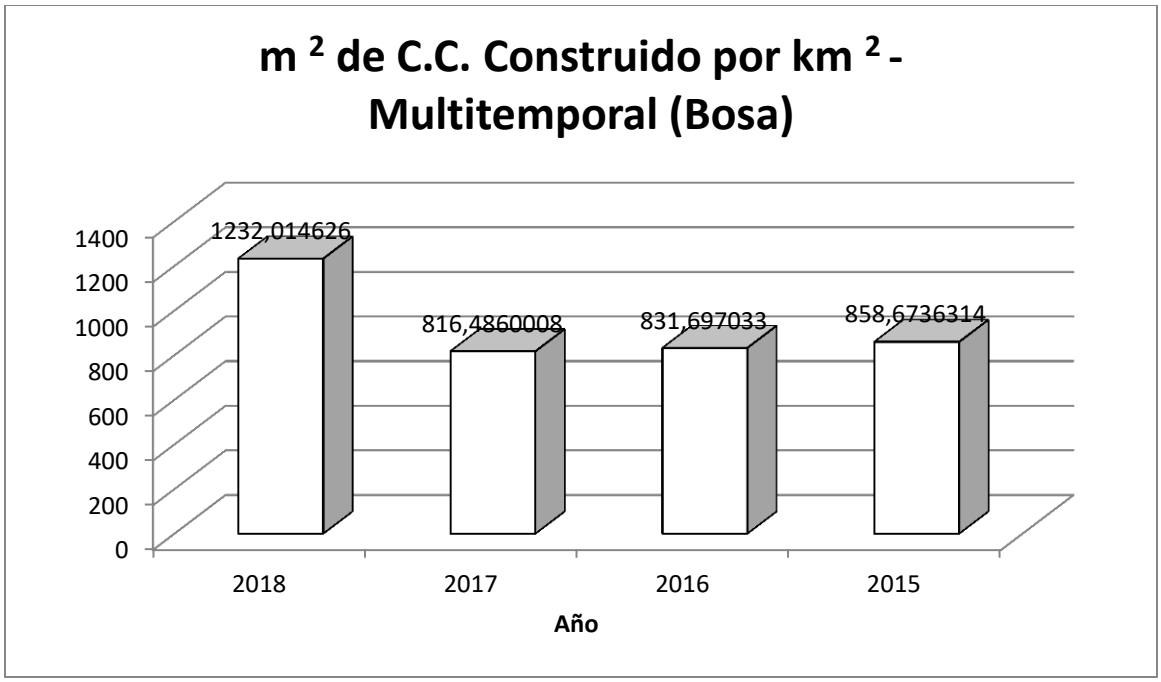


Gráfico 215. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.8. Kennedy.

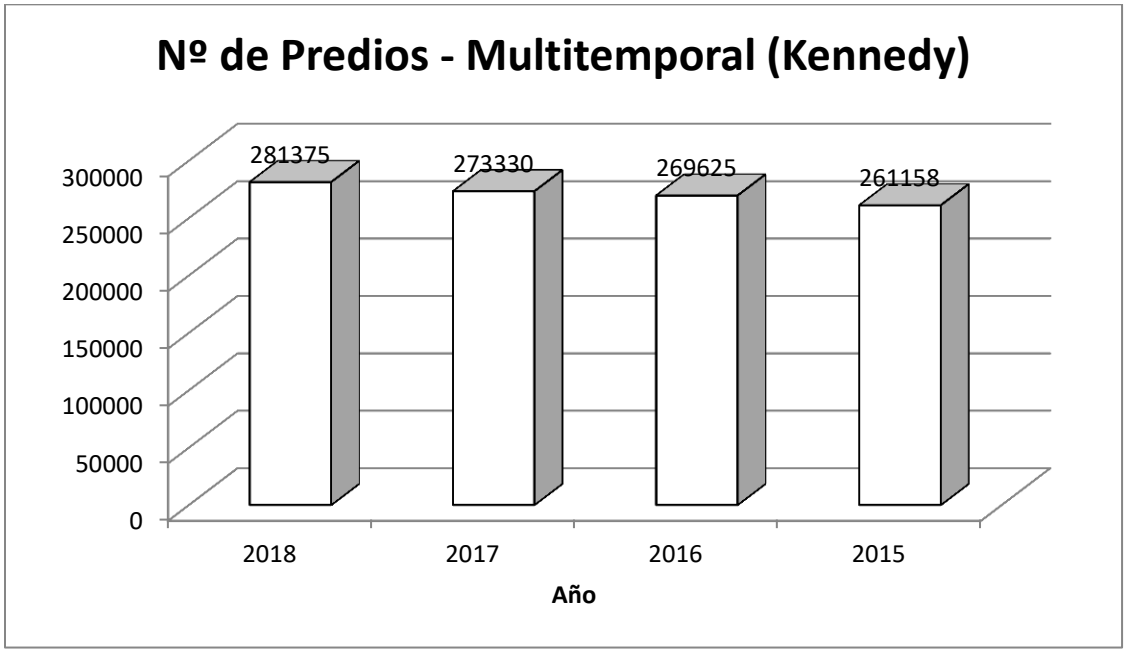


Gráfico 216. Autoría Propia. Fuente: UAECD

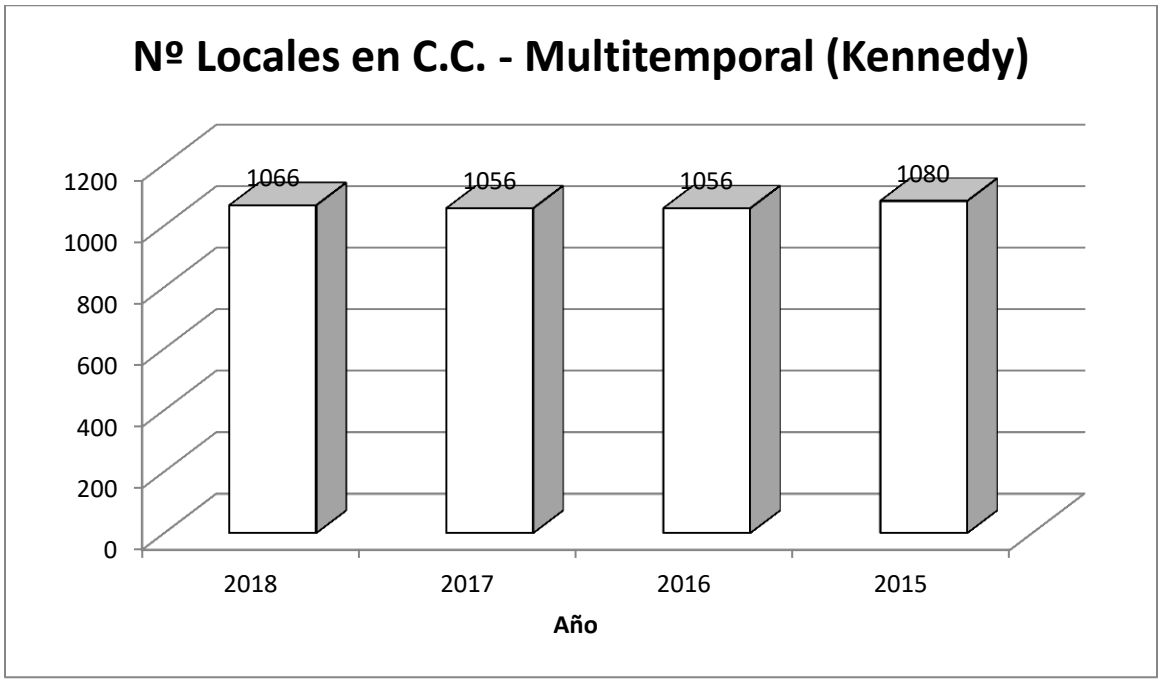


Gráfico 217. Autoría Propia. Fuente: UAECD

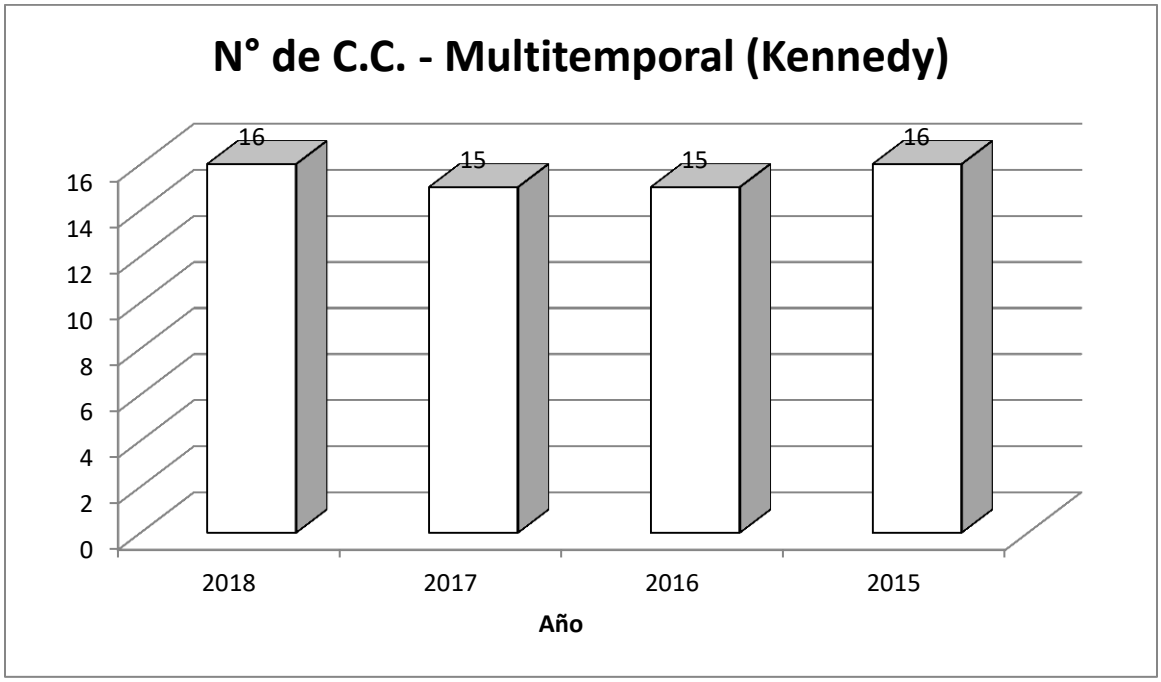


Gráfico 218. Autoría Propia. Fuente: UAECD

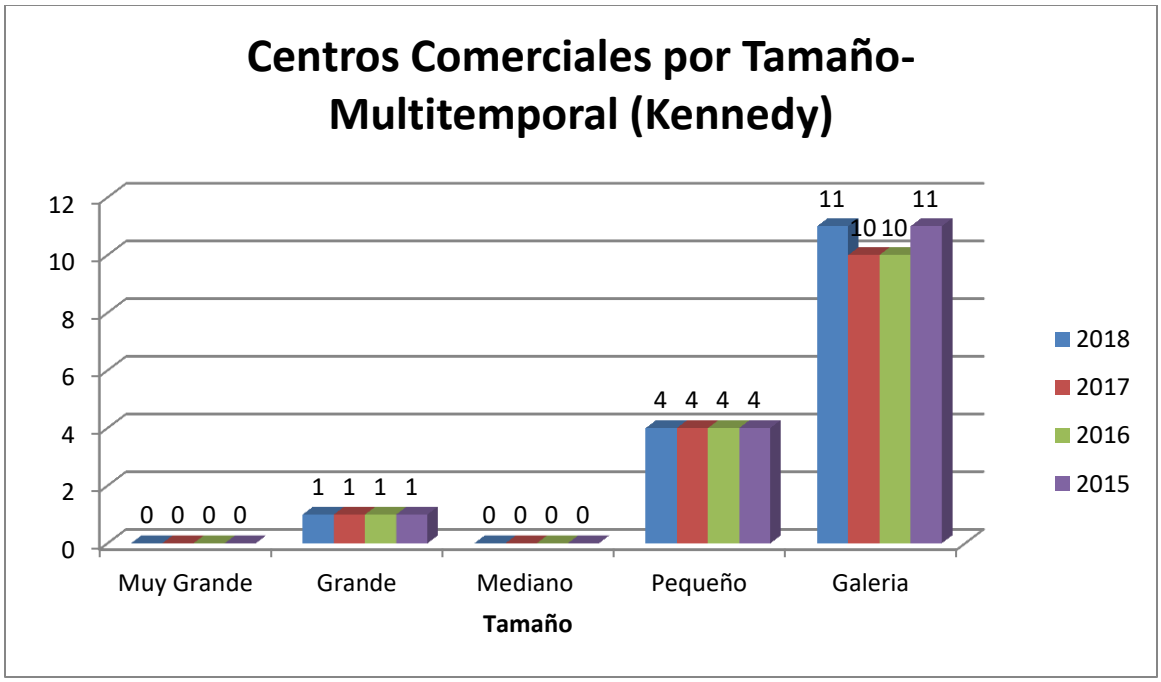


Gráfico 219. Autoría Propia. Fuente: UAECD

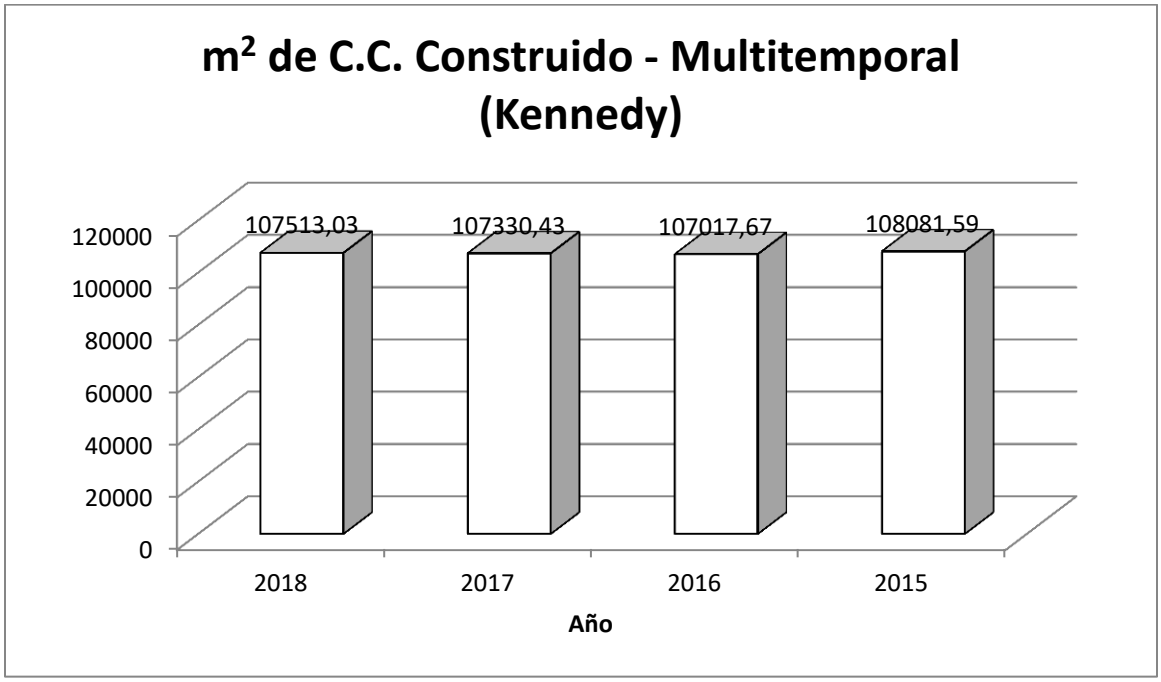


Gráfico 220. Autoría Propia. Fuente: UAECD

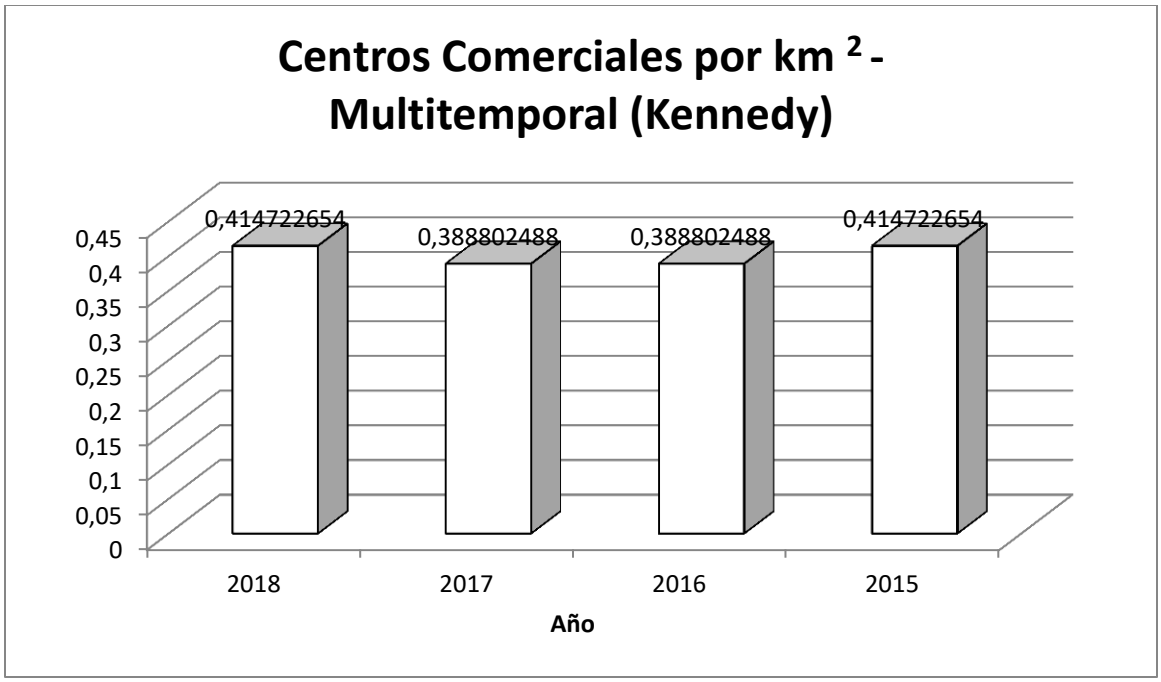


Gráfico 221. Autoría Propia. Fuente: UAECD

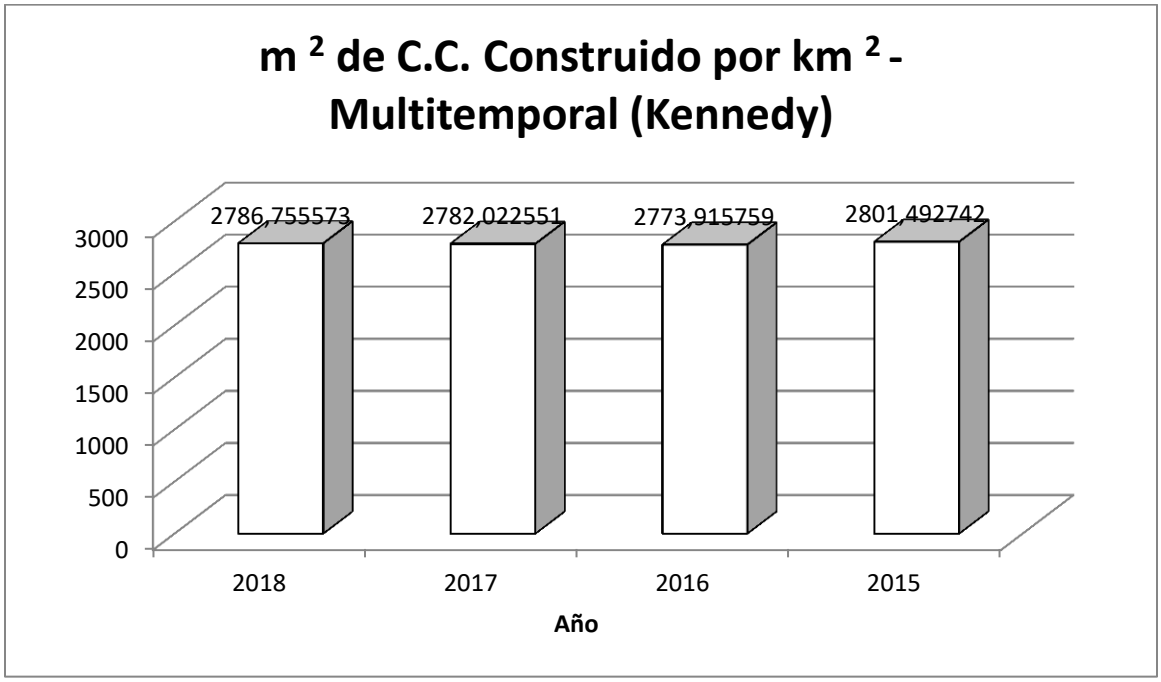


Gráfico 222. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.9. Fontibón.

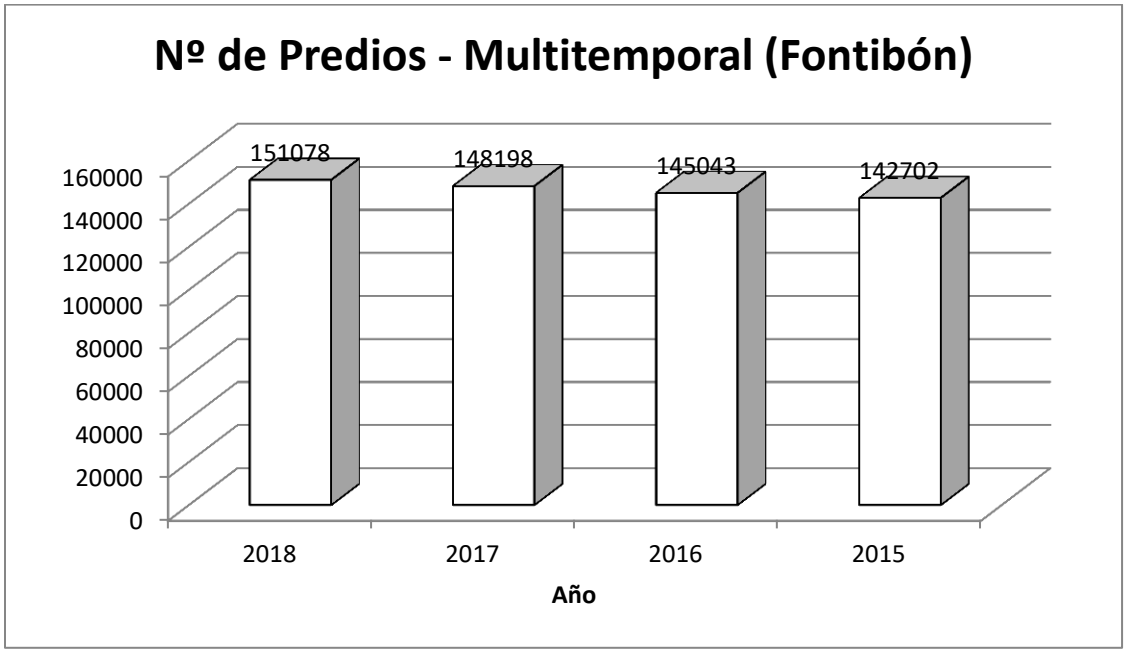


Gráfico 223. Autoría Propia. Fuente: UAECD

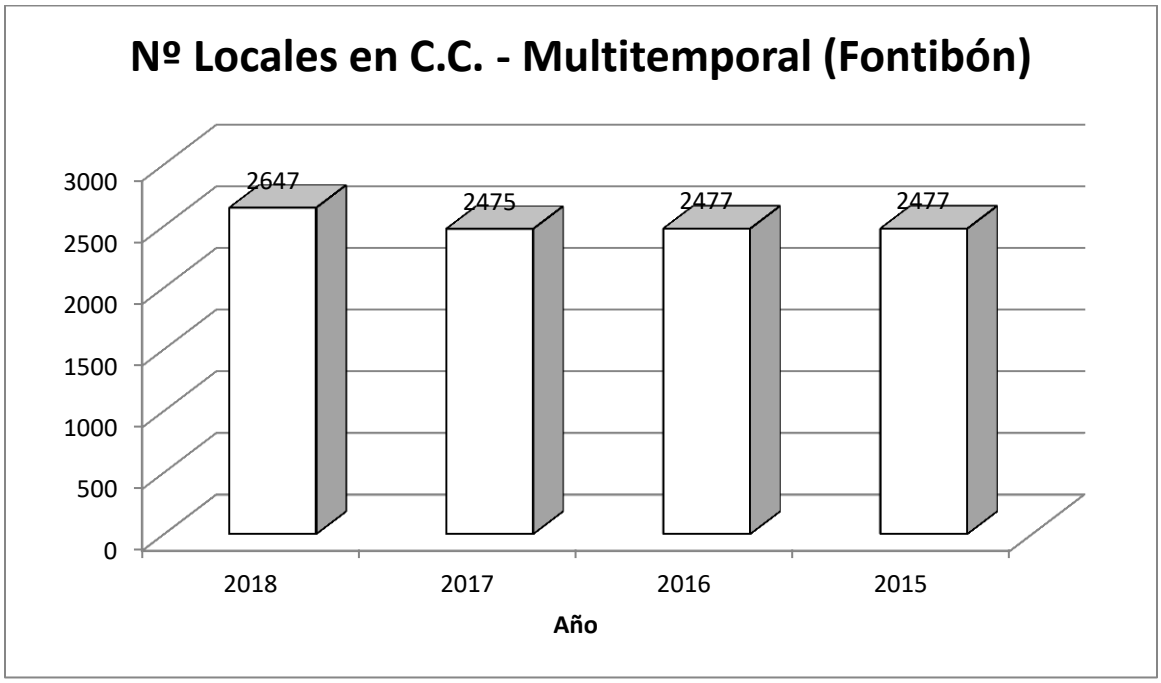


Gráfico 224. Autoría Propia. Fuente: UAECD

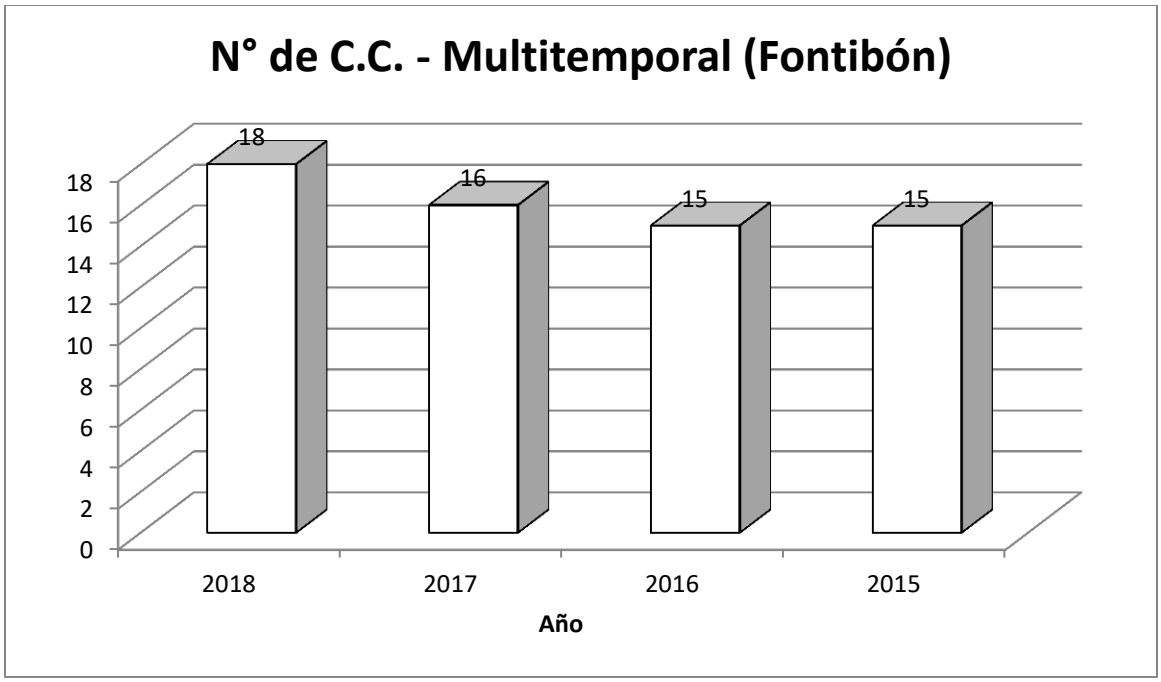


Gráfico 225. Autoría Propia. Fuente: UAECD

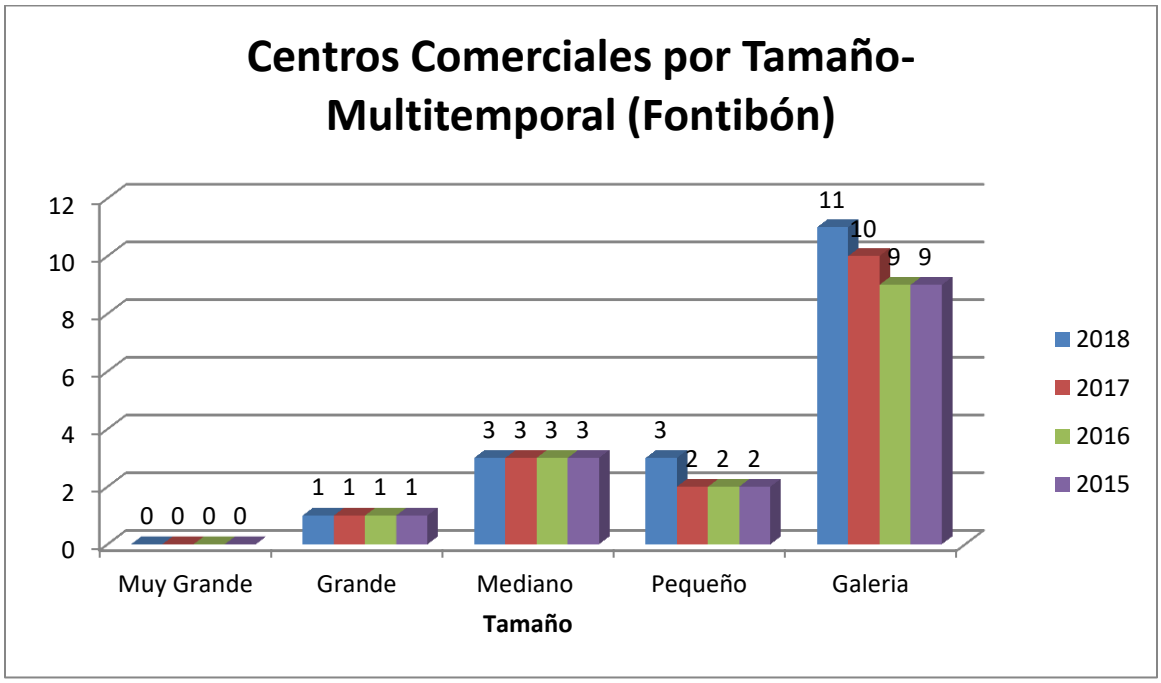


Gráfico 226. Autoría Propia. Fuente: UAECD

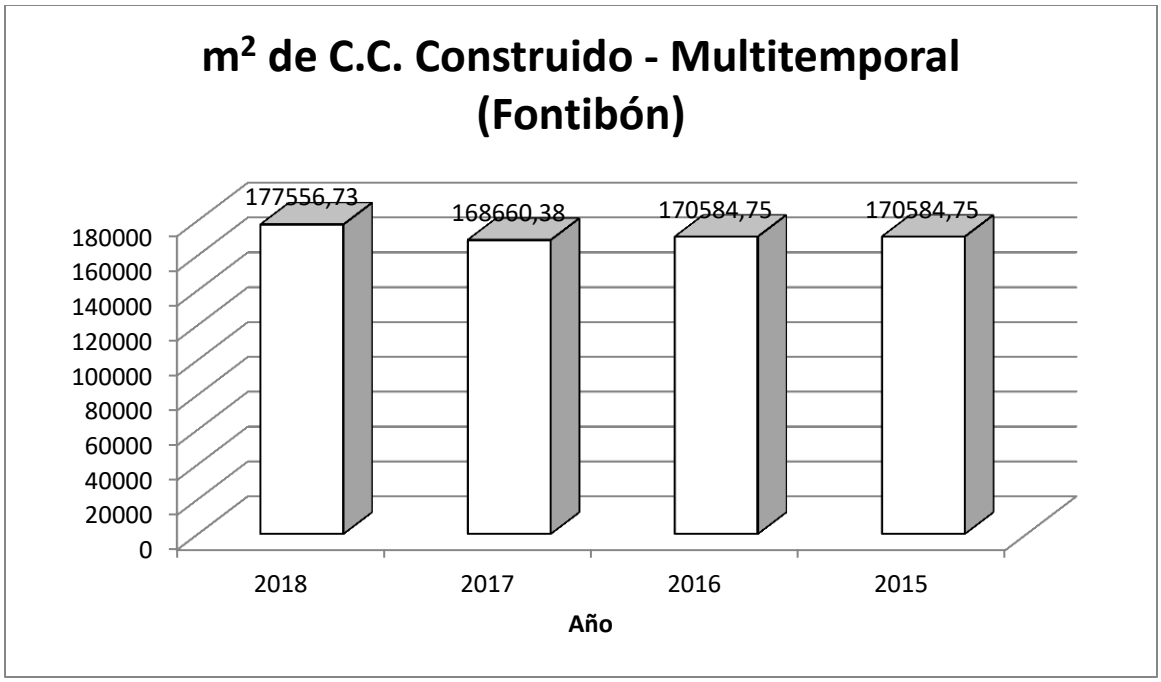


Gráfico 227. Autoría Propia. Fuente: UAECD

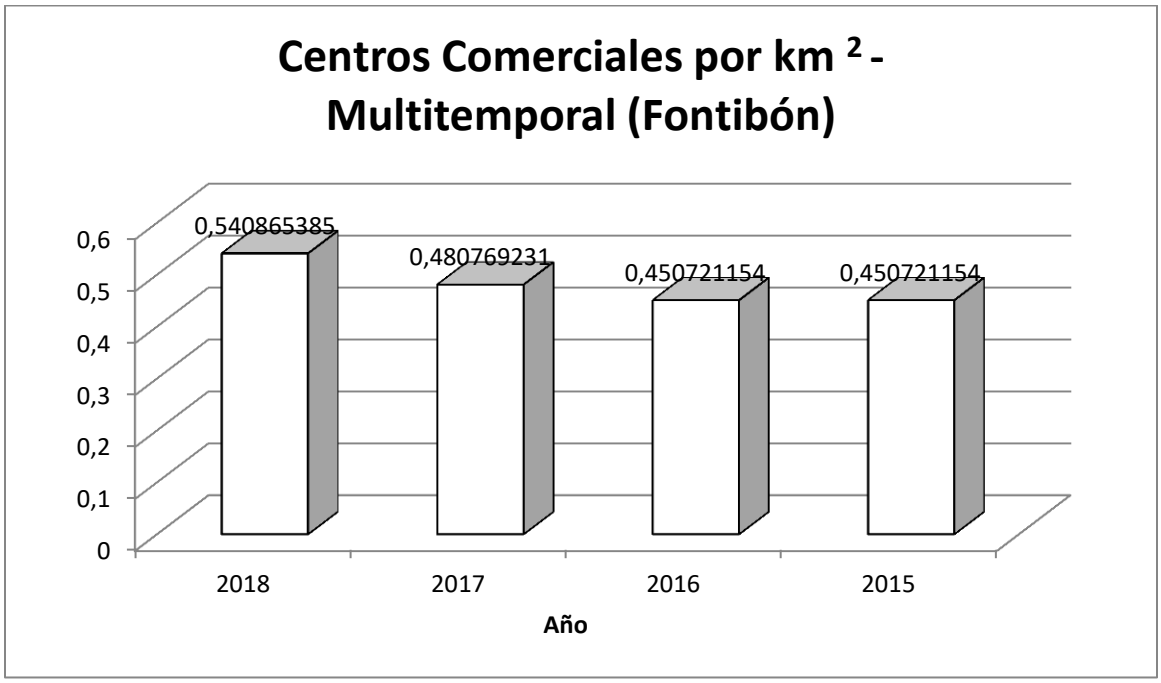


Gráfico 228. Autoría Propia. Fuente: UAECD

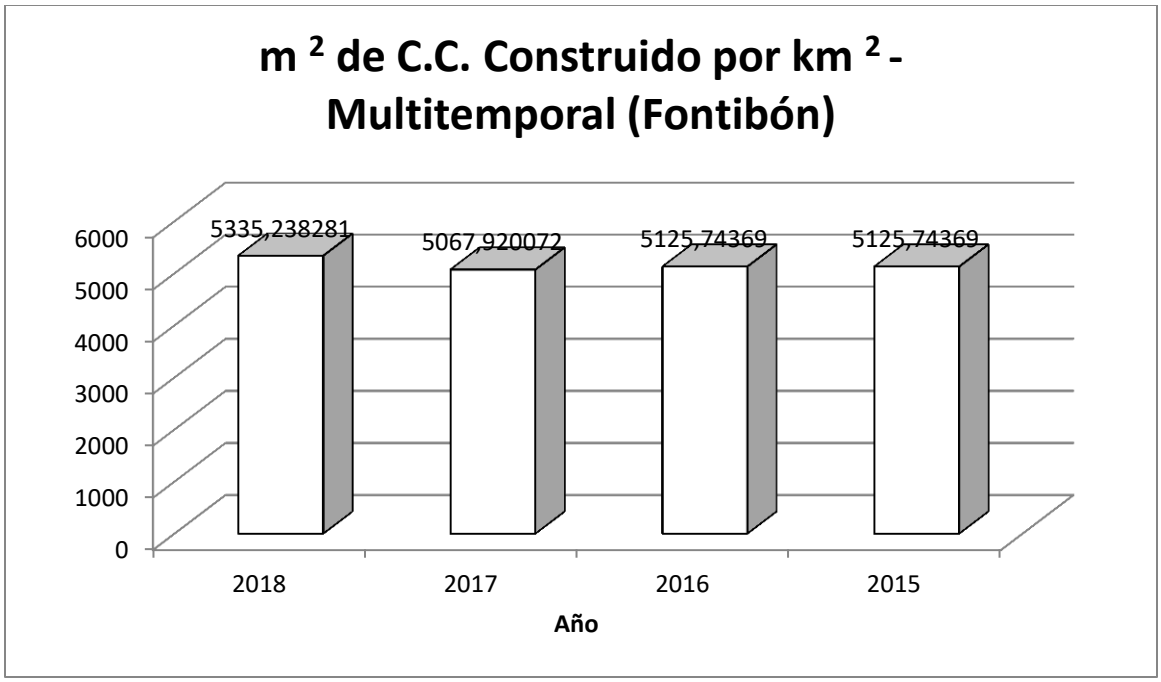


Gráfico 229. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.10. Engativá.

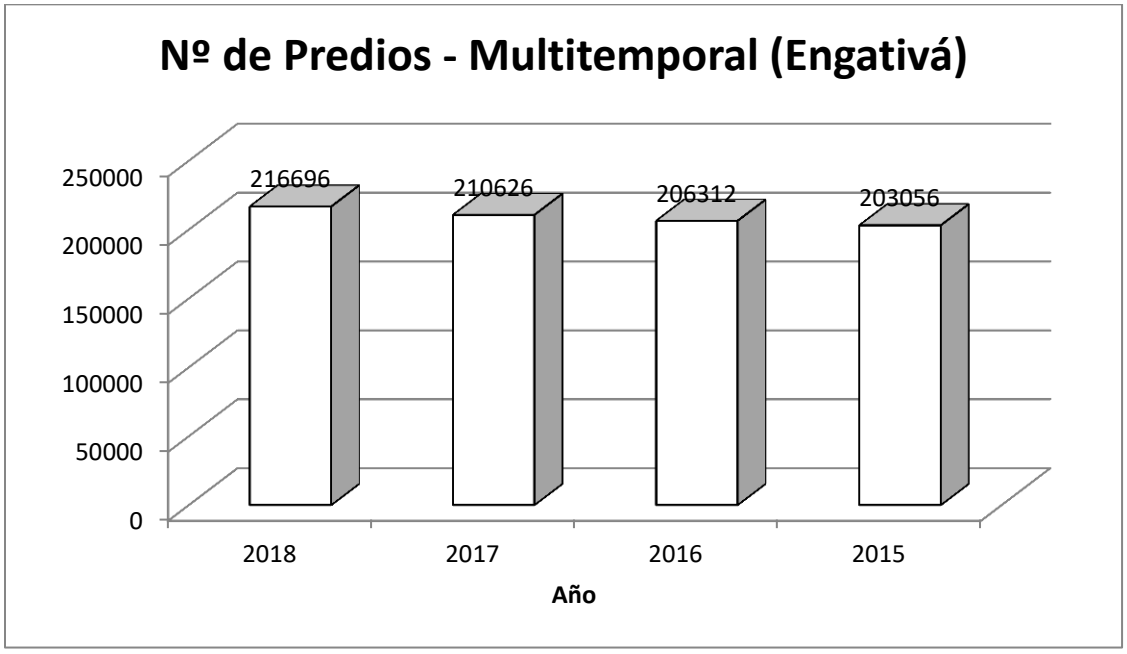


Gráfico 230. Autoría Propia. Fuente: UAECD

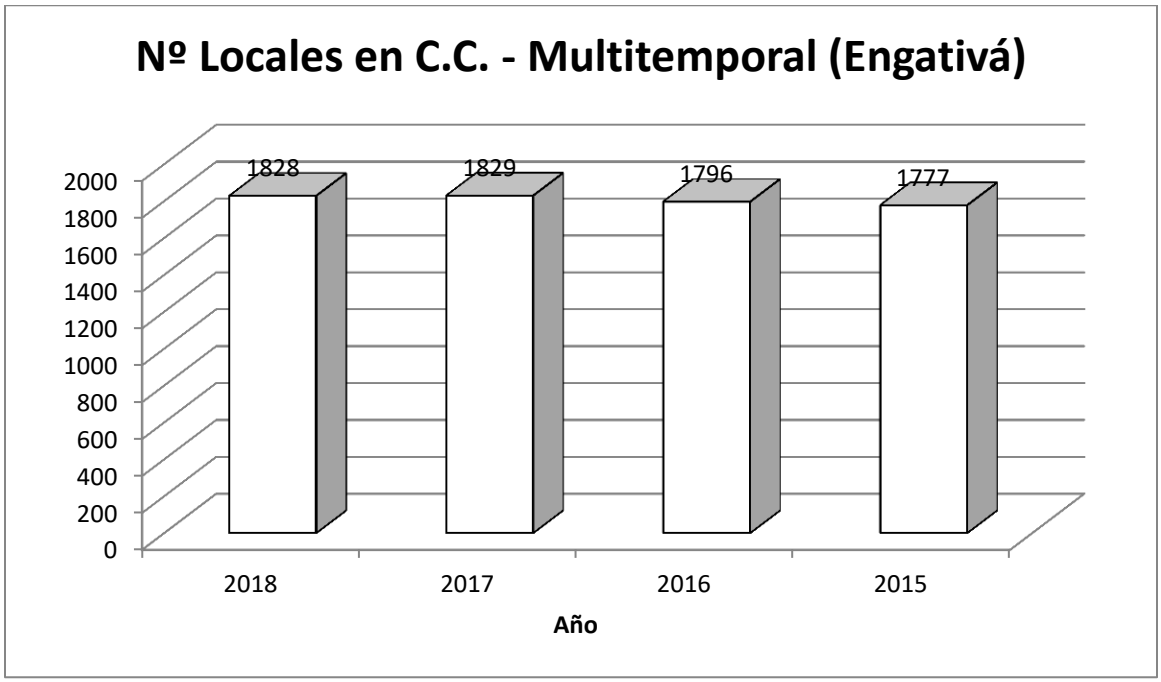


Gráfico 231. Autoría Propia. Fuente: UAECD

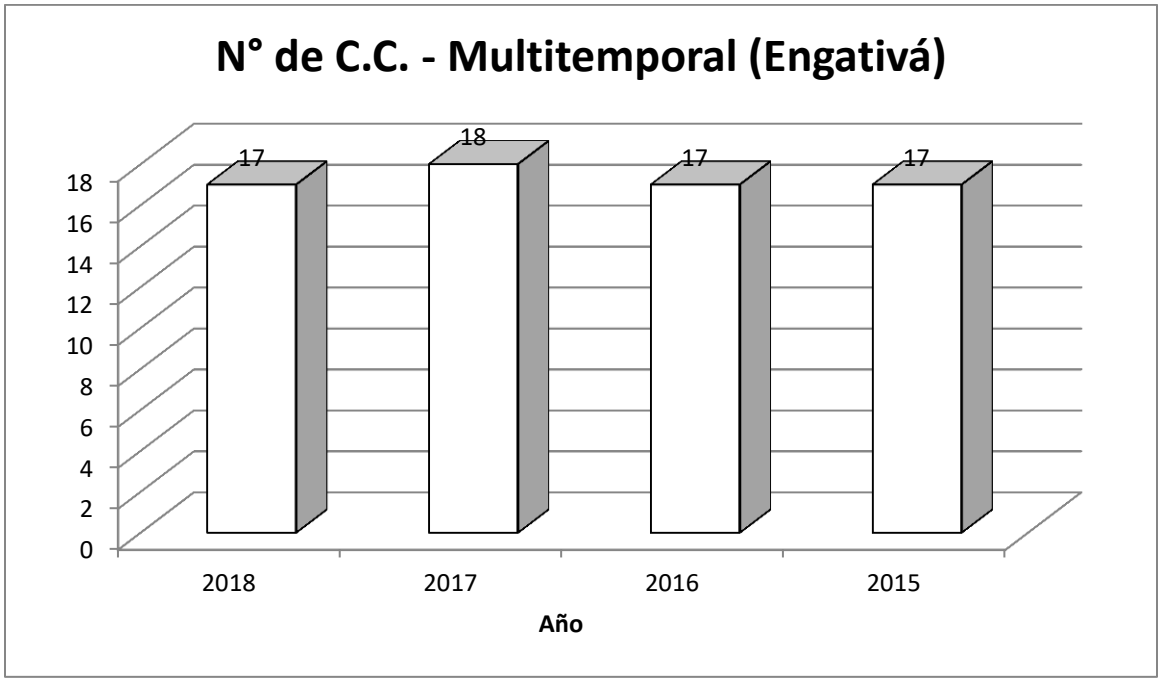


Gráfico 232. Autoría Propia. Fuente: UAECD

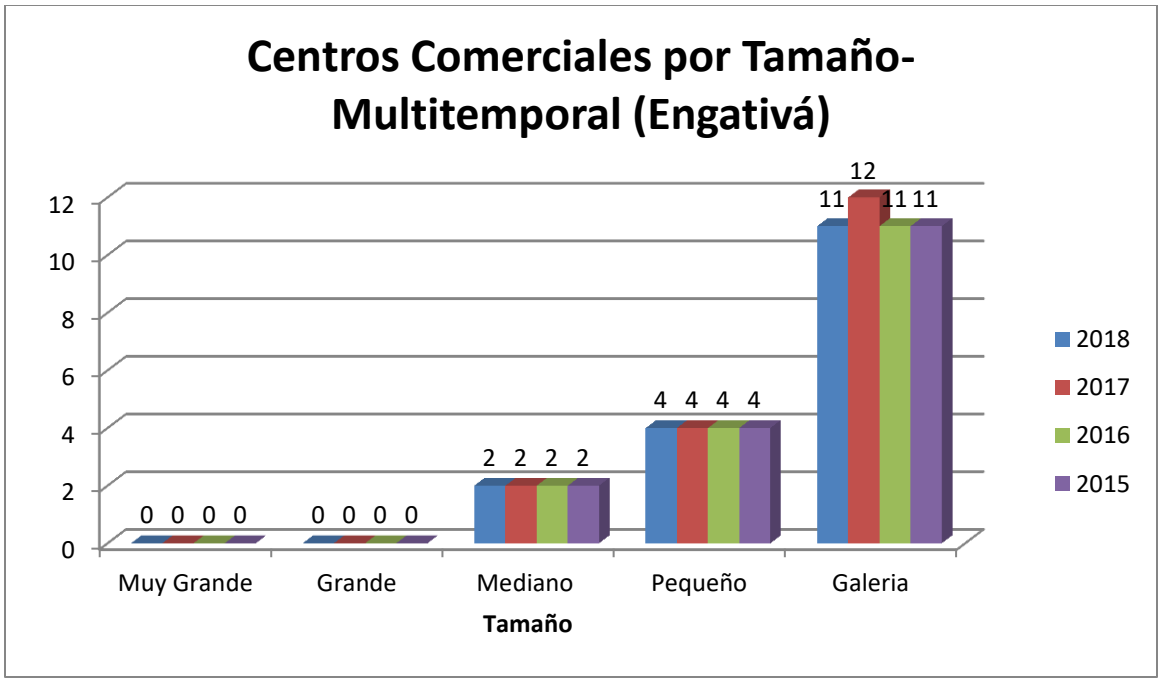


Gráfico 233. Autoría Propia. Fuente: UAECD

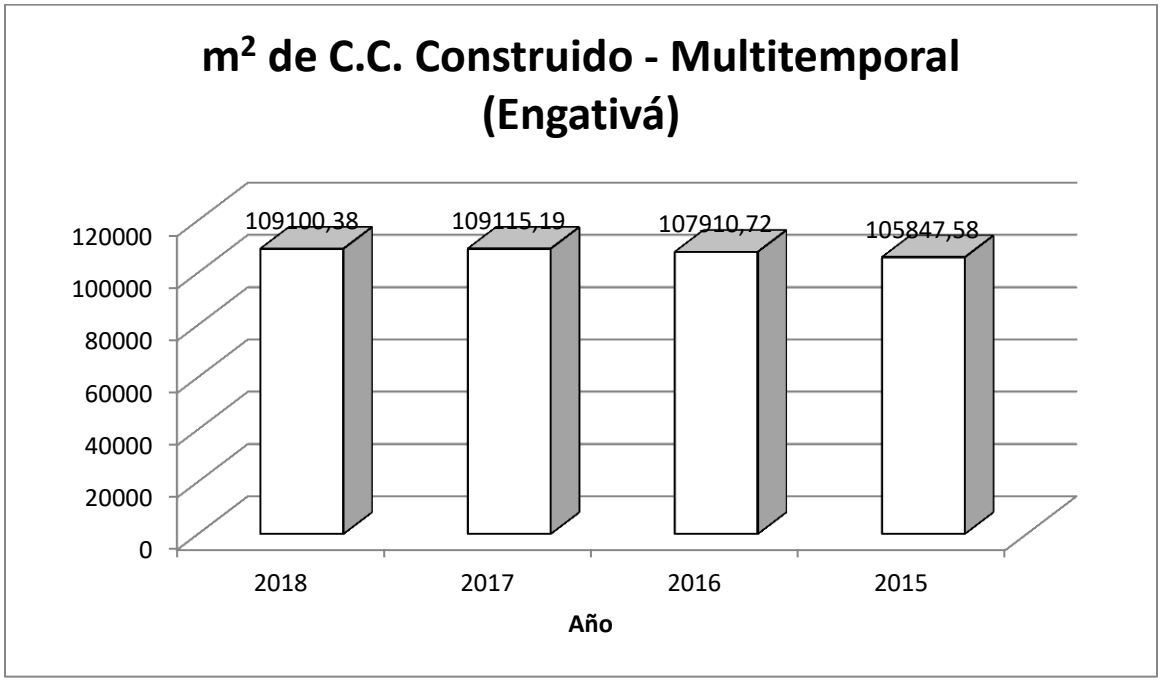


Gráfico 234. Autoría Propia. Fuente: UAECD

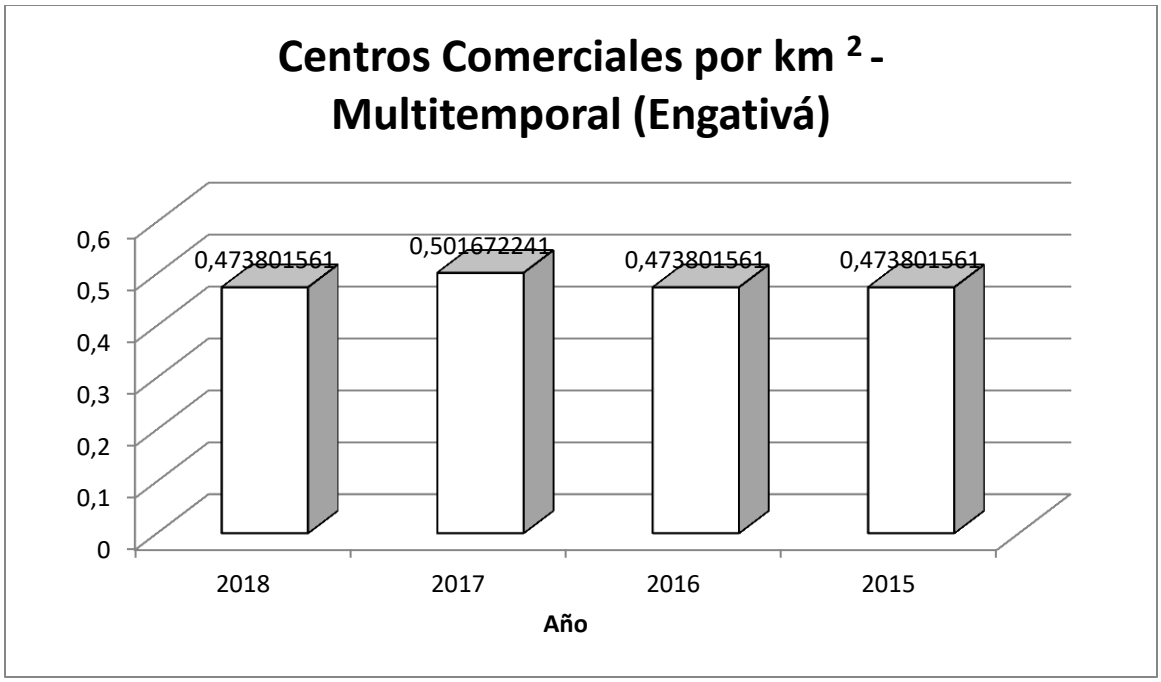


Gráfico 235. Autoría Propia. Fuente: UAECD

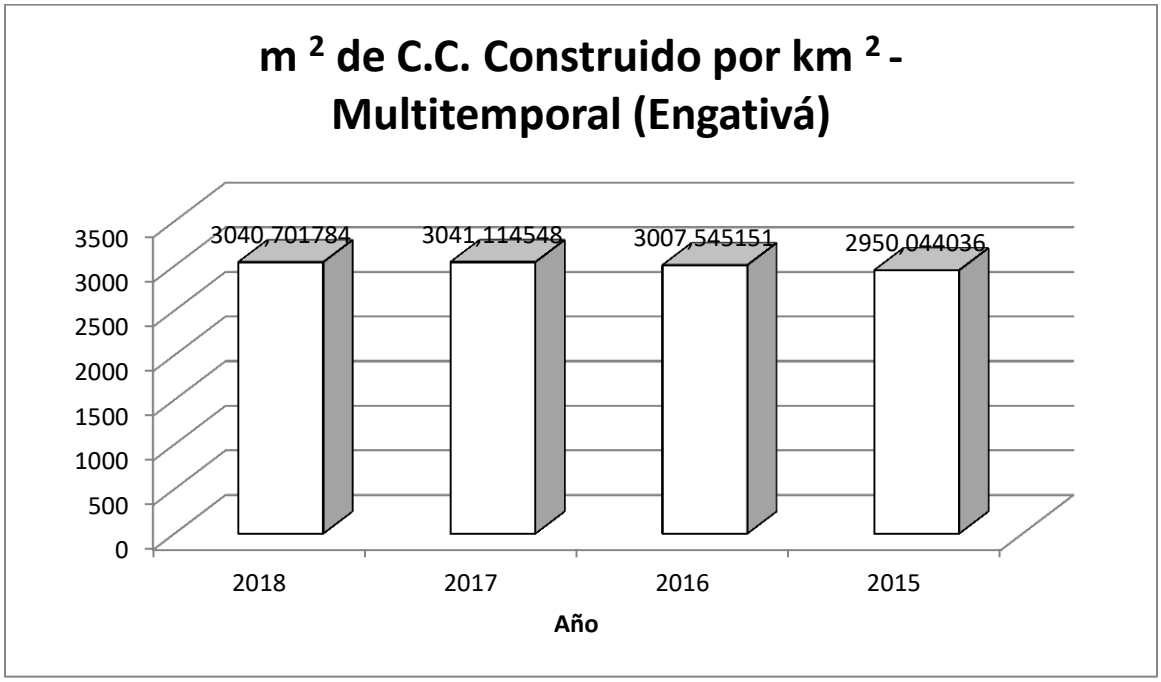


Gráfico 236. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.11. Suba.

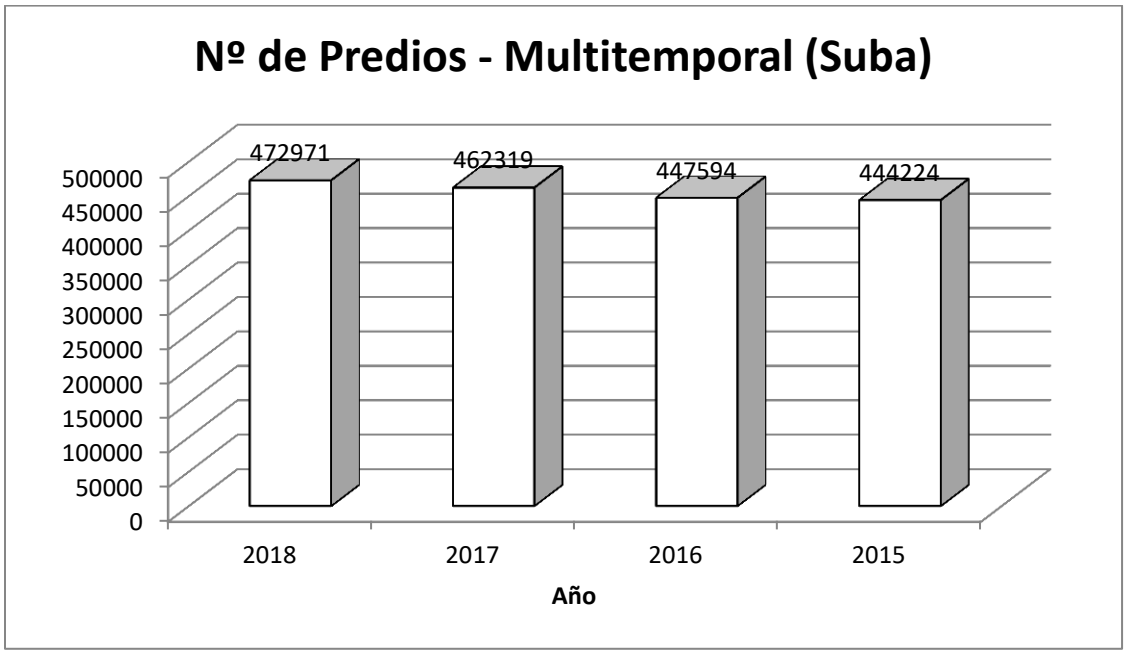


Gráfico 237. Autoría Propia. Fuente: UAECD

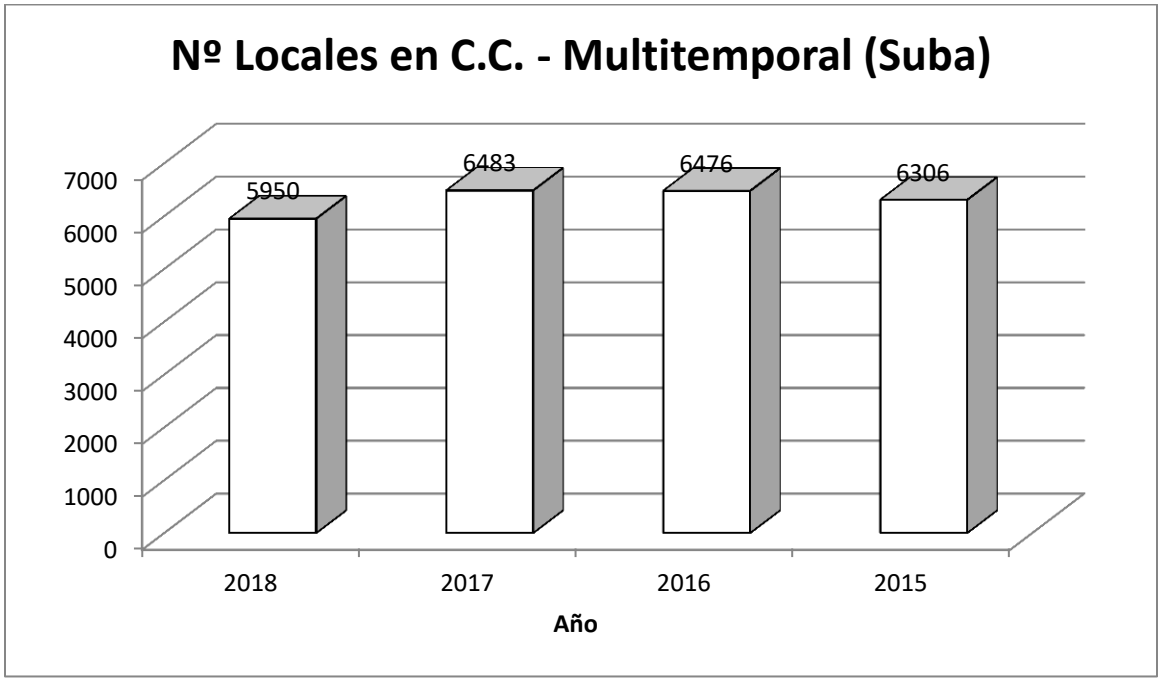


Gráfico 238. Autoría Propia. Fuente: UAECD

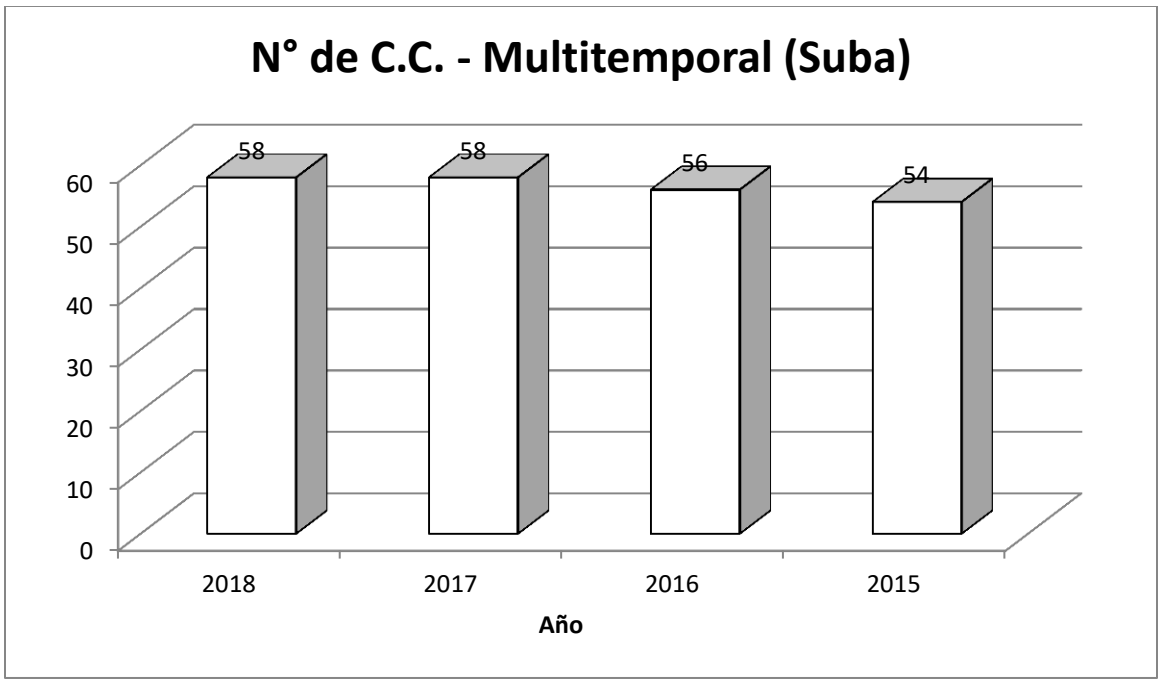


Gráfico 239. Autoría Propia. Fuente: UAECD

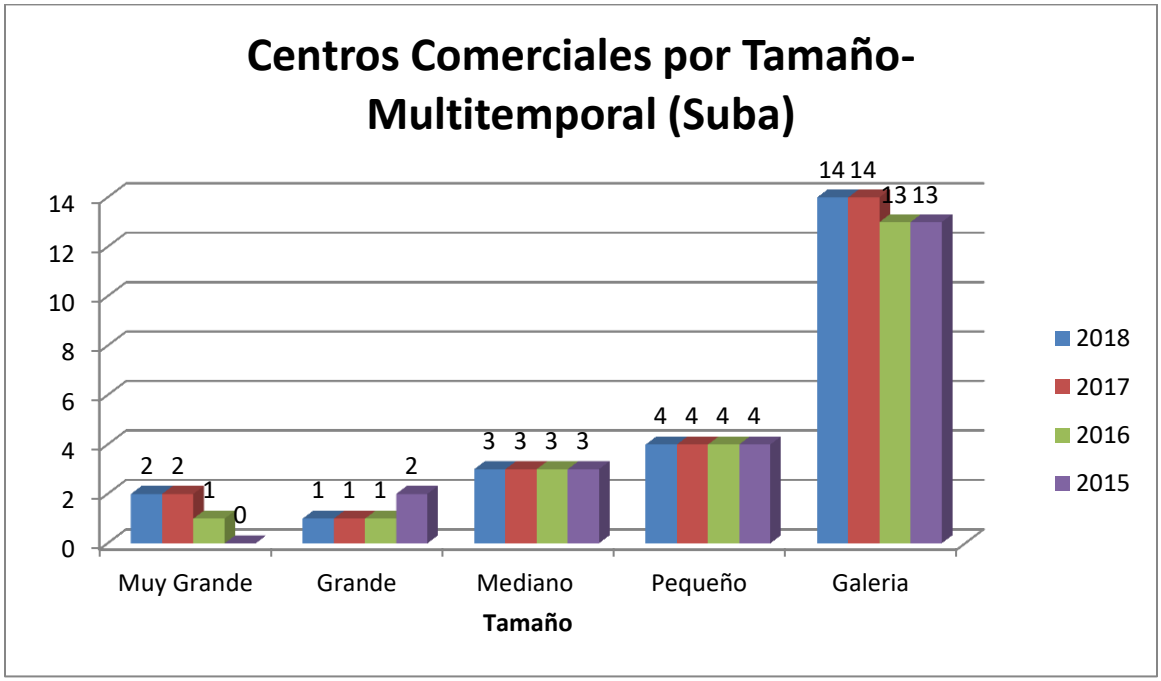


Gráfico 240. Autoría Propia. Fuente: UAECD

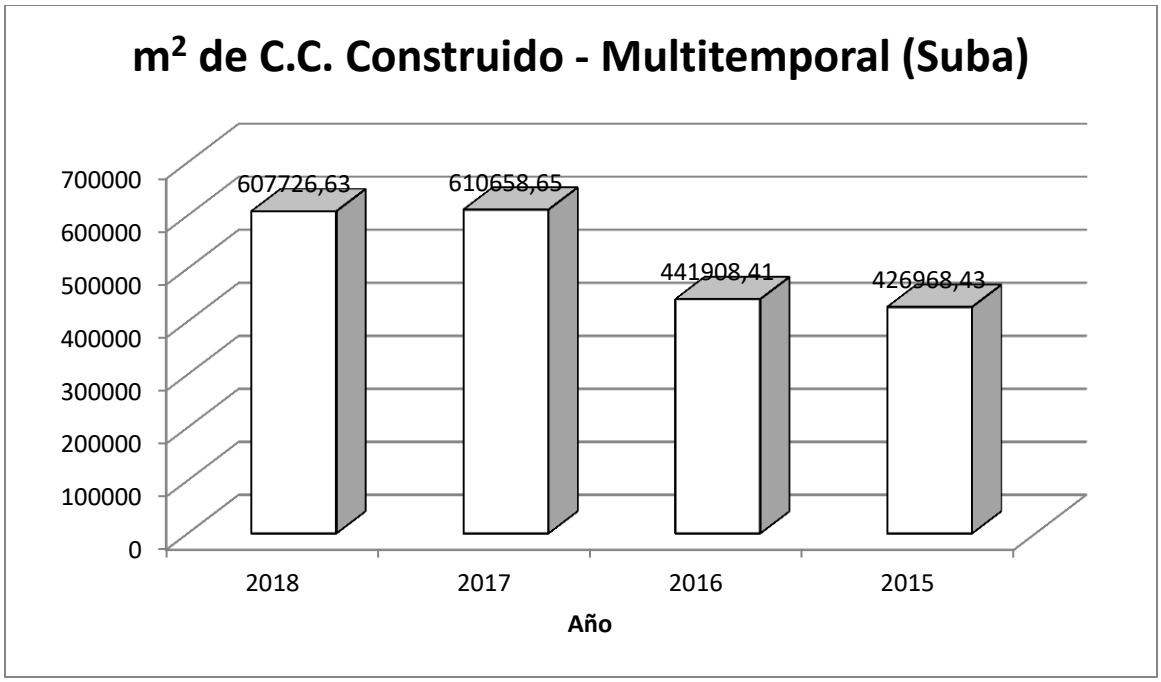


Gráfico 241. Autoría Propia. Fuente: UAECD

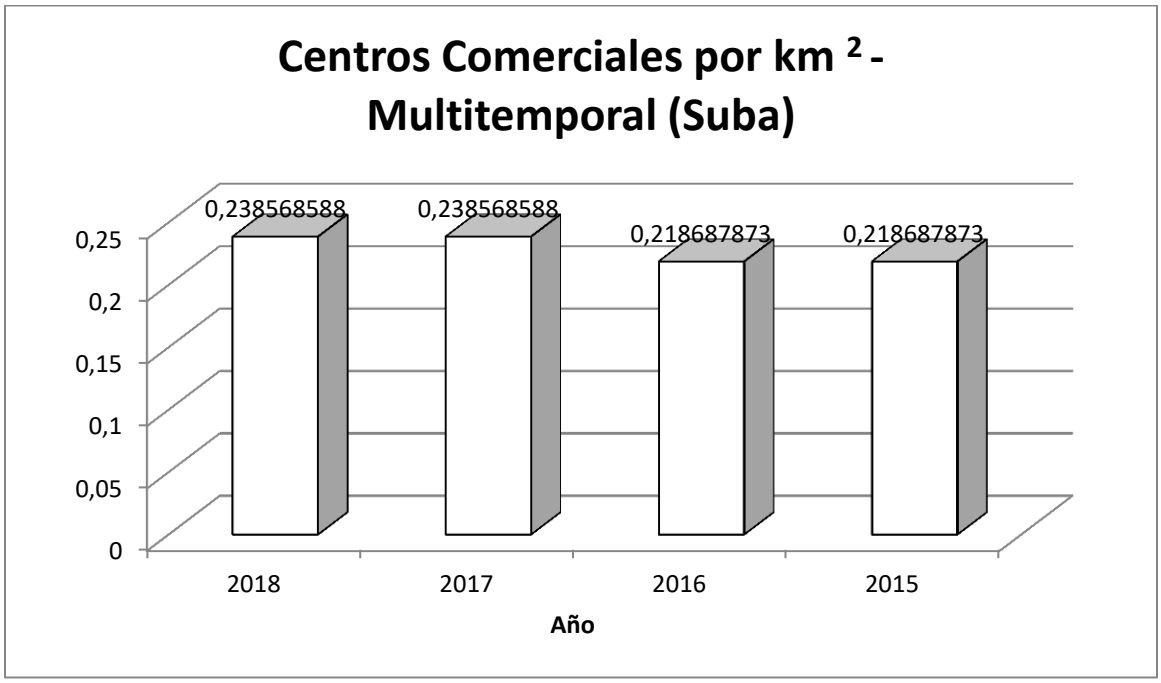


Gráfico 242. Autoría Propia. Fuente: UAECD

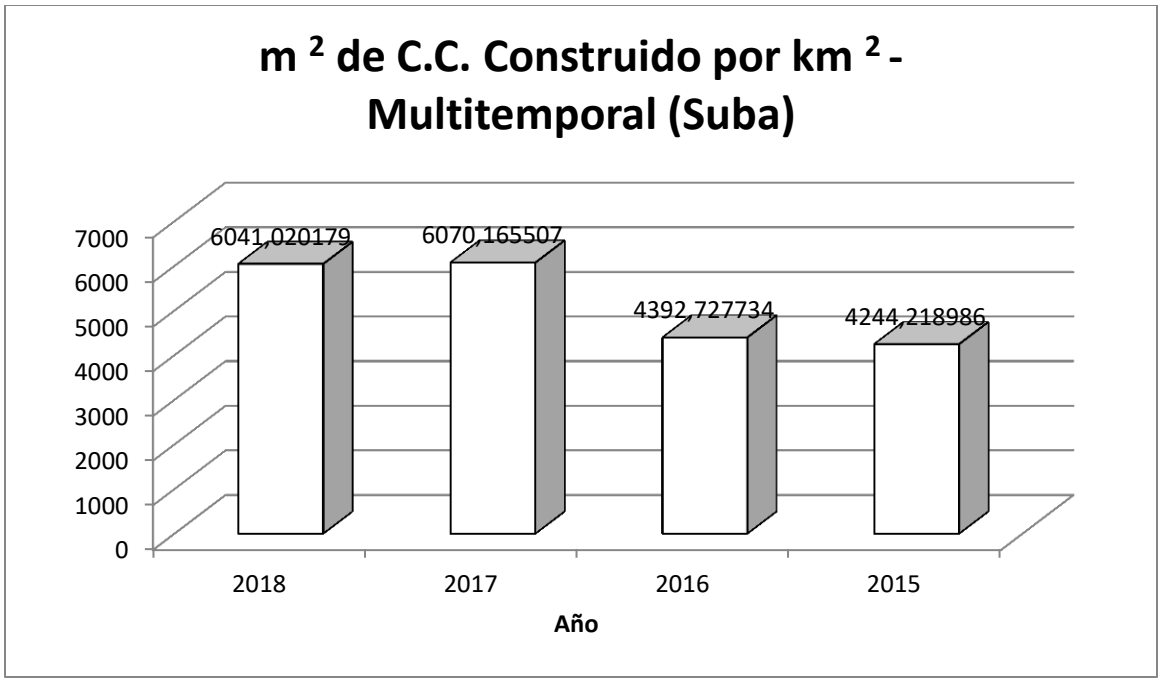


Gráfico 243. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.12. Barrios Unidos.

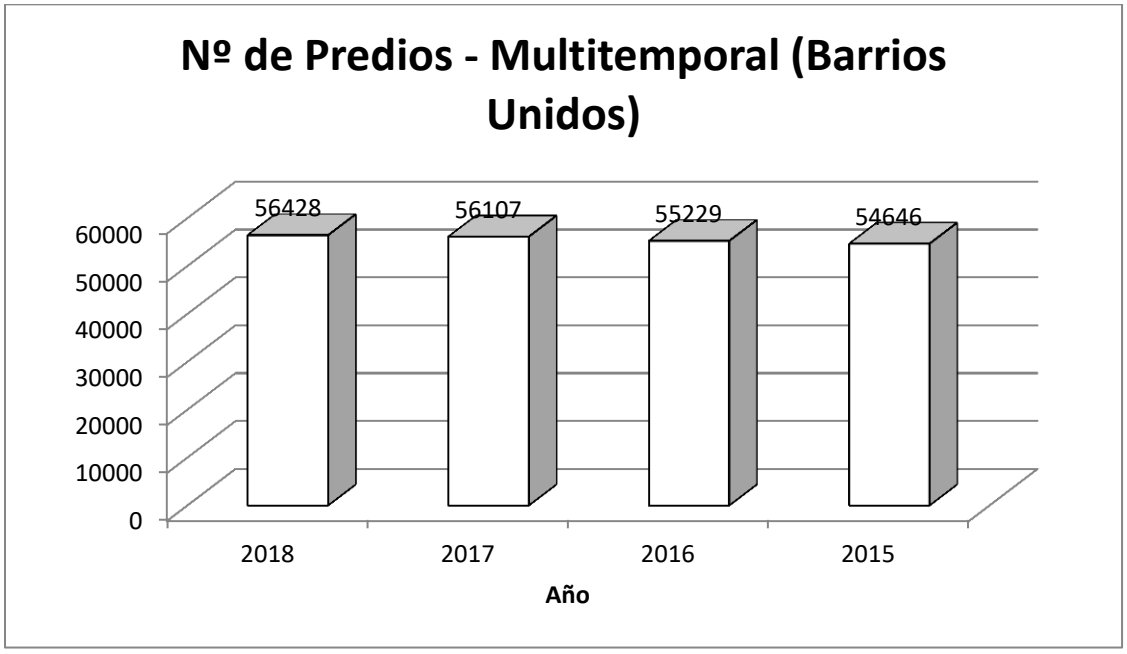


Gráfico 244. Autoría Propia. Fuente: UAECD

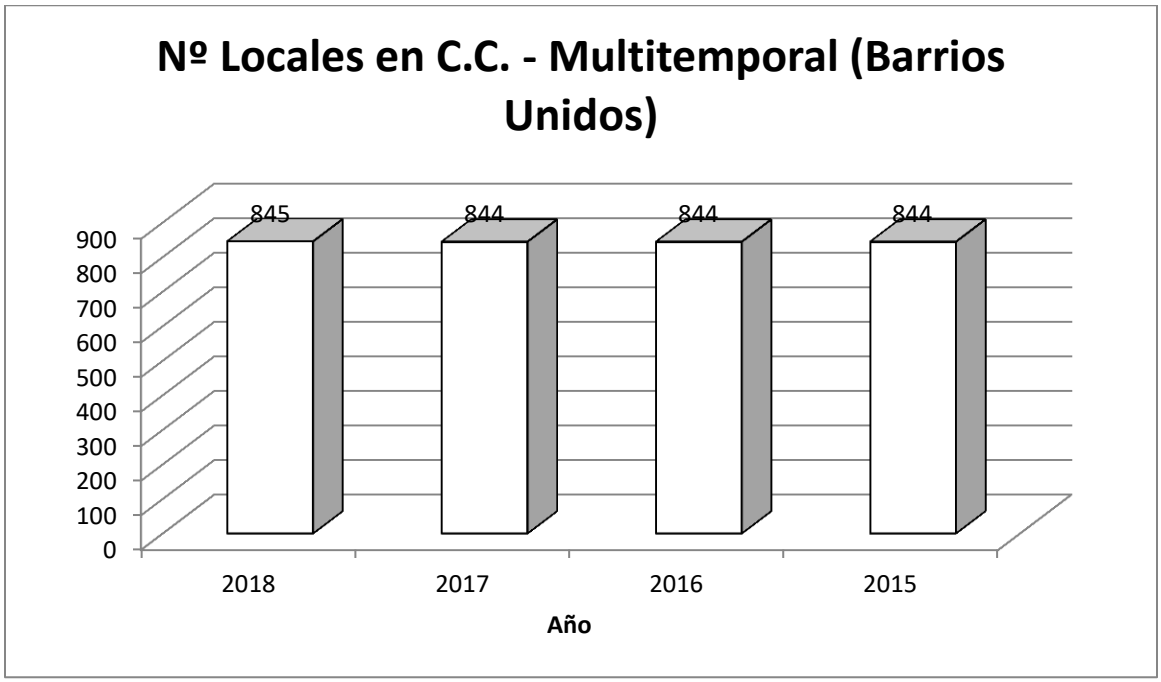


Gráfico 245. Autoría Propia. Fuente: UAECD

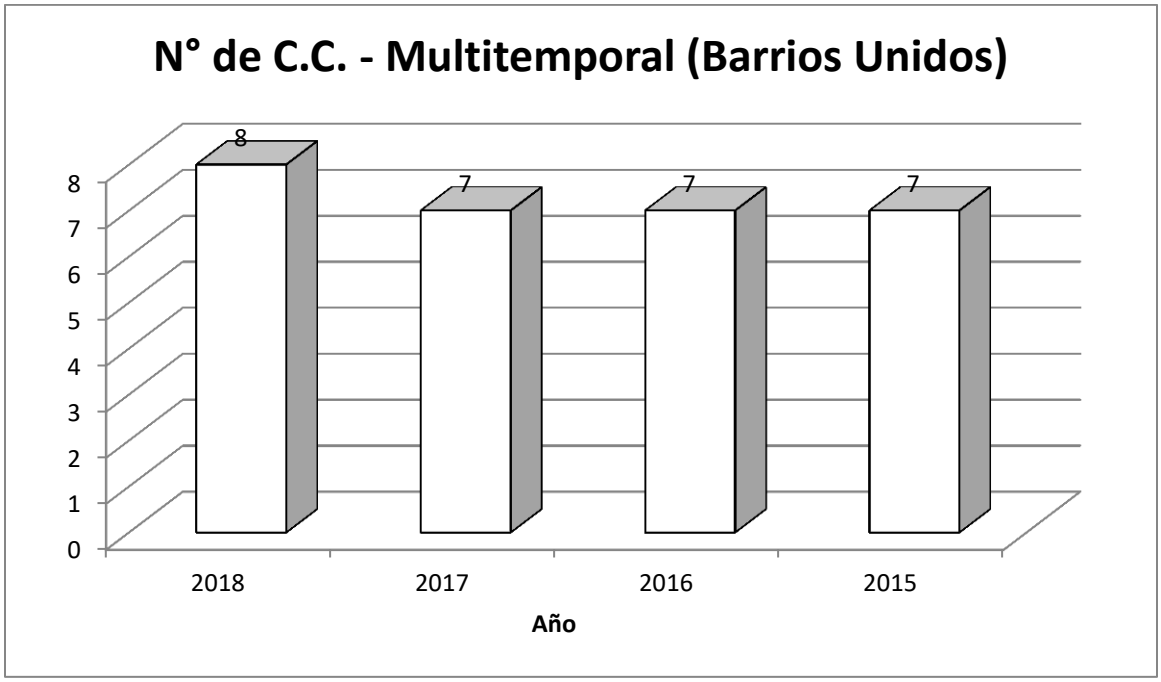


Gráfico 246. Autoría Propia. Fuente: UAECD

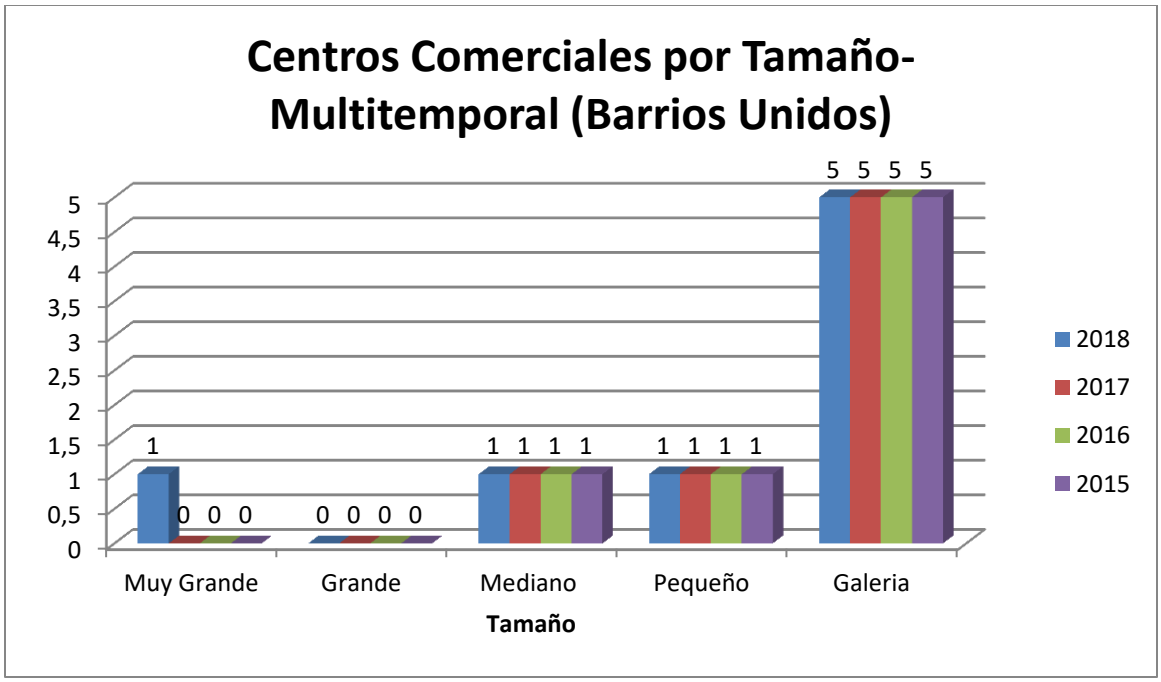


Gráfico 247. Autoría Propia. Fuente: UAECD

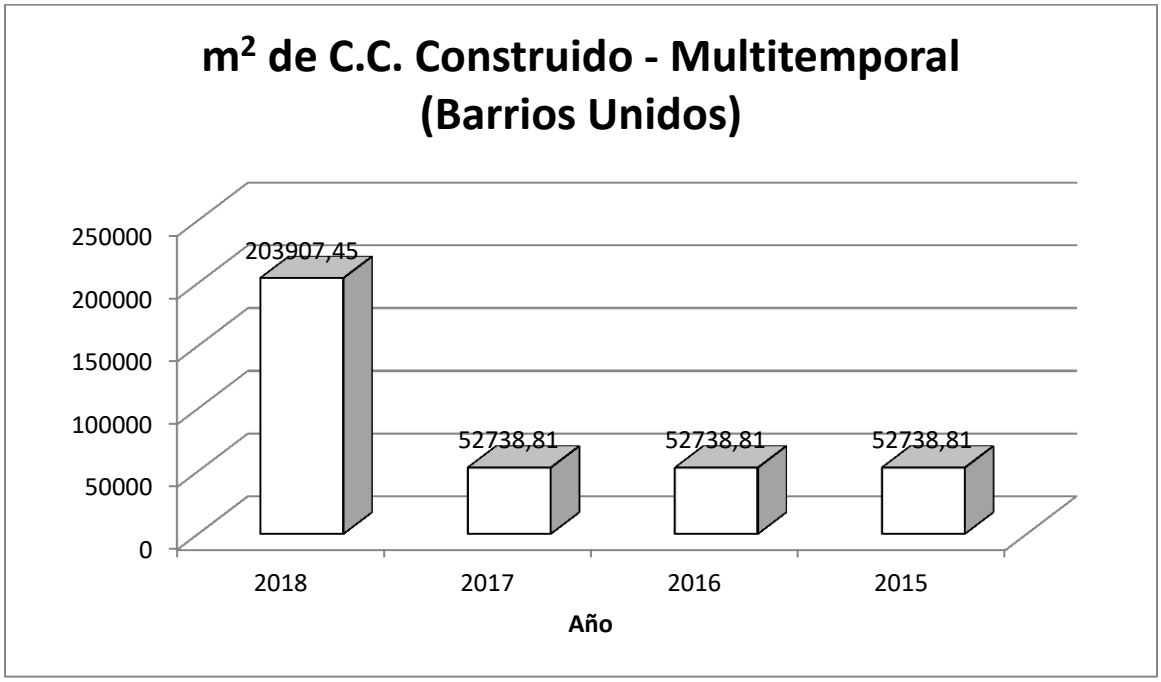


Gráfico 248. Autoría Propia. Fuente: UAECD

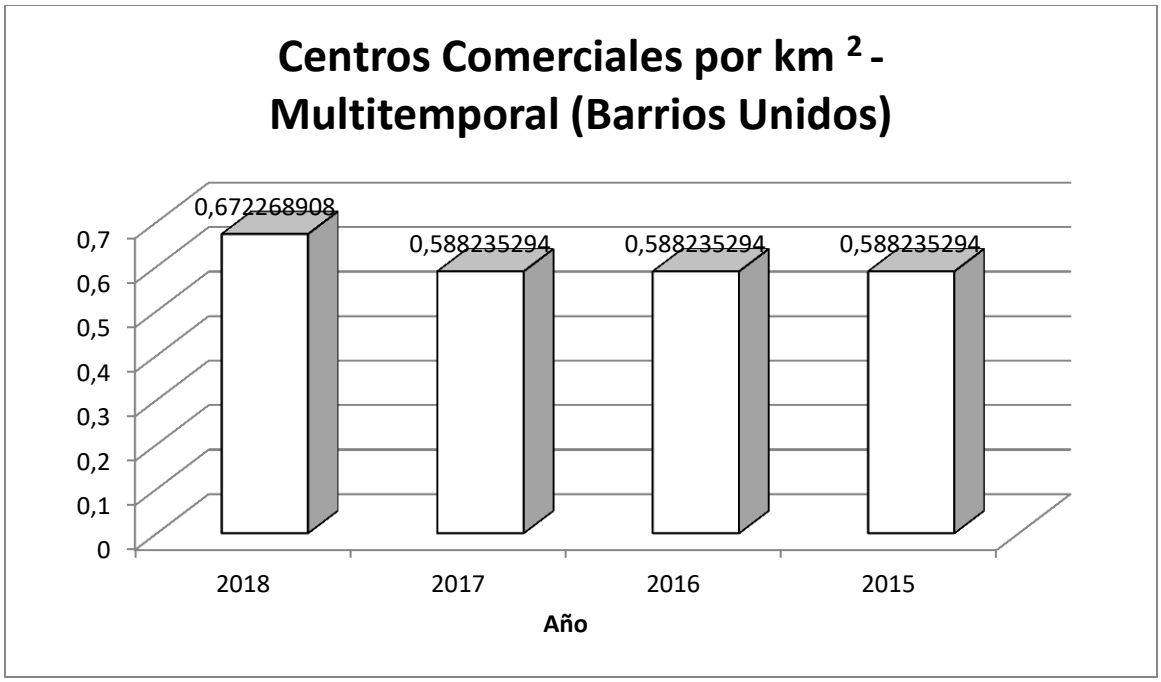


Gráfico 249. Autoría Propia. Fuente: UAECD

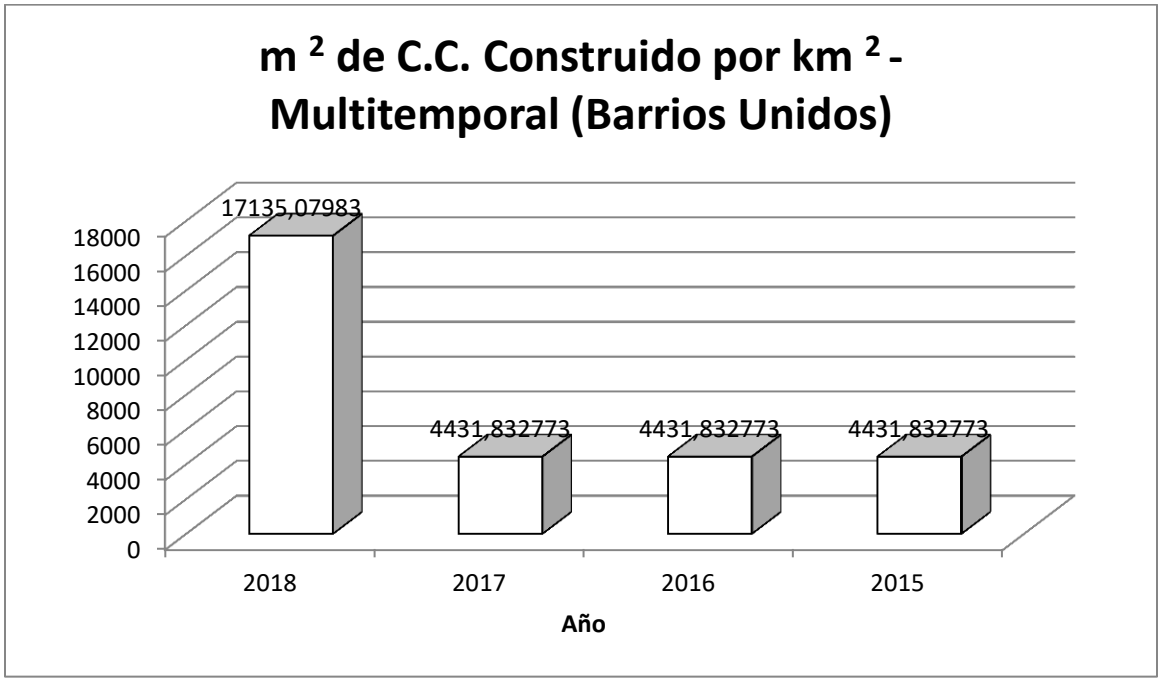


Gráfico 250. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.13. Teusaquillo.

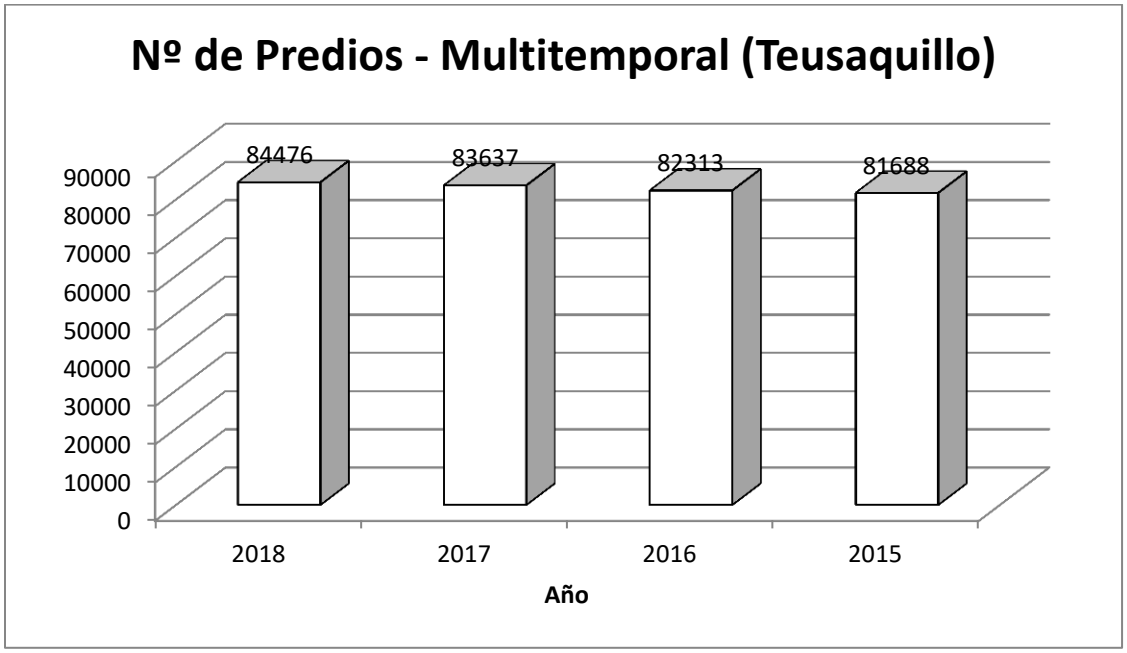


Gráfico 251. Autoría Propia. Fuente: UAECD

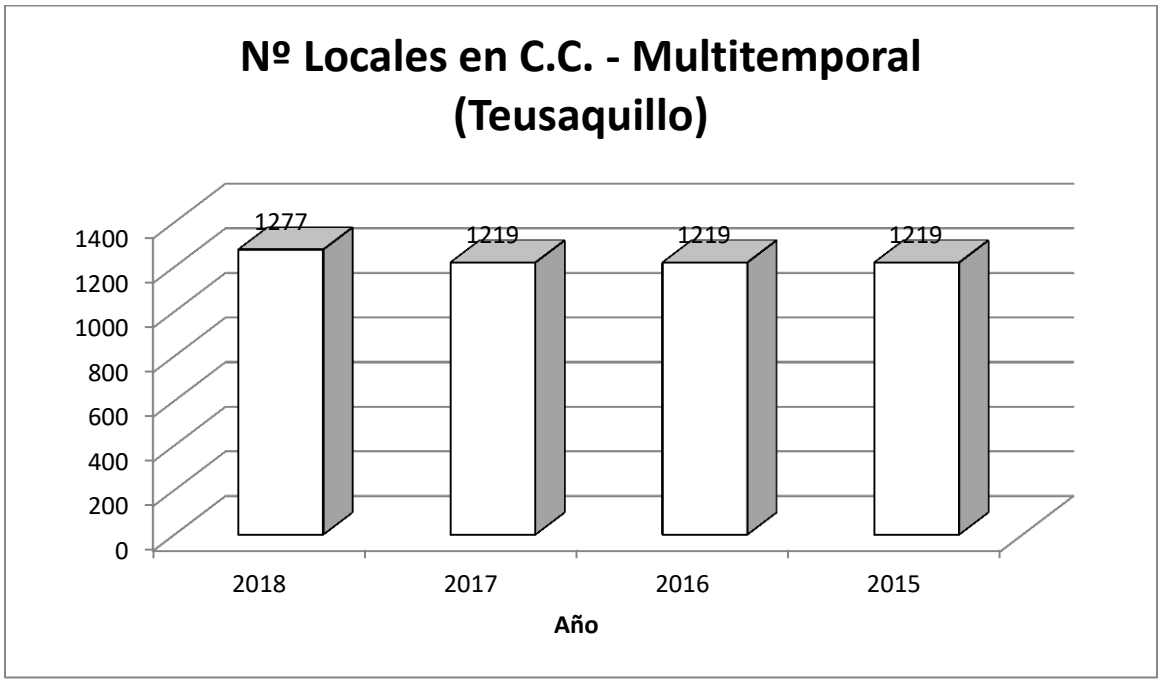


Gráfico 252. Autoría Propia. Fuente: UAECD

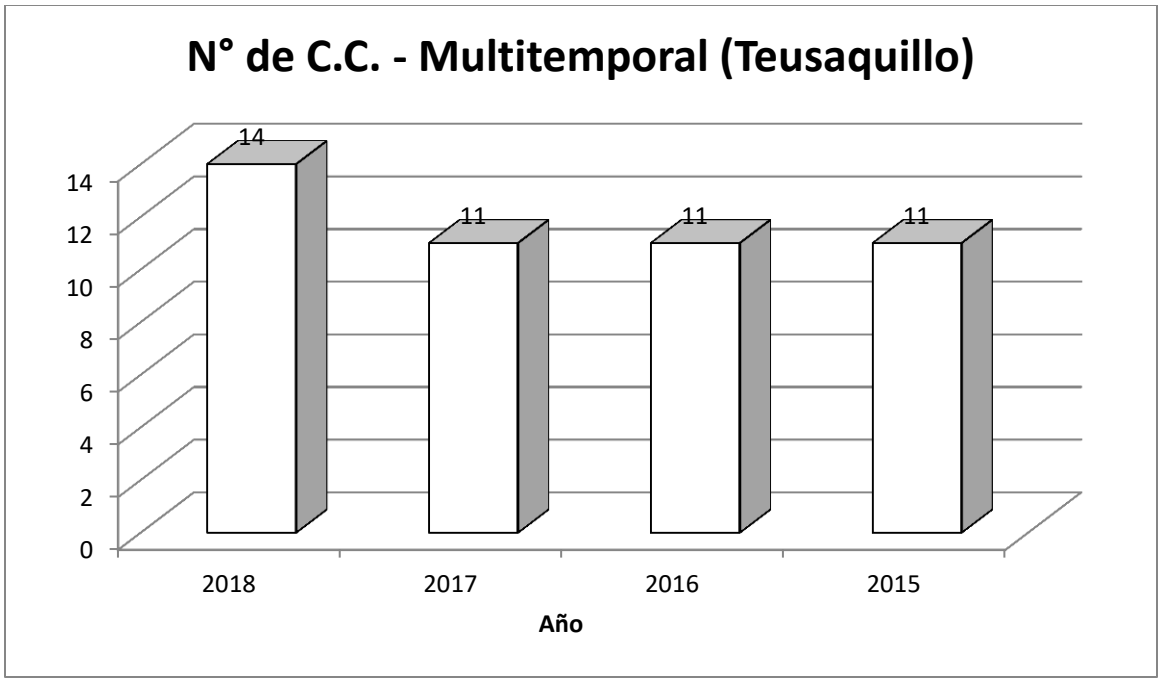


Gráfico 253. Autoría Propia. Fuente: UAECD

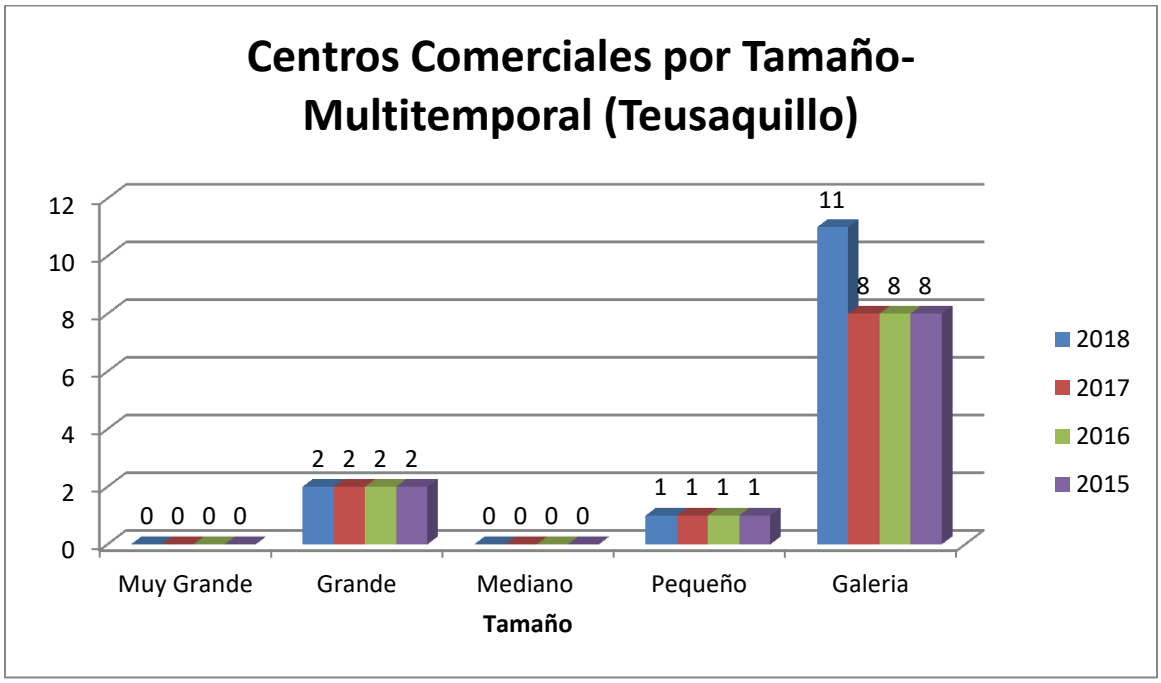


Gráfico 254. Autoría Propia. Fuente: UAECD

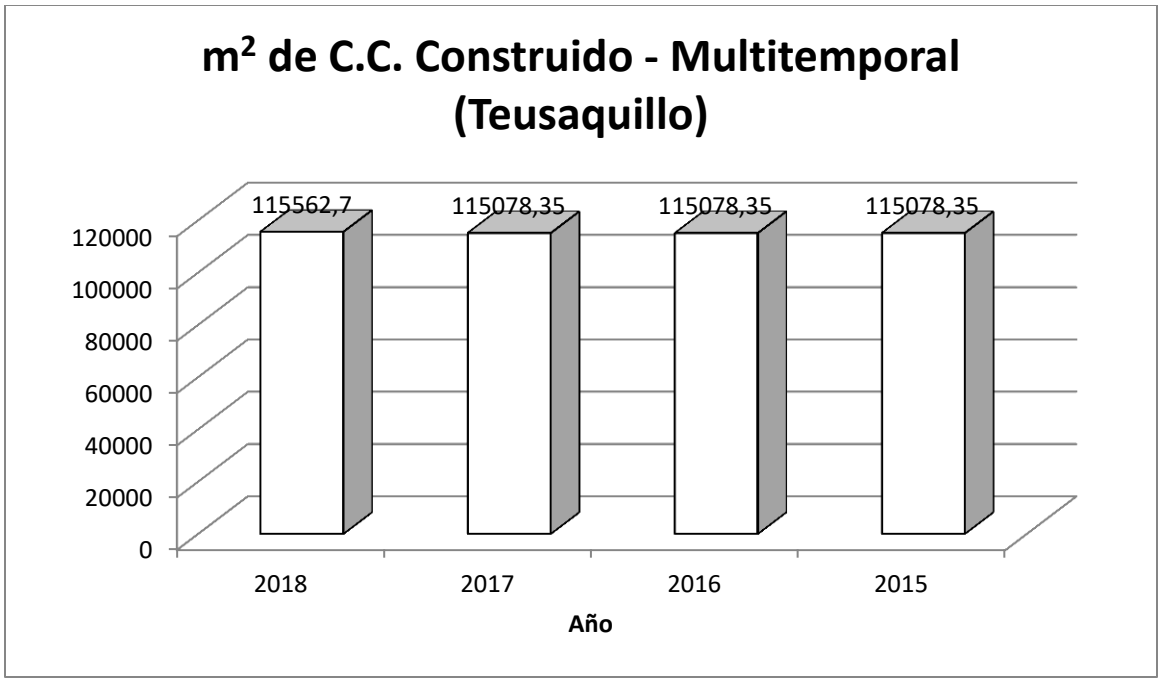


Gráfico 255. Autoría Propia. Fuente: UAECD

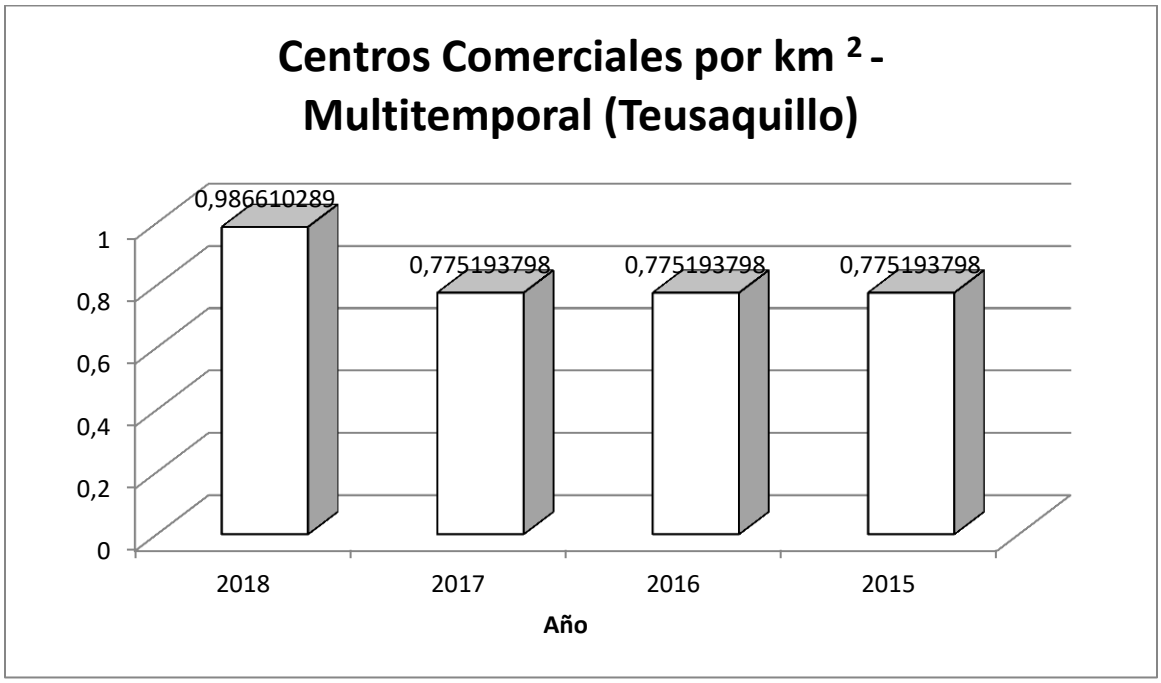


Gráfico 256. Autoría Propia. Fuente: UAECD

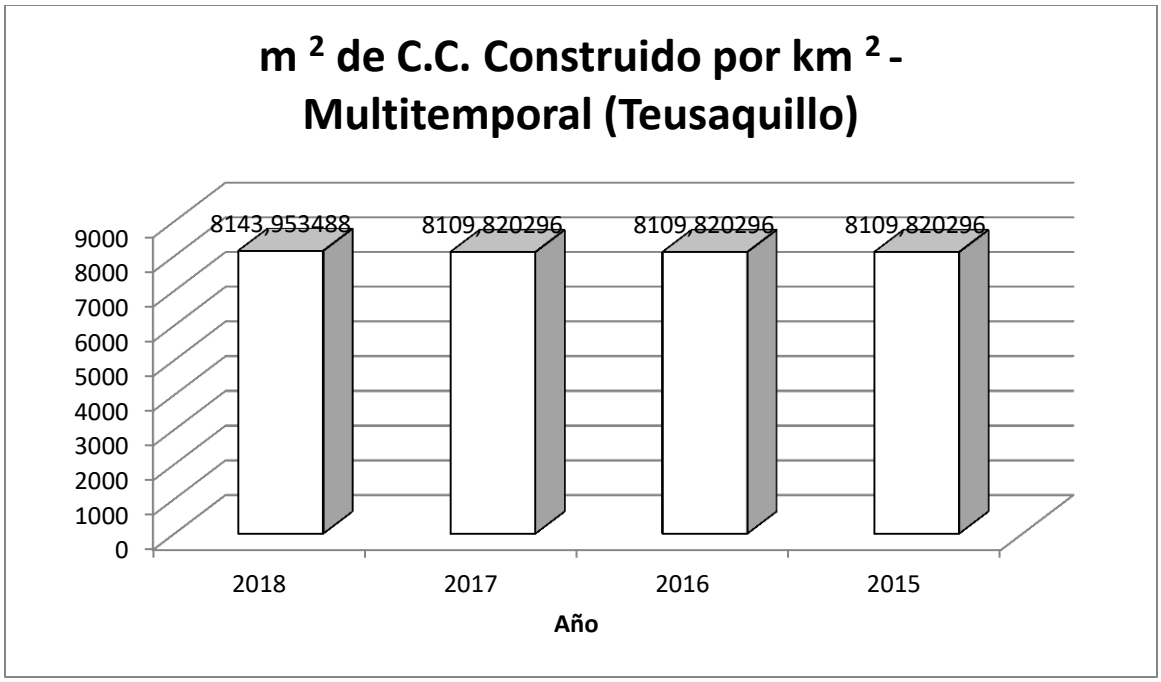


Gráfico 257. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.14. Los Mártires.

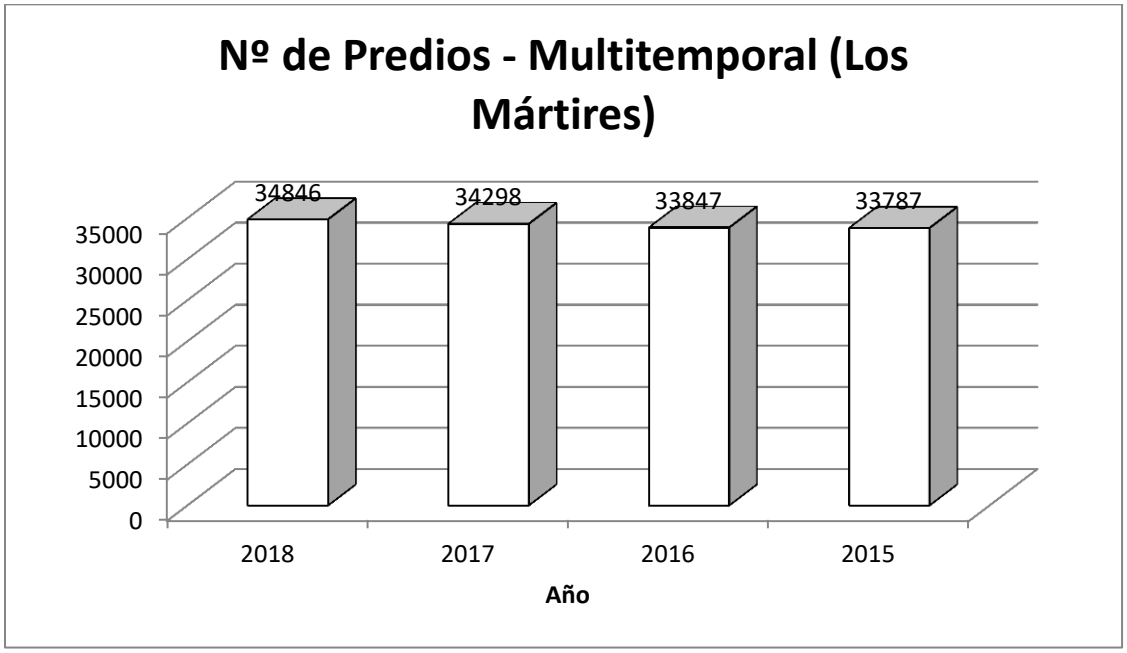


Gráfico 258. Autoría Propia. Fuente: UAECD

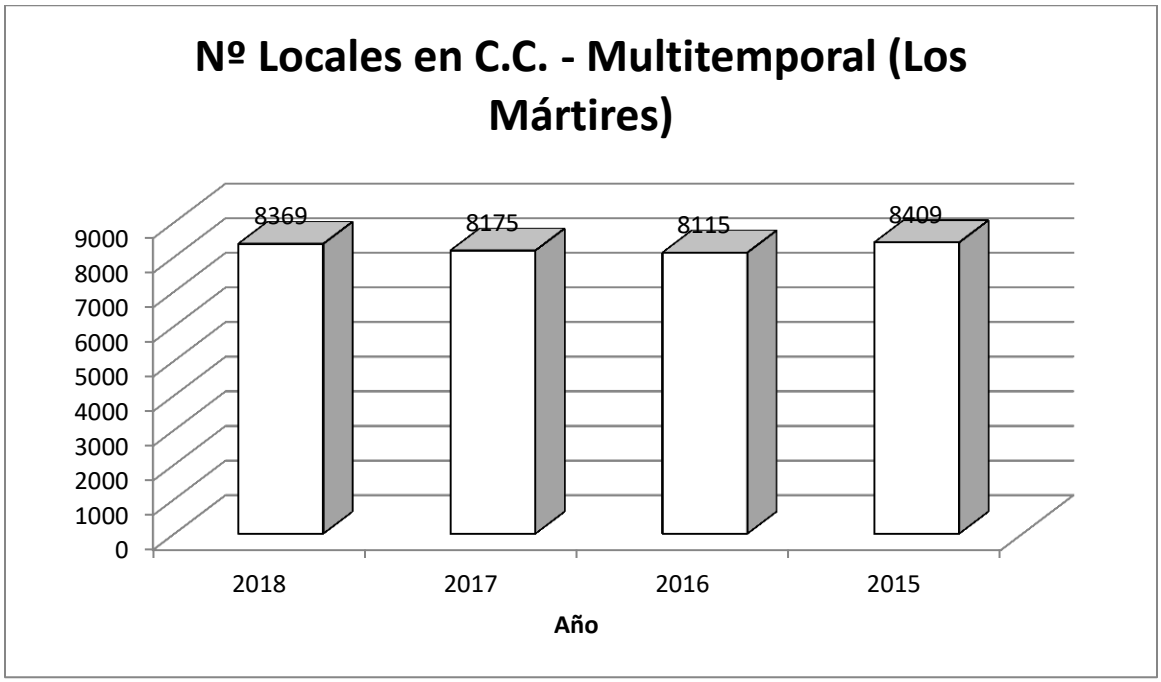


Gráfico 259. Autoría Propia. Fuente: UAECD

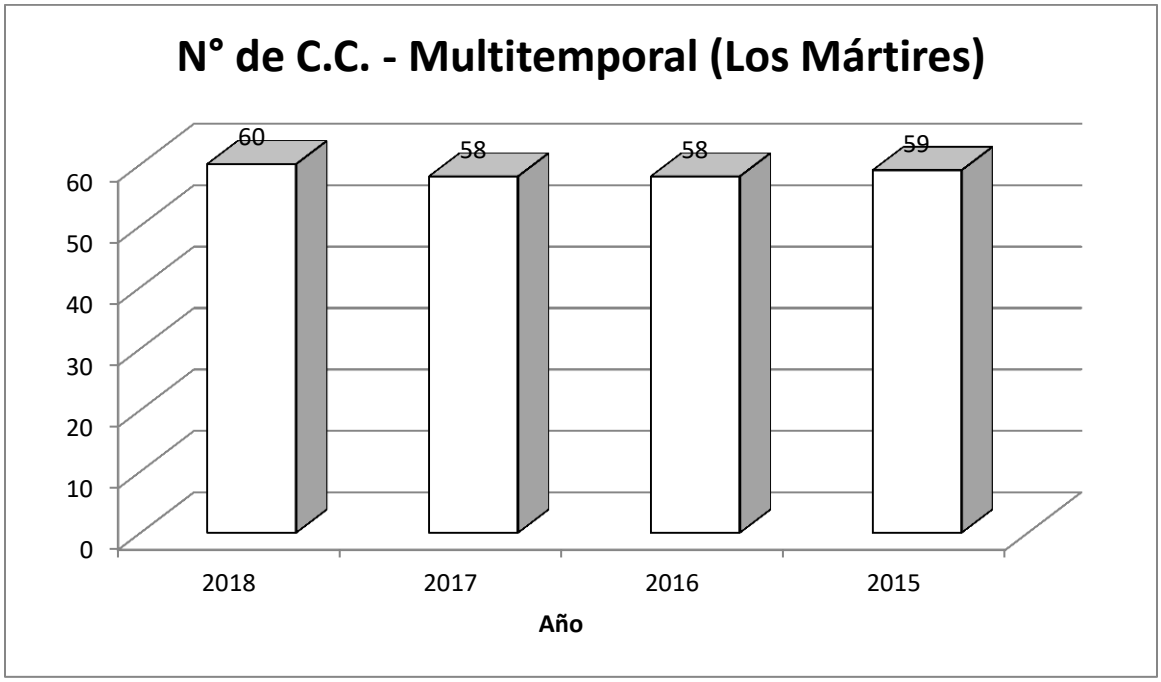


Gráfico 260. Autoría Propia. Fuente: UAECD

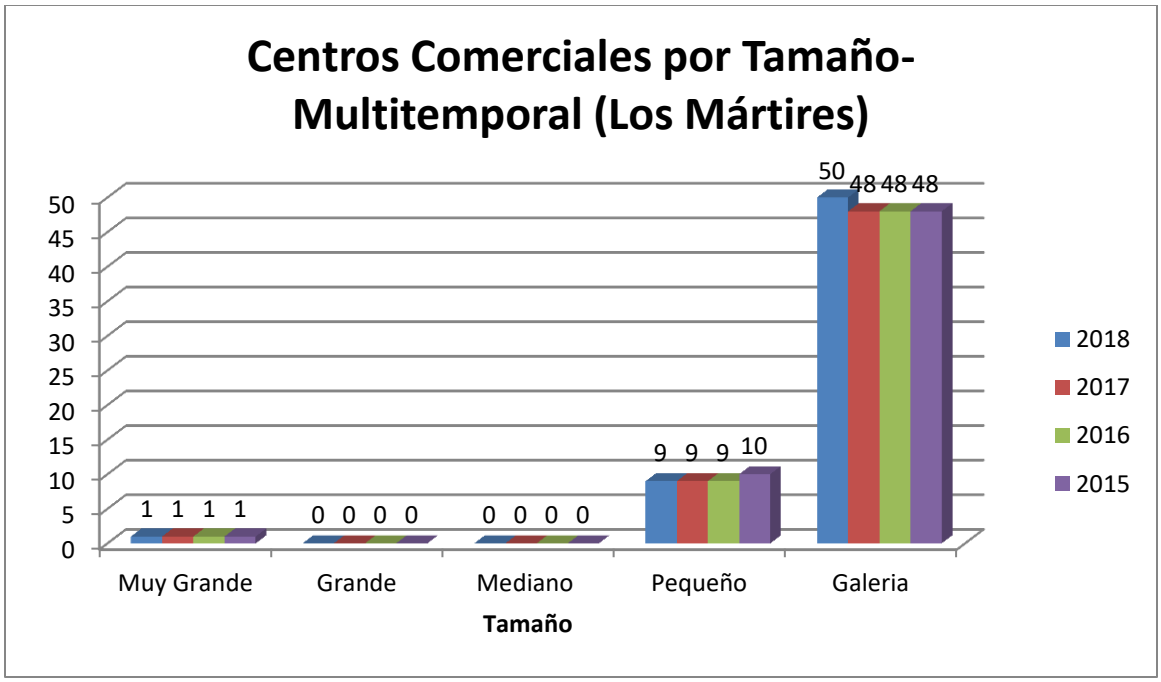


Gráfico 261. Autoría Propia. Fuente: UAECD

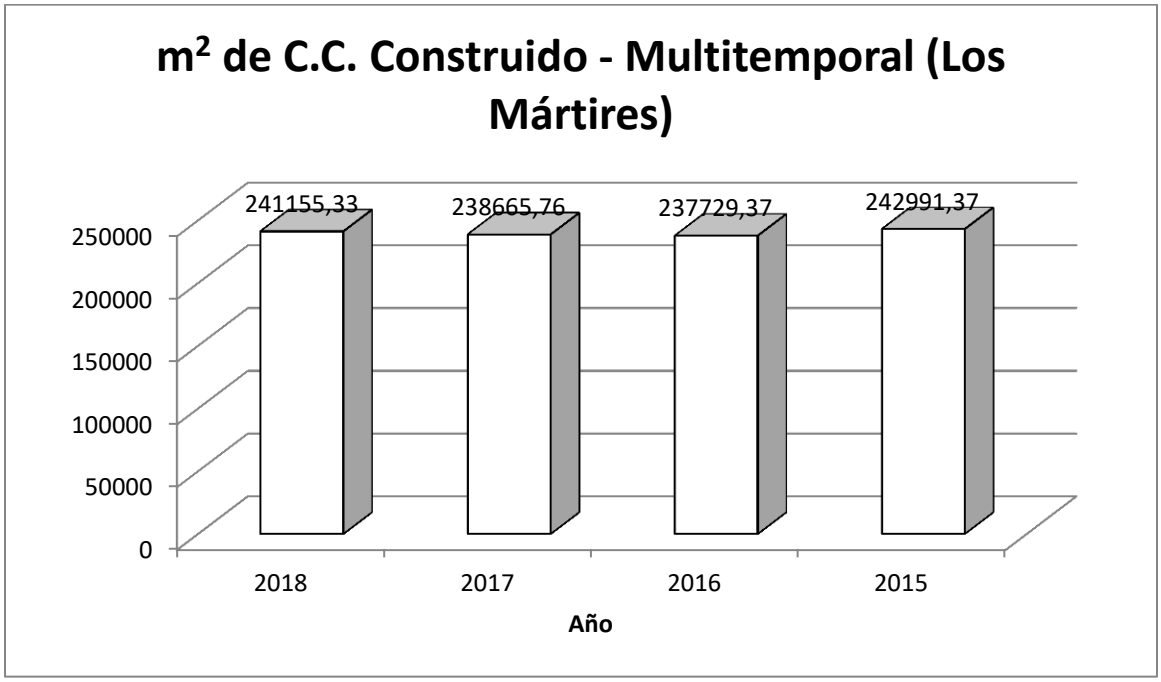


Gráfico 262. Autoría Propia. Fuente: UAECD

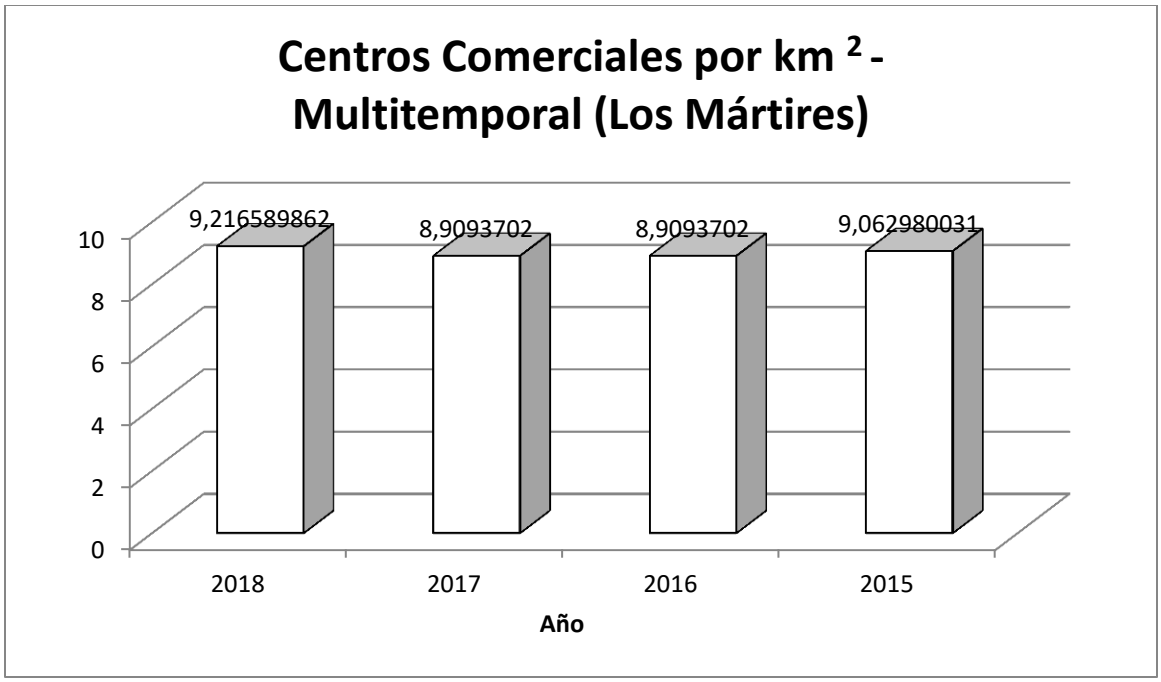


Gráfico 263. Autoría Propia. Fuente: UAECD

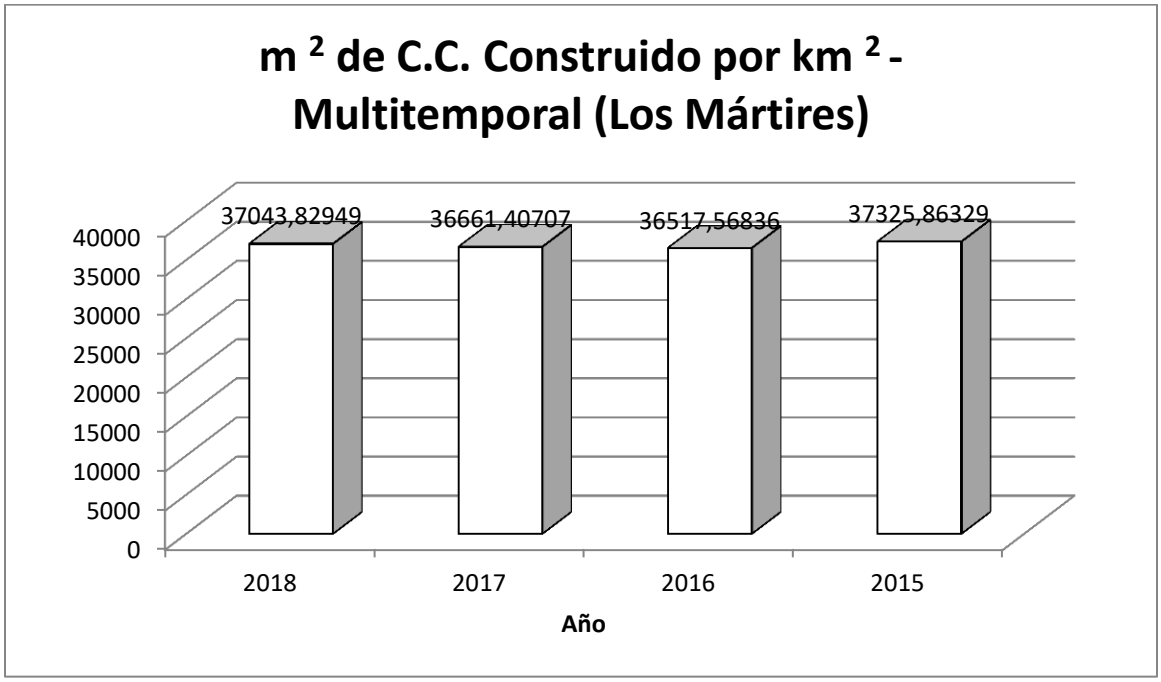


Gráfico 264. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.15. Antonio Nariño.

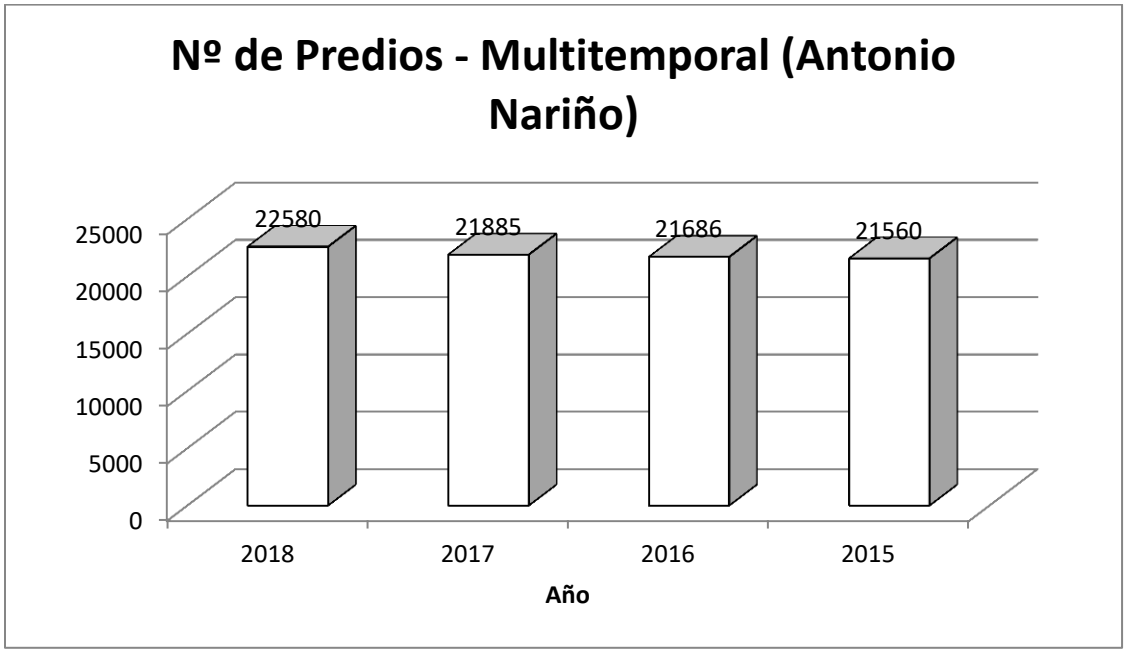


Gráfico 265. Autoría Propia. Fuente: UAECD

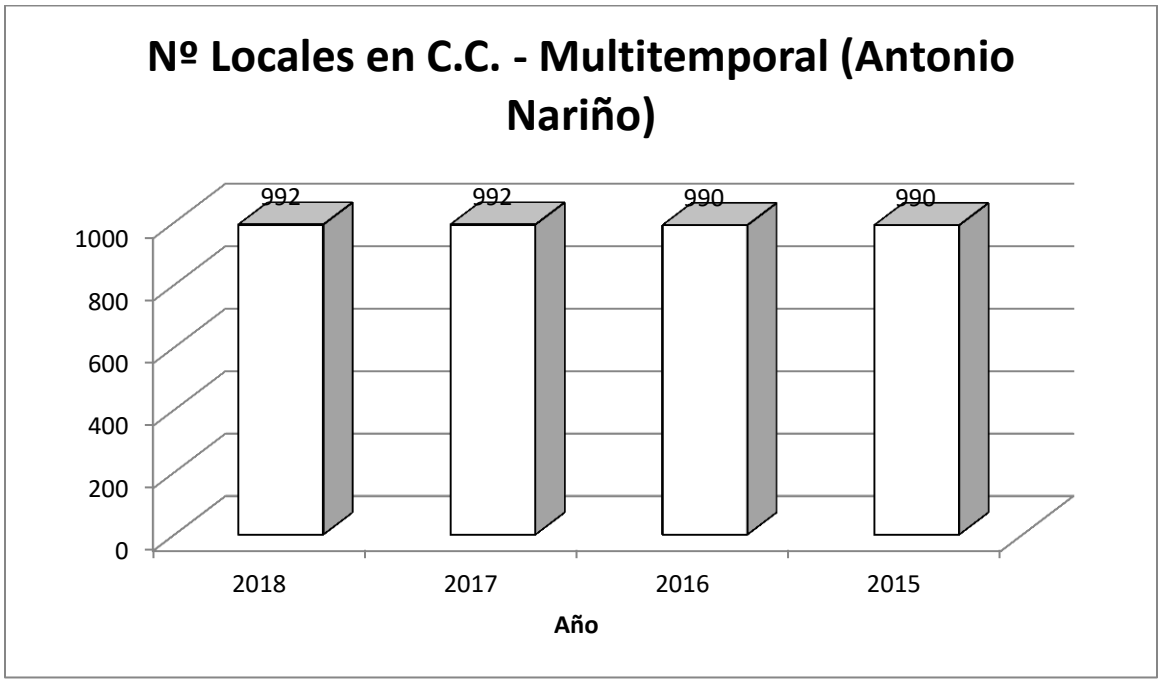


Gráfico 266. Autoría Propia. Fuente: UAECD

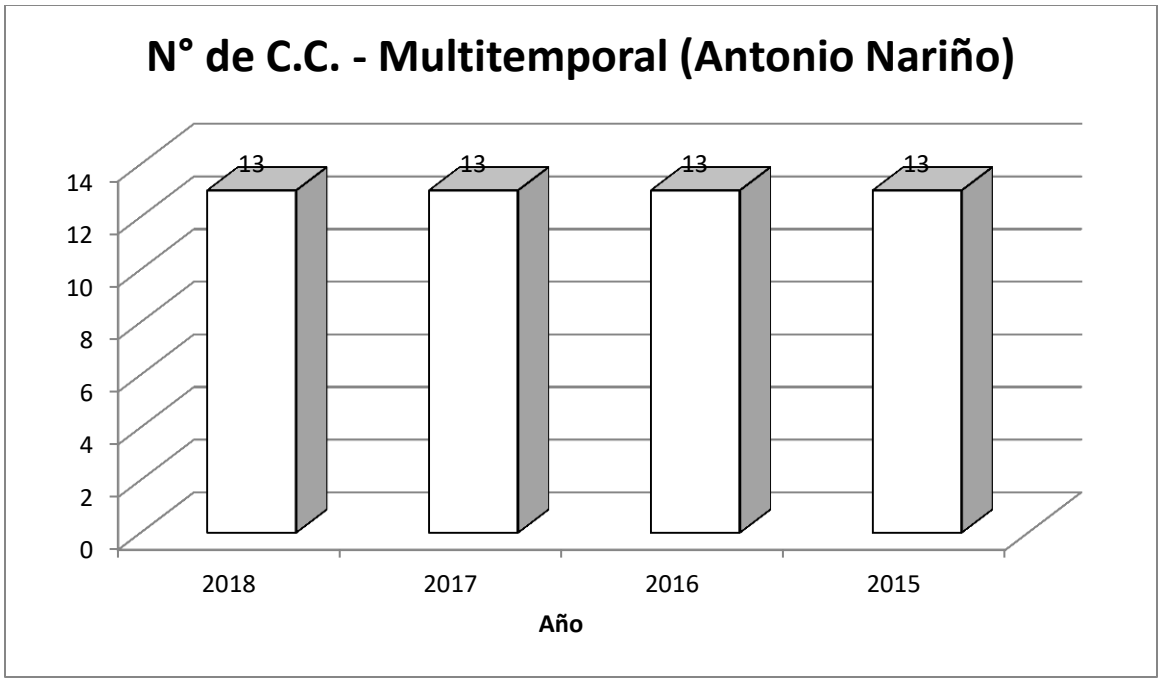


Gráfico 267. Autoría Propia. Fuente: UAECD

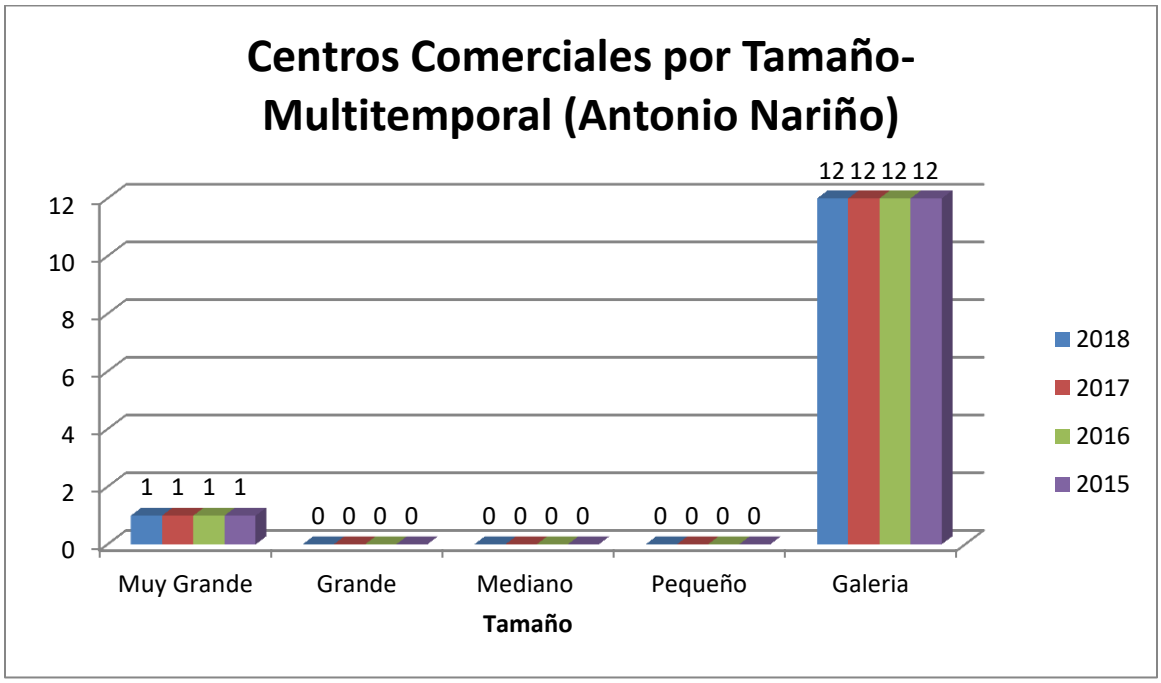


Gráfico 268. Autoría Propia. Fuente: UAECD

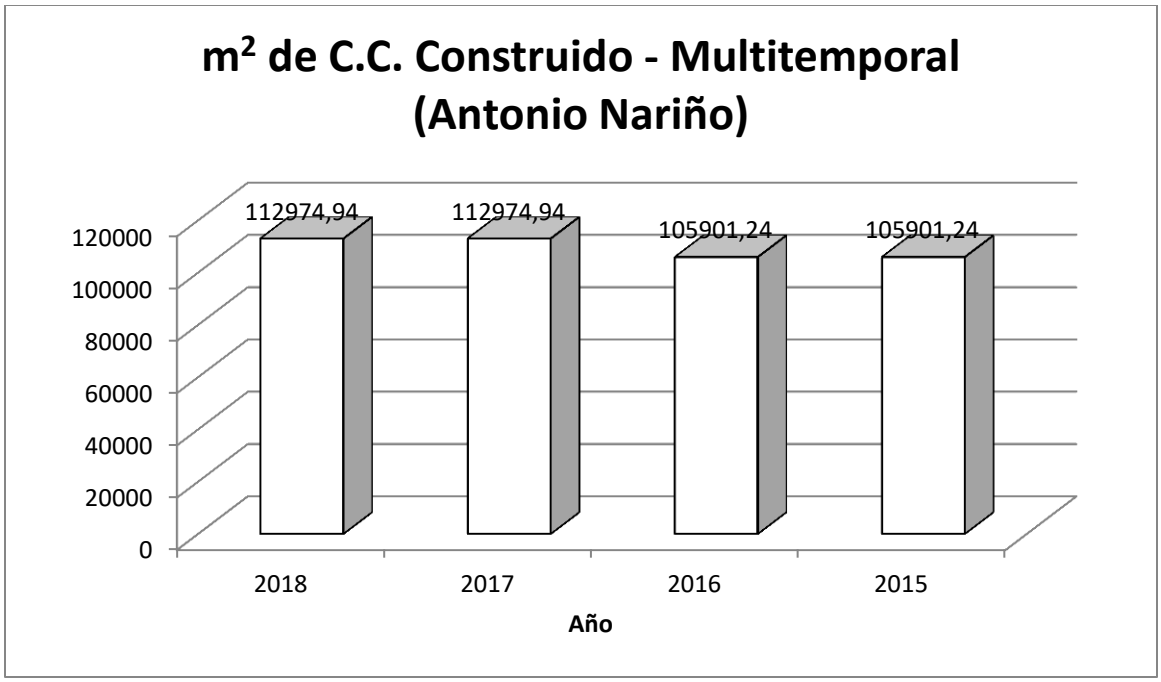


Gráfico 269. Autoría Propia. Fuente: UAECD

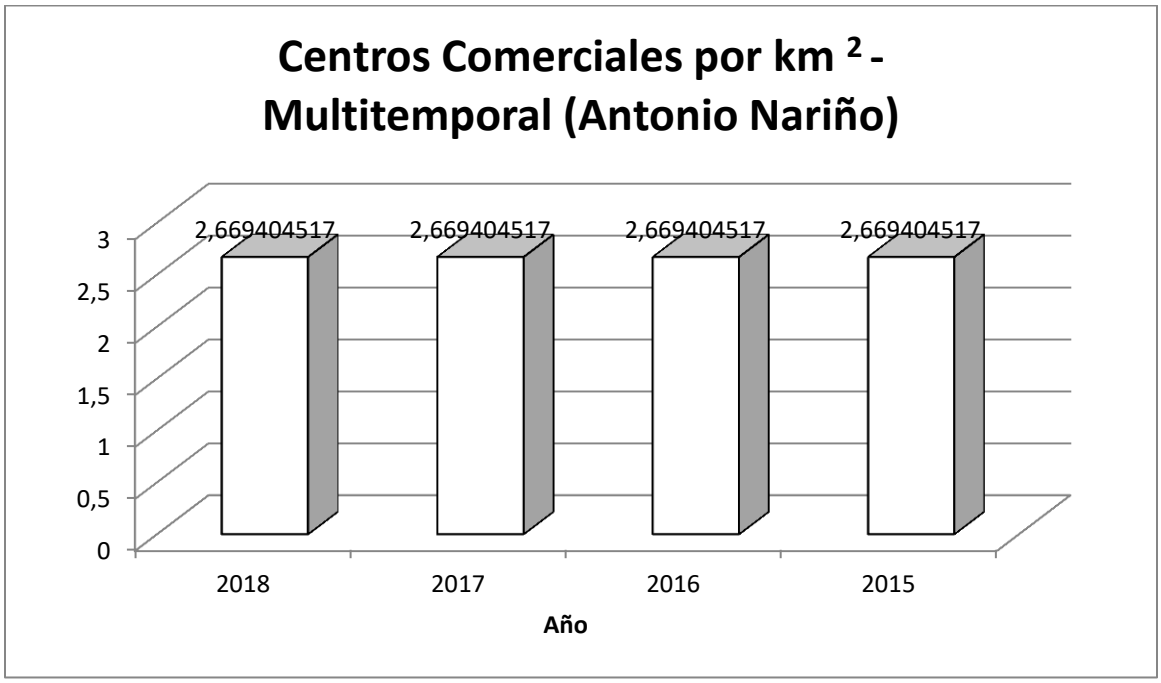


Gráfico 270. Autoría Propia. Fuente: UAECD

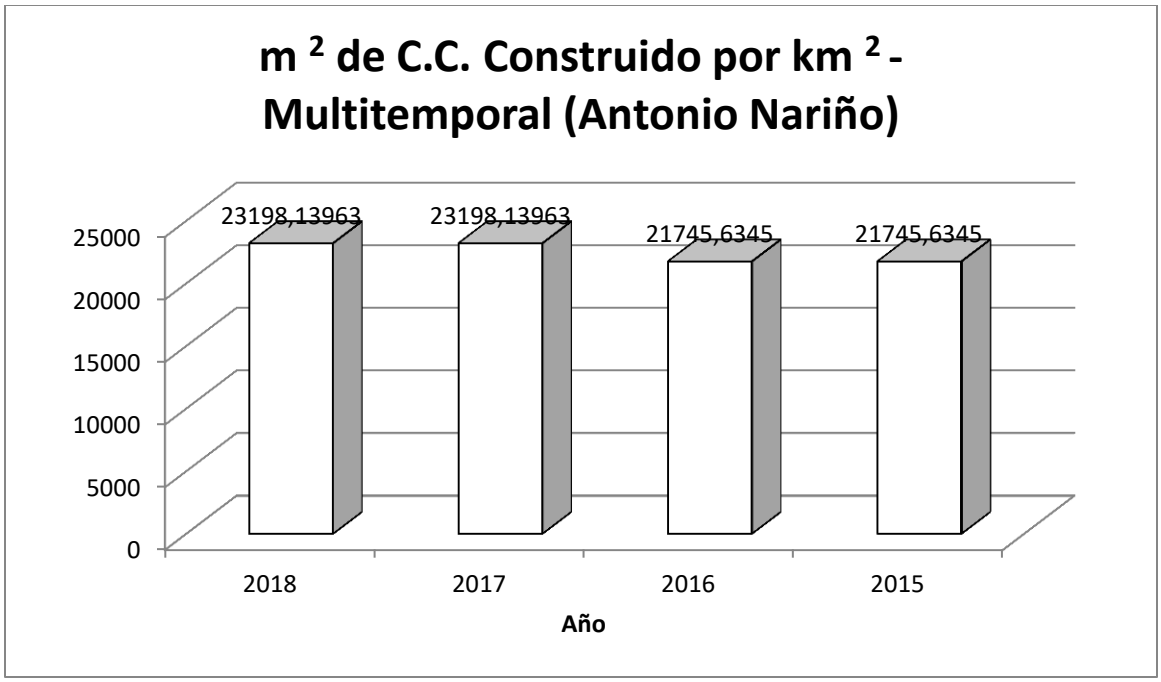


Gráfico 271. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.16. Puente Aranda.

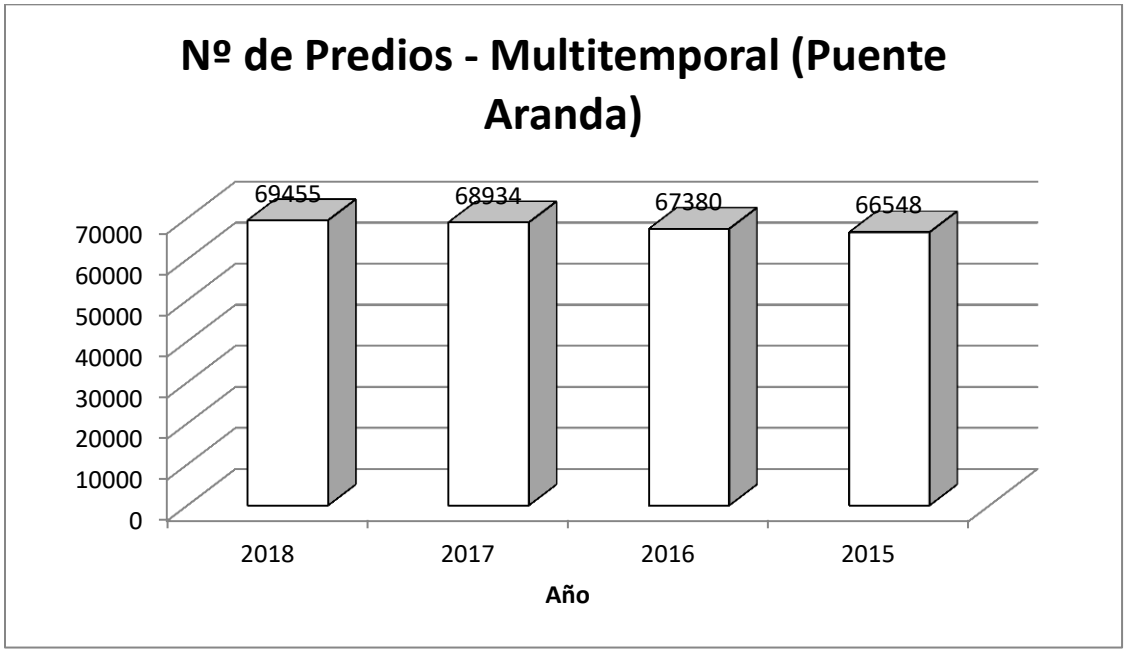


Gráfico 272. Autoría Propia. Fuente: UAECD

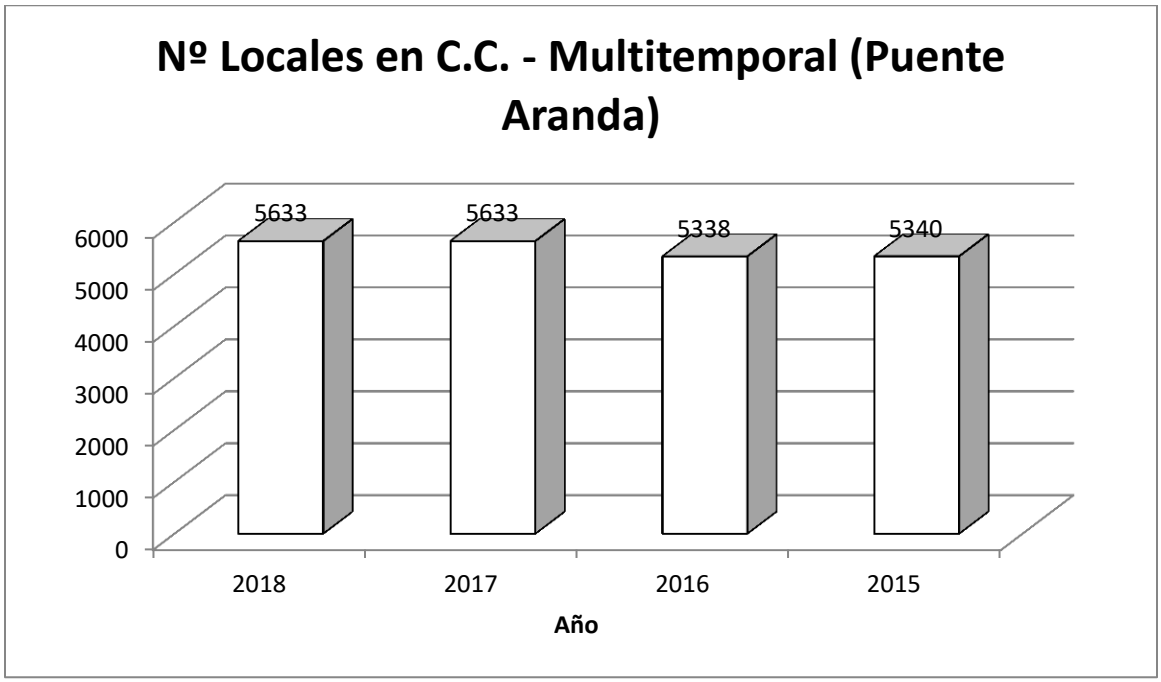


Gráfico 273. Autoría Propia. Fuente: UAECD

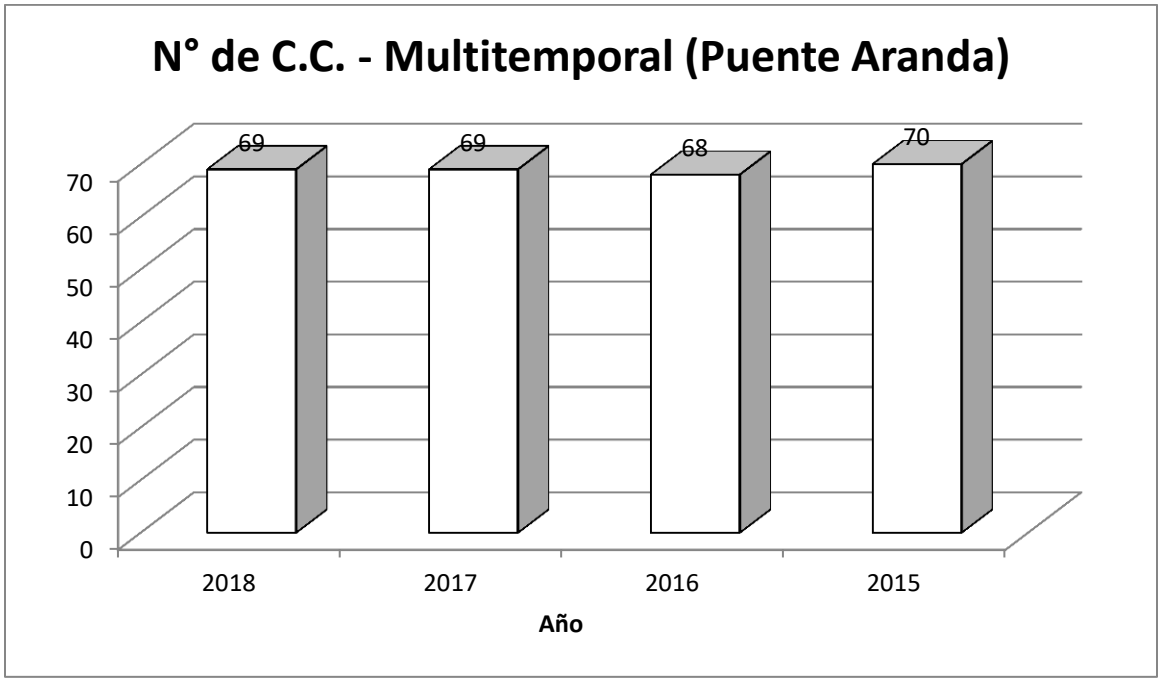


Gráfico 274. Autoría Propia. Fuente: UAECD

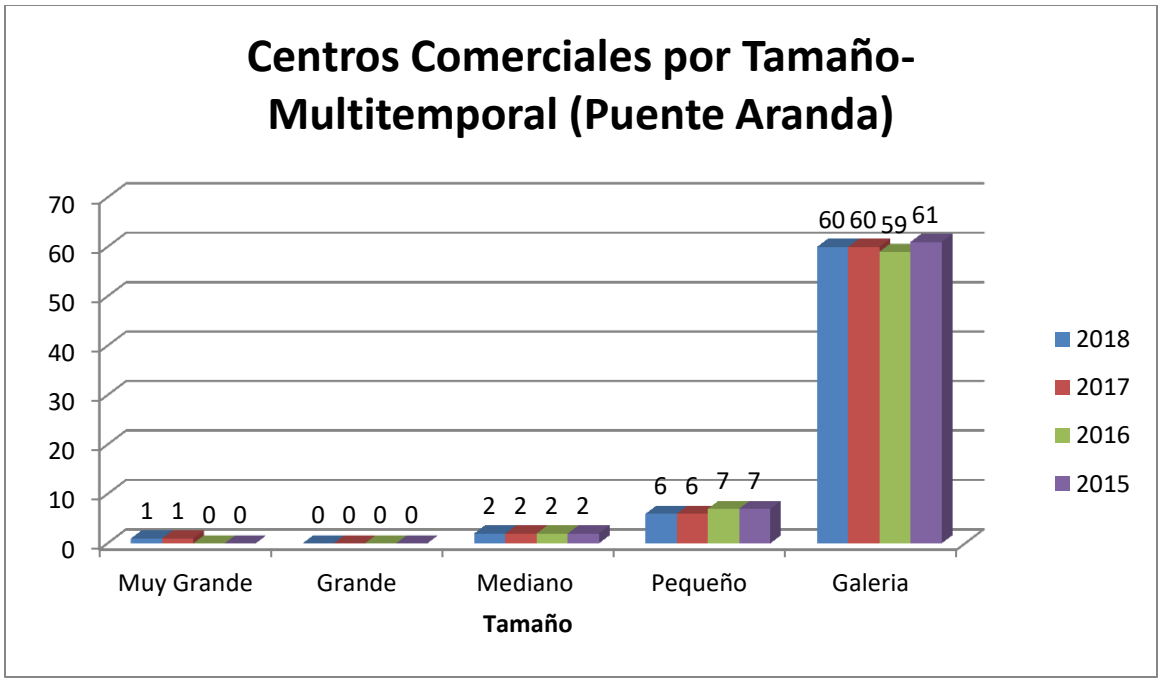


Gráfico 275. Autoría Propia. Fuente: UAECD

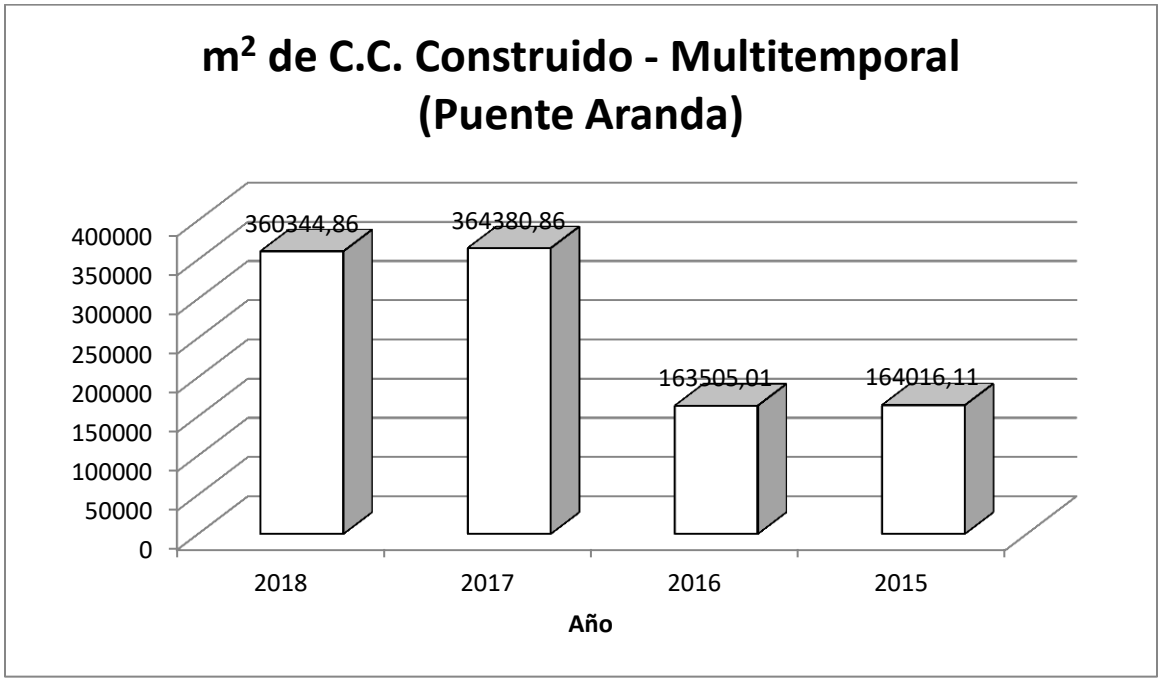


Gráfico 276. Autoría Propia. Fuente: UAECD

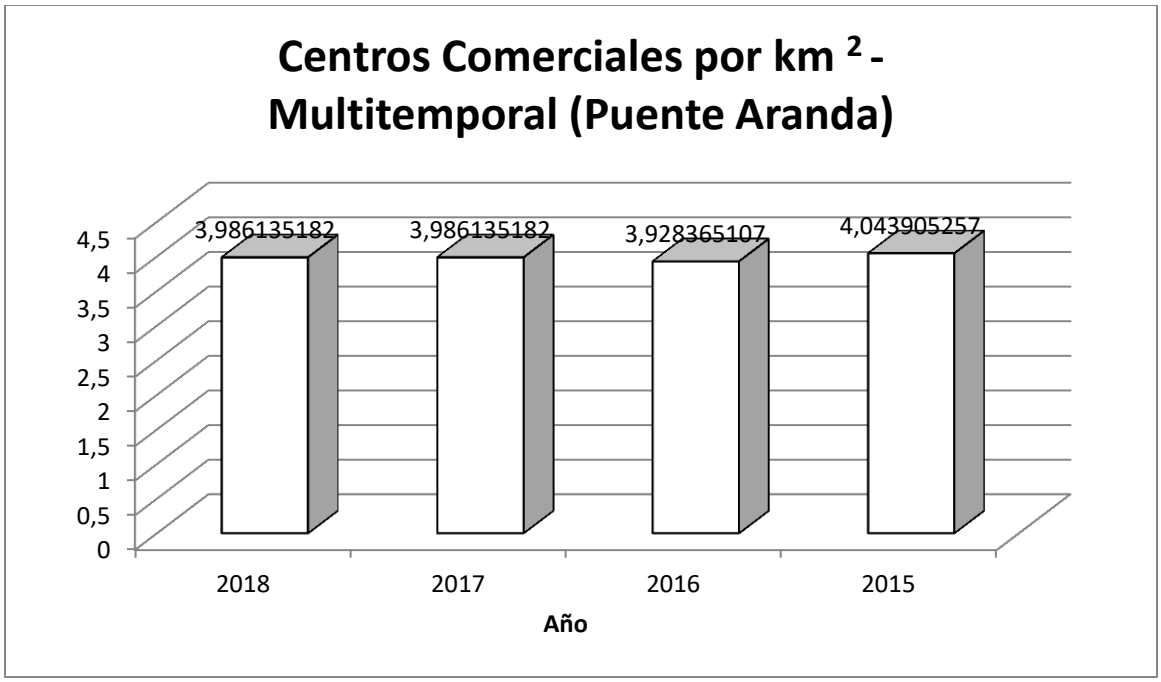


Gráfico 277. Autoría Propia. Fuente: UAECD

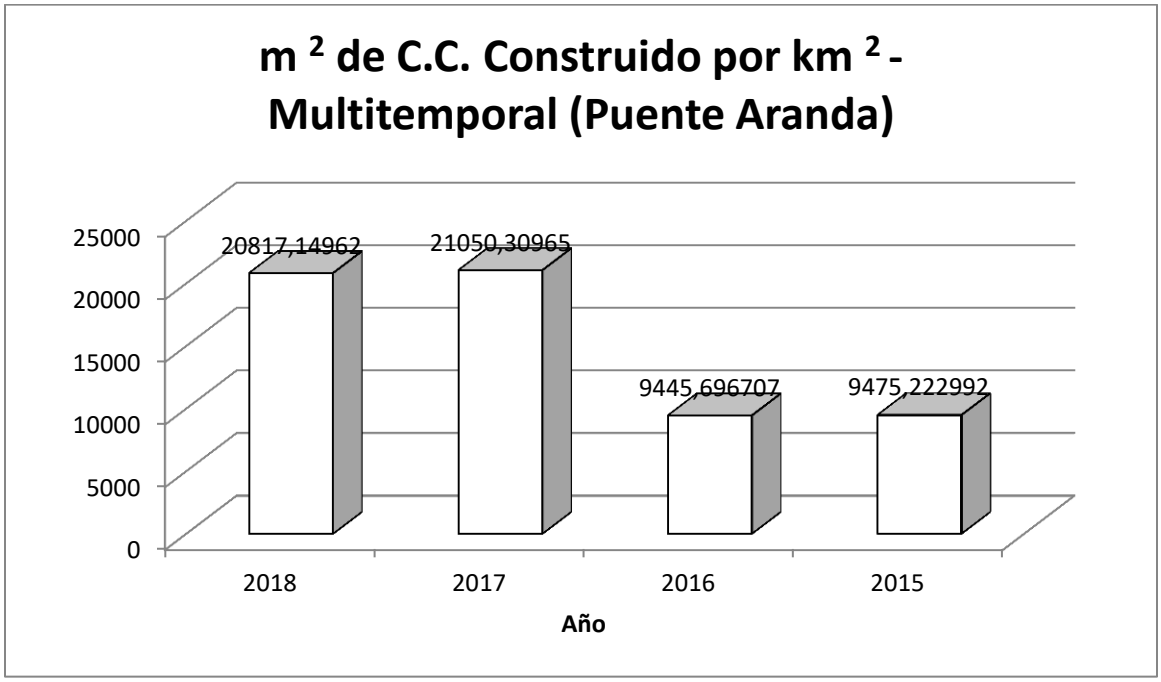


Gráfico 278. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.17. La Candelaria.

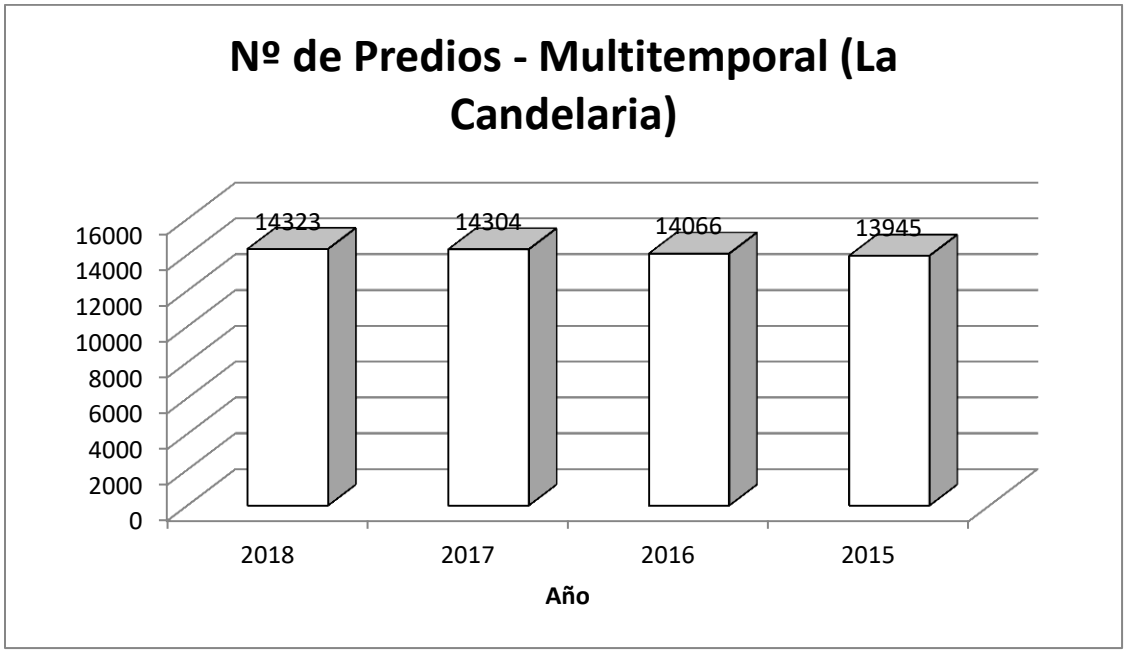


Gráfico 279. Autoría Propia. Fuente: UAECD

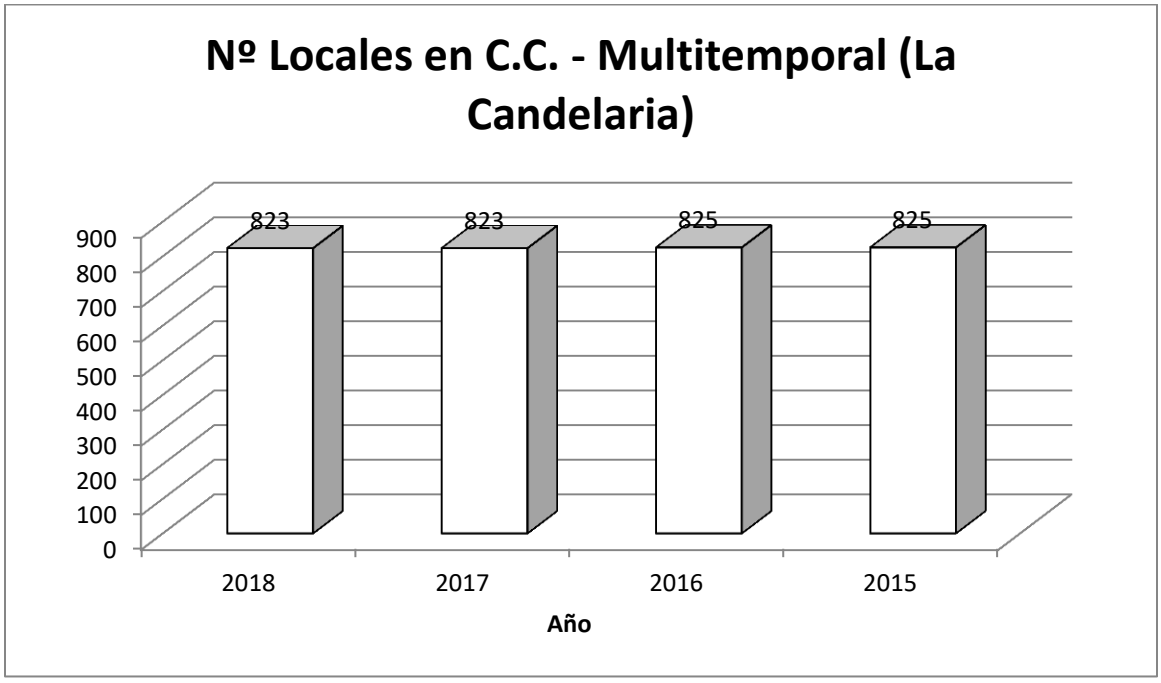


Gráfico 280. Autoría Propia. Fuente: UAECD

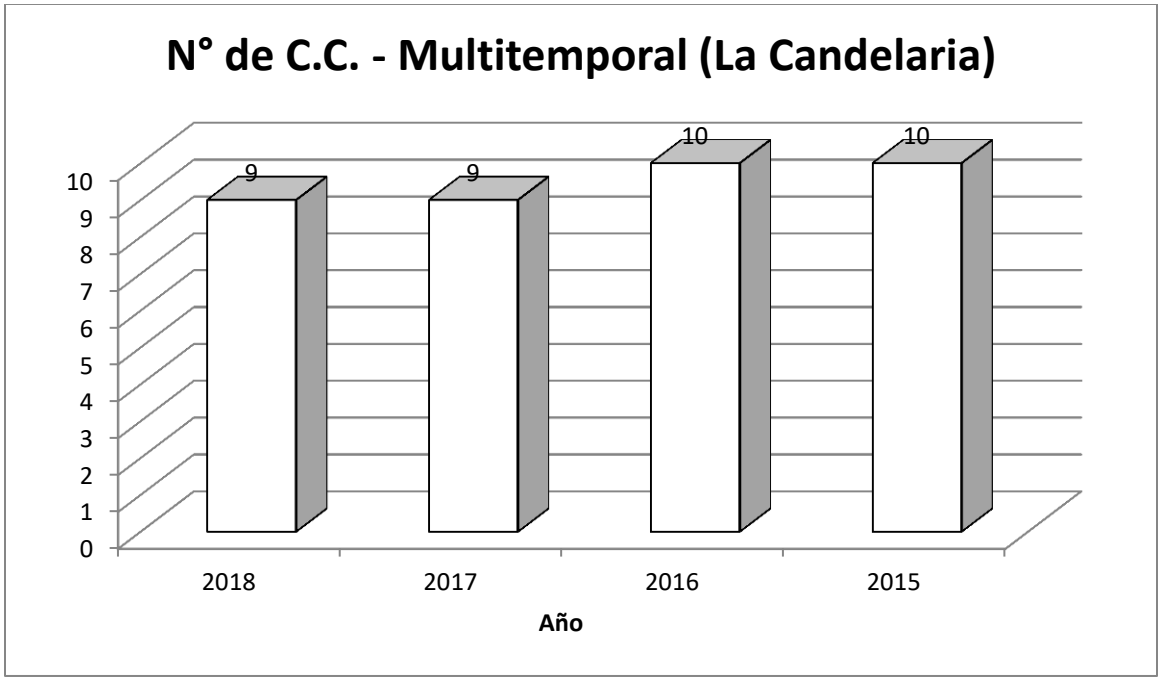


Gráfico 281. Autoría Propia. Fuente: UAECD

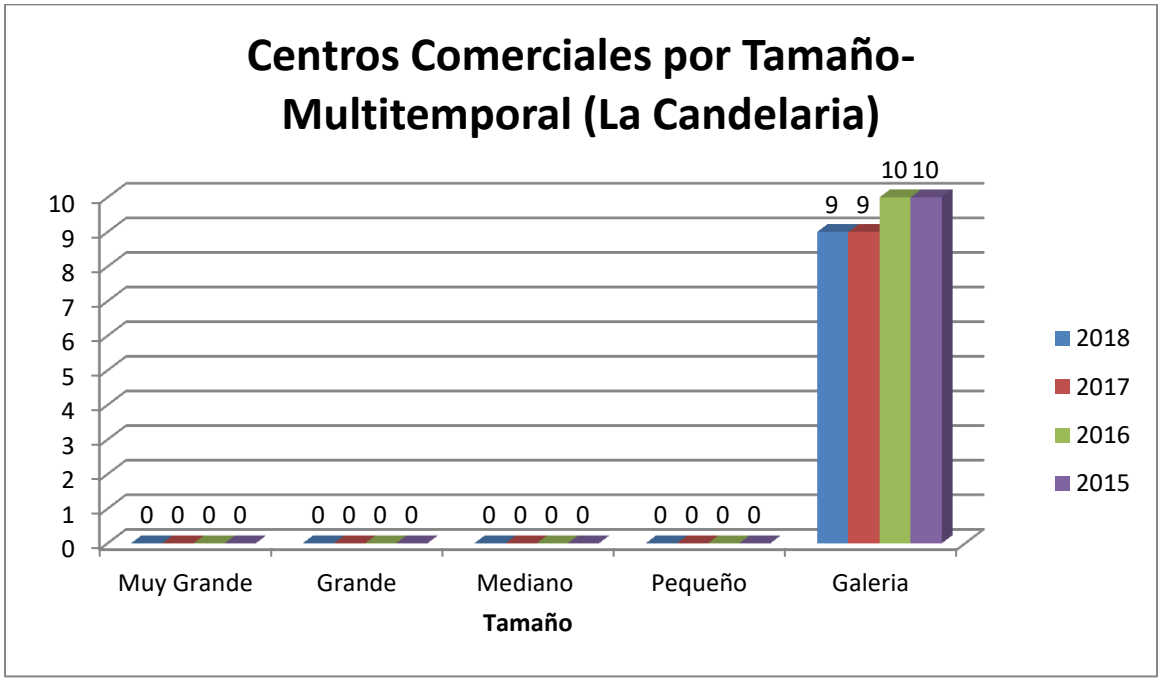


Gráfico 282. Autoría Propia. Fuente: UAECD

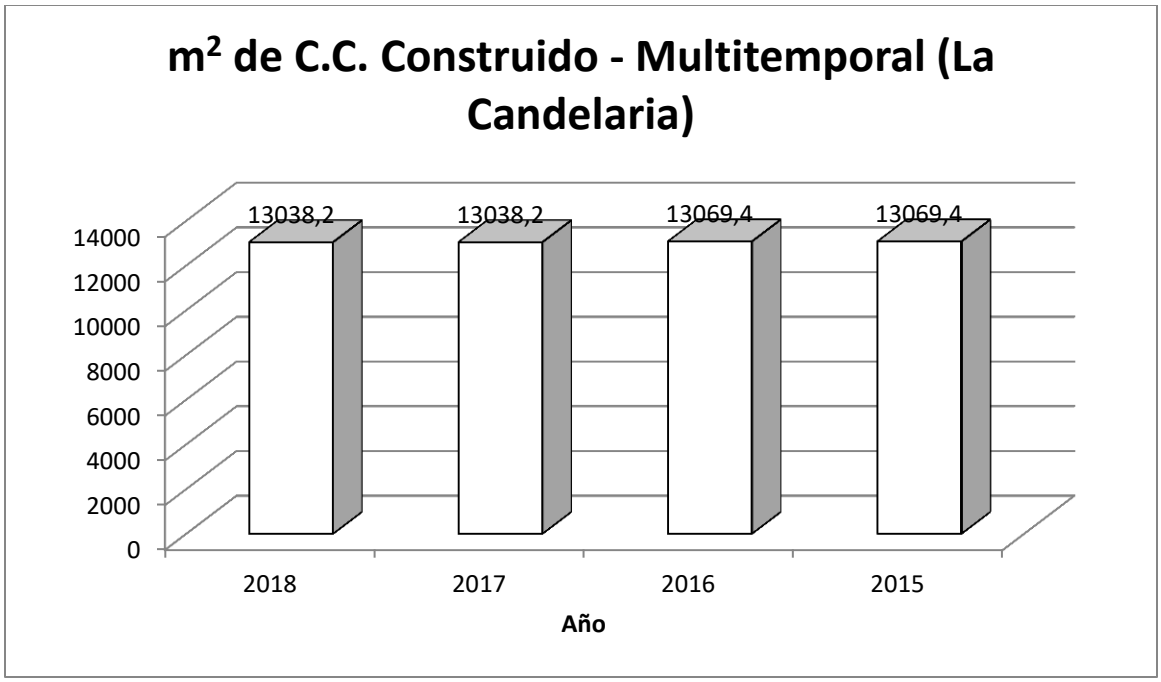


Gráfico 283. Autoría Propia. Fuente: UAECD

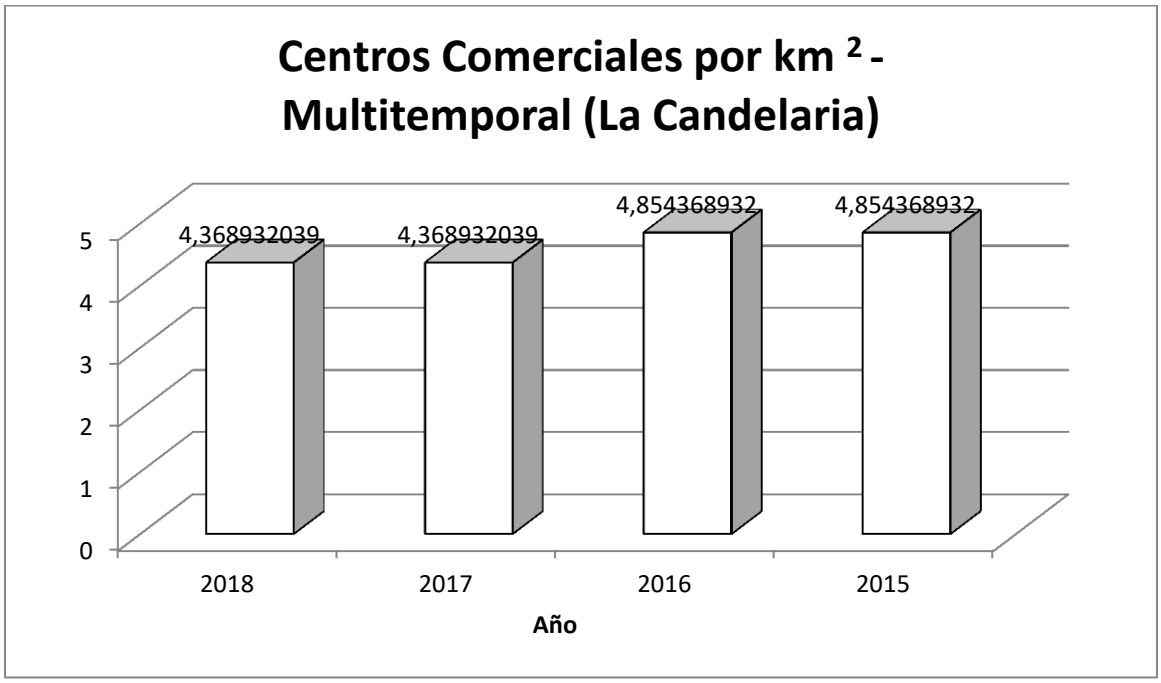


Gráfico 284. Autoría Propia. Fuente: UAECD

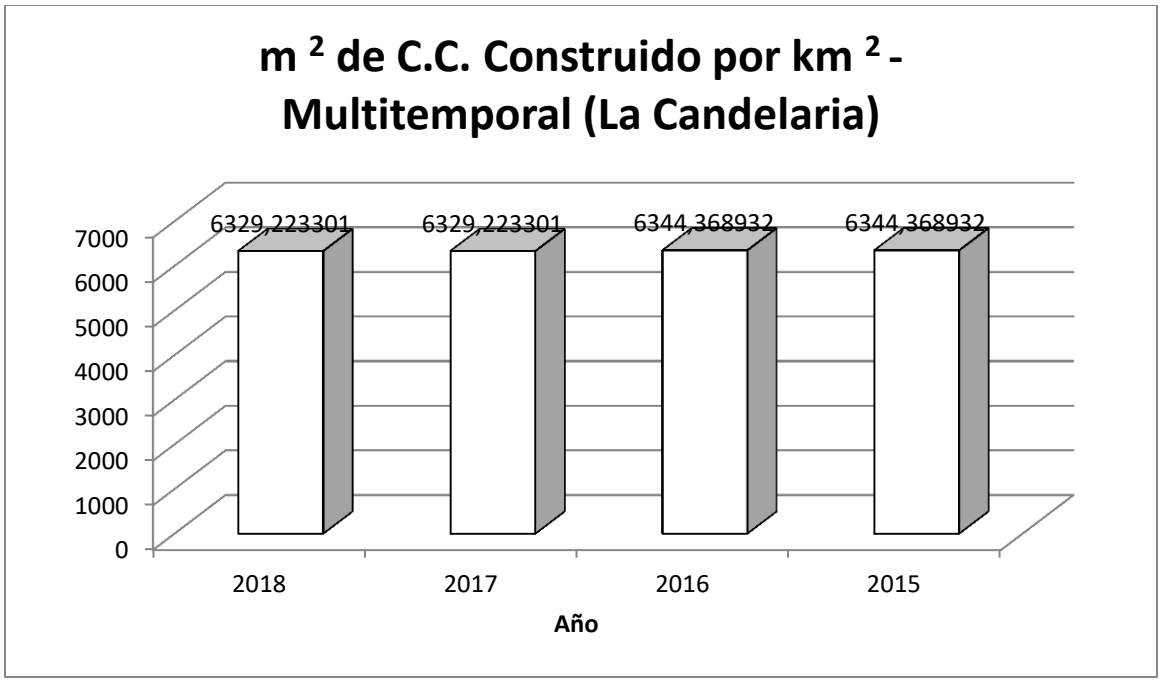


Gráfico 285. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.18. Rafael Uribe Uribe.

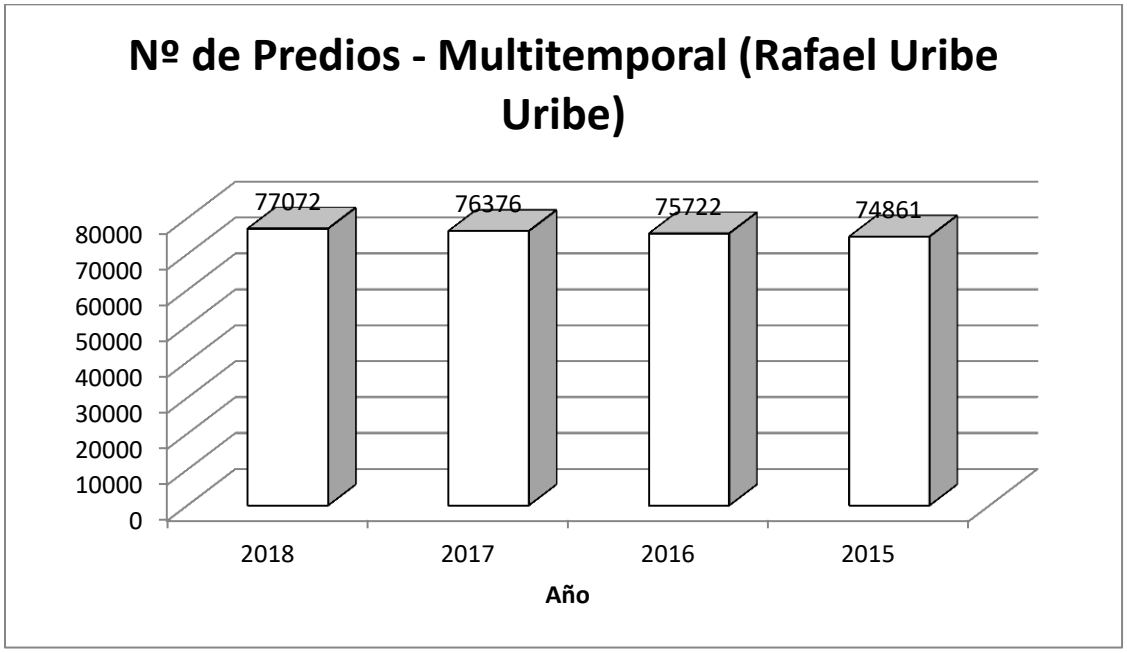


Gráfico 286. Autoría Propia. Fuente: UAECD

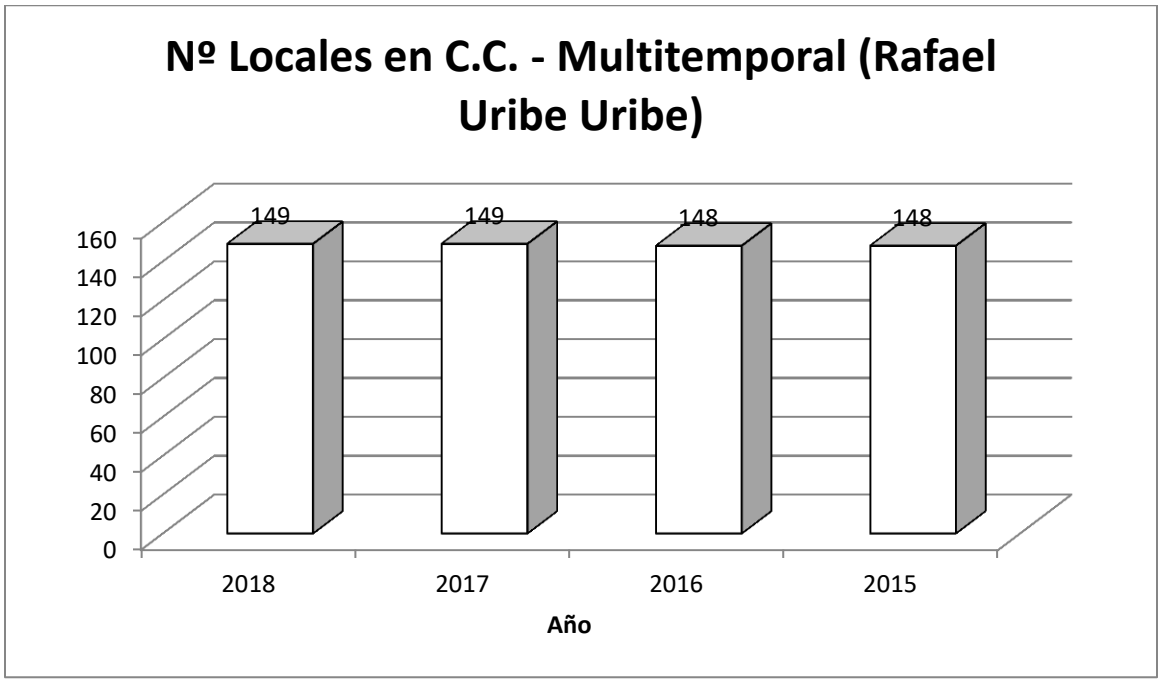


Gráfico 287. Autoría Propia. Fuente: UAECD

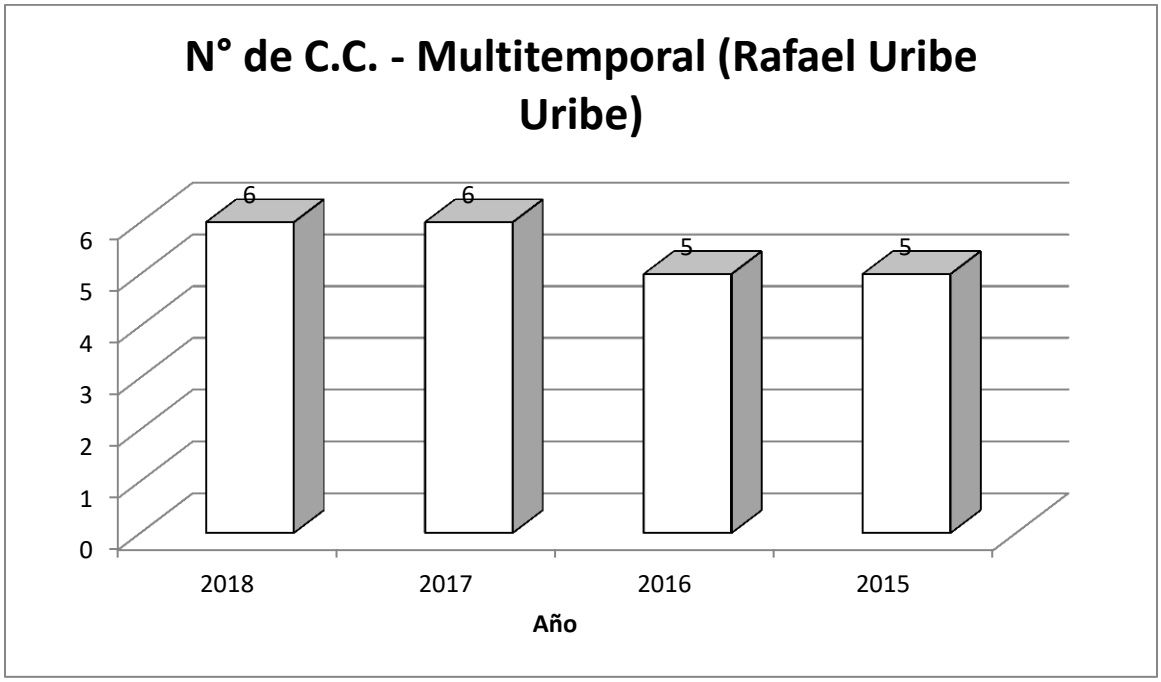


Gráfico 288. Autoría Propia. Fuente: UAECD

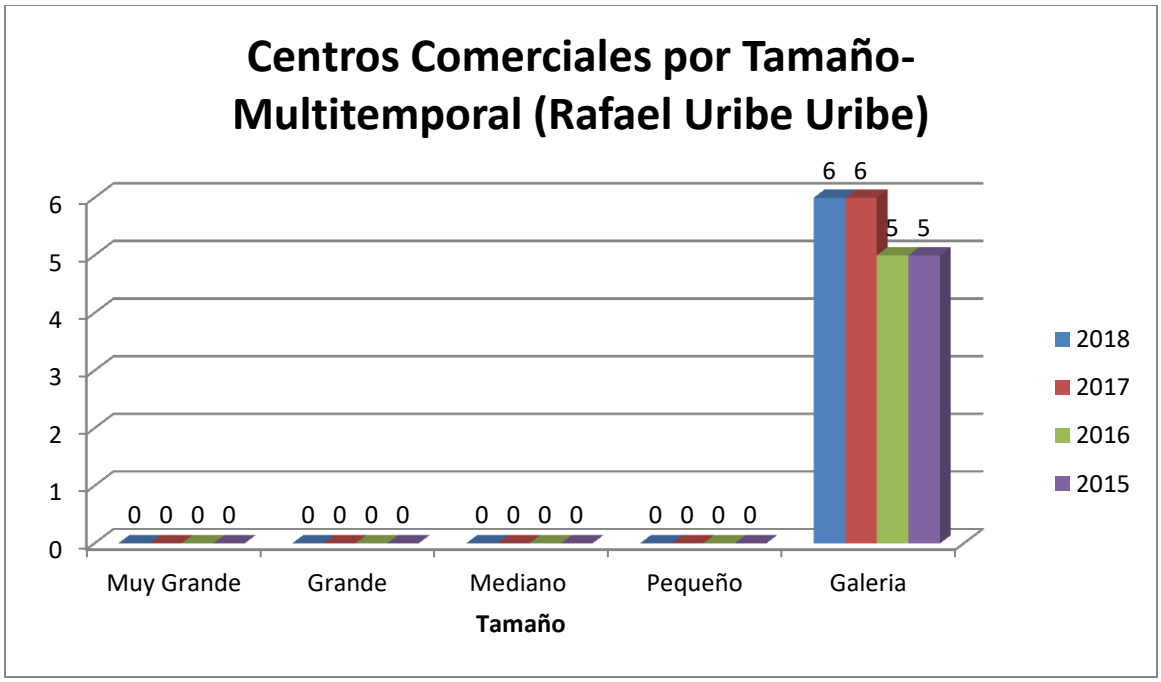


Gráfico 289. Autoría Propia. Fuente: UAECD

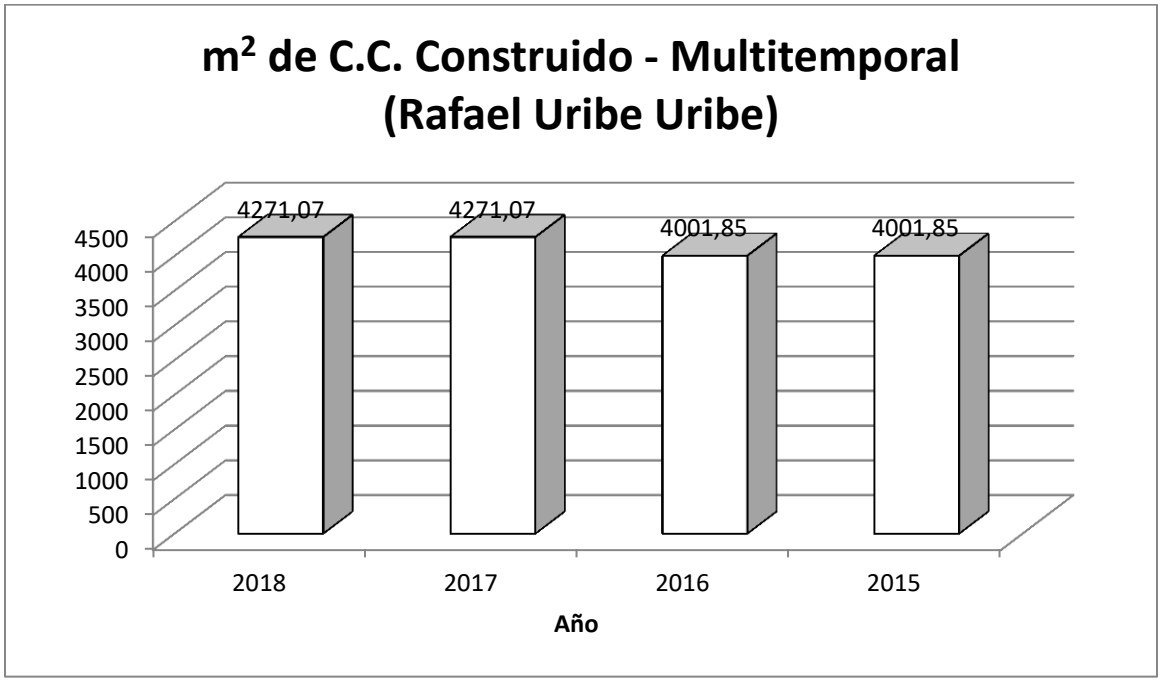


Gráfico 290. Autoría Propia. Fuente: UAECD

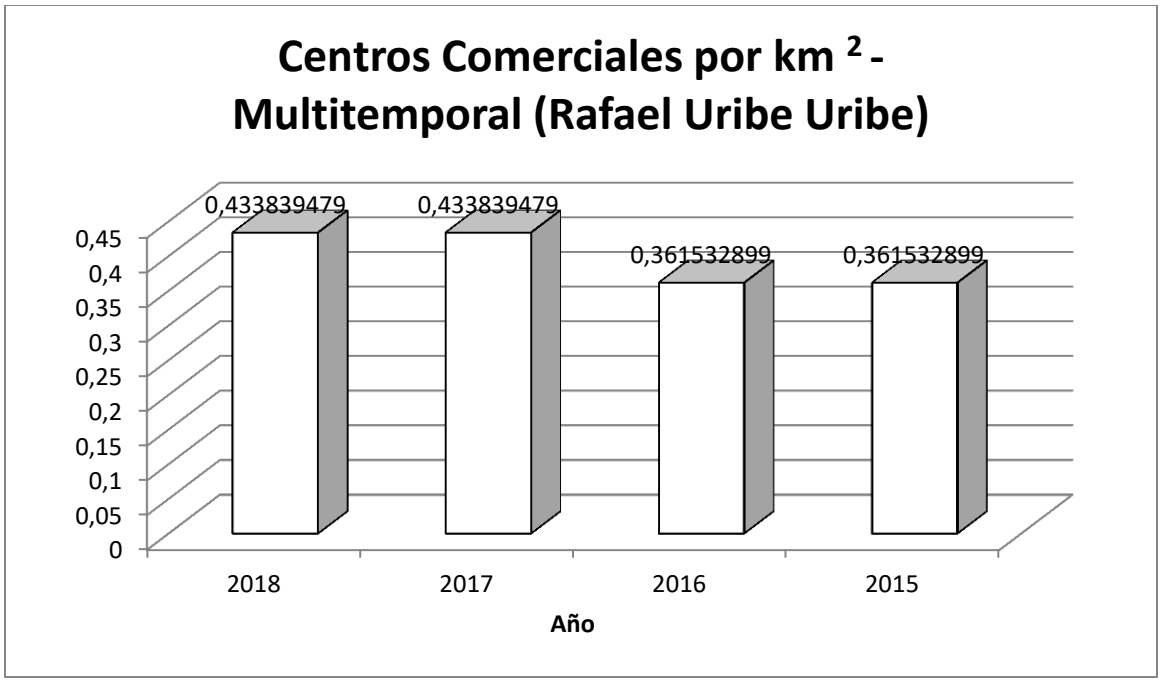


Gráfico 291. Autoría Propia. Fuente: UAECD

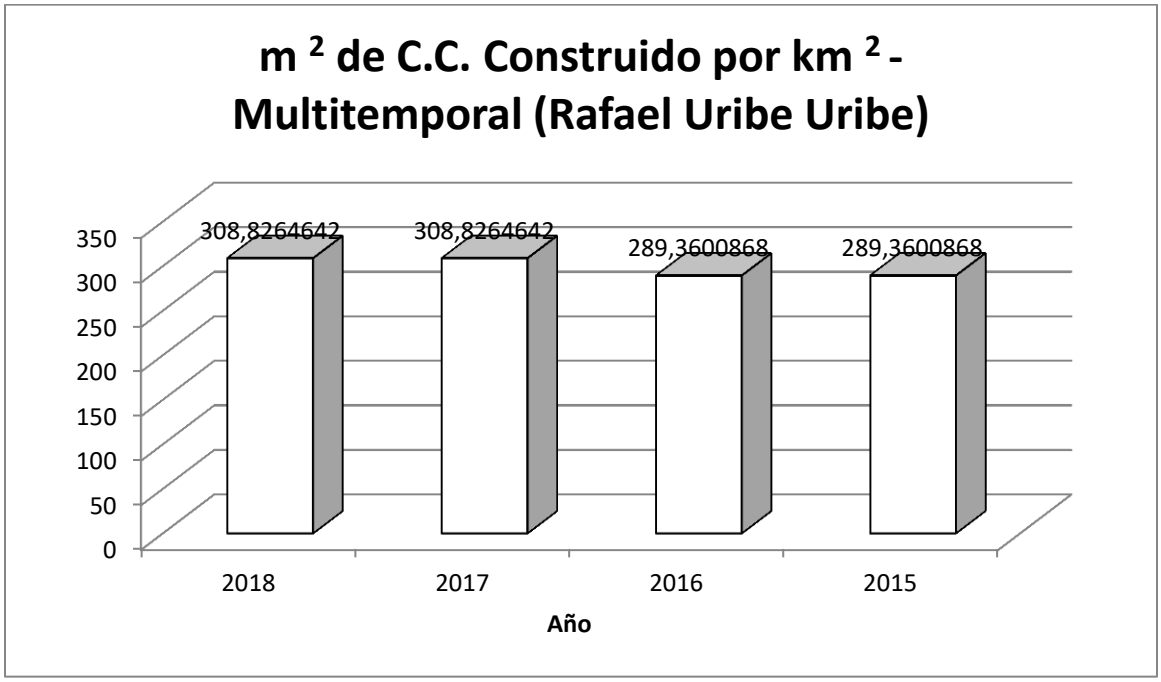


Gráfico 292. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.1.19. Ciudad Bolívar.

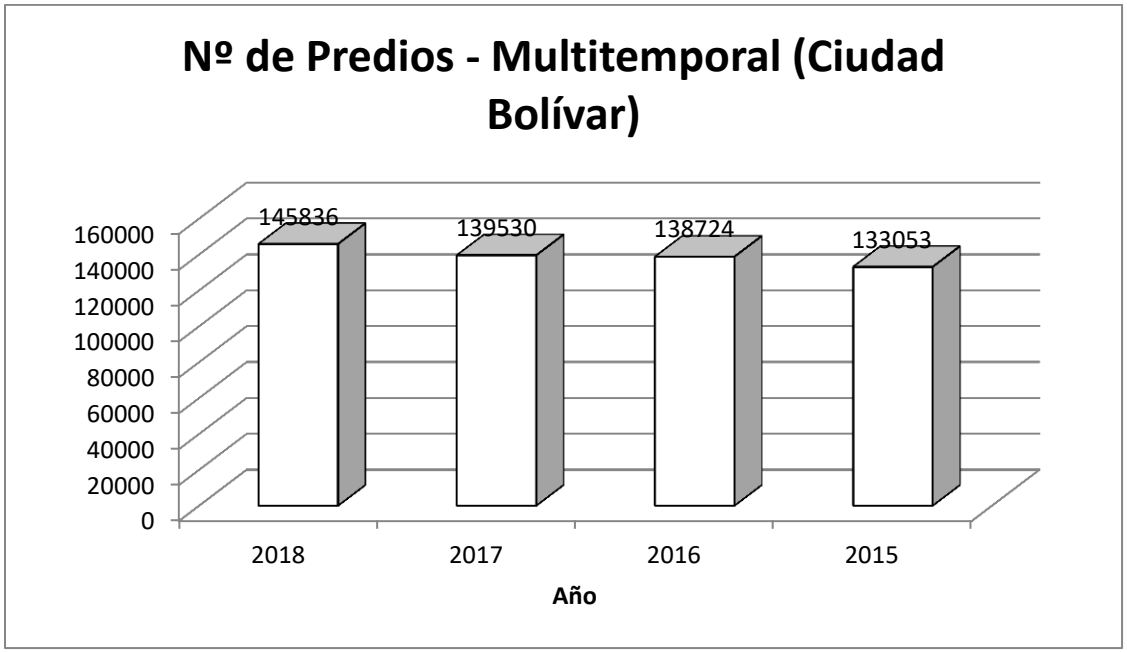


Gráfico 293. Autoría Propia. Fuente: UAECD

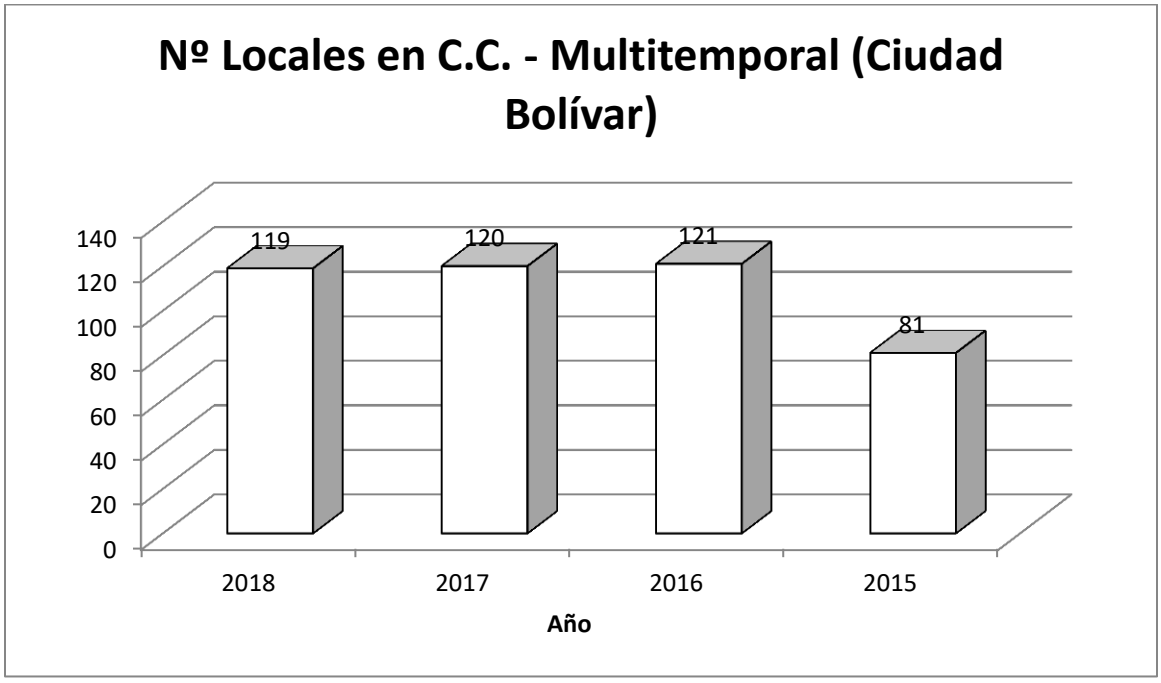


Gráfico 294. Autoría Propia. Fuente: UAECD

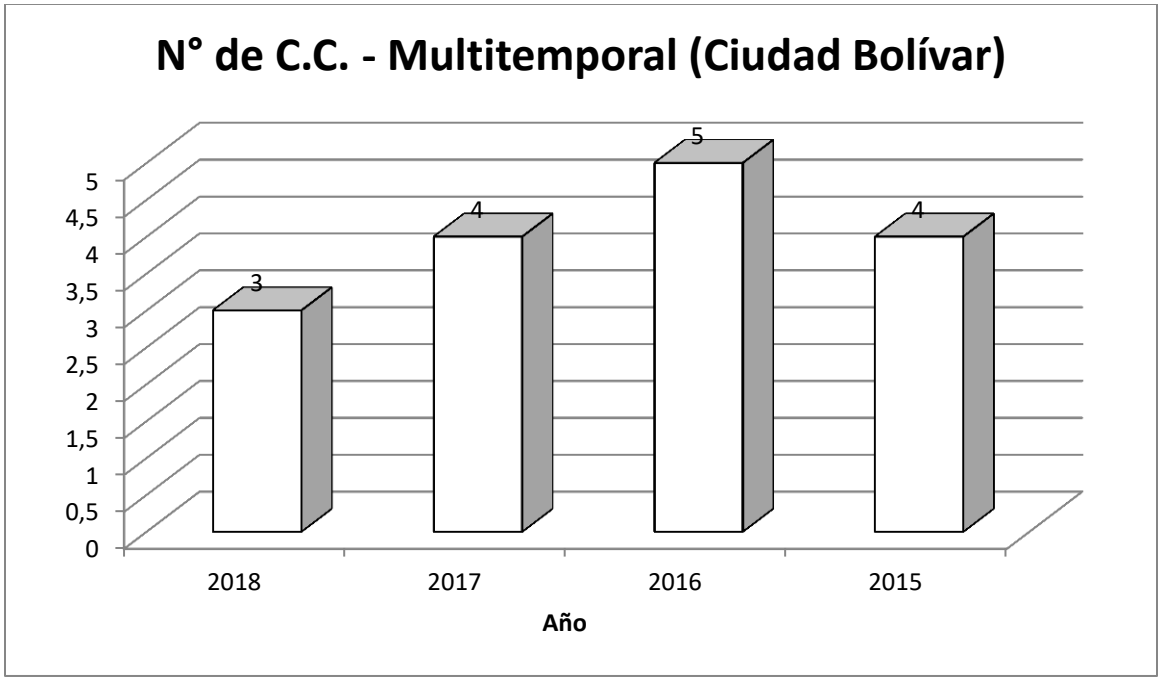


Gráfico 295. Autoría Propia. Fuente: UAECD

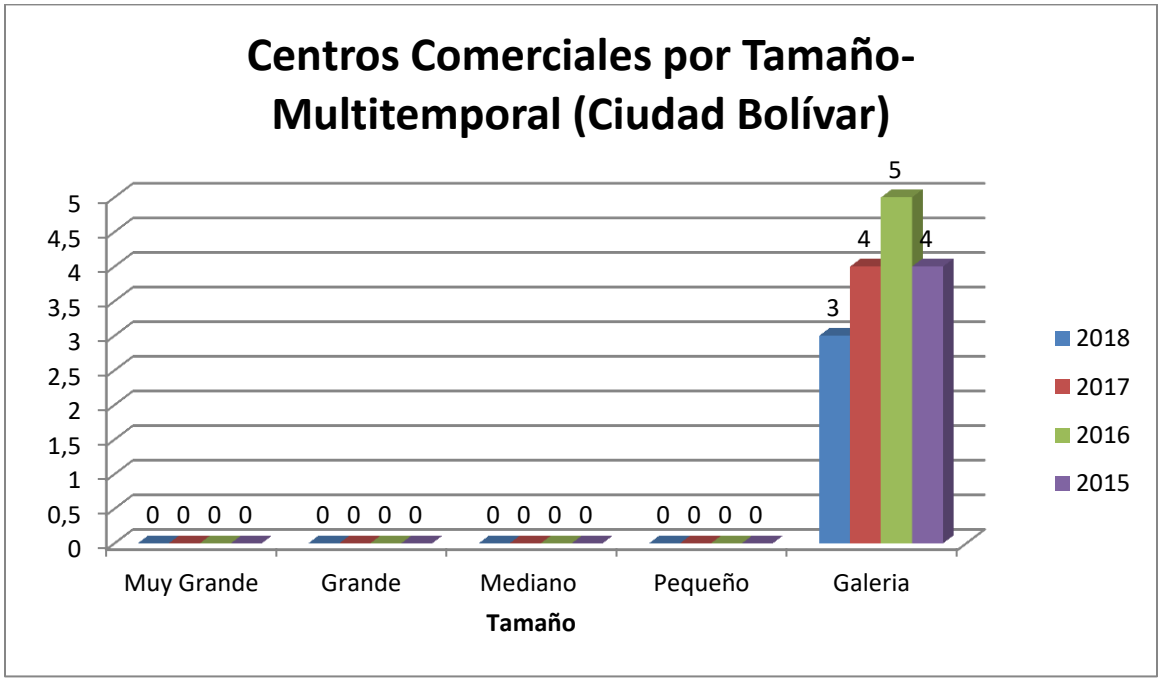


Gráfico 296. Autoría Propia. Fuente: UAECD

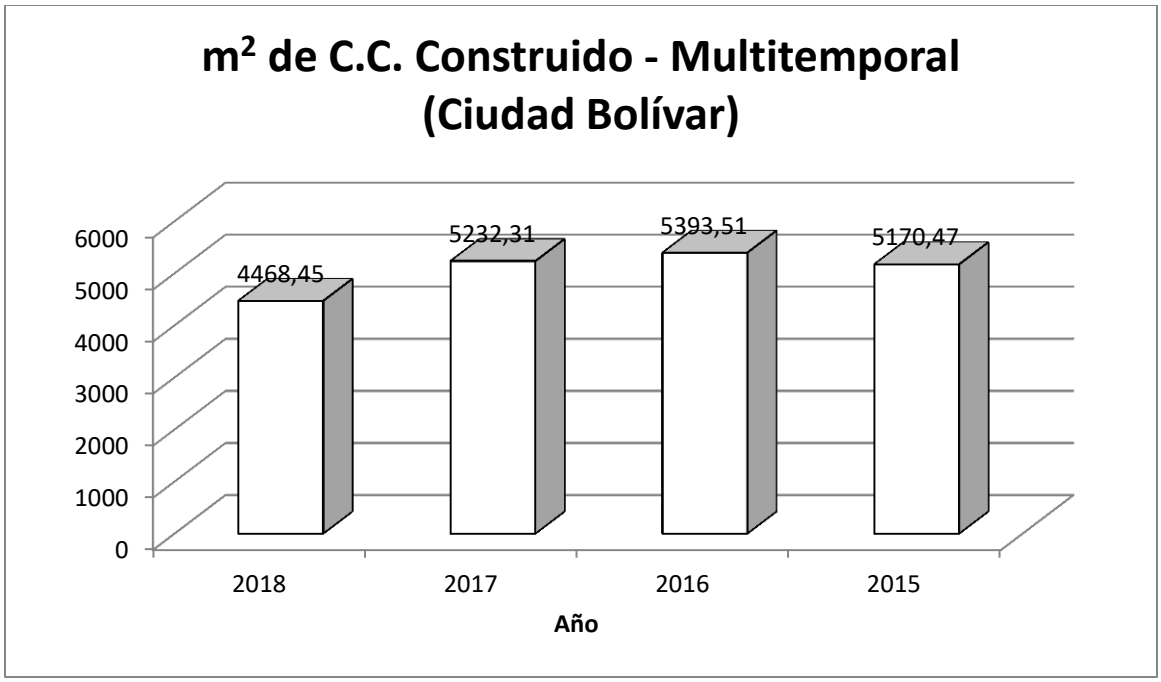


Gráfico 297. Autoría Propia. Fuente: UAECD

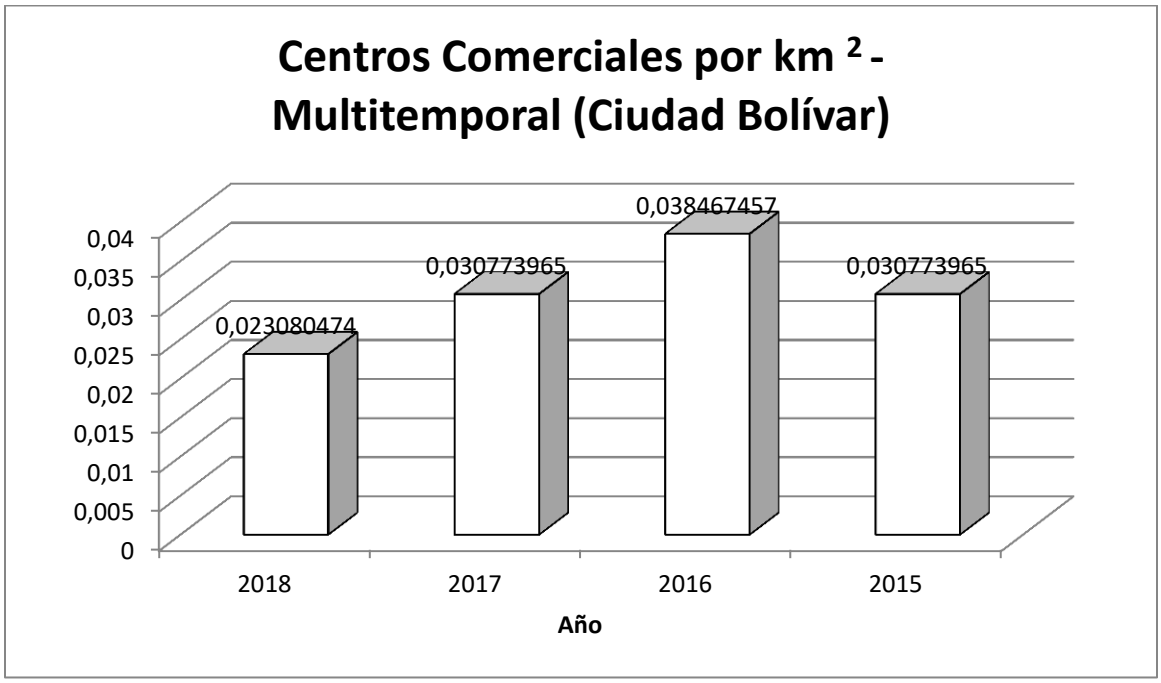


Gráfico 298. Autoría Propia. Fuente: UAECD

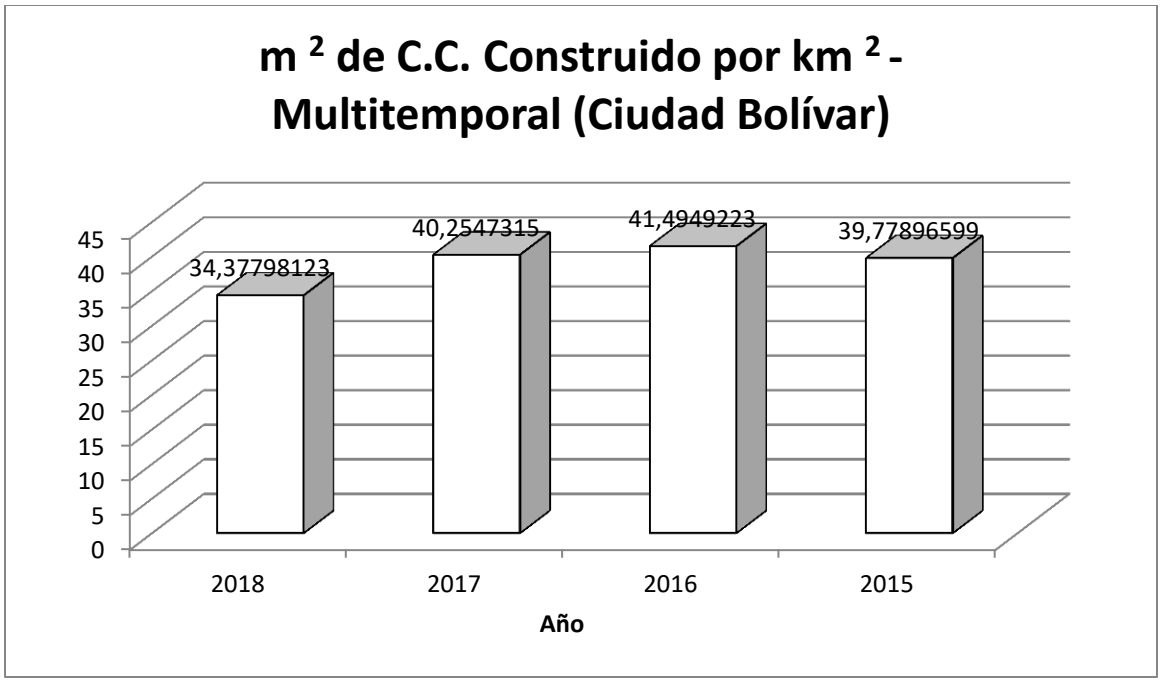


Gráfico 299. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.3.2. Global.

La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra clasificada en seis (6) distintos estratos socioeconómicos, esto con el fin de facilitar y determinar, ente otros usos, el cobro de los Servicios Públicos Domiciliarios. En las siguientes gráfica y tabla se describe cómo se comportan los predios de la ciudad respecto a este ítem.

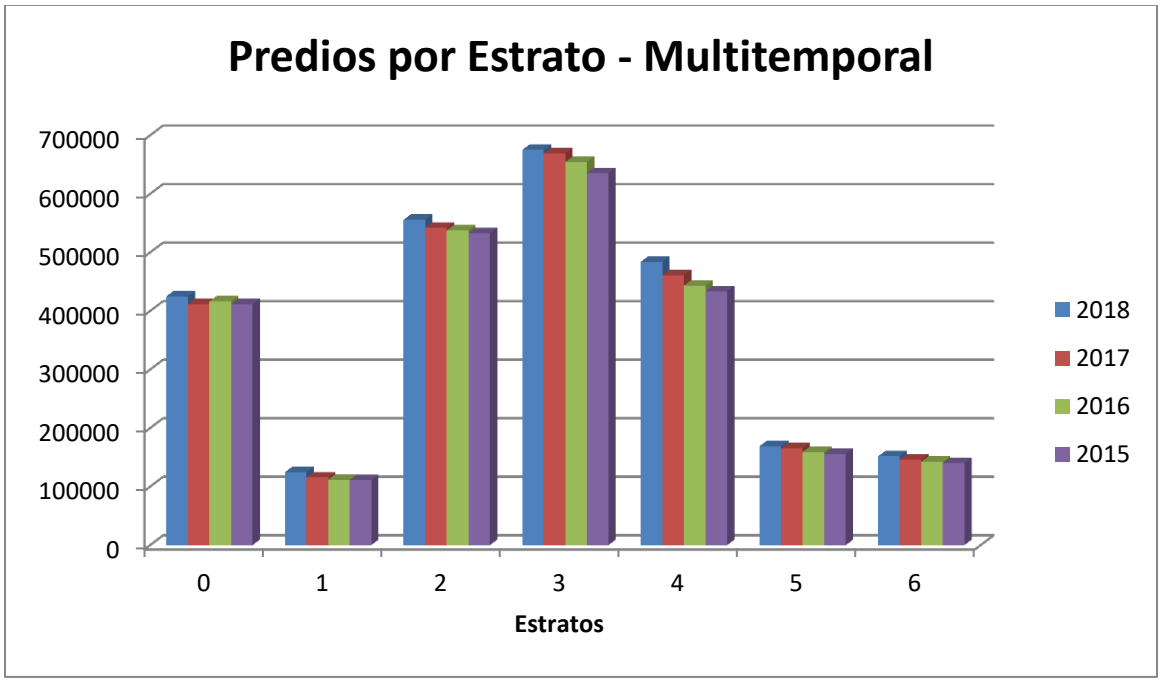


Gráfico 300. Autoría Propia. Fuente: UAECD

	0	1	2	3	4	5	6
2018	424935	124586	555718	674950	484003	168931	151686
2017	411742	115544	541970	669293	461071	165799	146326
2016	416305	111771	537326	654344	443300	159168	142287
2015	411406	110890	532420	635284	433613	155558	140058

Tabla 1. Autoría Propia. Predios de Bogotá D.C. por Estrato - Multitemporal. Fuente: UAECD

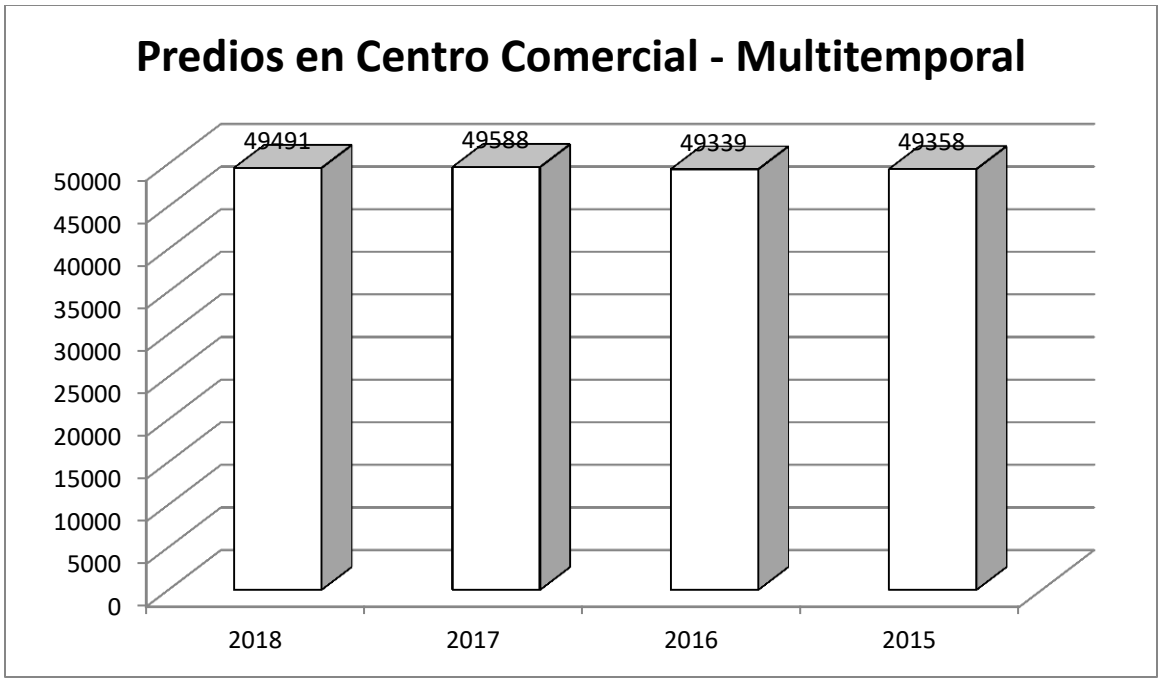


Gráfico 301. Autoría Propia. Fuente: UAECD

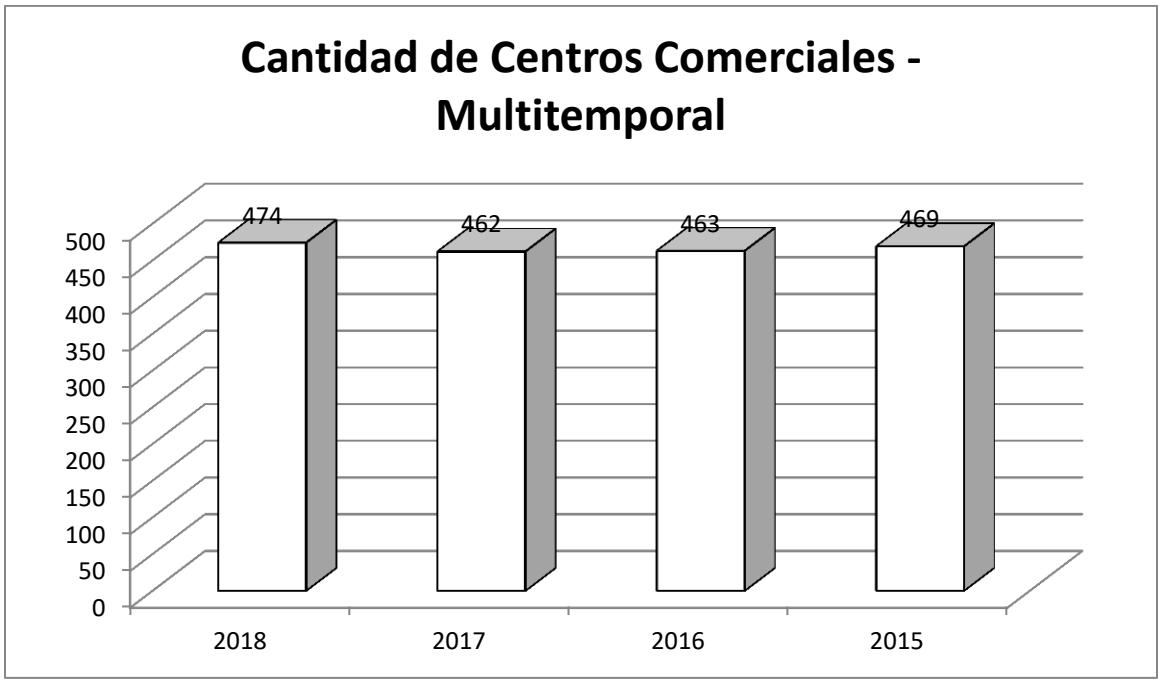


Gráfico 302. Autoría Propia. Fuente: UAECD

9.4. Mercado

Un observatorio de mercado inmobiliario es una herramienta que permite capturar los cambios en los precios del suelo con el fin de facilitar la toma de decisiones de la planificación y gestión urbana. Al mismo tiempo se puede implementar un Sistema de Información Geográfica que apoye y gestione la comprensión del comportamiento en el tiempo y espacio del mercado inmobiliario. En esta parte de la investigación hay que tomar en cuenta una variable muy importante como los es la ubicación de los locales en el centro comercial, ya que esta se presenta como una de las que más interfiere en el precio de estos, otra además, es también la subjetividad con la que impone un precio cada vendedor o arrendador.

Después del debido trabajo de recolección de ofertas de venta y arriendo de predios los cuales tengan como Destino Económico el de Comercio en Centro Comercial, para la ciudad de Bogotá D.C. total, se obtuvieron los siguientes resultados:

9.4.1. Por Localidad.

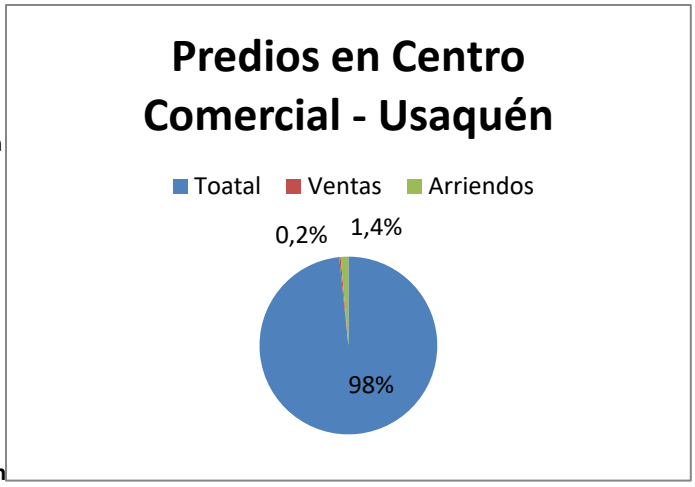
9.4.1.1. Usaquén.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	17
Promedio Usaquén	$ 2.735.031
Desviación Estándar.	2785713,418
Coeficiente de Variación	101,9%

Tabla 2. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Usaquén

ARRIENDO ($/m^2	
Ofertas	93
Promedio Usaquén	$ 119.308
Desviación Estándar.	80321,08741
Coeficiente de Variación	67,3%

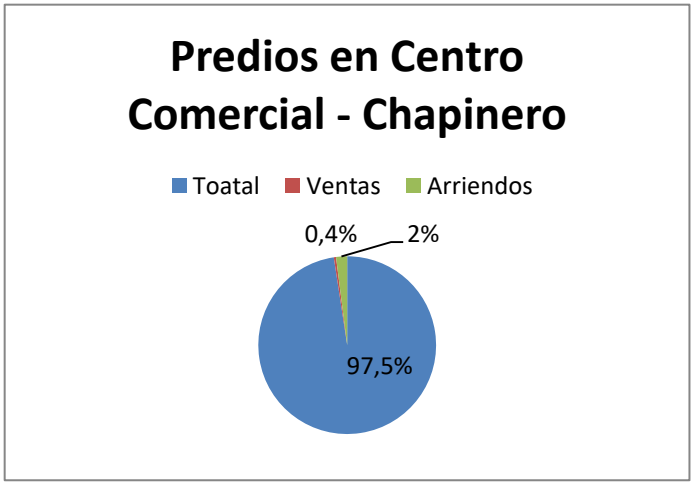
Tabla 3. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Usaquén



9.4.1.2. Chapinero.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	21
Promedio Chapinero	$ 9.216.821
Desviación Estándar.	12033765,55
Coeficiente de Variación	130,6%

Tabla 4. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Chapinero.



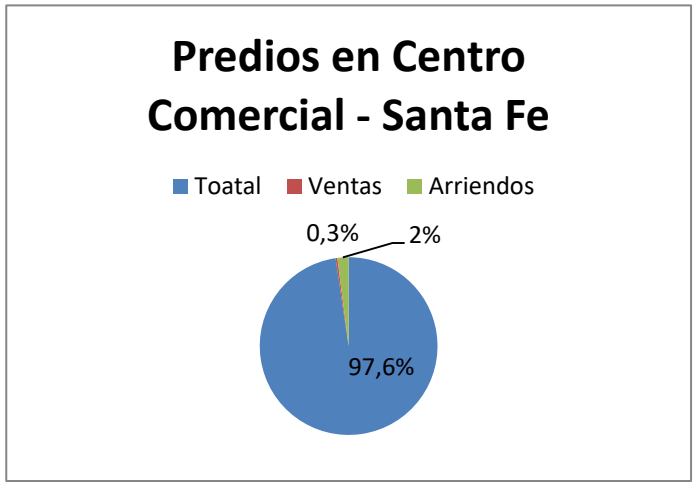
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	104
Promedio Chapinero	$ 120.733
Desviación Estándar.	92644,85059
Coeficiente de Variación	76,7%

Tabla 5. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Chapinero.

9.4.1.3. Santa Fe.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	22
Promedio Santa Fe	$ 25.488.814
Desviación Estándar.	22929564,88
Coeficiente de Variación	89,96%

Tabla 6. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Sata Fe



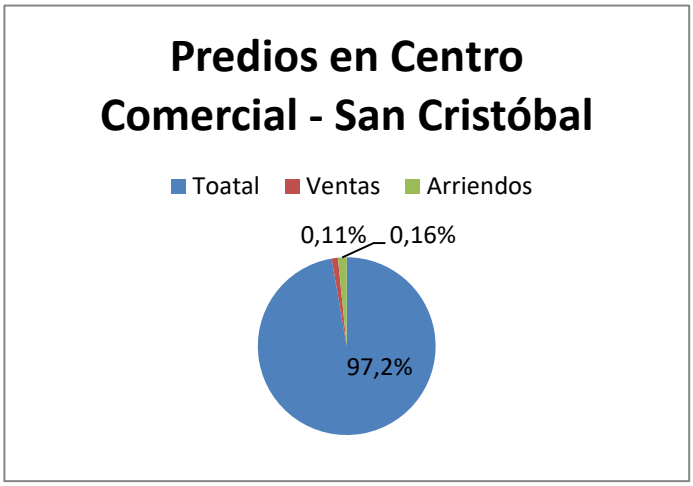
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	136
Promedio Santa Fe	$ 199.017
Desviación Estándar.	103761,6487
Coeficiente de Variación	52,1%

Tabla 7. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Santa Fe.

9.4.1.4. San Cristóbal.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	5
Prome. San Cristóbal	$ 4.547.143
Desviación Estándar.	299100,6929
Coeficiente de Variación	6,6%

Tabla 8.Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – San Cristóbal



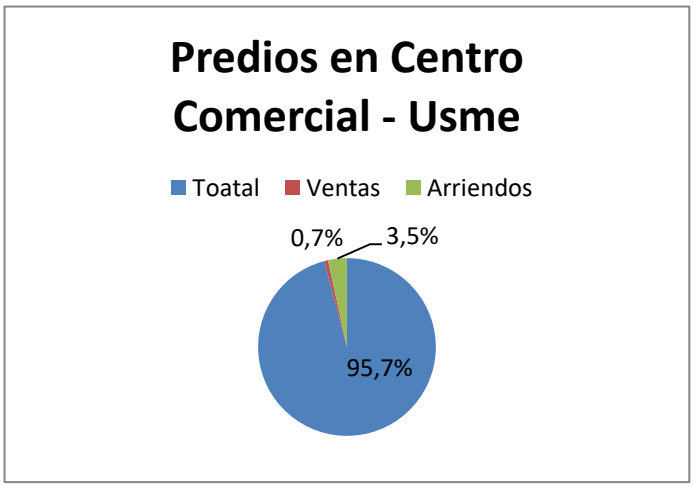
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	7
Prome. San Cristóbal	$ 54.878
Desviación Estándar.	11127,75467
Coeficiente de Variación	20,3%

Tabla 9. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – San Cristóbal

9.4.1.5. Usme.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	1
Promedio Usme	$ 8.973.588
Desviación Estándar.	0
Coeficiente de Variación	0%

Tabla 10. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Usme.



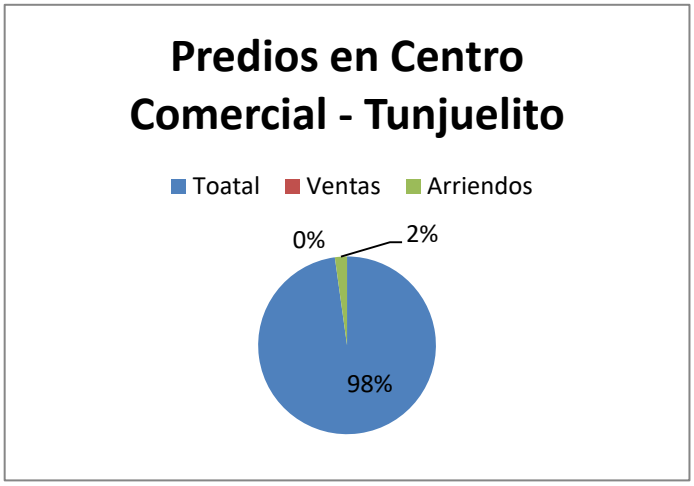
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	5
Promedio Usme	$ 124.508
Desviación Estándar.	19959,35654
Coeficiente de Variación	16,0%

Tabla 11. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Usme.

9.4.1.6. Tunjuelito.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	--
Promedio Tunjuelito	--
Desviación Estándar.	--
Coeficiente de Variación	--

Tabla 12. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Tunjuelito



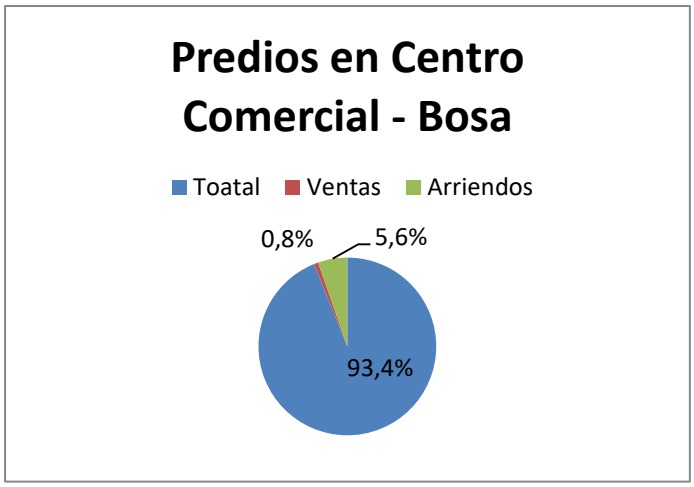
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	15
Promedio Tunjuelito	$ 140.386
Desviación Estándar.	57446,30088
Coeficiente de Variación	40,9%

Tabla 13. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Tunjuelito.

9.4.1.7. Bosa.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	3
Promedio Bosa	$ 8.585.900
Desviación Estándar.	520889,5282
Coeficiente de Variación	6,1%

Tabla 14. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Bosa.



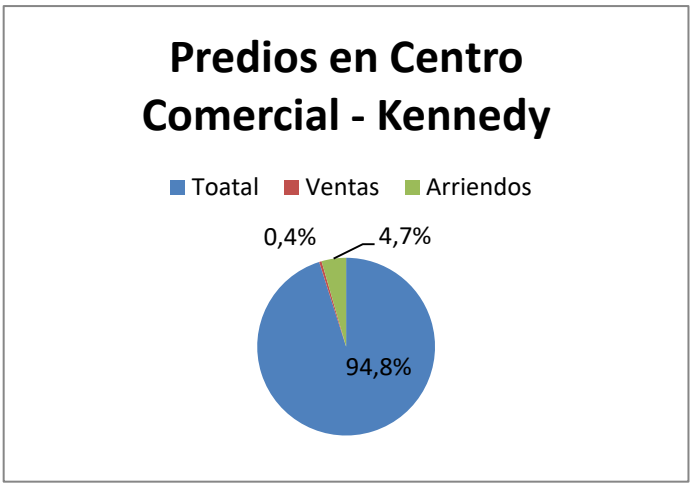
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	21
Promedio Bosa	$ 84.950
Desviación Estándar.	30129,45992
Coeficiente de Variación	35,5%

Tabla 15. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Bosa

9.4.1.8. Kennedy.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	5
Promedio Kennedy	$ 8.555.025
Desviación Estándar.	6195460,103
Coeficiente de Variación	72,4%

Tabla 16. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Kennedy.



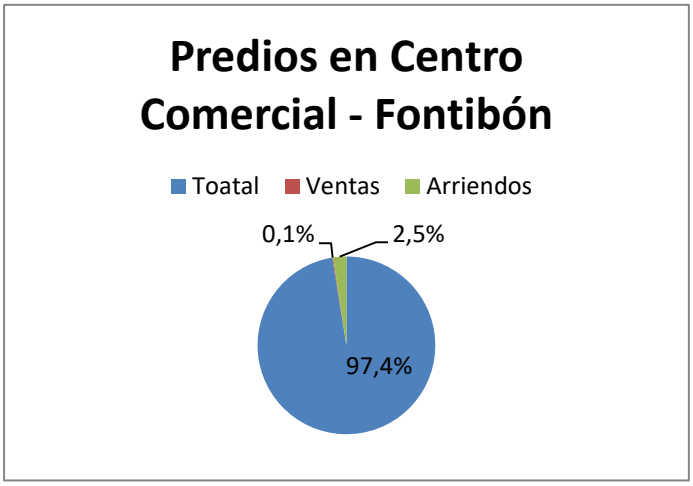
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	50
Promedio Kennedy	$ 160.402
Desviación Estándar.	91753,60598
Coeficiente de Variación	57,2%

Tabla 17. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Kennedy.

9.4.1.9. Fontibón.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	4
Promedio Fontibón	$ 18.261.550
Desviación Estándar.	9771377,853
Coeficiente de Variación	53,5%

Tabla 18. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Fontibón.



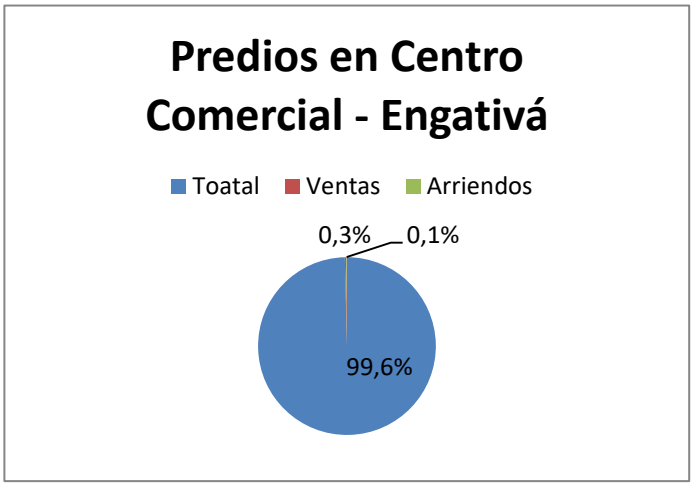
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	65
Promedio Fontibón	$ 138.227
Desviación Estándar.	115343,9014
Coeficiente de Variación	83,4%

Tabla 19. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Fontibón.

9.4.1.10. Engativá.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	5
Promedio Engativá	$ 17.549.772
Desviación Estándar.	9290787,673
Coeficiente de Variación	52,9%

Tabla 20. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Engativá.



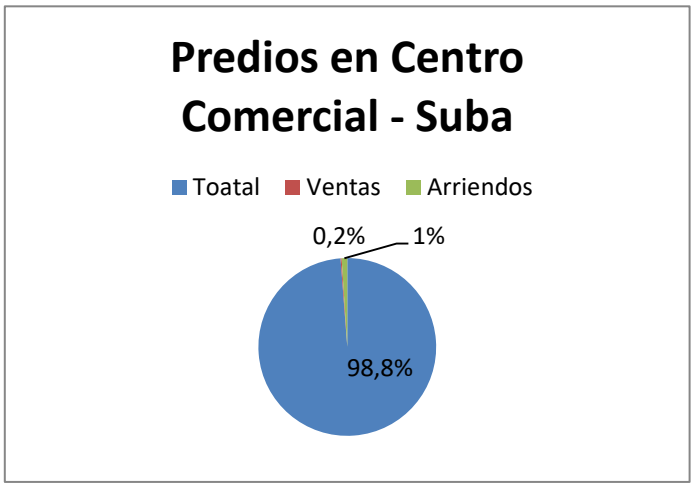
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	2
Promedio Engativá	$ 181.623
Desviación Estándar.	28102,92239
Coeficiente de Variación	15,5%

Tabla 21. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Engativá.

9.4.1.11. Suba.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	12
Promedio Suba	$ 8.902.210
Desviación Estándar.	3907675,925
Coeficiente de Variación	43,9%

Tabla 22. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Suba



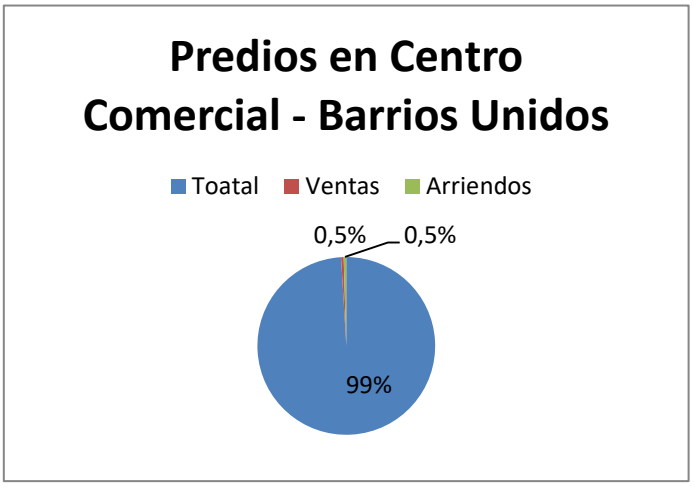
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	61
Promedio Suba	$ 80.224
Desviación Estándar.	42790,16535
Coeficiente de Variación	53,3%

Tabla 23. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Suba.

9.4.1.12. Barrios Unidos.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	4
Prom. Barrios Unidos	$ 4.319.278
Desviación Estándar.	1278342,218
Coeficiente de Variación	29,6%

Tabla 24. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Barrios Unidos



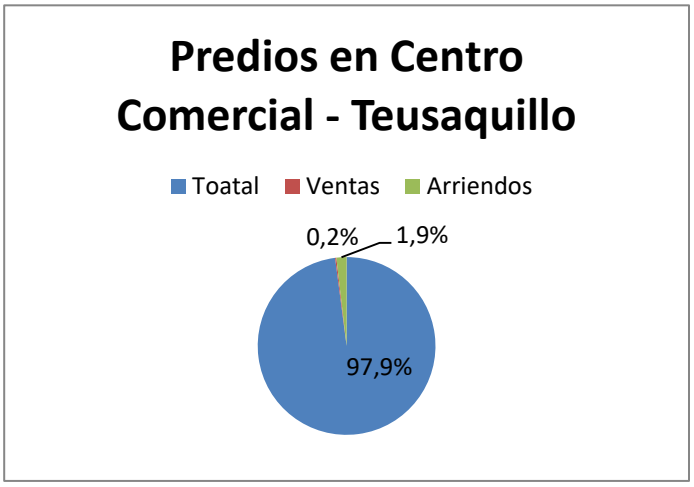
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	4
Prom. Barrios Unidos	$ 34.751
Desviación Estándar.	10635,26759
Coeficiente de Variación	30,6%

Tabla 25. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Barrios Unidos

9.4.1.13. Teusaquillo.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	3
Promedi. Teusaquillo	$ 19.095.134
Desviación Estándar.	10099538,2
Coeficiente de Variación	52,9%

Tabla 26. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Teusaquillo.



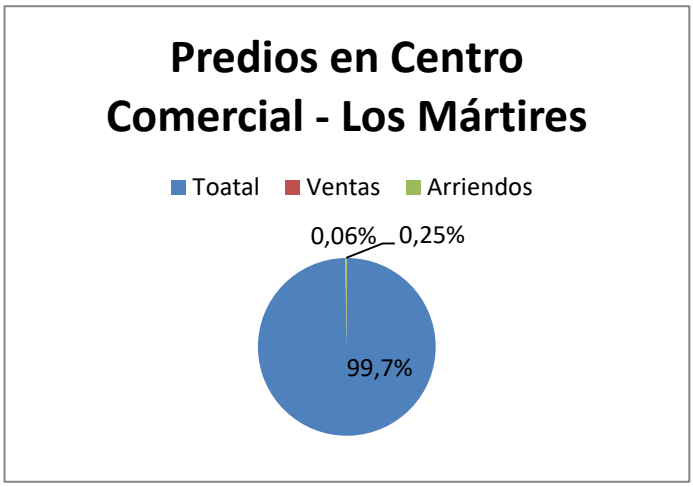
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	24
Promedi. Teusaquillo	$ 178.491
Desviación Estándar.	271926,9086
Coeficiente de Variación	152,3%

Tabla 27. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Teusaquillo

9.4.1.14. Los Mártires.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	5
Promedi. Los Mártires	$ 12.428.571
Desviación Estándar.	3750736,889
Coeficiente de Variación	30,2%

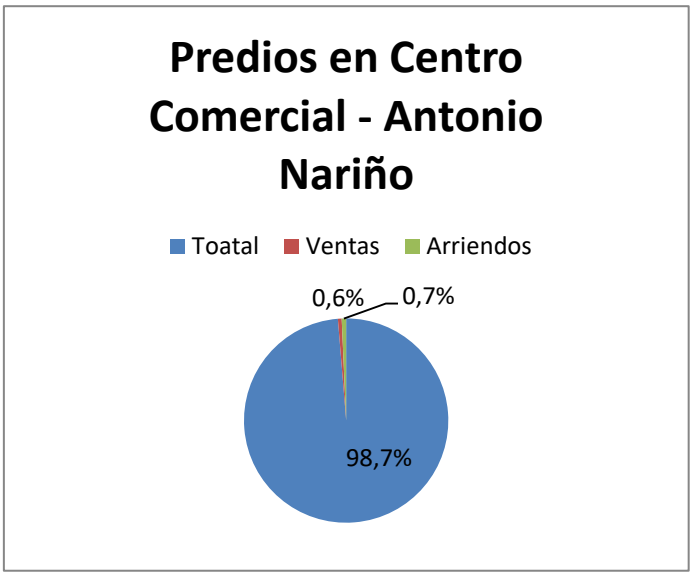
Tabla 28. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Los Mártires.



ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	21
Promedi. Los Mártires	$ 138.900
Desviación Estándar.	146542,0924
Coeficiente de Variación	105,5%

Tabla 29. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Los Mártires.

9.4.1.15. Antonio Nariño.



VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	6
Prom. Antonio Nariño	$ 10.850.000
Desviación Estándar.	11467308,61
Coeficiente de Variación	105,7%

Tabla 30. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Antonio Nariño.

ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	7
Prom. Antonio Nariño	$ 62.286
Desviación Estándar.	27285,34031
Coeficiente de Variación	43,8%

Tabla 31. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Antonio Nariño

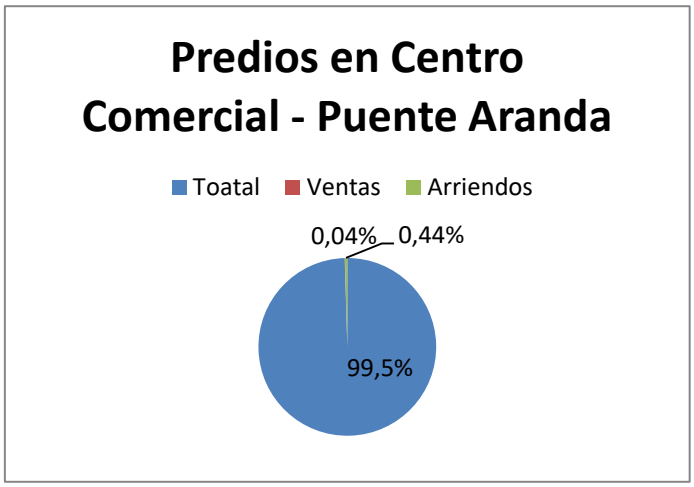
9.4.1.16. Puente Aranda.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	2
Prom. Puente Aranda	$ 17.222.222
Desviación Estándar.	2777777,778
Coeficiente de Variación	16,1%

Tabla 32. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Puente Aranda.

ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	25
Prom. Puente Aranda	$ 137.092
Desviación Estándar.	81238,02291
Coeficiente de Variación	59%

Tabla 33. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Puente Aranda.



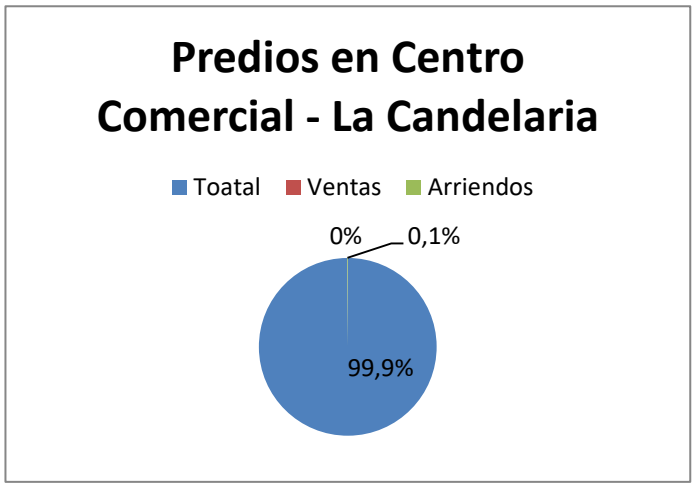
9.4.1.17. La Candelaria.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	--
Prome. La Candelaria	--
Desviación Estándar.	--
Coeficiente de Variación	--

Tabla 34. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – La Candelaria.

ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	1
Prome. La Candelaria	$ 137.500
Desviación Estándar.	0
Coeficiente de Variación	0,0%

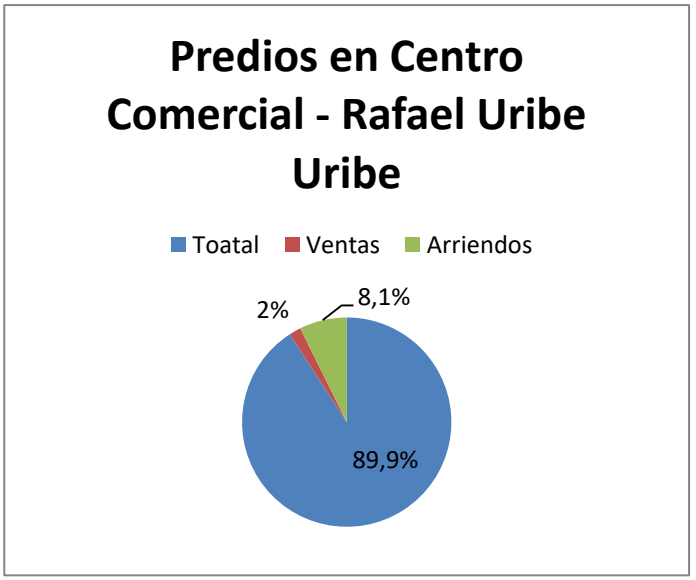
Tabla 35. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – La Candelaria



9.4.1.18. Rafael Uribe Uribe.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	3
Prom. Rafael Uribe Ur	$ 4.046.154
Desviación Estándar.	384512,8068
Coeficiente de Variación	9,5%

Tabla 36. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Rafael Uribe Uribe.



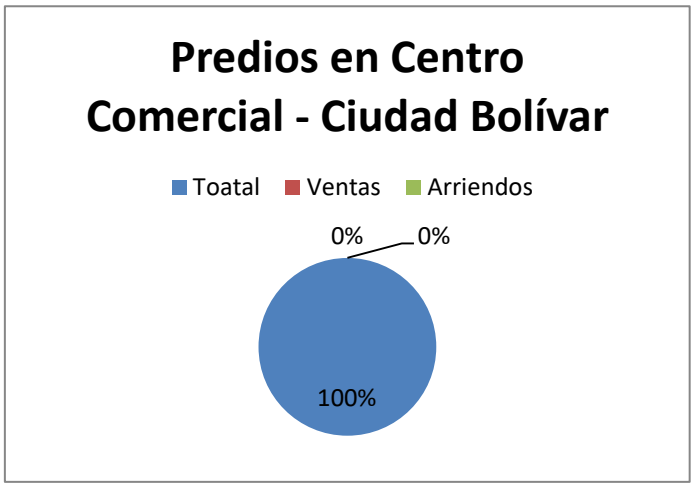
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	12
Prom. Rafael Uribe Ur	$ 51.938
Desviación Estándar.	33899,88637
Coeficiente de Variación	65,3%

Tabla 37. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Rafael Uribe Uribe

9.4.1.19. Ciudad Bolívar.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	--
Prom. Ciudad Bolívar	--
Desviación Estándar.	--
Coeficiente de Variación	--

Tabla 38. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Ciudad Bolívar.



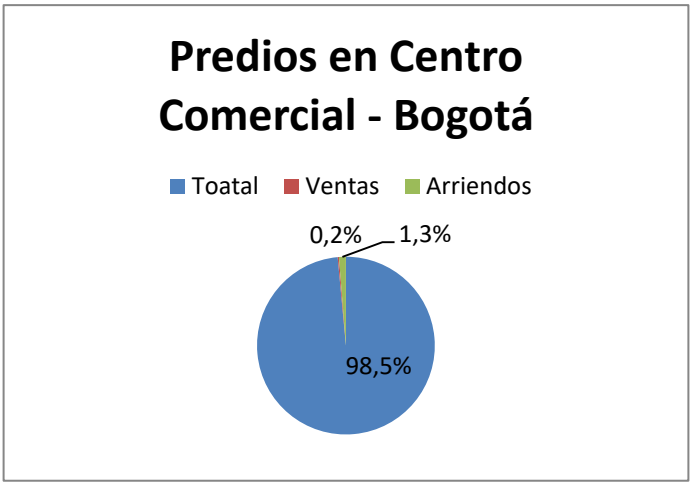
ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	--
Prom. Ciudad Bolívar	--
Desviación Estándar.	--
Coeficiente de Variación	--

Tabla 39. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Ciudad Bolívar.

9.4.2. Global.

VENTAS ($/m^2)	
Ofertas	118
Promedio Bogotá D.C	$ 12.008.938
Desviación Estándar.	14317710,4
Coeficiente de Variación	119,2%

Tabla 40. Autoría Propia. Resultados Ofertas Ventas – Bogotá D.C.



ARRIENDO ($/m^2)	
Ofertas	628
Promedio Bogotá D.C	$ 139.121
Desviación Estándar.	111748,876
Coeficiente de Variación	80,3%

Tabla 41. Autoría Propia. Resultados Ofertas Arriendo – Bogotá D.C.

10. Análisis de los Resultados

10.1. Bogotá D.C.

Respecto a la ciudad en su totalidad, se vio a partir de los resultados obtenidos que la capital cuenta con un mercado en centro comerciales muy variado, ya que se estableció en ventas un coeficiente de variación de 119,2 % y para el arriendo uno de 80,3%, por lo tanto es imposible determinar un promedio en cualquiera de los dos ítems para toda la ciudad, sin embargo pueden hacerse conjeturas respecto a la explicación del porqué de estos resultados.

La ciudad de Bogotá es la más grande del país tanto en extensión como en cantidad de población, a partir de esto se desarrollan múltiples comportamientos sociales y paisajistas, la

capital cuenta con seis distintos estratos socioeconómicos como se mostró anteriormente, paralelo a esto la estructura física de la ciudad cambia bastante junto a estos mencionados. Estos dos comportamientos explican perfectamente el porqué de los resultados obtenidos en el mercado de ventas y arriendos, la capacidad económica del consumidor vecino, las imbricaciones de uso relacionadas al centro comercial, las vías de acceso a este, y la ubicación de cada local en su interior, explican como, por ejemplo, en las ventas encontramos un m^2 de local comercial a $ 85’714.286 y al mismo tiempo otro a tan solo $ 818.182, el segundo valor es apenas un 1% aproximado del primer valor.

En las ilustraciones 22, 23, 24 y 25 se pueden observar los mapas de los principales centros comerciales por localidad en toda Bogotá, además clasificados por tamaño, y el comportamiento del mercado en tanto a ventas en toda la ciudad.

En las ilustraciones 24 y 25 se muestran dos tipos de comportamiento fácil de evidenciar en la ciudad; primero se puede ver como son nulos los Centros Comerciales de gran tamaño hacia el sur de la capital, después de pasar la Avenida Primero de Mayo, el único centro comercial diferente a uno Pequeño o Galería, es Centro Mayor. Las Localidades de esta zona como Bosa, Ciudad Bolívar, o San Cristóbal, es importante aclarar que se destacan por no contener predios de estrato 5 ni 6, inclusive los de estrato 4 se podrían contar con la mano, esto finalmente explicaría el comportamiento en la Ilustración 24, pues sus ciudadanos no cuentan con gran capacidad económica, por lo que el dueño de un local en estas zonas no obtendría las mismas ganancias que en otra zona de Bogotá, por lo tanto no se va pagar de la misma manera por un local, entonces al constructor no le conviene las grandes estructuras en este caso, puesto que la inversión es más alta y las ganancias no absorberían este dinero en forma de ganancia,

inclusive esto también se ve en la construcción de vivienda en PH, en los estratos bajos apenas se llegan a edificios de seis (6) pisos.

10.2. Usaquén

La localidad de Usaquén es una de las localidades que cuenta con más centros comerciales, además tiene una particularidad, pues es la que más tiene predios en centro comercial y al mismo tiempo la localidad con menos predios de todo tipo de Bogotá, entonces, el 1,86 % de sus predios se encuentran en destino 22 (Comercio en Centro Comercial), el porcentaje más alto en este aspecto de las 19 localidades analizadas.

En la ilustración 26 se puede observar los principales centros comerciales de la localidad, de tamaños grande y mediano, pues hay que mencionar que es una de las localidades talvez con mejores ingresos en sus habitantes ya que el 73,5 % de los predios pertenecen al estrato 4, 5 y 6, siendo una de las más altas en este ítem. Sin embargo según el mercado no contiene los precios más altos de m^2 de área vendible en centro comercial, además si muy variables, haciendo imposible determinar un promedio en la localidad, lo que podría explicarse debido a su ubicación periférica en la ciudad y que no cuenta con una densidad de vías principales muy alta para arribar, y finalmente la presencia de distintos estratos socioeconómicos. Sin embargo podemos encontrar valores de m^2 por centro comercial, de $ 5’000.000, $ 1’297.000 y $ 945.000.

Algunas de la localidades de la ciudad permitieron calcular un Índice de Rentabilidad gracias a locales comerciales que se tenía la oferta de venta y también la de arriendo, para el caso de Usaquén resulto el índice más alto de la capital 0,1181043.

10.3. Chapinero

La localidad de Chapinero es también una de las que más centros comerciales tiene, es una localidad del centro de la ciudad y con cierto nivel de ingreso económico lo que podría explicar que allí encontramos uno de los valores más altos de m^2 en el centro comercial Andino con $ 44’579.545, que además cuenta con vías cercanas de acceso como la Avenida Caracas y Carrera 7.

En la ilustración 27 se pueden observar los principales centros comerciales de la localidad.

Los resultados del mercado y arriendo arrojaron unos porcentajes altos de variabilidad como ya se había visto y explicado posibles motivos en la localidad de Usaquén. Además se encontraron predios que se ofrecían en venta o arriendo al mismo tiempo, de lo que resulto el cálculo de un índice de rentabilidad el cual resulto de 0,013791924, el segundo más alto de la ciudad. Por centro comercial se encontraron valores de área vendible en $ 3’171.000, $ 7’961.000, $ 3’560.000, $ 6’562.000, $ 4’340.000, $ 44’579.000 por m^2.

10.4. Santa Fe

La localidad de Santa Fe es la tercera con más predios 6.560, además tiene una particularidad, pues es una de las que mejor acceso tiene, a ella llegan vías principales como la Calle 13, la Avenida de las Américas, la Avenida el Dorado, la Avenida Caracas y la Carrera 7, además cuenta con los valores más altos de m^2 de comercio en centro comercial, inclusive tiene el más alto encontrado en el centro comercial Gran San con $ 68’000.000, este cuenta con una de las mayores afluencias de clientes, tiene vías de acceso como la Carrera 10 y la Calle 6, además atrapa a la mayor masa de la ciudad que es tal vez los estratos 2, 3 y 4.Apesar de ser la localidad

con menos personas por centro comercial, con 1.427,253, también es una de las que más comercio de este tipo contiene, ya que su comercio no es muy de tipo local, sino más bien de tipo metropolitano, con la gran ventaja de su ubicación centralizada en la ciudad, de hecho a esto se le suma que Santa fe es la tercera localidad con más m^2 de centro comercial construido, con 265.104,17 m^2.

Como se ve en la ilustración 28, el centro comercial San Martin es el más grande de la localidad en este caso, tal vez no el más importante a pesar de su tamaño, puesto que están el centro comercial Gran San antes mencionado y otros cuantos de comercio textil y tecnología. La localidad con respecto el mercado encontrado además, no cambia mucho con lo que se ha visto en los anteriores sectores analizados. Se pueden encontrar además valores de m^2 de $ 39’501.000, $ 5’500.000, $ 4’166.000 y $ 20’931.000.

10.5. San Cristóbal

La localidad de San Cristóbal ya empieza a mostrar distintos resultados con respecto a los anteriormente vistos, esta zona de la ciudad es una de las que menos centros comerciales tienen, apenas 4, además ni siquiera llegan a la categoría de Pequeños, son guiados al cliente muy local, es además una localidad muy residencial más que otros usos, además es la tercera con menos m^2 de centro comercial construido con apenas 8.590,87 m^2, también la tercera que menos centros tiene por cada km^2 con apenas 0,0814, a lo que se une que la tercera que menos m^2 de centros comercial tiene construido por km^2 con 175,0024 m^2 desarrollados por cada km^2 de superficie de la localidad. Todo esto al final convierte a San Cristóbal en la tercera que más población soportan sus centros comerciales con 101.087,5 habitantes por cada uno de estos complejos comerciales.

En San Cristóbal se encontró un coeficiente de variación de las ofertas de mercado muy bueno, de 6,6%, esta localidad no tiene muchos estratos socioeconómicos lo que evita los cambios bruscos en los comportamientos sociales y urbanos, lo que podría explicar la similitud en los valores de m^2, que para este caso si se puede establecer como un promedio de $ 4’547.143, que adicionalmente es uno de los más bajos de la ciudad.

La localidad de San Cristóbal demuestra que su fuerte no es el comercio en centro comercial, como ya se había mencionado es más residencial y su comercio es más de corredores y predios totalmente separados.

10.6. Usme

La localidad de Usme tiene dos comportamientos destacados, es la que más habitantes por centro comercial tiene con 300.000, al mismo tiempo la que menos centros comerciales tiene por km^2 con 0,004649865, situaciones debidas a que es una de las localidades más grandes, con peor acceso, una de las de menos recursos y finalmente apenas tiene un (1) centro comercial, conocido como C.C. Altavísta, lo que la hace la segunda localidad con menos predios con destino 22 (Comercio en Centro Comercial), 140 y también la segunda que menos m^2 de centros comercial tiene construido por cada km^2 de superficie de Usme con 68,56 m^2. Posteriormente es muy difícil realizar un análisis del mercado debido a tan pocas ofertas de venta y arriendo encontradas.

10.7. Tunjuelito

La localidad de Tunjuelito es una de las que menos centros comerciales tiene con apenas 4, igual que en San Cristóbal, la diferencia es que en esta zona encontramos uno de los centros comerciales no más grande pero si uno de los más populares y reconocidos de Bogotá, a

pesar de estar clasificado como Pequeño. Este centro comercial estaba considerado como de categoría Mediano en años anteriores, sin embargo para 2018 uno de sus predios matrices pasó a destino 04 (Dotacional Público).

Respecto al mercado de ventas no se encontraron ofertas, por lo tanto es imposible establecer un análisis más allá de que una razón posible podría ser que en la localidad solo se arriendan los locales, en la ofertas de arriendo se encontro un coeficiente de variación bastante alto (40,9 %) como para determinar un promedio.

10.8. Bosa

La localidad de Bosa es una de las que peor acceso tiene, los pocos centros comerciales (4) presentes en esta zona de la ciudad apenas llegan a la categoría de Pequeños y son de uso muy local, además presentan valores de m^2 medios en la ciudad, adicionalmente tiene un coeficiente de variación en sus ofertas de venta muy bueno de 6,1 % lo que permite con buenos argumentos establecer un promedio de $ 8’585.900 por m2 de área vendible en centro comercial. Los centros comerciales en esta localidad están principalmente dispuestos como centros de ciudadelas residenciales, lo que conlleva una gran afluencia de consumidores, lo que permite que los valores en este tipo de uso comercial no lleguen tampoco a estar sobre el suelo como en otras zonas populares de la ciudad.

Bosa permitió además hallar un índice de rentabilidad, para esta localidad dio un resultado de 0,008744302.

10.9. Kennedy

La localidad de Kennedy es la segunda con más número de predios con 281.375, además es una más en las que resulta imposible establecer un promedio, pues los valores

encontrados son muy variables, además no contiene muchos centros comerciales, pero si uno de los más reconocidos en la ciudad, Plaza de las Américas que incluso alcanza la categoría de Grande, la zona no cuenta con estratos altos como ya habíamos repasado, sin embargo el centro comercial es concurrido por consumidores de gran parte de la ciudad y tiene dos vías principales de acceso, la Avenida Primero de Mayo y la Avenida Boyacá, conjunto de condiciones que lo hacen tener valores de m^2 por encima de los demás de su zona. Se encontraron dos valores de m^2 con variación aceptable, $ 15’040.000 y $ 4’231.000.

10.10. Fontibón

La localidad de Fontibón tiene el 49,05 % de sus predios en estrato 4 o 5, y además el único estrato en 0,0 % es el 6, lo que podemos intuir como un comportamiento de gran variedad en el tipo de habitante o consumidor, lo que además podría explicar el alto coeficiente de variación encontrado en el mercado de la localidad, inclusive se encuentra un promedio de $ 27’567.479 en el Centro Comercial Salitre Plaza, que es muy popular en la ciudad con vías de acceso como la Avenida del Dorado y la Avenida Kr 68; luego está el m^2 de un centro comercial como el Centro Meridiano ubicado por Calle 13 entre Avenida Cali y la Avenida Boyacá en $ 6’076.923, conectado con la Ciudadela La Felicidad y tal vez falto de reputación ya que apenas aparece desde 2017.

De las localidades que permitieron calcular un índice de rentabilidad, Fontibón fue la que arrojo el resultado más bajo con un índice de 0,007041667.

10.11. Engativá

La localidad de Engativá presenta el segundo número más alto en cantidad de predios con 216.696, de estos el 78,16% de zona en estrato 1, 2 o 3, sin embargo presenta unos de los

valores altos en el m^2 de área vendible en centro comercial, subiendo el promedio, el centro comercial Portal 80 y el centro en construcción ubicado en Puente guaduas que se llamará Arena Bogotá donde se puede encontrar a $ 22’000.000 ya el m^2. Los dos centros comerciales están muy bien ubicados en una de las principales vías de la ciudad que es la Avenida Calle 80, lo que probablemente eleva sus valores.

10.12. Suba

La localidad de Suba tiene varias particularidades como que presenta todos los estratos socioeconómicos y en porcentajes similares, inclusive el más alto es el estrato 3 con un 28 %, además la localidad es la que más predios tiene con 472.971, y la que más m^2 de centro comercial tiene construido, con una suma de 607.726,63 m^2 entre los 24 centros que tiene actualmente, con el C.C. Parque la Colina que se sumó en 2017 y que aún está establecido en NPH (No propiedad Horizontal). En 2015 la localidad no tenía ningún centro comercial clasificado como Muy Grande, ya que el C.C. Santafé aparecía con menos área y otros centros como el Titán no alcanzan un tamaño entre los más grandes. Actualmente sin embargo es la única localidad con dos centros comerciales de tamaño Muy Grande.

En la localidad de suba también se calculó un índice de rentabilidad, para esta zona dio el segundo más bajo de la ciudad, 0,007975759, adicionalmente podemos encontrar valor de m^2 de $ 12’619.000, $ 6’583.000, $ 5’955.000 y $ 6’527.000.

10.13. Barrios Unidos

La localidad de Barrios Unidos aparece con un coeficiente de variación en las ofertas de ventas de 29,6 %, siendo uno de los más bajos y que permite proponer un promedio de $ 4’319.278, dentro del que se encuentran centros comerciales como el Metrópolis , sin embargo

en el C.C. Floresta que es uno de los clasificados como Muy Grande no se encontraron ofertas de venta, tal vez porque solo se arriendan, incluso aparece como NPH, adicionalmente en 2017 y hacia años atrás aparecía con código destino 21 (Comercio en Corredor Comercial). Además esta zona de Bogotá es una de las que menos centros comerciales tiene con apenas 8. Esta localidad no tiene estrato 1 ni 6, y en el estrato 2 apenas tiene 2 predios, situación que podría explicar el hecho de una variación en los valores de mercado no tan alta.

En Barrios Unidos fue otra de las localidades donde se pudo calcular un índice de rentabilidad, para este caso nos muestra uno de 0,008048612.

10.14. Teusaquillo

La localidad de Teusaquillo contiene uno de los centros comerciales más reconocidos de la ciudad, conocido como Gran Estación, el cual tiene una particularidad, está dividido en dos edificios, el cual cada uno queda categorizado como Grande, cabe aclarar que si se cuentan los dos como uno solo suma una cantidad que lo pondría entre los Muy Grande, 90.189,12 m^2. En esta localidad, específicamente en el Centro Comercial Gran Estación se encuentra uno de los valores más altos de m^2 de área vendible en centro comercial $ 26’235.294, además esta zona de la ciudad no tiene muchos centros comerciales, tal vez suficientes para el área que ostenta.

10.15. Los Mártires

La localidad de Los Mártires es una de las que más centros comerciales contiene, además tiene una área pequeña de 6,51 km^2, condiciones que la hacen ser la segunda localidad con más predios en centro comercial con 8.369, la que más centros comerciales construidos por km^2 con 9,21, además es también la que más m^2 de centro comercial construido por cada km^2 de terreno de la localidad, 37.043,82949 m^2 por cada km^2, y a consecuencia de estos anteriores la

segunda que menos habitantes deben soportar sus centros comerciales con apenas 1.599,4833 posibles consumidores

Las ofertas encontradas respecto a la venta generaron un coeficiente de variación de 30,2 % que viene a ser uno de los más aceptables y donde se encontró un promedio de m^2 a $ 12’428.571, inclusive cabe resaltar que esta localidad no tiene estratos 1, 5 ni 6 los que evitaría coeficientes muy altos. Adicionalmente aquí se encontro uno de los centros comerciales más grande de la ciudad, el Centro Comercial Calima, clasificado como Muy Grande.

10.16. Antonio Nariño

La localidad de Antonio Nariño es la tercera con menos predios, 22.580 entre ellos cuenta con uno de los centros comerciales más grande de la capital, Centro Mayor que está clasificado entre los Muy Grande, además en este mismo se encontró uno de los m^2 más altos en toda la ciudad de $ 36’000.000, está muy bien ubicado y su uso no se limita únicamente a esta localidad, sus consumidores se reparten por gran parte del sur de la ciudad, recordemos que este Centro Mayor es el más grande del sur de la ciudad, que incluso hace de Antonio Nariño la segunda localidad con m^2 de centro comercial construido por km^2 de superficie de esta con 23.198,13963 m^2.

La localidad permitió calcular un índice de rentabilidad que resulto en 0,00849507.

10.17. Puente Aranda

La localidad de Puente Aranda tiene uno de los centros comerciales clasificado como Muy Grande, Plaza Central que hace parte actualmente de los 69 de esta zona de la ciudad, es la segunda en este ítem después de la localidad de Santafé, por lo que la convierte también en la segunda con más centros comercial construido con 360.344,86 m^2, la tercera con más centros

comerciales por km^2 y m^2 de estos construido por cada km^2 de superficie de Puente Aranda, 3,9861 y 20.817,15 m^2 respectivamente, además Puente Aranda contiene el sector catastral con más centros comerciales en toda las ciudad, conocido como Los Ejidos con 59 de estos. La localidad esta entre las que repiten el comportamiento paralelo de falta de algunos estratos socioeconómicos y un coeficiente de variación en las ofertas de ventas bajo o aceptable, para este caso es del 16,1 % y nos determina un promedio de m^2 en centros comercial en un precio de $ 17’222.222.

10.18. La Candelaria

La localidad de La Candelaria es la segunda que menos predios contiene 14.323, a partir de estos se generaron unos resultados respecto a su mercado insuficientes, apenas se encontró una (1) oferta de arriendo y ninguna en las ventas, por lo que se hace imposible hacer una análisis importante respecto a este ítem. La localidad presenta pocos centros comerciales, apenas 9 y ninguno supera el tamaño de Galería, esto podría deberse también a que La Candelaria es la más pequeña de todas con apenas 2,06 km^2 de superficie, los que se traduce en ser la segunda con más centros comerciales por km^2 y la tercera con menos habitantes por cada uno de estos en cuestión, 2.623,8888, además esta zona se caracteriza por los predios de Conservación Arquitectónica debido a su rica composición historia, lo que hace complicado una licencia para construir un complejo comercial de cierto tamaño

10.19. Rafael Uribe Uribe

La localidad de Rafael Uribe Uribe es la tercera con menos predios en centro comercial, 149, también una de las que mejor coeficiente de variación tiene en sus ofertas de venta, 9.5 % que da un promedio en el m^2 de área de centro comercial vendible de $ 4’046.154 que viene a ser uno de los más bajos en la ciudad, cabe mencionar que el 86.89 % de los predios de la

localidad están en estrato 1, 2 y 3, el restante no tiene estrato, además sus centros comerciales todos están clasificados como Galería, apenas son 6 en toda su área, inclusive Rafael Uribe Uribe es la localidad que menos m^2 de centro comercial tiene construido con apenas 4.271,07 m^2, finalmente no son los grande atrayentes de consumidores potenciales.

En la localidad se consiguieron locales donde se presentaban oferta de venta y de arriendo, lo que se aprovechó para calcular un índice de rentabilidad, el cual resulto de 0,009460923.

10.20. Ciudad Bolívar

La localidad de Ciudad Bolívar no arrojo ni una oferta de mercado, apenas tiene 3 centros comerciales y ninguno llega siquiera a un tamaño de Pequeño, además su superficie es una de las más grandes con 129,98 km^2, estos detalles la hacen la localidad con menos predios en centro comercial con apenas 119 y la que menos m^2 de este comercio tiene construido por km^2 con 34,37 m^2, adicionalmente es la segunda que menos centro comercial tiene construido con 4 468,45 m2, y la segunda que menos centros comerciales tiene por km^2 con 0,02308, finalmente Ciudad Bolívar es la segunda donde más habitantes deben soportar sus centros comerciales con 237.921,3333 habitantes por cada uno de estos.

Ciudad Bolívar es una de las localidades que menos rentable es para el comercio en centro comercial, esto gracias sus problemas sociales, las características económicas de sus habitantes y adicionalmente su ubicación y escasas vías de acceso.

11. Mapas Temáticos

11. Conclusiones y Recomendaciones

- El valor del área vendible en Centro Comercial está fuertemente ligado a los entrelazamientos y mezclas del comportamiento social y de la estructura urbana del sector, estratos socioeconómicos, vías de acceso, ubicación en la ciudad, ubicación del local en el Centro Comercial.

- La alta densidad de Centros Comerciales es característica en las localidades centrales de la ciudad de Bogotá D.C., como Los Mártires o Puente Aranda, contienen más Centro Comercial construido por área de superficie de la zona.

- En las localidades ubicadas al sur y reconocidas por sus barrios "Populares", habitadas por las clases medias a bajas de la ciudad, no se encuentran Centros Comerciales de grandes tamaños ni de complejas estructuras, pues se sabe que las construcciones más grandes conllevan más costos, entonces, en estas zonas no se pagaran valores altos que absorban los sobrecostos de la construcción.

- El tipo de Comercio en Centro Comercial tiende normalmente a ligarse a las vías principales de la ciudad, comportamiento que podemos ver a lo largo de arterias como la Avenida Primero de Mayo, la Avenida Carrera 30, la Autopista Norte, la Avenida el Dorado, la Avenida de las Américas, la Avenida Calle 80 o la Avenida Carrera 68, esto seguramente debido a facilitar el acceso al consumidor.

- El análisis de Mercado Inmobiliario se realizó a 118 ofertas de Venta y 628 ofertas de Arriendo.

- El Centro Comercial Victoria Parque Comercial y Residencial, ubicado en la localidad de Santa Fe, fue el que más ventas arrojo en toda la ciudad de Bogotá, con 9 ofertas.

- El Centro Comercial Victoria Parque Comercial y Residencial, ubicado en la localidad de Santa Fe, fue el que más arriendos arrojó en toda la ciudad de Bogotá, con 74 ofertas.

- El estudio arrojó que el valor en venta de m^2 de área vendible más alto encontrado fue en el Centro Comercial Unicentro, y fue por un valor de $ 85’000.000.

- El estudio arrojó que el valor en venta de m^2 de área vendible más bajo encontrado fue en el Centro Comercial Cedritos, y fue por un valor de $ 909.000

- El estudio arrojó que el valor promedio en venta (mínimo 2 ofertas) de m^2 de área vendible más alto encontrado fue en el Centro Comercial Andino, con un valor promedio de las ofertas encontradas de $ 44’579.000.
- El estudio arrojó que el valor promedio en venta (mínimo 2 ofertas) de m^2 de área vendible más bajo encontrado fue en el Centro Comercial Cedritos, con un valor promedio de las ofertas encontradas de $ 945.000.

- El estudio arrojo que el valor en arriendo de m^2 de área vendible más alto encontrado fue en el Centro Comercial Gran Estación, y fue por un valor de $ 1’421.621, 62.

- El estudio arrojó que el valor en arriendo de m^2 de área vendible más bajo encontrado fue en el Centro Comercial Galerías, y fue por un valor de $ 17.850.
- Profundizar estudio con un análisis más detallado por usos, tamaños, por sectores catastrales o incluso por centros comerciales.
- Generar el mismo estudio de Mercado Inmobiliario para otros años posteriores, con el fin de poder realizar estudio multitemporal.

12. Referencias Bibliográficas

- Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2017). Transporte desde y hacia Bogotá. Obtenido de: http://www.bogota.gov.co/ciudad/transporte.
- Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2017). Ubicación de la Ciudad. Obtenido de: http://www.bogota.gov.co/ciudad/ubicacion.
- Cárdenas, J, Quezada, F y Sánchez, C. (2015). Historia – Propiedad Horizontal. CUN. Obtenido de: http://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/p/historia .html.
- Colombia. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C (2017). Resolución 1990.
- Correa, L. F. (1996). Bogotá y los Centros Comerciales. EL TIEMPO. Obtenido de: http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-606191

- DANE. (2005). Resultados y Proyecciones (2005-2020) del censo 2005. Información Estadística
- FIABCI. (s.d.). Somos FIABCI. Obtenido de: http://www.fiabci.org/en/missions-values-and-code-of-ethic
- Forero Medina, N. C. (2016). Centros Comerciales en Bogotá: espacios híbridos, sociedad dividida.
- ICSC. (s.d.). About ICSC Home. ICSC Serving the Global Retail Real Estate Industry. Obtenido: http://www.icsc.org:80/about/about.php?lang=S