

**ESTUDIO DE MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA COMO  
OPCIÓN DE DIVERSIFICACIÓN DE MIPYMES CONSTRUCTORAS EN  
BOGOTÁ**

LUIS ALFREDO CARVAJAL CUBILLOS

UNIVERSIDAD AMÉRICA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
: ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS  
BOGOTÁ D.C.  
2020

**ESTUDIO DE MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA COMO  
OPCIÓN DE DIVERSIFICACIÓN DE MIPYMES CONSTRUCTORAS EN  
BOGOTÁ**

LUIS ALFREDO CARVAJAL CUBILLOS

Monografía para optar al título de Especialista en Gerencia de Empresas Constructoras

Director

CESAR AUGUSTO MARIN

Arquitecto

UNIVERSIDAD AMÉRICA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

: ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

BOGOTA D.C.

2020

**Nota de aceptación**

---

---

---

---

---

---

---

Firma del Director de la Especialización

---

Firma del calificador

## Directivas de la universidad

Presidente de la Universidad y Rector del claustro

Dr. Mario Posada García Peña

Consejero Institucional

Dr. Luis Jaime Posada García Peña

Vicerrectora Académica y de Investigaciones

Dra. María Claudia Aponte González

Vicerrector Administrativo y Financiero

Sr. Ricardo Alfonso Peñaranda Castro

Secretaria General

Dra. Alexandra Mejía Guzmán

Decana Facultad de Arquitectura

Dra. María Margarita Romero Archbold

Director de Especialización de Gerencia de Empresas Constructoras

Dra. María Margarita Romero Archbold

Las directivas de la Universidad de América, los jurados calificadores y el cuerpo docente no son responsables por los criterios e ideas expuestas en el presente documento. Estos corresponden únicamente a los autores.

## **Dedicatoria**

A mi esposa y a mi hijo que sacrificaron tiempo y me apoyaron en todo momento en este proceso

## **Agradecimientos**

Agradezco a la comunidad UAmerica y en particular a todas aquellas personas que de alguna manera intervinieron en la realización de este trabajo, a mi familia por su apoyo incondicional y sus afectos

## Contenido

	<b>pág.</b>
Lista de figuras	10
Lista de tablas	11
Resumen	12
Abastract	13
1Planteamiento del problema	15
2.Objetivos	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
2.1 Objetivo general	17
2.2 Objetivos específicos	17
3. Marco teórico	18
3.1proyectos de vivienda de los segmentos vis y no vis en Bogotá	18
4.Capitulo I. Leyes y normas vigentes relacionados con la oferta y la demanda de los proyectos de construcción de vivienda	20
4.1 Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad	24
4.2 Plan de desarrollo 2020 – 2024 Bogotá	27
5.Capitulo II. Análisis del mercado inmobiliario	29
5.2 Diversificación de pequeñas y medianas empresas	32
5.3 Modelo de diversificación de Igor Ansoff	35
5.3.1Matriz de Ansoff	36
5.4Costos y dinámica promedio de los proyectos de vivienda de los segmentos vis y no vis en Bogotá	37
5.4.1 Reporte general de precios de vivienda en Bogotá	37
5.5 Análisis Global de proyectos y precios por M <sup>2</sup> en Bogotá	64
5.6 Estudio del comportamiento y dinámica de clientes - demanda	68
5.7Análisis de la capacidad de pago de los hogares Bogotanos	69
5.8Análisis del comportamiento de los subsidios para vivienda	70
5.9Área aprobada para construcción de vivienda	71
5.10Análisis de las ventas de proyectos de vivienda	74

6.Capitulo III. Comparacion del mercado VIS y no VIS Bogota	75
Referencia	79
Anexos	82
Anexo 1.	83

**Lista de figuras**

	<b>Pág.</b>
Figura 1. Déficit total Bogota D.C. por localidad	16
Figura 2. Componentes del vector de crecimiento	36
Figura 3. Resultado aplicación matriz de Ansoff	37
Figura 4. Vivienda VIS Y NO VIS	68
Figura 5. Variación anual del área aprobada para vivienda 302 municipios, abril 2020/2019	72
Figura 6. Distribución del área aprobada para vivienda según estrato socioeconómico 302 municipios.	73
Figura 7. Variación anual del área aprobada para vivienda. VIS y No VIS. (2018-2020)	73
Figura 8. Variación anual de unidades vendidas en las tres principales ciudades del país	74
Figura 9. Cuadro comparativo mercados VIS/VIP - NO VIS	75

**Lista de tablas**

pág.

Tabla 1. Análisis Global de proyectos y precios por M2 en Bogotá	64
Tabla 2. Zonas que mayor número de proyectos presentan	65
Tabla 3. Mayor concentración de proyectos en los diferentes sectores	67
Tabla 4. Tipos de subsidio para adquisición de vivienda vigente (2019)	70

## Resumen

El objeto de la investigación es el análisis de las leyes y normativas vigentes asociados a los impactos y necesidades de la oferta y la demanda de los proyectos de la construcción en cifras de la vivienda. en los segmentos VIS y no VIS.

Asi mismo se determina en este estudio los mercados inmobiliarios y la bursatilidad de la oferta y la demanda de los proyectos en construcción de vivienda en construcción en los segmentos VIS y no VIS en la ciudad de Bogotá

Por último se realiza unos estimativos en los mercados de los segmentos de vivienda de construcción VIS y no VIS desde la óptica de los atributos y las tendencias de la oferta y la demanda.

**Palabras claves:** Mercados de los segmentos de construcción de vivienda Vis y no VIS , normativas de la construcción de la vivienda, oferta y la demanda de la construcción de vivienda .

## **Abstract**

The object of the research is the analysis of the laws and regulations in force associated with the impacts and needs of the supply and demand of construction projects in housing figures. in the VIS and non-VIS segments.

Likewise, the real estate markets and the marketability of supply and demand of housing construction projects under construction in the VIS and non-VIS segments in the city of Bogotá are determined in this study.

Finally, some estimates are made in the markets of the VIS and non-VIS construction housing segments from the point of view of the attributes and trends of supply and demand.

**Keywords:** Markets of the Vis and non-VIS housing construction segments, housing construction regulations, supply and demand for housing construction.

## Introducción

Según cifras recientes de la Secretaría del Hábitat de Bogotá, se afirma que en la actualidad la ciudad de Bogotá presenta el porcentaje de déficit de vivienda más bajo de los últimos doce (12) años.

Para muchas de las empresas que se crearon con el fin de atender la demanda de obras del sector público mediante la contratación estatal, es importante entender si incursionar en la construcción de proyectos de vivienda, es o no una buena decisión estratégica, teniendo en cuenta las circunstancias y condiciones políticas, económicas y sociales de la ciudad de Bogotá, como primer escenario de desarrollo de vivienda en diferentes estratos.

La diversificación del portafolio de productos de las empresas constructoras MIPYMES, es una de las decisiones más importantes a trazar en las estrategias y plan de negocios, teniendo en cuenta que la mayoría de estas empresas se crean para satisfacer por una parte la demanda que genera el estado como principal cliente y terceros del sector privado en otros casos.

Mediante el estudio o investigación de mercado del sector inmobiliario, se tomaron datos de fuentes reconocidas como Dane, galería inmobiliaria, Camacol, Ministerio de Vivienda y Metrocuadrado entre otros, que llevan años estudiando el comportamiento del mercado inmobiliario y cuyos análisis son fuente estadística valiosa para analizar la dinámica del sector, se efectuó un amplio análisis de la oferta en la ciudad y así mismo se investiga la demanda en un periodo comprendido entre los años 2015 y 2020.

A lo largo del desarrollo del proyecto se concluyó que la construcción de vivienda además de ser una opción de diversificación para las empresas constructoras, es además un aporte académico a las gerencias de las empresas, ya que el análisis inmobiliario es una radiografía del periodo analizado que es dinámico, y por tanto la respuesta al problema planteado se hace desde el análisis de los factores externos como políticas, demanda y oferta, dejando a un lado el estudio de las variables internas de la empresa como son el músculo financiero, la experiencia en proyectos similares y la capacidad operativa, por lo que la importancia de este trabajo radica en que se convierte para cualquier empresa mipyme en un método para abordar las variables externas que en este mercado intervienen.

## 1 Planteamiento del problema

El déficit actual de vivienda en Colombia es un problema que el gobierno ha detectado durante varios años y que ha sido difícil de resolver por los últimos cinco gobiernos nacionales y locales. Sin embargo, en la última década, el gobierno nacional especialmente, ha centrado sus esfuerzos en la generación de políticas que ayuden tanto a beneficiarios como a constructores para conseguir una mayor producción de unidades de vivienda, con el fin de reducir el déficit de la misma en todos los estratos sociales de la ciudad, lo cual se evidencia en las últimas cifras de la Secretaria del Hábitat de Bogotá, donde se afirma que en la actualidad la ciudad presenta el porcentaje de déficit de vivienda más bajo de los últimos doce (12) años

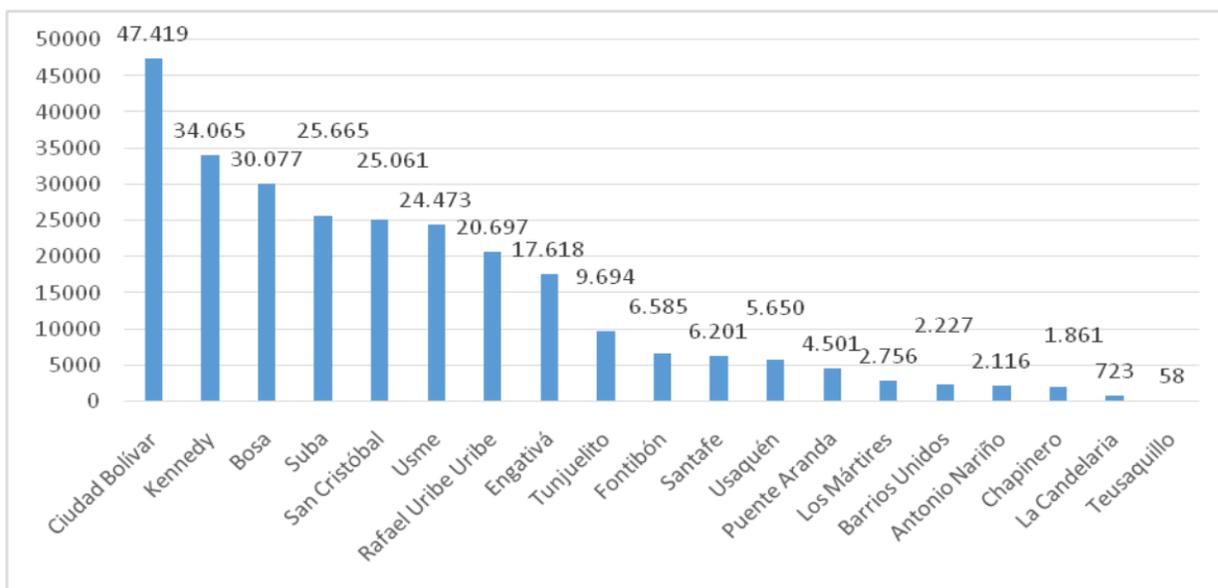
Según lo describe el gobierno nacional actual en el plan de desarrollo 2018 -2022, “Pacto por Colombia, pacto por la equidad”, en el capítulo “Vivienda digna para todos”, informa que el déficit de vivienda social es de 1.7 millones en el sector urbano y 1.6 millones en el sector urbano a nivel nacional.

Otras problemáticas según Asocajas, es la poca disponibilidad y terrenos urbanos para la construcción de vivienda en especial para interés social, y la baja aprobación de licencias de construcción y según CAMACOL, en su estudio “PROPUESTAS SECTORIALES Construyendo Colombia 2018 – 2022”, asegura que para 2050 86 de cada 100 personas vivirán en centros urbanos, por lo cual la demanda de vivienda urbana podría mantenerse al alza.

Para el caso de Bogotá, la alcaldía mayor en el año 2017 elaboró el estudio “DÉFICIT DE VIVIENDA URBANA EN BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA, Una aproximación al cálculo a través de la realidad de la población registrada en las bases de datos del Sisbén”, en el cual concluye el déficit de vivienda a través del siguiente gráfico:

**Figura 1.**

Déficit total Bogotá D.C. por localidad

**Gráfico 1**  
Déficit total Bogotá D.C. por localidad

## **2. Objetivos**

### **2.1 Objetivo general**

Establecer qué segmento de la construcción de vivienda es la opción adecuada para diversificar el portafolio de servicios y productos de una empresa constructora MiPymes en la ciudad de Bogotá.

### **2.2 Objetivos específicos**

1. Analizar las leyes y normas vigentes que generan beneficios o impactos significativos para la oferta y demanda de los proyectos de construcción de vivienda.
2. Determinar mediante una investigación o estudio del mercado inmobiliario oferta demanda, la dinámica de los proyectos de vivienda de los segmentos VIS y no VIS en Bogotá.
3. Comparar los mercados de los segmentos de construcción de vivienda Vis y no VIS desde las perspectivas de los atributos y tendencias de la oferta y la demanda.

### 3. Marco teórico

#### 3.1 proyectos de vivienda de los segmentos vis y no vis en Bogotá

La vivienda es un elemento estructural conformador de la trama urbana y propulsor del desarrollo socioeconómico de las familias. Con este fin, la vivienda ha sido analizada desde diversas perspectivas y por medio de la implantación de políticas y programas habitacionales se busca la contribución de esta como herramienta que permita la reducción de la pobreza urbana.

Las políticas no convencionales se caracterizan por intervenciones del estado solo en algunas partes del proceso, delegando responsabilidad a los promotores privados. Los defectos de esta política radican en la baja calidad de las viviendas y su entorno urbano al tratar de reducir los costos y aumentar la producción. Al delegar el Estado su papel de constructor de las Viviendas de Interés Social (VIS) a los constructores privados, trajo como consecuencia que se construyeran unidades de vivienda cuyas estructuras, dimensiones y funciones de los espacios no están de acuerdo ni se relacionan con las necesidades socioeconómicas de la población que demanda.

La ciudad de Bogotá no es ajena al déficit de vivienda que ha presentado hasta ahora la región de América Latina. Aun cuando se reporta que la ciudad ha reportado el déficit de vivienda más bajo en los últimos doce (12) años, Un indicador del 9.1 % sigue siendo alto en relación con el número de viviendas nuevas que requiere la ciudad (Alcaldía Mayor de Bogotá y Secretaria del Hábitat, 2017).

“No obstante, la observación de la evolución de la tenencia de vivienda en Bogotá para seis cortes de tiempo durante el período 1997 a 2015 señala una participación cada vez menor de la proporción de propietarios a partir del año 2000, compensada en proporciones crecientes de hogares que ocupan su vivienda como arrendatarios o bajo formas de tenencia como el usufructo, la ocupación de hecho u otras formas de tenencia diferentes” (Torres & Pérez, 2018)<sup>1</sup>.

En la actualidad y de acuerdo con las cifras del IAE (Informe de Actividad Edificadora) de Septiembre de 2015 de Camacol, el cual se basó a su vez en las cifras entregadas por el DANE

---

<sup>1</sup> TORRES, Jorge y PÉREZ, Elizabeth Reflexiones Sobre la Demanda de VIP Y VIS En Colombia Población Objeto de la Política De Vivienda: Demanda Efectiva Vs Capacidad Económica – El Caso De Bogotá. Disponible en [www.cenac.org.co](http://www.cenac.org.co).

Construcción, el censo de edificaciones para el segundo trimestre de 2015 en la ciudad de Bogotá en términos de metros cuadrados iniciados es de 2744 para apartamentos y de 822 para casas, sumando entre estos dos corresponden a más del 1.000% con respecto a las demás actividades de construcción como oficinas, comercio, bodegas, y publicas entre otras.

Flórez<sup>2</sup> afirma que si hay un punto en el que coinciden empresarios, expertos y el Gobierno es en la escasez de suelo para construir vivienda, que se ha convertido en un verdadero cuello de botella, tanto por las dificultades que representa para el desarrollo de proyectos habitacionales como por la presión que ejerce en los precios finales de la vivienda (Florez, 2013).

Analistas de la firma Serfinco señalan que “los precios del suelo están creciendo más que los de la vivienda, lo cual evidencia que la reciente tendencia de aumento de los precios de la vivienda tiene como principal componente el elevado costo del suelo”.

En Colombia se necesitan tierras para construir unos 1,5 millones de viviendas, que se suponen conforman el déficit del país, el cual llega al 37 por ciento, superior al promedio latinoamericano, según la Cepal. El problema del suelo es nacional, no solo está en Bogotá y sus alrededores; también se evidencia en ciudades como Santa Marta, Cartagena, Bucaramanga, Barranquilla, Cali y en algunos municipios del Eje Cafetero, donde los constructores buscan soluciones en áreas rurales, cabeceras y en poblaciones cercanas.

---

<sup>2</sup> FLÓREZ, Gabriel E. Vivienda social, clave para recuperar el impulso. En: El Tiempo. Bogotá D.C. 27, abril, 2013. Disponible en: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-12766605>

#### **4. Capítulo I. Leyes y normas vigentes relacionados con la oferta y la demanda de los proyectos de construcción de vivienda**

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) en el documento Plan Nacional de Desarrollo (2018-2022) plantea beneficiar a 600 mil hogares con mejoramiento de vivienda y 520 mil VIS iniciadas, la articulación de las políticas de agua y vivienda, la atención simultánea a los factores de oferta y demanda, así como la adopción de cambios en el modelo de gestión para los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda, en el marco de un modelo de ciudad sostenible e incluyente, mediante la expedición de la resolución 0727 de 19 de octubre de 2019 “*Por la cual se establecen los mecanismos de construcción de vivienda de interés social y de interés prioritario de los que trata el artículo 2 de la Ley 1537 de 2012.*” (Resolución 07 27, 2019)

Según un estudio de la Universidad del Rosario, el déficit de vivienda en Colombia es más complejo en las ciudades, donde se encuentra el 76% de la población. El Gobierno estima que para el año 2019 la presión demográfica incrementará la población de las cabeceras municipales en 10 millones de habitantes (Universidad del Rosario , 2007).

Desde la adopción de la Ley 388 de 1997, todos los municipios del país aplican un instrumento de desarrollo y planificación: el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que contempla todos los temas de interés para la acción integral a largo plazo en su territorio. A través de las regiones urbanas se establecen pautas territoriales y de gestión, están constituidas por los principales centros urbanos y los municipios por razones funcionales, de concentración de población, de courbanización, metropolización y suburbanización.

La Ley 1537 de 2012<sup>3</sup> que contempla la política integral de vivienda ha tenido distintas revisiones en cuanto a su funcionamiento: la articulación con la estrategia de superación de la pobreza (inclusión de variables de habitabilidad y acceso a servicios públicos); gratuidad y segmentación de la demanda (concentración en hogares en situación de pobreza, vulnerabilidad priorizada y transferencia de la propiedad sin condicionantes, también determinación de la población objetivo y el diseño de instrumentos para cada uno). Así, la política integral de vivienda

---

<sup>3</sup> El presente decreto reglamenta la metodología para la focalización, identificación y selección de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar de vivienda 100% en especie (SFVE), así como los criterios para la asignación y legalización del referido subsidio, en el marco del programa de vivienda gratuita. Disponible en: <http://www.minvivienda.gov.co/Decretos%20Vivienda/1921%20-%202012.pdf>

incluye el Programa de Vivienda Gratuita, el subsidio a la tasa de interés para la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), Subsidio a la tasa de interés para no VIS y el Programa de vivienda para ahorradores (Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio para el Séptimo Foro Mundial, 2014) y el programa de subsidio “mi casa ya” (Ley 1537, 2012).

En términos de la normatividad vigente, la política habitacional del Gobierno nacional “... propende ... entre otros aspectos, por la consecución de viviendas al alcance de todos los hogares colombianos en condiciones de habitabilidad y seguridad, razón por la que el Subsidio Familiar de Vivienda se constituye en uno de los instrumentos que facilita la adquisición, construcción en sitio propio, o mejoramiento de una solución de Vivienda de Interés Social (VIS), orientado a la población colombiana especialmente a aquella con menores ingresos y mayores condiciones de vulnerabilidad” (Torres & Pérez, 2018).

La Vivienda de Interés Social (VIS) es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV), excepto ciertas ciudades de menor impacto. Mientras que la Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM) (Decreto 2090, 2009)

Así mismo, el decreto 729 de 2017, en la subsección 2 del artículo 3, establece los beneficios de vivienda de interés así: *“Artículo 2.1.1.4.1.2.1. Valor del subsidio familiar de vivienda. El monto de los subsidios familiares de vivienda destinados a la adquisición o a la suscripción de contratos de leasing habitacional de vivienda de interés social urbana nueva, que Fonvivienda asigne a los hogares que cumplan las condiciones señaladas en la presente sección, dependerá de los ingresos del hogar objeto del subsidio, de acuerdo con los siguientes parámetros:*

- a) A los hogares de hasta dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 smlmv), podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a treinta salarios mínimos legales mensuales vigentes (30 smlmv), al momento de la solicitud de la asignación;*
- b) A los hogares con ingresos superiores a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 smlmv) y hasta cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 smlmv), podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes (20 smlmv), al momento de la solicitud de la asignación”*

Los requisitos para postularse al programa son:

- Ingresos de su hogar superiores a 2 SMLMV y hasta 4 SMLMV.
- Que no sean propietarios de vivienda.
- Que no hayan sido beneficiarios de subsidio familiar de vivienda por parte del Gobierno Nacional y/o las Cajas de Compensación Familiar, ni de cobertura de tasa de interés.
- Que cuenten con el cierre financiero para la adquisición de la vivienda (crédito aprobado por entidad financiera).
- Que pretendan adquirir una vivienda cuyo valor con sea superior a 70 SMLMV e inferior o igual a 135 SMLMV, en los departamentos que sean objeto del programa.

El Gobierno Nacional para facilitar la compra de vivienda a las familias Colombianas creó el programa Mi casa ya, el cual está dirigido a hogares con ingresos superiores a 2 y hasta 4 salarios mínimos a los que el Gobierno les subsidiará la cuota inicial de su vivienda, con valor superior a 70 SMLMV e inferior o igual a 135 SMLMV, y subsidiará además la tasa de interés del crédito que contraten con el banco de su elección como lo determina el decreto 729 de 2017 así “*Artículo 2.1.1.4.2.2. Graduación de la Cobertura. La cobertura prevista en la presente sección se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el Programa “Mi Casa Ya”, que la solicite según los siguientes segmentos. 1. Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, sea de hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv), se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional. 2. Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, sea mayor a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv), se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional*” y la entidad financiera una vez haya aprobado el crédito o la operación de leasing habitacional, previa solicitud de asignación del subsidio, verificará lo siguiente:

- Que el hogar cumple las condiciones, definidas por la respectiva entidad, para que se autorice el desembolso del crédito aprobado o para la suscripción del contrato de leasing habitacional, según sea el caso.
- Que el crédito se destinará a la adquisición de una vivienda que cumpla las condiciones establecidas.
- El rango de ingresos del hogar no supere los 4 SMMLV.
- Que todas las personas que se hayan declarado como miembros mayores de edad del hogar hayan suscrito el formato que defina Fonvivienda.

Si bien existen esfuerzos, resulta necesario considerar en la orientación de la política de vivienda, la formulación de programas que integren de manera armónica y consistente la totalidad de los factores que intervienen en la materialización del propósito esencial de acceso efectivo a la solución habitacional por parte de los hogares que integran la población objeto. Pues, una parte importante de los hogares bogotanos, y con mayor razón los colombianos, estaría marginada del acceso a las soluciones de vivienda de la actual política nacional, especialmente vía ahorro. En este sentido, hasta tanto las condiciones del país no generen mecanismos de mejoramiento en el nivel de ingresos de la población, sería conveniente considerar incrementos en el monto del subsidio que compensen las limitaciones de aporte por parte de los hogares.

Dentro de los factores a tener en cuenta para el desarrollo de la vivienda social Osorio (Osorio, 2006) menciona:

- Economía relacionada con el habitante y su estilo de vida, es decir, eficiencia del espacio habitado y construido.
- Crecimiento progresivo (construcción por etapas) autogestión.
- Autoconstrucción (techo plano). La oferta de vivienda no debe limitarse a un solo estilo de vida, es necesario generar varias opciones de acuerdo a las necesidades de las familias.
- Autosostenibilidad (trabajo-arriendo). La vivienda social debe estar acompañada de factores que complementen el desarrollo del individuo como persona y a la vez debe estar construyendo la ciudad.
- Materiales y métodos constructivos.
- Permanencia del habitante en la vivienda (intensidad)

- Apropiación por medio de la adaptación (singularización de la casa), identidad, y
- Eficiencia del espacio habitado y construible.

La vivienda abarca entonces muchos aspectos de la vida, y es a través del entendimiento de esa complejidad que se pueden desarrollar muy buenos ejemplos de arquitectura.

A la par con el desarrollo de instrumentos para el fortalecimiento de la demanda, cuyo objetivo es quitar las barreras de acceso a vivienda para la población objetivo de la política, también se han desarrollado instrumentos orientados a promover la oferta de suelo, destinada a la construcción de vivienda de interés social y a elevar la calidad de vida de los habitantes. Entre dichos instrumentos se destacan las Operaciones Urbanas integrales<sup>4</sup>, de las que hacen parte los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN)<sup>5</sup>, el Programa Integral de Barrios y el Programa de Titulación<sup>6</sup>.

#### **4.1 Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad**

El Plan Nacional de Desarrollo (2018 - 2022), Pacto por Colombia, pacto por la equidad presenta esta estrategia del componente de acceso a activos, busca promover la obtención de recursos físicos, de manera autónoma y sostenible, como herramientas fundamentales para mejorar las condiciones de vida de las personas, en la medida que contribuye a la superación de la pobreza en zonas urbanas a través del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad (vivienda y su entorno, agua potable y saneamiento básico) y movilidad urbana. Adicionalmente, da continuidad al cumplimiento de visiones y metas de largo plazo de país, tales como: los Objetivos de Desarrollo del Milenio –ODM, la Visión Colombia 2019 – Construir Ciudades Amables, y la Política Nacional

---

<sup>4</sup> Incluyen espacios del plan vial, elementos ambientales y paisajísticos y zonas verdes; cuentan con hectáreas para la construcción de vivienda y usos complementarios, también con servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y comunicaciones, encaminadas a una mejor calidad de vida.

<sup>5</sup> Con Suelo habilitado para vivienda VIS y VIP y aporte en inversión para tal fin por parte de la Nación en diferentes zonas del país.

<sup>6</sup> Con inversión en acciones físicas, sociales, ambientales, económicas y legales que posibiliten la integración e inclusión en la estructura funcional y productiva de la ciudad.

para Consolidar el Sistema de Ciudades de Colombia al 2035. (Departamento Nacional de Planeación -DNP, 2001)

Para la articulación del sector vivienda con otros sectores para lograr la provisión de equipamientos sociales alrededor de los nuevos proyectos de vivienda (propuesta en artículo 11 de la Ley 1537 de 2012) se contará con los recursos para la construcción y dotación de equipamientos públicos colectivos e infraestructura de servicios públicos domiciliarios destinados a los proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritaria que se realicen con la financiación o cofinanciación del 295 Gobierno Nacional, y las Operaciones Urbanas Integrales adoptadas por el Gobierno Nacional, en especial, por los programas como Vivienda Gratuita o VIP para Ahorradores, entre otros.

Adicionalmente, la estrategia busca implementar esquemas de ejecución de programas que garanticen el desarrollo integral de las ciudades desde la provisión de la vivienda. Para ello es necesaria la participación del sector privado, razón por la cual se promoverán esquemas de Asociación Público y Privado -APP que permitan el desarrollo de vivienda nueva y equipamientos urbanos en el país, con una visión integral de Ciudades Sostenibles.

En cuanto a la gestión de programas y proyectos, el Plan Nacional de Desarrollo explicita que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

- *Implementaremos el programa Casa Digna, Vida Digna como una estrategia integral para el mejoramiento de viviendas y barrios.*
- *Pondremos en marcha el programa Semillero de Propietarios, para impulsar el arrendamiento como primer paso para que las familias sean propietarias de su vivienda.*
- *Ampliaremos el acceso a vivienda de interés social aumentando la oferta de crédito y permitiendo la confluencia de distintas fuentes de financiamiento.*
- *Revisaremos los topes para viviendas de interés social y prioritario, y los subsidios asociados, reconociendo la diversidad del territorio.*
- *Fortaleceremos el Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural mediante soluciones de viviendas adecuadas al entorno rural, regional y cultural.* (Departamento Nacional de Planeación -DNP, 2001)

Ello implica unos retos de la política integral de vivienda, el primero de ellos es balancear la focalización y la gratuidad en el Programa de Vivienda Gratuita, para no caer en una forma de

asistencialismo; contrarrestar los efectos negativos del subsidio a la tasa de interés, es decir, en el corto plazo el aumento de las ventas derivado del abaratamiento del crédito mediante los subsidios provoca la des acumulación del inventario disponible para la venta, éste se repone lentamente, dada la inelasticidad de la oferta de vivienda, y ejerce presión sobre los precios y sobre el valor de los créditos para la compra de vivienda.

En cuanto a la financiación de estas políticas de vivienda, el gobierno en cabeza del Ministerio de vivienda (MVCT), en la sesión del 20 de agosto de 2019, logró aval del CONFIS por un monto de \$10,39 billones para la ejecución de los tres programas de vivienda social (Mi Casa Ya, Semillero de Propietarios y Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés de Segunda Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio Generación), los cuales serán ejecutados entre 2020 y 2025.

Otro de los retos tiene que ver con gestionar suelo para la producción de vivienda social, pues el mercado presenta limitaciones importantes en relación con la generación de soluciones habitacionales, especialmente en la oferta de VIP y VIS y hacer más eficientes los trámites de permisos de construcción, que ubican al país en el puesto 81 entre 186 países en el Doing Business.

Mi Casa Ya Desde que se inició el programa en el año 2015 al corte de octubre 31 de 2019, se han asignado 83.918 subsidios y se desembolsaron 63.114 créditos hipotecarios con cobertura de tasa de interés, que hace parte de los beneficios del programa. Durante este Gobierno el ritmo de ejecución de Mi Casa Ya ha llegado a niveles récord. Entre el 1 de enero y el 31 de octubre de 2019 la asignación de subsidios a la cuota inicial aumentó en un 71% comparado con el mismo periodo del año 2018, con un total de 29.705 subsidios asignados en el año 2019. Además, a la tasa de interés se han otorgado 24.441 coberturas en el programa. La inversión total del programa para el año 2019 asciende a \$501.931 millones. Desde la posesión de este Gobierno y hasta el 31 de octubre de 2019 se han asignado 45.955 subsidios familiares de vivienda Mi Casa Ya. De este total, 28.661 se han dirigido a hogares (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2019) con ingresos de hasta dos SMLMV, es decir el 62,3%, lo que se compara favorablemente con la participación que tuvieron estos hogares en 2018 y 2017 de 20% y 17%, respectivamente. Por otra parte, con el objetivo de aumentar el número de subsidios asignados por Mi Casa Ya, se ha promovido la oferta de vivienda de interés social.

En el PND, a través del artículo 85, se modificó el tope del valor de las viviendas de interés social y prioritario y mediante el Decreto 1467 de 2019 se determina el precio máximo de la vivienda de interés social en 150 SMMLV para las viviendas ubicadas en los distritos y municipios

pertenecientes a las seis aglomeraciones urbanas definidas en el CONPES 3819 de 2019, cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes. En estas ciudades se evidencian presiones en el valor del suelo que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social, por esa razón con esta medida se busca generar mayores incentivos a su construcción. Como se mencionó anteriormente, el 26 de agosto de 2019 se expidió el Decreto 1533 reglamentario que, además de garantizar la continuidad del programa hasta 2025, permite la concurrencia en el subsidio de las Cajas de Compensación Familiar (CCF) y realiza ajustes operativos al mismo. De este modo, los hogares beneficiarios podrán acceder a un subsidio familiar de vivienda por valor de 50 SMMLV: 30 de las Cajas de Compensación y 20 del Gobierno Nacional (Mi Casa Ya). Las coberturas a la tasa de interés contempladas bajo el programa, también les serán aplicables a estos beneficiarios. Actualmente, la asignación del subsidio de concurrencia se encuentra en el proceso contingente, en la cual las CCF están entregando al MVCT a través de FONVIVIENDA el reporte de hogares que tienen un subsidio asignado pueden ser objeto de concurrencia, con el propósito de validar los hogares habilitados y por asignar. En tal sentido, al 31 de octubre de 2019, FONVIVIENDA ha habilitado 481 hogares que son potenciales beneficiarios del subsidio de concurrencia. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Informe de rendición de cuentas 2019 21 Finalmente, con el Decreto 1533 de 2019 también se implementó el concepto de recursos complementarios al subsidio familiar de vivienda del Gobierno Nacional para el cierre financiero de la compra de vivienda. En ese sentido, los recursos complementarios son aquellos de los que dispone el hogar y puede combinar para adquirir vivienda e incluyen: ahorro del hogar; subsidio familiar de vivienda de la entidad territorial, donaciones efectuadas por Organizaciones No Gubernamentales y financiación.

#### **4.2 Plan de desarrollo 2020 – 2024 Bogotá**

Recientemente durante el año 2020, se aprobó por parte del Consejo Distrital de Bogotá, el Plan de desarrollo presentado por la Alcaldesa Claudia López, quien dedica esfuerzos en el tema de vivienda de interés en dicho documento, específicamente en el Capítulo de Programas Estratégicos – “Propósito 1 Hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política” cuya meta estratégica es promover la iniciación de 50 mil unidades VIS en la ciudad de las cuales, como mínimo el 20% será de interés prioritario, para lo cual designan a la Secretaria del Hábitat para el cumplimiento de estos objetivos, mencionando

además “*la creación de u otras soluciones habitacionales colectivas, a los cuales le aplicarán los subsidios distritales de vivienda, en articulación con subsidios complementarios*”, asegurando así mayores recursos para subsidios de vivienda esta vez de la fuente del distrito en complemento a los apropiados por parte del gobierno central.

Así mismo, el artículo 75. **Porcentajes de suelo con destino al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)**, afirma que la Administración Distrital podrá establecer incentivos y mecanismos que garanticen la construcción efectiva de las Viviendas de Interés Prioritaria (VIP) y Viviendas de Interés Social (VIS), en los términos del párrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997. Párrafo 1, y ofrece:: “*Los predios que conformen el Banco de Tierras Distrital, incluyendo aquellos que se encuentren en cabeza de patrimonios autónomos y que hayan sido aportados por entidades u organismos del orden nacional o distrital del nivel central o descentralizado, estarán exentos del pago del impuesto predial unificado, de la contribución por valorización y del pago de la participación en el efecto plusvalía, siempre y cuando cumplan su finalidad para la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritaria o Vivienda de Interés Social*”, lo cual es muy importante desde el punto de vista de incentivar no solo a la población como demandante si no a los desarrolladores inmobiliarios para que puedan tener beneficios tributarios si se dedican a la construcción de vivienda de interés social.

## 5. Capítulo II. Análisis del mercado inmobiliario

El tema de la vivienda en la agenda pública, en cuanto a la responsabilidad social, se enmarca como aspecto de reconocimiento en la discusión de los problemas nacionales y de derechos sociales, especialmente si la vivienda no es adecuada.

En su libro sobre mercadeo social, Andreasen<sup>7</sup> destaca las siguientes siete características claves que diferencian la práctica de mercadeo social de otros intentos de promover cambios sociales y transformaciones en la conducta humana:

- El comportamiento del cliente es clave: considerar la realidad del cliente, sus necesidades y deseos para adaptar los mensajes.
- Los programas deben reconocer que los recursos son limitados y deben ser usados sabiamente.
- Todas las estrategias empiezan con el cliente: las personas toman acción solo cuando las ven con interés personal.
- Las intervenciones involucran los cuatro elementos del mercadeo: producto, precio, lugar y promoción (conocidos como las cuatro P por sus nombres en inglés). Producto: servicio, bien, práctica o idea depende del público meta y de la misión de la organización. Precio: lo que la persona tiene que hacer para obtener el producto. La decisión de actuar está basada en consideraciones de beneficios y costos. Lugar o Distribución: la forma en que el producto llega al cliente. Promoción: busca crear y sostener demanda del producto
- La investigación de mercado: reconoce que es esencial para el diseño, preprueba y evaluación de programas de intervención.
- Los mercados son cuidadosamente segmentados: reconoce que la orientación hacia el cliente le lleva a convocar al público meta en agrupaciones significativas que van más allá de rasgos demográficos y toma en cuenta comportamientos pasados y estilos de vida.
- La competencia es tomada en cuenta: reconoce que toda acción por parte del cliente compete con acciones alternativas.

---

<sup>7</sup> ANDREASEN, Alan. Marketing Social Change: Changing Behavior to Promote Health, Social Development, and the Environment. 1995. San Francisco: Jossey-Bass.

Estas características del mercadeo social enfocan la necesidad de conocer al público meta con quien se desea trabajar cambios sociales a través de decisiones de alto involucramiento en procura de contar cada vez más con viviendas adecuadas.

### **5.1 Principios y estrategias de marketing**

Dado el alcance de este documento, se encuentra la necesidad de fundamentar el marco teórico conceptual en la investigación de mercados, proceso a través del cual se recolecta la información del mercado inmobiliario concerniente a construcción de vivienda, se analizará dicha información y, con base en dicho análisis, se tomarán decisiones o se podrán diseñar estrategias y planes de negocio.

La investigación de mercados debe enmarcarse dentro de nueve pasos o etapas que integran el proceso de investigación, los cuales abarcan desde la necesidad de la información hasta la presentación de los resultados, pasando por el diseño de la misma, las fuentes de datos, recopilación de los mismos y el análisis.

Inicialmente es importante considerar qué se entiende por el término estrategia, pues éste presenta diferentes matices, es el patrón o plan que integra las principales metas y políticas de una organización y, a la vez, establece la secuencia coherente de las acciones realizar. Así, una planificación estratégica consiste en un proceso que se retroalimenta constantemente y que pasa sucesivamente por tres fases:

- **Fase estratégica**, en la que se determinan la misión y los objetivos a través de la identificación de sus puntos fuertes y débiles, mediante la realización de un diagnóstico interno, así como de las oportunidades derivadas del entorno.
- **Fase operativa**, en que se realiza la programación de las acciones y la coordinación de los esfuerzos para alcanzar los objetivos.
- **Fase presupuestaria**, donde se asignan los recursos correspondientes a los objetivos en desarrollo, compromisos y responsabilidades, el análisis de los resultados y el control. (Mintzberg, ., 1997)

La esencia de la formulación de una estrategia radica en abordar el lema de la competencia en términos de (Porter, 1982) hace hincapié en señalar que las fuerzas de la competencia llegan mucho más allá de las empresas establecidas y conocidas de la industria, ya que incluyen a posibles participantes, proveedores, compradores y productos sustitutos. La implementación, comprende una serie de subactividades de naturaleza administrativa que buscan consolidar una estructura organizacional apropiada, una ventaja competitiva para lo cual propone las siguientes premisas conceptualizadas como estrategias genéricas:

- Liderazgo de costo, se basa en lograr alta productividad de su mano de obra, materiales, maquinaria y en obtener buenos precios en volumen de materiales.
- Diferenciación, a las empresas se les distingue de otras por; marca, prestigio, calidad de sus productos.
- Enfoque de segmentación, son las estrategias basadas en atender a un espacio muy concreto que le da protección a la empresa.

La formulación de una estrategia difiere de una organización a otra, principalmente si son de tamaños distintos; las estrategias de la gran empresa son más deliberadas, están cerca de la formulación de planes que guían sus acciones; a diferencia de las pequeñas empresas, cuya estrategia se enfoca más a la visión de su líder y su capacidad empresarial, incluso se formula con base en la trayectoria de la empresa más que a la presencia de un documento formal y escrito de la estrategia.

Esta formulación en pequeñas y medianas empresas, no es un proceso formal, ni totalmente consciente, por las propias características de ese tipo de empresas, como es su tamaño, que tiene una relación muy directa con el volumen y los costos de producción, ventas y participación en el mercado, derivándose que la formulación de estrategias de las mismas se establece en relación de sus fortalezas tales como flexibilidad, movilidad, rapidez en la toma de decisiones, segmentos de mercado reducido y facilidad para cambiar de mercados. (Martínez Méndez, 2012)

Dentro de las funciones del marketing se plantea que es necesario iniciar por el análisis de las necesidades de los consumidores; considerar la planificación en cuanto al establecimiento de objetivos, estrategias y acciones, así como la organización de recursos para desarrollarlas, la ejecución y el control (Rodríguez, 2006).

Se habla entonces de una planeación estratégica que incluye la definición de la misión de la compañía, el análisis del entorno, de la competencia y de las situaciones de negocio; desarrollo de objetivos, programas y estrategias; definición del producto, mercado, distribución y planes de calidad para desarrollar las estrategias de negocio. Este compromiso se extiende al desarrollo de programas y planes operativos que están completamente unidos con la planificación estratégica (Kotler, 1999).

## **5.2 Diversificación de pequeñas y medianas empresas**

En la categoría de Pequeñas y Medianas Empresas (PYME) se incluyen varios conceptos de acuerdo con el tipo de empresa o según la estructura de la actividad, las estrategias, las relaciones con los mercados, con otras unidades productivas y con el contexto socioeconómico (de competitividad, complementariedad y subordinación con otras unidades productivas, por ejemplo), todo ello condiciona la forma de organizar la producción.

Así, las pequeñas empresas son aquellas en que el propietario asume todas (o gran parte) de las actividades de gestión, por lo que el éxito estará estrechamente ligado a su capacidad empresarial. La relación capital/trabajo es baja, aunque varía según el rubro de producción y mantiene una elevada flexibilidad tecnológica. En cuanto a relaciones externas, estas empresas normalmente eligen mercados de ventas cercanos, aun cuando pueden alcanzar cobertura nacional e incluso exportar. Por lo general, el objetivo de la estrategia de una pequeña empresa no es el crecimiento en términos de una organización más compleja y una mayor escala de producción (aun cuando empíricamente se ha comprobado que la relación entre el tamaño y el crecimiento de las empresas está ligado al estadio de desarrollo en el que se encuentra la economía).

La mediana empresa se distingue de la pequeña en cuando a la estrategia, pues busca aumentar la escala de producción y ampliar los mercados. En una empresa mediana las funciones directivas son ejercidas por lo general por más de una persona y la organización es necesariamente más compleja, sin embargo, estas unidades conservan cierto grado de flexibilidad productiva.

La gran empresa se caracteriza por ser una estructura industrial de escala relativamente alta, con una organización funcional diversificada en unidades específicas, una estructura de la propiedad generalmente compleja y una organización laboral basada en la división del trabajo.

La estructura productiva, el progreso tecnológico y el desarrollo social son los grandes ámbitos en los cuales el papel de las PYME ha sido significativo. La flexibilidad para ajustar el empleo a las condiciones de mercado, la rapidez en la toma de decisiones, el ambiente competitivo, la creación de productos, el desarrollo de servicios más cercanos a las necesidades demandadas por nuevos mercados le exigen cada vez más nuevos esquemas de organización para aumentar su productividad o desarrollar nuevas técnicas para expandir sus ventas.

En cuanto a la diversificación de la empresa, éste ha sido un tópico relevante desde el punto de vista de la dirección de las organizaciones. En efecto, la problemática referida a cómo las empresas deciden acerca de los distintos negocios en los que quieren competir, es un campo de estudio de interés para la práctica empresarial que ha intentado ser resuelto a través de la investigación teórica. Cuando una empresa decide diversificarse los nuevos negocios en los que se compromete pueden o no guardar relaciones con los anteriores, de forma que se suele distinguir entre diversificación relacionada y no relacionada en función de las circunstancias que se presenten

Huerta y Navas (Huertas & Navas, 2007) presentan un estudio donde se analizó la evidencia teórica existente sobre la relación entre diversificación y resultados, al igual que entre diversificación relacionada y no relacionada con los resultados empresariales.

Así, Suárez (Suárez Gonzalez, 1994) define la diversificación empresarial como “Las decisiones tendientes a ampliar y/o hacer más diverso el ámbito de actuación de la empresa”. Palich, Cardinal y Miller (Cardenal . & Miller, 2000), sintetizan los descubrimientos de tres décadas de investigación sobre la relación entre estrategias de crecimiento y resultados al realizar la revisión, crítica y la síntesis de diferentes perspectivas teóricas, además de derivar y probar empíricamente su propio enfoque. Sus descubrimientos arrojan que, a diferencia de la no diversificación (o estrategia de especialización) y la diversificación no relacionada, los niveles moderados de diversificación obtienen altos niveles de desempeño, esto quiere decir que los resultados apoyan un modelo curvilíneo donde el desempeño aumenta cuando las empresas cambian de estrategias de negocio único (o estrategia de especialización) a diversificación relacionada, aunque el desempeño disminuye cuando las empresas cambian de diversificación relacionada a diversificación no relacionada.

Este planteamiento parte del análisis del denominado Modelo Lineal, basado sobre la premisa que la diversificación y el desempeño guardan una relación positiva y lineal. Es decir, a medida que las empresas aumentan sus niveles de diversificación, los resultados serán mayores.

Sin embargo, según Xiao y Greenwood (Xuai, . & Greenwood, , 2004) la relación entre diversificación y resultados puede no ser positiva y lineal, porque al incrementar el número de actividades a través de recursos comunes genera resultados menores, producto de la “congestión”.

El Modelo de U Invertida, en cambio, plantea que la estrategia de diversificación relacionada es preferible a la estrategia de negocio único, debido a que las empresas establecidas en industrias cercanas pueden intercambiar recursos corporativos y además generar sinergias operacionales derivadas principalmente de las economías de alcance (Markides y Williamson, 1994, 1996) que surgen del diseño de una cartera en la que los negocios se refuerzan mutuamente.

La conclusión de casi cuatro décadas de investigación sobre diversificación es que las empresas cuyos negocios comparten recursos obtienen valores superiores en relación a aquellas empresas que no comparten ningún recurso (excepto los financieros), las cuales tienden a destruir valor. Por esta razón, se asume que los recursos relacionados entre los negocios son fuente de sinergia la cual mejora el valor corporativo de la empresa.

Ahora, el Modelo Intermedio, postula que la diversificación logrará retornos positivos a tasa decreciente, a partir de un punto de optimización. Al respecto, Markides (Markides , 1992) entrega una útil revisión de los argumentos que apoyan este enfoque al señalar que si una empresa incrementa su nivel de diversificación, es decir si la empresa se mueve lejos de sus negocios esenciales, los beneficios de la diversificación disminuirán marginalmente.

Cualquiera que sea el modelo utilizado se puede concluir que algún nivel de diversificación, tanto si es relacionada como no relacionada, generará mejores resultados en relación con la posición de negocio único o estrategia de especialización.

Frente a la definición y las formas de medida de la diversificación, Huerta y Navas (Huertas & Navas, 2007) concluyen que no existe consenso al respecto lo cual puede ocasionar la variedad de resultados sobre el tema.

La diversificación relacionada limitada se produce cuando las actividades de la empresa son direccionadas hacia alguna otra, es decir los nuevos esfuerzos son consistentemente relacionados hacia una característica o una fortaleza esencial de la organización. En cambio, la diversificación relacionada vinculada se produce cuando cada actividad es relacionada por lo menos hacia otra actividad aunque no a todas las otras actividades, es decir, la empresa crece a través de nuevos negocios relacionados con los antiguos, pero no necesariamente hacia una característica esencial. Montgomery (Montgomery, 1982)

Con respecto a la estructura industrial, Christensen y Montgomery (Christensen & Montgomery , 1981) examinaron las diferencias en el desempeño de las empresas diversificadas utilizando variables de estructura de mercado, llegando a la conclusión que “las empresas con diversificación relacionada se ubicaban en mercados más rentables en comparación a las empresas con diversificación no relacionada”.

Específicamente, Montgomery (Montgomery, 1982) ofreció una explicación alternativa de las diferencias del desempeño entre las empresas relacionadas limitadas y no relacionadas, señalando que las empresas relacionadas limitadas tienden a ubicarse en industrias cuya estructura de mercado lleva a una rentabilidad promedio superior.

### **5.3 Modelo de diversificación de Igor Ansoff**

En la economía de mercados, se han desarrollado diversas teorías y enfoques orientados a optimizar el ejercicio de competitividad de las Organizaciones. Siendo uno de los principales enfoques, el análisis del portafolio productos y servicios en función de variables como el volumen de ventas, la rentabilidad, la diversificación del riesgo, el número de clientes, entre otras ( Lobatón,, 2006) (Henderson 1979, Sallenave 2004). En esta línea particular de pensamiento, Igor Ansoff (Igor Ansoff, 1986), con su enfoque clásico en pensamiento estratégico, desarrolló la matriz que lleva su nombre, la cual centra su análisis en empresas que tienen como meta ampliar su participación en el mercado para incrementar su rentabilidad, y que en un sentido muy pragmático, tienen solamente tres decisiones que tomar: reducir la operación, mantenerse o crecer, y para hacer tal transformación, debe saber en dónde se encuentra, cuál es el camino a seguir y a dónde se quiere llegar.

Según Ansoff, el primer paso es definir el “concepto del negocio”, es decir, identificar el vínculo común o la relación primaria entre segmentos de mercado y los bienes o servicios que se brindan a cada uno. Dicho enfoque también es soportado por Peter Drucker (Drucker , 1999) que propone cinco preguntas relacionadas con la misión, el perfil del cliente, el valor de los productos y servicios para ellos, los resultados esperados y el plan para obtener dichos resultados.

La matriz producto-mercado desarrollada por este autor, representa entonces esa ruta de desarrollo a la cual se le llamó “vector de crecimiento” (Martínez Lobatón, , 2006) en la cual se relacionan los componentes de dicho vector (Igor Ansoff, 1986)

**Figura 2.**

Componentes del vector de crecimiento

PRODUCTO MERCADO	ACTUAL	NUEVO
ACTUAL	Penetración en el mercado	Desarrollo del producto
NUEVO	Desarrollo del mercado	Diversificación

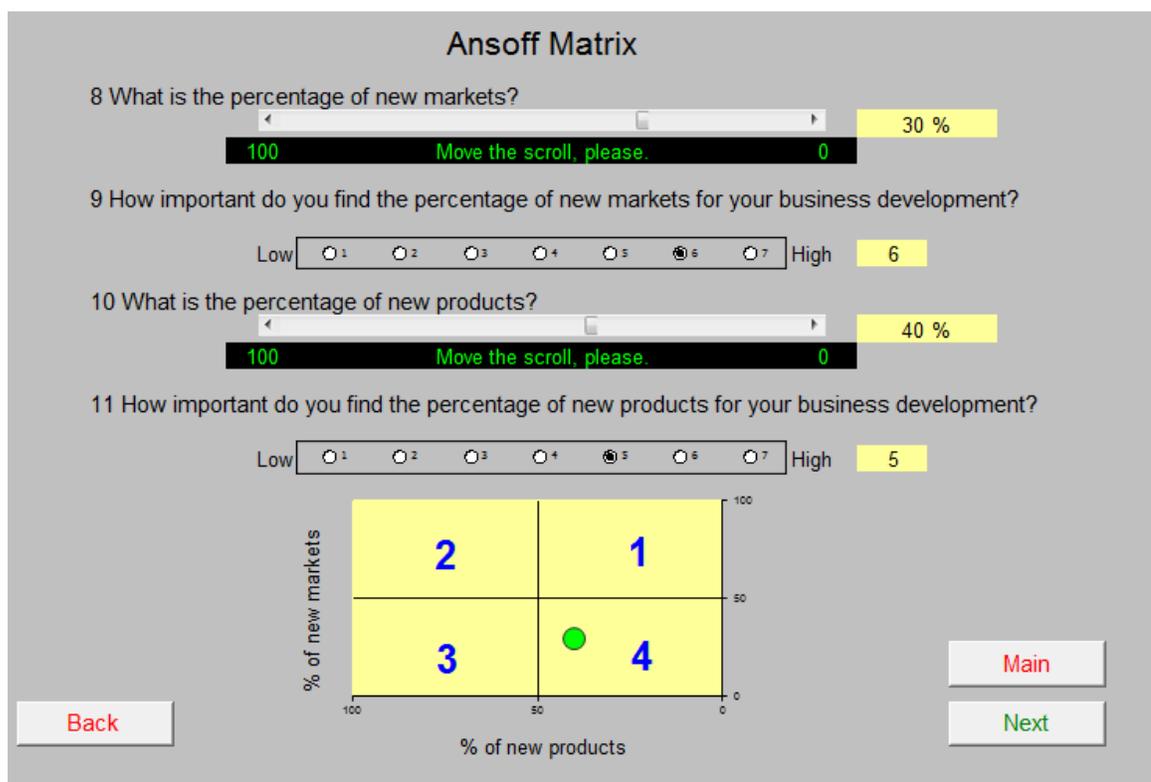
Nota. La Estrategia De La Empresa. Orbis, 1986.

**5.3.1 Matriz de Ansoff**

Al revisar los conceptos Teóricos de la Matriz de Ansoff, y aplicándolos a la metodología, se puede corroborar, que de acuerdo con la participación que la empresa que quiere tener en el segmento de la construcción de vivienda VIS/ NO VIS, efectivamente se está hablando de una estrategia de diversificación, dado que se pretende incursionar en un mercado nuevo con un producto nuevo dentro del portafolio, aspirando tener un 30% de un nuevo mercado para la empresa con un 40% de nuevos productos dentro del portafolio.

Figura 3.

Resultado aplicación matriz de Ansoff



## 5.4 Costos y dinámica promedio de los proyectos de vivienda de los segmentos vis y no vis en Bogotá

### 5.4.1 Reporte general de precios de vivienda en Bogotá

El valor del metro cuadrado nuevo en estratos 3 y 4 fue el de mayor movimiento (se incrementó en un 14 por ciento). Tanto así que el metro cuadrado en estrato 4 frente al 2013 reportó un alza de 100.000 pesos en vivienda usada y en 200.000 en nueva, aproximadamente. Estas cifras, que se obtuvieron a partir de una muestra de 36.000 inmuebles fueron publicadas en la sección

Vivienda en metrocuadrado.com (2014). Así los datos que se presentan incluyen los precios del metro cuadrado según el barrio, el estrato y el tiempo de construcción de los inmuebles.<sup>8</sup>

En términos generales, los resultados muestran como los valores en los estratos 5 y 6 aumentaron 12 por ciento en el 2014, pese a que la inflación registrada fue apenas del 5,5 por ciento. Después de analizar los promedios de todas las zonas y sectores de Bogotá, se concluye que el valor del metro cuadrado usado en estrato 6 fue de 1.800.000 pesos y en estrato 5, de 1.600.000 pesos. (Ver cuadros anexos).

#### **5.4.1 a.Suba**

Este sector es muy diverso, debido a que se conjugan diferentes formas y estilos de vivienda. Tiene un sector llamado La Conejera donde se encuentran exclusivas viviendas de estrato 6, sin embargo, la mayoría de su población se encuentra en estratos más populares debido a que en los últimos años se han realizado varios proyectos de vivienda masiva que ha densificado la población.

Esta urbanización acelerada se produjo por los precios bajos de la tierra, un agregado atractivo para los constructores. Pero con el incremento de los sectores residenciales también se amplió la cobertura del transporte público hacia cualquier lugar de la ciudad. La actividad comercial es muy densa y variada que se genera en gran medida por la dinámica de los centros comerciales Subazar y Centro Suba.

- **Perfil inmobiliario.**

Pese a que la mayoría de edificaciones de Suba no pertenecen a conjuntos residenciales organizados, la verdadera movilidad del mercado de vivienda nueva, usada y en arriendo está concentrada en las casas y apartamentos diseñados dentro de proyectos de vivienda de interés social, sobre todo en barrios como Altos de Chozica, Villa Elisa, El Rincón Norte y La Chucua. Otro aspecto interesante es la división y adaptación de pequeños locales comerciales en las

---

<sup>8</sup> Esta información que es única en Colombia analiza más de 300 barrios distribuidos en 6 zonas y se publica exclusivamente en los medios de Casa Editorial EL TIEMPO especializados en el sector de finca raíz: metrocuadrado.com, la sección Vivienda y las revistas Habitar y Metrocuadrado.

viviendas ubicadas sobre los ejes viales principales, los cuales tienen una considerable participación en las transacciones de arrendamiento.

- **Estratos en este Sector.**

2.....	45%
3.....	40%
4.....	10%
5.....	5%

- **Tipo de Actividad Urbanística.**

Residencial.....	55%
Comercial.....	30%
De servicios.....	15%

#### **5.4.1 b Antonio Nariño**

- **Características**

La estrecha cercanía de este sector con el centro de la ciudad es una de las razones por la que en sus principales ejes viales prima la actividad comercial tanto organizada como informal.

- **Perfil inmobiliario.**

La oferta inmobiliaria en los barrios Santander, La Fragua, La Fragueta, Sevilla, Ciudad Berna y Caracas en este sector se centra en la venta y arrendamiento de casas de dos plantas, que en su mayoría son divididas en apartamentos, y, a la vez, en locales comerciales destinados a pequeños negocios. Este sector se define más como una zona de comercio informal, y en menor medida organizado como residencial.

### 5.4.1 c Bosa y Soacha

#### ▪ Características

Hasta la década del 70 tanto Bosa como Soacha conservaron una fisonomía campesina ajena a la influencia de la dinámica urbana de la capital colombiana. Lentamente todas aquellas personas que llegaba a Bogotá, provenientes de todas partes del país en busca de oportunidades de trabajo, encontraron en las poblaciones aledañas la opción de adquirir terrenos a precios muy bajos para levantar sus viviendas. Hoy, entre Bosa -que es una localidad del Distrito- y Soacha (municipio aledaño a Bogotá) viven cerca de 800 mil personas de estrato 1 y 2.

#### ▪ Perfil inmobiliario

La oferta inmobiliaria se mueve entre el arriendo y la venta de casas de dos pisos y apartamentos de vivienda de interés social. La oferta inmobiliaria se centra en casas de dos pisos y apartamentos de carácter social. El 80 por ciento de las propiedades erigidas en Bosa y Soacha son de estratos 2, el 20 restante de estrato 3.

#### ▪ Estratos en este sector

1.....40%

2.....60%

#### • Tipo de actividad urbanística:

Residencial.....50%

Comercial.....30%

Industrial.....20%

### 5.4.1 d Calle 170 y alrededores

Este sector está delimitado de la siguiente forma: desde la calle 170 hasta los límites del parámetro urbano, cerca de las inmediaciones de la calle 200, entre la Autopista Norte y límites con Chía y Cota. Estas vías son de gran importancia porque permiten la conectividad de toda la ciudad al departamento de Boyacá y los Santanderes. Su urbanización se dio principalmente a principios de los noventa cuando se destinaron esos terrenos para la ampliación de la ciudad. Cerca del 60 por ciento de los inmuebles están en conjuntos residenciales de casas y de edificios de apartamentos que cuentan con toda clase de servicios y cercanía a importantes centros comerciales como Santafé, uno de los más importantes de la ciudad.

#### ▪ Perfil inmobiliario

Hasta ahora la actividad inmobiliaria del sector, que está en las inmediaciones de la calle 170 y la Autopista Norte, se centra en el arrendamiento y venta de apartamentos de 2 y 3 cuartos, ubicados dentro de conjuntos residenciales. De la calle 80 hacia el Norte y de la transversal 67 hacia el occidente los predios existentes están baldíos o son explotados para actividades ganaderas y/o agrícolas. Dentro de los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, para los próximos 10 años, a esta zona se le denominó como Ciudadela Norte y, a la vez, se le destinó para la expansión urbanística de Bogotá, especialmente para proyectos de vivienda de interés social.

#### ▪ Estratos en este Sector

3.....	12%
4.....	30%
5.....	40%
6.....	18%

#### ▪ Tipo de Actividad Urbanística

Residencial.....	88%
Comercial.....	12%

### 5.4.1 e Castilla y Marsella

El perfil del sector es de casas de dos plantas con un área promedio de 90 metros. Sin embargo, existen varios proyectos y conjuntos residenciales con apartamentos de aproximadamente 65 metros.

Estratos en este Sector:

1.....	20%
2.....	25%
3.....	55%

- **Tipo de Actividad Urbanística:**

Residencial.....	80%
Comercial.....	18%
Industrial.....	2%

### 5.4.1 f Cedritos

Desde un principio este ha sido una zona de la ciudad que ha estado habitada por familias de clase media y alta han encontrado en este lugar una de las mejores zonas para vivir de la ciudad.

Aunque se creó como un sector residencial, con el tiempo el comercio ha tomado gran importancia sin desplazar las áreas habitacionales, por el contrario, con una buena planeación se ha logrado que los residentes puedan contar con múltiples servicios que les permiten tener todo en un mismo sector.

- **Perfil inmobiliario**

El mercado de apartamentos en arriendo de estratos 3 y 4 es el de mayor movilidad en el sector. Su crecimiento anual ponderado es del 9 por ciento, uno de los más altos de la ciudad. En cuanto a la oferta inmobiliaria, los conjuntos residenciales de apartamentos con dos y tres cuartos son los predominantes.

- **Estratos en este Sector**

3.....19%

4.....60%

5.....9%

6.....12%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....65%

Comercial.....33%

Corporativa.....2%

### **5.4.1 g La Candelaria**

La Candelaria es sin duda la zona más destacada del centro de la capital de Colombia. Los teatros, bibliotecas, recintos y universidades localizadas dentro de sus límites mantienen una continua y densa actividad cultural que permite que personas de todas las edades puedan tener un real contacto con la cultura.

El centro comprende desde los cerros orientales hasta la carrera 30, y de la avenida Primero de Mayo hasta la calle 34. Actualmente se ha iniciado con un proceso de renovación del centro que busca la transformación de más de 10 hectáreas y la construcción aproximada de 234 mil metros cuadrados localizados en uno de los puntos más estratégicos de la ciudad. Este proyecto fue promovido por la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU), entidad vinculada a la Secretaría del Hábitat, y que involucra a la Alcaldía Mayor y Transmilenio.

El ‘Triángulo de Fenicia’ es otro proyecto de renovación que intervendrá nueve manzanas en el centro de Bogotá, y para el segundo semestre de 2015.

Entre los sectores que se renovarán estará la Avenida Jiménez (cerca al cerro Monserrate) y los alrededores a la Universidad de los Andes, la segunda más importante del país. El proyecto cuenta con la aprobación de la administración y se encuentra en la fase de estructuración, dentro de las metas pactadas está la construcción de 900 viviendas, 400 para los habitantes de la zona que será renovada y 500 para la comercialización.

- **Perfil inmobiliario**

La oferta inmobiliaria allí es muy heterogénea, basta con cruzar una sola calle para pasar de las imponentes construcciones gubernamentales y religiosas a pequeñas y humildes viviendas. Toda clase de locales comerciales y oficinas -de pequeñas dimensiones- hacen parte de la oferta y demanda inmobiliaria del sector. En los barrios aledaños al casco histórico, como el Eduardo Santos y El Progreso. La oferta se centra en grandes viviendas de dos plantas, construidas hace unos 50 años. En áreas como el Restrepo y San Antonio priman los bienes raíces adaptados para usos comerciales mixtos.

- **Estratos en este Sector:**

1..... 20%

2..... 25%

3..... 55%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....10%

Comercial.....30%

Industrial.....30%

Corporativa y gubernamental..... 30%

#### **5.4.1 hCentro Internacional**

Es una parte importante del centro de la ciudad de Bogotá. Es una zona que se caracteriza por tener los edificios de más altura, no solamente de la ciudad sino del país, como la Torre Colpatria y el que será el primer rascacielos de Colombia, el edificio BD Bacatá.

- **Perfil inmobiliario**

En los lugares aledaños a las carreras 7 y 10, la oferta de bienes raíces durante los dos últimos años se centró en el arrendamiento y venta de pequeñas oficinas. En cuanto a la actividad

residencial, la movilidad del mercado, aunque mínima, fue de apartamentos de entre 60 y 110 metros cuadrados y de uno y dos cuartos.

**Estratos en este Sector:**

1.....	3%
2.....	27%
3.....	33%
4.....	28%
5.....	9%

▪ **Tipo de Actividad Urbanística:**

Residencial.....	40%
Comercial.....	23%
Corporativa e institucional.....	37%

**5.4.1 iCentro Nariño**

La oferta inmobiliaria de este sector se concentra en el arrendamiento casa de dos plantas y en apartamentos ubicados en edificios de especificaciones medias, que tienen en promedio 40 años. Quinta Paredes y El Recuerdo son los barrios con la mayor movilidad del mercado.

**Estratos en este Sector**

2.....	10%
3.....	20%
4.....	70%

▪ **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	50%
Comercial.....	15%
Industrial.....	10%

Corporativa.....	10%
Institucional.....	15%

#### **5.4.1 jNoroccidente Cerros de Suba**

Este es uno de los sectores más exclusivos de la capital del país. Entre los años setenta y ochenta a la localidad de Suba llegaron familias de otros municipios como Boyacá, Santander y Tolima que promovieron el crecimiento de la ciudad hacia el occidente. En las últimas décadas los apartamentos, fincas y casas se han construido bajo el concepto de unificar la arquitectura con la naturaleza, pero con diseños y acabados de lujo tanto en interiores como en exteriores.

- **Perfil inmobiliario**

Estos cerros cuentan con exclusivos apartamentos de entre 170 a 420 metros cuadrados con espectaculares vistas del panorama Bogotano. Las fincas y casas cuentan con toda clase de lujos exteriores e interiores y la presencia adyacente del club Los Lagartos -uno de los más importantes de la ciudad junto con el Country Club- y la excelente organización urbanística y de seguridad, son algunos de los aspectos que posicionan a este sector como uno de los más exclusivos de la ciudad. La oferta inmobiliaria se concentra en el arrendamiento de apartamentos que alcanzan cánones mensuales de hasta 12 millones de pesos

- **Estratos en este Sector**

6..... 100%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....100%

#### **5.4.1 kCiudad Bolívar**

Aunque el Distrito ha legalizado 500 barrios, aun es una constante la marginalidad de las viviendas. Sin embargo, las casas de estrato 3, localizadas en barrios como Madelena y Nuevo Muzú ofrecen un buen ambiente y comodidad a sus habitantes.

- **Estratos en este Sector**

1.....	62%
2.....	30%
3.....	8%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	60%
Comercial.....	15%
Industrial.....	10%
De servicios.....	15%

- **Características**

La invasión y colonización protagonizada por personas que no tienen los medios económicos para tomar en arriendo o comprar una vivienda es una constante en este sector. Pero debe decirse que también existen algunas urbanizaciones de vivienda de interés social que cuentan con los servicios públicos y comunales necesarios para una vida digna.

- **Perfil inmobiliario**

La oferta inmobiliaria del sector se reduce a un mercado informal de arriendo de habitaciones y pequeñas casas y apartamentos. Aunque el Distrito legalizó en los dos últimos años cerca de 400 barrios, aún son una constante las condiciones marginales de vivienda. Sin embargo, las casas de estrato 3, localizadas en barrios como Madelena y Nuevo Muz ofrecen un buen ambiente y cierta comodidad a sus habitantes.

#### **5.4.1 IColina y alrededores**

El proceso de urbanización ha sido uno de los más lentos debido a que el desarrollo de la infraestructura iba más lento que en otras partes de la ciudad.

- **Perfil inmobiliario**

La actividad residencial en este sector se mezcla con una actividad comercial y de servicios bastante heterogénea. En barrios como Niza y las Villas la oferta se centra en apartamentos de 70 metros cuadrados en promedio.

- **Estratos en este Sector**

2..... 17%

3..... 36%

4..... 26%

5.....21%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....61%

Comercial.....22%

De servicios.....17%

#### **5.4.1 mCortijo y Calle 80**

Una de las características de este sector es que ha sido urbanizado con el apoyo de algunas entidades que financiaron la construcción de inmuebles habitacionales, convirtiéndolo en un sector muy residencial. Al mismo tiempo que se fueron constituyendo grandes barrios residenciales como la Ciudadela Colsubsidio, Minuto de Dios, Bachué y Bochica se inició la proyección y consolidación de importantes puntos comerciales y de recreación.

- **Perfil inmobiliario**

En la Ciudadela Colsubsidio, complejo habitacional de edificios multifamiliares de apartamentos erigidos en bloques rodeados de zonas verdes, parques y vías en muy buen estado, se concentra la mayor oferta y demanda de apartamentos en arriendo, en su mayoría de 3 cuartos. La actividad comercial está centrada sobre la calle 80 y la transversal 91.

- **Estratos en este Sector**

1.....	5%
2.....	10%
3.....	85%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	52%
Comercial.....	22%
Industrial.....	12%
De servicios.....	16%

#### **5.4.1 nCountry**

Para hablar de la urbanización y avances de este sector, no podemos dejar de hacer referencia al Country Club, fundado en diciembre de 1917, porque fue justamente la dinámica del Club la que influyó, sobre todo en los últimos 20 años, para que se erigieran elegantes casas y edificios de estratos 5 y 6. La actividad del sector es netamente residencial.

- **Perfil inmobiliario**

Apartamentos con más de 110 metros cuadrados con elegantes terminados y ubicados dentro de edificios con servicios de seguridad especializada y áreas sociales son los que predominan en la oferta del sector.

- **Estratos en este Sector**

5.....	65%
6.....	35%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	90%
Comercial.....	5%
Corporativa.....	5%

\*El 40% del área (unas 80 manzanas) la ocupa el Country Club.

#### **5.4.1 o Chapinero tradicional**

Ubicado al nororiente de la ciudad también cuenta con su aporte cultural por conservar buena parte de su arquitectura tradicional y se hace más atractivo por ser una localidad mixta que combina lo urbano y suburbano.

- **Perfil inmobiliario**

En este sector la oferta inmobiliaria se mueve entre los tradicionales barrios de casas de dos plantas y los apartamentos de edificios construidos entre las décadas del ochenta y el setenta. El arriendo y venta de locales comerciales, que en muchos casos hacen parte de viviendas residenciales, sobre los ejes viales principales y secundarios son otra de las constantes del área debido a la consolidación de áreas de actividad dedicadas a la mecánica y el comercio informal y organizado.

Estratos en este Sector

3..... 40%

4..... 60%

Tipo de Actividad Urbanística

Residencial.....40%

Comercial.....23%

Corporativa y gubernamental.....37%

#### **5.4.1 pChapinero Alto**

Además de ser calificado como uno de los sectores más tradicionales y exclusivos, allá se concentra el corredor corporativo y financiero más importante de Bogotá.

- **Perfil inmobiliario**

Aunque actualmente los edificios de apartamentos son los que predominan en este sector de la ciudad, existe una notable actividad de empresarial y comercial, en especial en las áreas aledañas a los ejes viales de la carrera 7, 10 y 14 y la troncal de la Caracas. Los estratos 3 y 4 son los que tienen mayor presencia.

- **Estratos en este Sector**

1.....	11%
2.....	9%
3.....	27%
4.....	46%
5.....	4%
6.....	3%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	45%
Comercial.....	23%
Corporativa y gubernamental.....	32%

#### **5.4.1 qChico**

Los estratos que predominan en este sector son los 5 y 6. Son viviendas (casas y apartamentos) con diseños amplios y vanguardistas.

- **Perfil inmobiliario**

La venta y arrendamiento de apartamentos de estrato 6, con áreas entre 90 y 300 metros cuadrados, predominan en la actividad inmobiliaria de este sector. Asimismo, el alquiler de oficinas (ubicadas en especial en edificios de altas especificaciones) tiene una participación importante en las áreas localizadas sobre los ejes viales de las Carreras 7, 11 y 15 y de las Calles 72, 82, 92, 94,

98 y 100. Es de anotar que en estas áreas se mezclan en la fisonomía urbana los bienes raíces residenciales con hoteles, sedes diplomáticas (más de 50) y establecimientos comerciales y bancarios.

▪ **Estratos en este Sector**

4.....	5%
5.....	25%
6.....	70%

▪ **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	60%
Comercial.....	15%
Corporativa.....	25%

**5.4.1 rSector Engativá**

La principal oferta inmobiliaria es de casas de dos y tres pisos. De la carrera 86 hacia el occidente existen una serie de equipamientos comerciales y de servicios que cohabitan en las mismas manzanas con las viviendas familiares.

**Estratos en este Sector**

2.....	25%
3.....	75%

**Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	60%
Comercial.....	20%
Industrial.....	20%

### 5.4.1 s Sector Engativá

- **Características**

Está área tiene una alta oferta y demanda de apartamentos que cuentan con toda serie de servicios y equipamientos urbanísticos.

- **Perfil inmobiliario**

Entre la carrera 100 y la avenida 68 y las calles 63 y 80 la oferta inmobiliaria se centra en casas de dos y tres pisos. En la parte oriental del sector (entre las avenidas Boyacá y 68) los inmuebles cuentan con vas en buen estado y con una organizada actividad urbanística que hace que los inmuebles de estrato 3 ubicados tengan acabados y características de estrato 4.

La oferta inmobiliaria se mueve entre los tradicionales barrios de casa de dos plantas -sobre todo en cercanía del centro de Fontibón- y apartamentos nuevos de estrato 3. Hacia su parte occidental el mercado se concentra en el alquiler y venta de Bodegas.

- **Estratos en este Sector**

2.....	30%
3.....	65%
4.....	5%

#### **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	50%
Comercial.....	25%
Industrial.....	5%
Corporativa.....	20%

### 5.4.1 v Kennedy y Mandalay

Allí hay casas de una, dos y tres plantas y apartamentos ubicados tanto en edificios de conjuntos residenciales como en construcciones independientes. Alrededor del centro comercial Plaza de las Américas existe un área con una infraestructura integral.

#### ▪ Estratos en este Sector

1.....	7%
2.....	50%
3.....	40%
4.....	3%

#### ▪ Tipo de Actividad Urbanística

Residencial.....	55%
Comercial.....	35%
Industrial.....	10%

#### ▪ Perfil inmobiliario

Existe todo tipo de vivienda: casas de una, dos y tres plantas, apartamentos ubicados tanto en edificios de conjuntos residenciales como en construcciones independientes. En los lugares adyacentes a Ciudad Kennedy y Mandalay existe cierta armonía en el desarrollo urbanístico. En cambio en las áreas aledañas a Corabastos y al borde occidental (entre la avenida Ciudad de Cali y los límites con Bosa) la heterogeneidad arquitectónica y la falta de orden estructural en el desarrollo de los barrios y construcción de las viviendas es el factor predominante.

### 5.4.1 wLa Soledad

Es donde se encuentra una gran muestra de viviendas consideradas patrimonio arquitectónico de la ciudad. Su cercanía con el centro hace que sea un sector con gran actividad comercial y hotelera.

- **Perfil inmobiliario**

Allí tienen lugar barrios como Belalcázar y La Soledad, que por su cercanía con la Universidad Nacional generan un gran movimiento en el mercado de arriendo de apartamentos, aparta estudios y cupos estudiantiles. En cuanto a las transacciones de viviendas, barrios como Teusaquillo y Estrella llevan la delantera, ya que ocupan cerca del 70 por ciento los negocios de venta de bienes en el área.

- **Estratos en este Sector**

3..... 20%

4..... 80%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....64%

Comercial.....12%

De servicios.....14%

Corporativa, institucional y educativa.... 10%

#### **5.4.1 x Metrópolis**

Los barrios existentes allí (en especial los aledaños a la avenida 68 y la calle 80) cuentan con toda clase de equipamientos comerciales como los hipermercados éxito, Cafam y Home Center y el Centro Comercial Metrópolis. Hay una considerable existencia de edificios de apartamentos que cuentan con toda clase de servicios y comodidades

- **Estratos en este Sector**

3.....60%

4.....40%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	50%
Comercial.....	35%
De servicios.....	15%

- **Perfil inmobiliario**

La oferta inmobiliaria se mueve entre las cosas de dos plantas y apartamentos (en conjuntos residenciales) de 70 metros cuadrados en promedio. Su estratégica localización y las excelentes vías que le rodean permiten el fácil acceso desde y hacia cualquier zona de la ciudad en pocos minutos.

#### **5.4.1 y Nicolás de Federman**

Los habitantes del sector disfrutan del parque Simón Bolívar, el complejo recreativo y deportivo más importante de la ciudad. Se destaca también la estratégica ubicación y la gran malla vial.

- Estratos en este Sector:

3.....	10%
4.....	70%
5.....	20%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	45%
Comercial.....	8%
Deportiva y recreativa.....	25%

Corporativa.....10%

Institucional y educativa.....12%

- **Características**

Cuenta con una serie de equipamientos de recreación, educación, deporte y comercio.

- **Perfil inmobiliario**

El crecimiento de este sector durante los próximos diez años deber realizarse de modo armónico entre la actividad edificadora tanto en materia de vivienda como de servicios, la conservación del patrimonio arquitectónico y de los elementos naturales.

#### **5.4.1 z Niza y Alhambra**

A diferencia de los otros sectores del noroccidente de la ciudad, las casas se han construido de manera libre por sus propietarios y por esta razón tienen un diseño propio.

- **Perfil inmobiliario**

En este sector, en el que predomina la presencia de los estratos 4 y 5, es destacable el fácil acceso desde cualquier latitud de la ciudad debido que posee una de las redes viales más completas de la ciudad. Inmuebles (casas y apartamentos) con un promedio de tres alcobas son los de mayor demanda.

- **Estratos en este Sector**

2.....3%

3..... 17%

4..... 30%

5.....50%

#### **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....70%

Comercial.....25%

Corporativa e institucional.....25%

#### **5.4.1 i Normandía**

Una de sus mayores ventajas es la calidez del ambiente residencial y la uniformidad arquitectónica que guardan las casas de dos plantas.

- **Estratos en este Sector:**

2.....10%

3.....30%

4.....60%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....78%

Comercial.....22%

#### **Características**

Cuenta con viviendas unifamiliares de dos pisos. En la parte oriental (barrios Normandía y Normandía Occidental)) deber consolidarse el uso del suelo para fines exclusivamente residenciales, salvo el de los equipamientos comerciales básicos para el bienestar de los habitantes del sector.

- **Perfil inmobiliario**

Allí predomina la presencia de casas de dos plantas que guardan cierta uniformidad en su construcción. El arrendamiento de apartamentos de tres cuartos son los de mayor movilidad en esta área.

### 5.4.1 ii Orquídeas

En el eje de la calle 170 y los alrededores se concentra la mayor demanda inmobiliaria en estratos medios. Las áreas aledañas se caracterizan por la oferta de viviendas en estratos medio-bajo y bajo.

- **Perfil inmobiliario**

El desarrollo urbano en este sector es muy heterogéneo. Contrasta la presencia hacia los cerros orientales de desarrollos suburbanos con la existencia algunos conjuntos de estrato 3 y 4 que ofrecen todo tipo de comodidades y garantías a sus habitantes, sobre todo en los ejes viales de la avenida 19, las calles 161, 170 y 171.

- **Estratos en este Sector**

1.....	5%
2.....	19%
3.....	50%
4.....	21%
5.....	5%

#### **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	48%
Comercial.....	35%
Industrial.....	2%
Corporativa.....	15%

### 5.4.1 iii Puente Aranda

Aunque la zona está destinada casi exclusivamente a la actividad industrial y empresarial, allí existe una actividad residencial en la que son frecuentes las casas de dos y tres pisos.

Estratos en este Sector:

3..... 90%

2..... 10%

#### Tipo de Actividad Urbanística

Residencial..... 5%

Comercial..... 15%

Industrial..... 70%

Corporativa..... 10%

#### ▪ **Características**

El uso del suelo de esta zona está destinado, principalmente, a la actividad industrial y de producción.

#### ▪ **Perfil inmobiliario**

Aunque en esta zona el uso del suelo está destinado casi exclusivamente a la actividad industrial y empresarial, allí existe una importante actividad residencial. Las casas de dos y tres pisos son la constante. Sin embargo, la oferta de inmuebles destinado a familias es muy escasa dado el perfil del sector.

#### **5.4.1 iv Rafael Uribe y Tunjuelito**

Allí predomina la oferta y demanda de locales y apartamentos dentro de casas o pequeños edificios con mínimos acabados. Se exceptúan las unidades de Ciudad Tunal, que cuentan con una serie de servicios y equipamientos urbanos que ofrecen un óptimo ambiente a sus habitantes.

#### ▪ **Estratos en este Sector**

1.....	35%
2.....	35%
3.....	30%

#### ▪ **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....	68%
Comercial.....	30%
Industrial.....	11%
De servicios.....	11%

#### ▪ **Características**

En la parte central de este sector se encuentran barrios con un buen ambiente residencial, entre estos se cuentan Ciudad Tunal y Santa Luca. En contraste, en los terrenos ubicados hacia el sur y el occidente existe un alto número de edificaciones y urbanizaciones que no cumplen con los mínimos requisitos técnicos de construcción, ni con la normatividad vigente en materia de desarrollo urbano.

#### ▪ **Perfil inmobiliario**

El movimiento inmobiliario en este sector está demarcado por la actividad de los barrios que están cerca de la Avenida Primero de Mayo, entre los que se cuentan el 20 de Julio, Olaya, Quiroga, Libertador, Santa Lucía y Venecia. En estos predomina la oferta y demanda de improvisados locales y apartamentos dentro de casas o pequeños edificios de 2 y 3 plantas. La rápida movilidad en compra y venta en Ciudad Tunal constituyen el más importante indicador del mercado del sur de Bogotá.

#### **5.4.1 vSalitre y Modelia**

Modernos edificios multifamiliares con toda clase de servicios conforman a Ciudad Salitre, que es modelo de desarrollo urbanístico en Colombia. De otro lado, Modelia se caracteriza por la oferta de casas de más de 90 metros con cerca de 30 años de construcción.

### **Estratos en este Sector**

4.....85%

3.....15%

#### ▪ **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencia.....80%

Commercial.....10%

Corporativa..... 10%

#### ▪ **Características**

Salitre-Modelia tiene un gran número de parques y zonas verdes, amplias calles y avenidas, centros empresariales y financieros, hoteles y modernos conjuntos residenciales. Su ubicación central y estratégica dentro de Bogotá, la cercana con el aeropuerto Internacional El Dorado y la presencia del principal Terminal de Transportes.

#### ▪ **Perfil inmobiliario**

La oferta inmobiliaria en el sector se concentra en el arrendamiento de apartamentos de más de 100 metros cuadrados y en la venta de lujosas casas de estratos 5 y 6. En su haber es destacable la presencia de dos de los siete corredores existentes en la ciudad de edificios dedicados a la actividad empresarial.

#### ▪ **Estratos en este Sector**

1..... 1%

2..... 1%

3..... 2,5%

4..... 2,5%

5..... 31%

6..... 62%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....75%

Comercial.....10%

Corporativa..... 15%

#### **5.4.1 vi Timiza y Alquería**

Cerca de la avenida Ciudad de Cali y los límites con Bosa la heterogeneidad de la arquitectura y la actividad urbanística es el factor predominante. Hacia el oriente, negocios e industrias se toman el sector.

- **Estratos en este Sector**

3..... 35%

4..... 65%

- **Tipo de Actividad Urbanística**

Residencial.....34%

Comercial.....31%

Industrial.....19%

De servicios.....16%

#### **5.4.1 vii Sector Timiza - La Alquería**

- **Características**

Actualmente en este sector, que cuenta con unos 650 mil habitantes, existe un sinnúmero de urbanizaciones, barrios y conjuntos residenciales populares que cuentan con toda clase de servicios. En Kennedy está ubicada Corabastos, que es la central de abastos ms grande de Bogotá.

- **Perfil inmobiliario**

Allí existe todo tipo de vivienda: casas de una, dos y tres plantas, apartamentos ubicados tanto en edificios de conjuntos residenciales como en construcciones independientes.

### 5.5 Análisis Global de proyectos y precios por M<sup>2</sup> en Bogotá

Para realizar un análisis global, se estimaron los precios por metro cuadrado en cada una de las zonas, teniendo en cuenta que los estratos 2 y 3 se consideraron como Vivienda de Interés Social o con algún tipo de subsidio, y que los estratos 4,5 y 6, se contemplaron como No Vis. Y de dicho análisis se calculó el promedio por M<sup>2</sup> en cada una de las zonas

De 1577 proyectos, 803 que corresponden al 50.91% son de apartamentos, dentro de los cuales 414 son de Vivienda de Interés Social, y 386 NO vis, lo cual indica en principio que existe una mayor dinámica en la construcción de apartamentos de tipo VIS

El resto de proyectos, 774 que corresponden al 49.08% del total, son de casas, dentro de los cuales 491 proyectos son de Vivienda de Interés Social y 283 son proyectos NO vis, indicando que también hay una predominancia en la construcción de viviendas tipo casa para los sectores menos favorecidos.

Como se puede observar en la siguiente tabla, los sectores que presentan el mayor precio promedio por m<sup>2</sup> se encuentran principalmente en las localidades de Chapinero y Usaquén con precios que oscilan entre los \$2'850.000 y los \$5'140.000

**Tabla 1.**

*Análisis Global de proyectos y precios por M2 en Bogotá*

Sector	Estrato					Promedio
	2	3	4	5	6	
CHICO			3994802	5030234	5834562	5133499
Chapinero Alto		3307850	4010236	4517869	5307103	4275950
Santa Bárbara		3068100	3478585	3992727	4667120	4080820
Cerros de Suba		3297547	3748876	3614972	4138195	3838766
Cedritos		2321864	2909263	3477168	4787246	3354950
Salitre Modeliza		2716389	3270537			3090813
Niza Alhambra		2444629	2768364	3045188	3693774	2952224
Centro Internacional	1451213	2318866	3435231	4153402		2885573
Calle 170	1272727	2411647	2740685	3406806	3479235	2855497

Nicolás Federman		2206169	2685788	3100868		2717600
Orquídeas		2132916	2515238	3128869	3726154	2504404
Centro Nariño		2367766	2482749			2444422
Soledad		2140806	2468474			2322069
Centro Colonial	1702904	2052558	2779050	3780615	4694709	2317760
Normandía		1904814	2576438			2256617
Metrópolis		2010966	2516774			2213289
Castilla Marsella	1829061	2123248	2462537			2147721
Chapinero		1915524	2371007			2132914
Suba	1605763	1838894	2281394	3023154	3349717	1992306
Fontibón Tintal	1290706	1882391	2628150			1907043
Engativá	1589825	1944967				1880115
Kennedy	1537858	1795417	2228649			1813547
Puente Aranda		1737058				1737058
Timiza Alqueria	1319494	1724752				1612180
Ciudad Bolívar	1466565	1686460				1554523
Rafael Uribe	1286658	1657641	1202285			1516170
Antonio Nariño	1297659	1549754				1496681
Bosa-Soacha	1316826	1519872				1349752

Fuente: Elaboración Propia

Sin embargo, al realizar un análisis desde la perspectiva de la dinámica, se puede observar que las zonas de Cedritos, Niza, Orquídeas, Centro Colonial, suba Engativá, Rafael Uribe y Kennedy, son las que mayor número de proyectos presentan.

*Tabla 2.*

*Zonas que mayor número de proyectos presentan*

<b>Sector</b>	<b>precio Promedio/m<sup>2</sup></b>	<b>No proyectos</b>
CHICO	5133499	48
Chapinero Alto	4275950	54
Santa Bárbara	4080820	70
Cerros de Suba	3838766	20
Cedritos	3354950	95
Salitre Modelia	3090813	74

Niza Alhambra	2952224	90
Centro Internacional	2885573	20
Calle 170	2855497	30
Nicolás Federman	2717600	29
Orquídeas	2504404	84
Centro Nariño	2444422	15
Soledad	2322069	47
Centro Colonial	2317760	118
Normandía	2256617	21
Metrópolis	2213289	60
Castilla Marsella	2147721	48
Chapinero	2132914	44
Suba	1992306	81
Fontibón Tintal	1907043	25
Engativá	1880115	115
Kennedy	1813547	84
Puente Aranda	1737058	25
Timiza Alqueria	1612180	72
Ciudad Bolívar	1554523	35
Rafael Uribe	1516170	95
Antonio Nariño	1496681	38
Bosa-Soacha	1349752	37

Nota: Elaboración Propia

Y al realizar un análisis más detallado, se puede observar que en los estratos 2,3 y 4, se halla la mayor concentración de proyectos en los diferentes sectores, lo cual puede indicar una tendencia clara de desarrollo urbano, según comportamientos de oferta y demanda, siendo Salitre, Modelia, Centro Colonial, y Engativá los sectores con mayor participación de proyectos en Bogotá.

Estos resultados, permiten identificar los sectores de la ciudad en donde se puede incursionar como estrategia de diversificación del portafolio de productos de la empresa que pretenda incursionar en la construcción del mercado inmobiliario.

Tabla 3.

Mayor concentración de proyectos en los diferentes sectores

ESTRATO	2	3	4	5	6	
SECTOR	# INMUEBLE S	# INMUEBLE S	# INMUEBLE S	# INMUEBLE S	# INMUEBLE S	TOTAL # INMUEBLE S
CHICO			12	16	20	48
Chapinero Alto		10	19	14	11	54
Santa Bárbara		1	19	25	25	70
Cerros de Suba		2	3	6	9	20
Cedritos		13	33	31	18	95
Salitre Modelia		24	50			74
Niza Alhambra		16	33	25	16	90
Centro Internacional	1	10	6	3		20
Calle 170	1	8	10	8	3	30
Nicolás Federman		5	16	8		29
Orquídeas		36	29	17	2	84
Centro Nariño		5	10			15
Soledad		21	26			47
Centro Colonial	21	60	28	6	3	118
Normanda		10	11			21
Metrópolis		36	24			60
Castilla Marsella	11	24	13			48
Chapinero		23	21			44
Suba	17	45	10	5	4	81
Fontibón Tintal	4	17	4			25
Engativá	21	94				115
Kennedy	21	47	16			84
Puente Aranda		25				25
Timiza Alqueria	20	52				72
Ciudad Bolívar	21	14				35
Rafael Uribe	35	59	1			95
Antonio Nariño	8	30				38
Bosa-Soacha	31	6				37

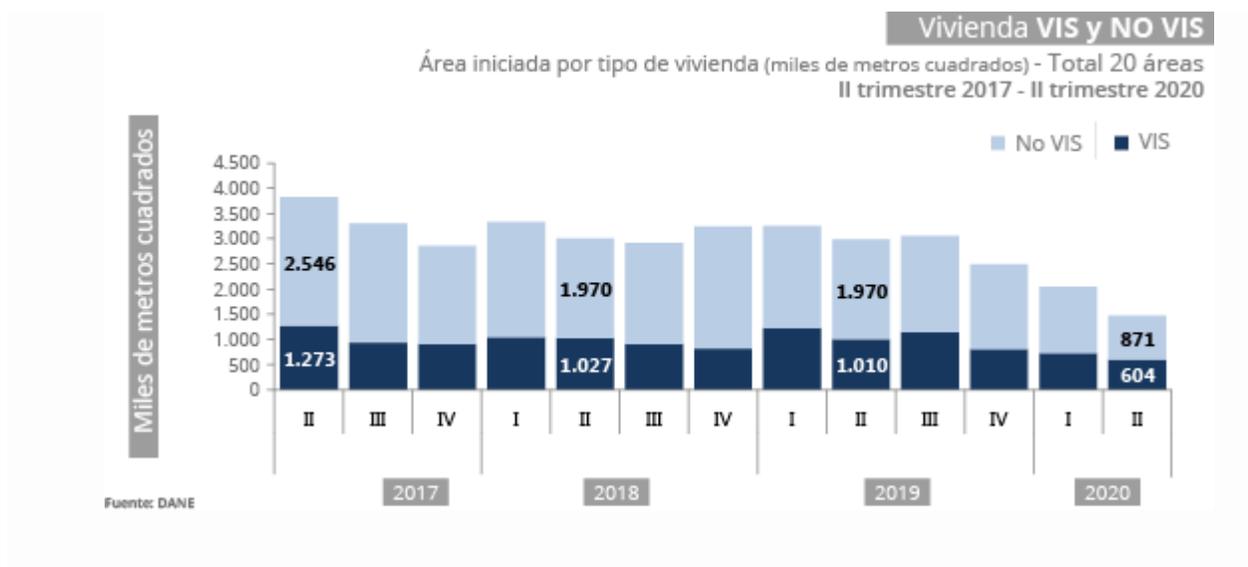
Fuente: Elaboración Propia

Se consultó el DANE con el fin de actualizar la oferta actual de proyectos de interés social encontrando que: “En el segundo trimestre de 2020, en 20 áreas de influencia se censó un total de

25.739.334 m<sup>2</sup> para vivienda. De ese total, 12.276.551 m<sup>2</sup> se encontraron en proceso de construcción, de los cuales 11.138.215 m<sup>2</sup> fueron apartamentos y 1.138.336 m<sup>2</sup> fueron casas, 11.474.893 m<sup>2</sup> correspondieron a obras paralizadas (8.548.477 m<sup>2</sup> a apartamentos y 2.926.416 m<sup>2</sup> a casas) y 1.987.890 m<sup>2</sup> correspondieron a obras culminadas (1.600.204 m<sup>2</sup> a apartamentos y 387.686 m<sup>2</sup> a casas”.

**Figura 4.**

Vivienda VIS Y NO VIS



Encontrando que el sector de la vivienda VIS mantiene un ritmo de oferta estable durante los últimos 3 años frente al sector No VIS, dejando a un lado el boletín del último trimestre teniendo en cuenta la afectación particular que ejerció las medidas de atención a la pandemia COVID 19.

Ahora bien, si se contrasta la información recopilada por cuenta propia con las estadísticas actuales emitidas por el DANE en el capítulo de evaluación del índice de precios de la vivienda nueva – IPVN, para el último año, contrasta el hecho de que el mayor número de proyectos por ciudad es precisamente en la capital del país.

## 5.6 Estudio del comportamiento y dinámica de clientes - demanda

Teniendo en cuenta que para el caso en particular de nuestro estudio se aborda el análisis del mercado inmobiliario en Bogotá desde el ejercicio de un estudio de mercado, hemos analizado

anteriormente la dinámica de los proyectos de vivienda, vista como estadísticas y reportes reales que ofrecen los constructores y desarrolladores inmobiliarios como gestores de vivienda en la ciudad. Ahora analizaremos el mercado desde el punto de vista del cliente infiriendo las mecánicas y el comportamiento a través de las estadísticas de crecimiento en especial para el sector VIS / VIP, del cual se pueden obtener datos reveladores a partir del análisis de cuatro factores específicos; la capacidad de adquisición de las familias bogotanas, el comportamiento de los subsidios otorgados por el gobierno Nacional para vivienda VIS, el registro de área aprobada para construcción de vivienda y el análisis del comportamiento de las ventas.

### **5.7 Análisis de la capacidad de pago de los hogares Bogotanos**

Para este factor, se tomó como base en la publicación de la investigación “Oferta y demanda de vivienda en Bogotá”, desarrollado por la alcaldía mayor de Bogotá - Secretaría distrital de Planeación, específicamente desarrollado por la subsecretaría de información y estudios estratégicos.

En dicho estudio que se publicó en 2019, la entidad concluye lo siguiente: *“Analizando la capacidad de pago de los hogares, se encuentra que con sus ahorros sólo un 23,2% de los hogares que viven en arriendo logran solventar la mensualidad de la amortización de una vivienda VIS. Si no se consideran lo ahorros, sino el 30% de los ingresos la proporción sube a 27,5%. Haciendo el análisis con la posibilidad de adquirir una vivienda de 50m2 en similares condiciones a la que actualmente tienen en arriendo, 30.2% de los hogares lograrían amortizar el crédito con sus ahorros, y si lo hacen con el 30% de sus ingresos, lo lograría el 41.3%. De esta manera, se corrobora que los hogares de los estratos 1, 2 y 3 pueden tener mayor capacidad de adquirir una vivienda usada (que solo crece en predios NPH) que una vivienda nueva VIS en PH”.*

Ante esto, observamos que de la mano de las políticas que pretende modificar el Ministerio de Vivienda, para facilitar la decisión de los hogares para la compra flexibilizando el pago de la cuota inicial del inmueble nuevo, se puede deducir que los altos porcentajes de hogares que podrían adquirir inmuebles lo hagan en el mercado formalizado con licencia para que no recurran a vivienda sin licenciamiento.

### 5.8 Análisis del comportamiento de los subsidios para vivienda.

El modelo de subsidio de vivienda ha sido delegado en su manejo integral por el gobierno nacional en cabeza del ministerio de vivienda y territorio al fondo nacional de vivienda - FONVIVIENDA- , entidad que tiene como objetivo consolidar el sistema nacional de información de vivienda y ejecutar las políticas del gobierno nacional para asegurar la eficacia en la inversión de los recursos destinados a VIS, y en gran parte operativa a las cajas de compensación familiar y de acuerdo a la filiación de los posibles candidatos, al Fondo Nacional del Ahorro FNH, que en resumen administran los recursos por concepto de ahorros y cuotas de los compradores afiliados y a su vez gestionan el trámite para la obtención de los subsidios. Dicha información acerca del comportamiento de los subsidios otorgados, nos podrá dar otra perspectiva acerca del comportamiento del mercado inmobiliario visto desde el cliente mismo del sector VIS.

Actualmente los subsidios están normalizados bajo el siguiente esquema:

*Tabla 4*

*Tipos de subsidio para adquisición de vivienda vigente (2019)*

<b>SUBSIDIOS DEL GOBIERNO NACIONAL 2020 - BOGOTA</b>					
RANGO DE INGRESOS	MONTO DEL SUBSIDIO	Subsidio a la Tasa de Interés			
		- VIP 70 SMMLV		VIS Hasta 150	
0-2 SMMLV	30 SMMLV	5% de tasa	EA	4 %/o de tasa	EA
2-4 SMMLV	20 SMMLV	5% de tasa	EA	4°/o de tasa	EA
4-8 SMMLV		5% de tasa	EA	4°/o de tasa	EA

Nota: Elaboración propia.

Los datos más actualizados acerca del comportamiento de vivienda de Interés social VIS, los entregó el ministerio de la cartera de vivienda Dr. Jonathan Malagón en entrevista al diario

económico La Re publica, donde titularon su entrevista del día lunes 3 de febrero de 2020 así: “El año pasado (2019) alcanzamos un récord en venta de Viviendas de Interés Social”. El ministro de Vivienda señaló que en 2019 se comercializaron 119.000 unidades del segmento, en diálogo con LR, el jefe de la cartera resaltó que esta es una cifra histórica que dobla el comercio de 2010.

Así mismo el ministro reportó que de acuerdo con las cifras publicadas por Camacol, el año pasado (2019), se logró el récord histórico en ventas VIS. En efecto, se comercializaron 119.000 viviendas en este segmento, lo que implica un crecimiento de 9,1% con respecto a 2018. También reportó que las cifras de los lanzamientos de proyectos nuevos durante el año 2019 aumentaron 17,4%, lo que nos permite anticipar un buen comportamiento tanto de las iniciaciones como de las ventas durante el año 2020.

Al evaluar el comportamiento departamental de ventas VIS encontramos que, de las 19 regionales analizadas por Camacol, se destacan las contribuciones de mercados como el de Bogotá donde se registraron aumentos del 16,7%, lo cual coincide con los datos de oferta analizados anteriormente, permitiendo una tranquilidad en cuanto a que no se observa una oferta desbordada frente a la demanda que implique un inventario voluminoso de unidades de vivienda actual.

Finalmente, el ministro en su entrevista, reporta un buen desempeño de la Vivienda de Interés Social que se sustenta en la dinámica de asignación de subsidios durante lo corrido del gobierno actual, declarando que: “hemos asignado más de 49.000 subsidios de “Mi Casa Ya” a la cuota inicial y a la tasa de interés esto es, 56% de lo que se ha asignado desde la creación del programa en 2015. Tal número de subsidios implica una inversión por más de \$1,5 billones. En particular, durante el año pasado 32.789 familias pudieron comprar su vivienda gracias a los subsidios del Gobierno y este año vamos por más. Esperamos asignar cerca de 32.000 subsidios a la cuota inicial y a la tasa de interés adicionales.”, cifras que por supuesto son del orden nacional.

### **5.9 Área aprobada para construcción de vivienda**

Otro factor que permite observar la mecánica de la demanda de vivienda es la que se puede inferir del área aprobada para proyectos de vivienda que el DANE registra como la variación anual de área aprobada vivienda, donde si bien se muestra un descenso negativo para Bogotá, en la columna de distribución del área aprobada en (%), podemos ver que para Bogotá, 19,4% sigue siendo un alto porcentaje del área aprobada con respecto a las demás del cuadro, lo cual permite

inferir como mínimo un comportamiento estable en los futuros nuevos proyectos por empezar a construir a causa de la creciente demanda por vivienda

Figura 5.

Variación anual del área aprobada para vivienda 302 municipios, abril 2020/2019

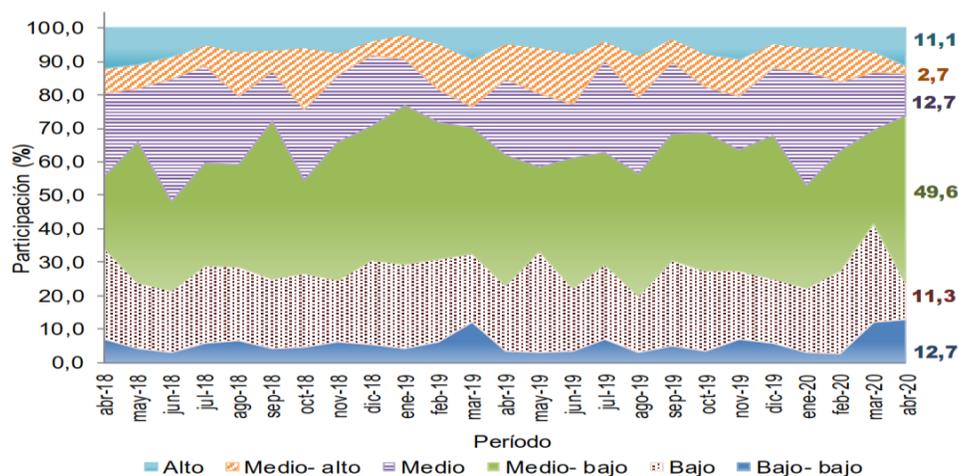
Departamento	Variación anual (%)	Contribución a la variación (p.p.)	Distribución del área aprobada (%)
Antioquia	-85,1	-17,0	15,7
Cundinamarca	-95,5	-14,3	3,6
Valle del Cauca	-92,9	-13,5	5,4
Bogotá, D.C.	-74,4	-10,8	19,4
Santander	-55,8	-3,4	14,0
Boyacá	-92,6	-2,5	1,0
Risaralda	-78,8	-2,5	3,5
Atlántico	-59,6	-2,1	7,4
Meta	-98,4	-2,1	0,2
Cauca	-87,6	-1,7	1,3
Caldas	-81,5	-1,7	2,0
Córdoba	-93,1	-1,4	0,5
Magdalena	-93,4	-1,3	0,5
Nariño	-99,3	-1,2	0,0
Huila	-44,4	-0,9	5,7
Bolívar	-97,6	-0,8	0,1
Tolima	-47,5	-0,8	4,7
Quindío	-61,2	-0,8	2,7
Sucre	-71,8	-0,5	1,0
Cesar	-67,2	-0,4	0,9
Caquetá	-75,6	-0,3	0,5
La Guajira	-68,2	-0,1	0,3
Chocó	-100,0	-0,1	0,0
Norte de Santander	39,4	0,5	8,8
Resto*	-89,7	-1,4	0,8
<b>Total</b>	<b>-80,9</b>	<b>-80,9</b>	<b>100,0</b>

Fuente: DANE, ELIC

El Dane también nos muestra que en abril de 2020 se licenciaron 257.919 m<sup>2</sup> para vivienda, de los cuales la mayor concentración se presentó en los estratos medio-bajo, bajo-bajo y medio. Para estos estratos, en conjunto se autorizaron 193.333 m<sup>2</sup>, área que representó el 75,0% como lo representa en el siguiente gráfico:

**Figura 6.**

Distribución del área aprobada para vivienda según estrato socioeconómico 302 municipios.



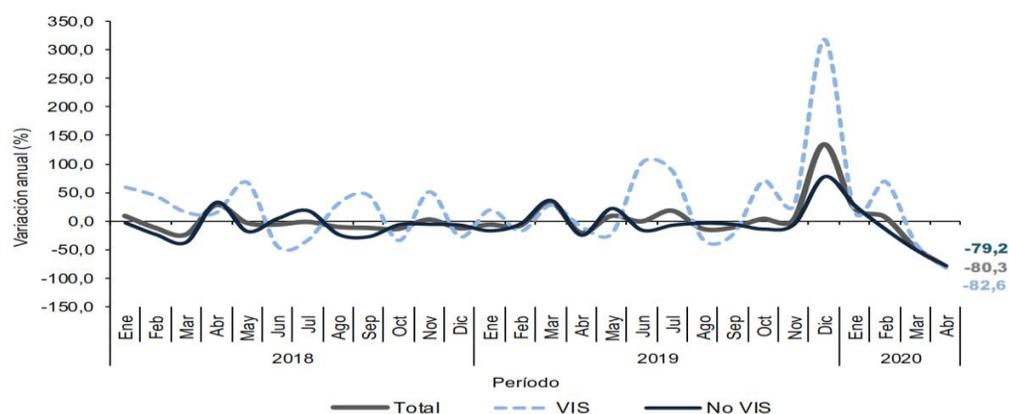
Fuente: DANE, ELIC

Nota: estrato 1 – 6 igual a bajo-bajo, bajo, medio-bajo, medio, medio-alto, alto, respectivamente.

Para el caso específico de la vivienda de interés social VIS y la no VIS, podemos observar que, si bien la tendencia se ha comportado estable, el final de la gráfica muestra unos descensos para el primer semestre del año 2020, los cuales pueden obedecer a factores más puntuales y temporales como lo son la espera de los nuevos cambios en política de subsidios y los efectos propios de la Pandemia Covid 19, mostrando mejor comportamiento para el grupo de vivienda VIS durante el último semestre.

**Figura 7.**

Variación anual del área aprobada para vivienda. VIS y No VIS. (2018-2020)



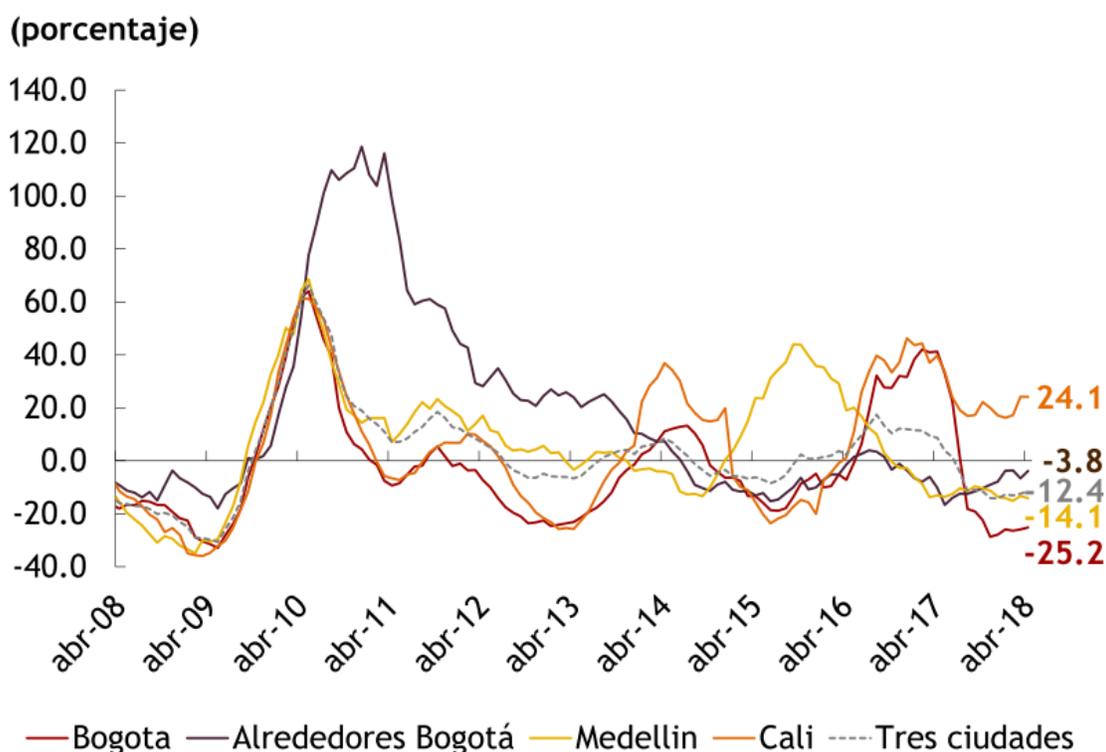
Fuente: DANE, ELIC

### 5.10 Análisis de las ventas de proyectos de vivienda.

Por último, el análisis del comportamiento de las ventas es un factor determinante a la hora de emprender un proyecto de construcción de vivienda por lo cual investigamos acerca del tema y encontramos que el Banco de la República en sus informes especiales de estabilidad financiera, publicó el documento “Análisis de la cartera y del mercado de vivienda en Colombia – I semestre de 2018”, donde claramente en el siguiente gráfico permite deducir el buen comportamiento de las ventas de vivienda en la ciudad de Bogotá, al menos en lo corrido de los últimos dos años de información de la gráfica y con respecto a las otras dos ciudades más importantes del país analizadas.

**Figura 8.**

*Variación anual de unidades vendidas en las tres principales ciudades del país*



Fuentes: La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República.

### 6. Capítulo III. Comparación del mercado VIS y no VIS Bogota

Una vez analizados los mercados de oferta y la demanda de vivienda en Bogotá, se hace un paralelo entre los dos segmentos para que la empresa MiPymes constructora tenga un recuento de las condiciones de cada mercado desde varios aspectos mediante la siguiente tabla comparativa:

**Figura 9.**

*Cuadro comparativo mercados VIS/VIP - NO VIS*

	MERCADO VIS / VIP	MERCADO NO VIS
Problemas de consecución de tierras.	Considerable. Se tiene como una de las primeras inconformidades de los constructores y desarrolladores inmobiliarios tanto cuantitativamente en M2 disponibles, tamaños adecuados y el elevado costo, comparado con los topes de venta.	Bajo, Teniendo en cuenta que no tiene topes de venta, áreas mínimas de la unidad de vivienda y los estratos que mayor demandan son más del 60 % del área de la ciudad. Sin embargo, se encuentra frecuente la preocupación por el costo de los inmuebles – lotes que se requieren para el desarrollo de los proyectos.
Costos	Se requieren menos áreas de parqueos y otras de denominación común, pero debido a los topes de venta por unidad, se enfoca en acabados sencillos, áreas comunes básicas y áreas mínimas.	Se encuentra que son adecuados para el tipo de producto conforme a los acabados y áreas comunes ofrecidas.
Utilidad	Teniendo en cuenta los topes de venta frente a los costos, la utilidad es menor considerablemente frente al segmento no VIS, haciendo necesario la formulación de proyectos con un número de unidades de venta muy superior a los proyectos del otro segmento. Sin embargo, la rotación de venta de estos inmuebles es mayor a la del otro segmento. Menor utilidad Vs Mayor rotación de ventas.	Es mayor que la del segmento contrario, incluso presentando el fenómeno de varias listas de precios conforme al comportamiento de ventas del proyecto, las cuales son de libre fijación del desarrollador. Algunos proyectos presentan menor rotación de ventas frente al otro segmento. Mayor utilidad Vs Menor rotación de ventas.
Beneficios tributarios	Devolución del IVA sobre ciertos insumos. Exención de impuestos distritales. Exención en impuesto de renta.	Subsidios para viviendas que apliquen al programa Mi casa Ya!

	Exención de pagos de ciertas tasas en el trámite de licencia de construcción.	
Beneficios de financiación	Financiación de hasta el 70 % en modalidad de crédito hipotecario.	Banca financia hasta el 90% en leasing. Banca financia normalmente hasta el 70% en crédito hipotecario.
Demanda	En aumento desde el año 2010.	Estable para los estratos escogidos.

Se debe aclarar que conforme a lo analizado en la dinámica del mercado inmobiliario No VIS, es importante señalar que para el efecto del cuadro anterior se toma en consideración el mercado no VIS para estratos 2,3 y 4, que son lo que representan mayor dinamismo y demanda. Conforme a la Tabla No3.

Las empresas constructoras que pretendan diversificar mediante la incursión al mercado del desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Bogotá, tienen dos opciones con diferencias marcadas diferentes a las de los procesos de construcción, como lo son la demanda, los beneficios tributarios, los precios de venta entre otros, además de la diferencia en algunos trámites entre segmentos como lo son los tramites de licencia de construcción por las exenciones tanto económicas como técnicas, que clasificamos como Vivienda VIS y no VIS.

Es claro que asumiendo la idoneidad profesional la experticia de las empresas constructoras que por ejemplo vienen de desarrollar proyectos de las mismas características pero desde el ámbito de la contratación estatal, aquello que pretendan diversificar o ampliar el portafolio de la empresa, lo hace no con el servicio como tal (construcción de vivienda), si no al tipo de segmento de vivienda para venta, lo cual incide directamente en el aspecto financiero de la empresa, puesto que para este caso, no hay un solo cliente final como el Estado o un propietario específico que asegure unos recursos fijos a lo largo del proyecto y por el contrario demanda que la empresa debe tener personal profesional con capacitación en los temas financieros debido a la necesidad de aportes de recursos para el desarrollo del proyecto bien sean propios, de inversionistas o la banca misma. Bajo este análisis, las empresas deberán asegurar un conocimiento del mercado, un grupo de trabajo que incluya profesionales que manejen los temas normativos, tributarios y legales para poder sacar el mejor provecho de las políticas públicas de apoyo a la vivienda, profesionales con conocimiento en áreas de finanzas y economía como ya se mencionó con el fin de asegurar que se analizan las diversas variables de costos de inversión, intereses de préstamos, utilidad esperada de los inversionistas o el crecimiento de los recursos propios aportados por la empresa.

El mercado lo que nos muestra es una realidad coherente frente a un alto déficit de vivienda en la ciudad, reconocido por los gobiernos central y distrital, una oferta diversa con buen comportamiento durante los últimos años y unas políticas de subsidios y leyes que apuntan a facilitar la decisión de los hogares para comprar y de los desarrolladores y constructores para construir más proyectos en el caso de la vivienda VIS, que atienden la facilidad e subsidios y exenciones tributarias especialmente.

## 7. Conclusiones y Recomendaciones

- Las empresas constructoras MiPymes encuentran en el segmento de construcción de vivienda la posibilidad de diversificar su portafolio.
- Aislado la afectación a las estadísticas que han provocado la pandemia COVID 19, asumiendo que es temporal, el mercado de la vivienda nueva es un segmento de interés que estará dentro de las prioridades del gobierno para reactivar la economía y las políticas gubernamentales de vivienda en general demuestran que es un objetivo primordial para el gobierno central y el distrital para al menos el siguiente cuatrienio, que benefician la posibilidad de diversificar en este mercado.
- El éxito en ventas de los proyectos dependerá de la correcta valoración de la relación; ubicación / precio venta / segmento, como lo muestran los análisis que se hicieron por localidades y por estratos, donde el constructor deberá decidir cuándo aplicará al segmento VIS y cuando no, así como asegurar la financiación de las obras con recursos, propios, del cliente final e inversionista o las dinámicas mixtas entre estos que hoy encontramos.
- Conforme a las capacidades técnicas, legales y económicas, podrá incursionar en proyectos de vivienda de diversos tamaños y en dos segmentos principalmente que son la vivienda de interés social VIS / VIP y vivienda no VIS en los estratos 3 y 4.
- En cuanto al tema de normatividad será importante analizar las actuales leyes vigentes en la ciudad y con especial cuidado el POT y sus variaciones en los últimos dos años, teniendo en cuenta las importantes restricciones por zonas que se imponen en los aspectos decisivos como altura de construcción permitida, áreas de cesión, cargas impositivas entre otros, además de las preferencias de los potenciales compradores que empiezan a dar mas importancia a la ubicación del proyecto que al área a comprar.
- Se recomienda a la hora de escoger el tipo de vivienda a incursionar, tener en cuenta que el mercado ofrece para los proyectos VIS unidades de venta superiores a 100 mientras que existen gran variedad de proyectos estrato 3 y 4 que ofrecen unidades de venta menores de que oscilan entre 10 y 50, lo cual esta directamente relacionado con el músculo financiero y la capacidad operativa de la empresa.

## Referencia

- Lobatón, J. I. (2006). Martínez. La Matriz de Ansoff, ¿sigue vigente cuarenta años después? *Contabilidad Y Negocios*, 1(01).
- Alcaldía Mayor de Bogotá y Secretaria del Hábitat. (2017). *Bogotá tuvo el déficit de vivienda más bajo de los últimos 12 años*. Obtenido de <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/habitat/bogota-tuvo-el-deficit-de-vivienda-mas-bajo-de-los-ultimos-12-anos>
- Cardenal ., P., & Miller, J. (2000). Curvilinearity in the Diversification-Performance Linkage: An Examination over Three Decades of Research”, . *Strategic Management Journal*, 21.
- Christensen, H., & Montgomery , C. A. (1981). “Corporate Economic Performance: Diversification Strategy Versus Market Structure”,. *Strategic Management Journal*, 02.
- Decreto 2090. (12 de junio de 2009). *Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas*.
- Departamento Nacional de Planeación -DNP. (2001). *Base de Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018* . [Archivo en pdf]. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/cdt/prensa/bases%20plan%20nacional%20de%20desarrollo%202014-2018.pdf>
- Drucker , P. F. (1999). *Manual de Autoevaluacion de La Fundacion Drucker: Guia de Trabajo*. Ediciones Granica.
- Florez, G. E. (27 de abril de 2013). *Vivienda social, clave para recuperar el impulso*. Obtenido de El Tiempo: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-12766605>
- Huertas, P., & Navas, E. (2007). Análisis de la relación entre la diversificación y los resultados empresariales: una revisión teórica. *Análisis Económico*, XXII(49, ).
- Igor Ansoff, H. (1986). *La estrategia de la empresa*. Orbis,.
- Kotler, P. (1999). *El marketing según Kotler*. Argentina: Editorial Paidós.
- Ley 1537. (20 de junio de 2012). *Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones*. D.O No. 48.467 .
- Markides , C. (1992). Consequences of Corporate Refocusing: Ex-Ante Evidence. *Academy of Management Journal*, 35(02).

- Martínez Lobatón, J. I. (2006). La Matriz de Ansoff, ¿sigue vigente cuarenta años después? *Contabilidad y Negocios*, 1(01).
- Martínez Méndez, R. (2012). Análisis estratégicos en las pequeñas empresas de construcción en Puebla México. *Internacional Administracion y Finanzas*, 5(4). Obtenido de file:///C:/Users/BIBLIOTECA/Downloads/RIAF-V5N4-2012-7.pdf
- Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio para el Séptimo Foro Mundial. (2014). Colombia : Cien años de políticas habitacionales. Panamerica Formas e Impresiones. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/Documents/100anosdepoliticashabitacionales.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2019). *Informe de Rendición de Cuentas 2019 [Archivo en pdf]*. Obtenido de [http://www.minvivienda.gov.co/Documents/Sobre%20el%20Ministerio/Rendicion-cuentas/Informe%20de%20Rendici%C3%B3n%20de%20Cuentas\\_2019\\_VFinal.pdf](http://www.minvivienda.gov.co/Documents/Sobre%20el%20Ministerio/Rendicion-cuentas/Informe%20de%20Rendici%C3%B3n%20de%20Cuentas_2019_VFinal.pdf)
- Mintzberg, H. (1997). *El proceso estratégico :Conceptos, contextos y casos /Por Henry Mintzberg, James Brian Quinn, John Voyer ; revisión técnica Gustavo Palafox De Anda*. México : Prentice - Hall.
- Montgomery, C. A. (1982). “The Measure of Firm Diversification: Some New Empirical Evidence, *Academy of Management Journal*, 25(02).
- Osorio, J. (2006). Escuela de Arquitectura y Urbanismo. (Tesis Arquitecto). Universidad Nacional de Colombia. Repositorio Institucional .
- Porter, M. (1982). *Ser competitivo Nuevas aportaciones y conclusiones*. Rendón Trejo Aracelí .
- Resolución 07 27. (14 de octubre de 2019). *Por la cual se establecen los mecanismos para estimular construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de los que trata el artículo 2 de la Ley 1537 de 2012*. Obtenido de Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio .
- Rodríguez, I. (2006). *Principios y estrategias del marketing*. . Editorial UOC, .
- Suárez Gonzalez, I. (1994). Estrategia de diversificación y resultados de la empresa española. *Revista Economica y Aplicada*, 11(04).
- Torres, J., & Pérez, E. (2018). *Reflexiones Sobre la Demanda de VIP Y VIS En Colombia Población Objeto de la Política De Vivienda: Demanda Efectiva Vs Capacidad Económica – El Caso De Bogotá*. CENAC. Obtenido de [www.cenac.org.co](http://www.cenac.org.co).

Universidad del Rosario . (2007). *La evolución de la política de vivienda en Colombia*. Obtenido de <https://www.urosario.edu.co/Universidad-Ciencia-Desarrollo/ur/Fasciculos-Anteriores/Tomo-II-2007/Fasciculo-11/ur/La-evolucion-de-la-politica-de-vivienda-en-Colom/>

Xuai, ., S., & Greenwood, , R. (2004). “The Effect of Within-Industry Diversification on Firm Performance: Synergy Creation, Multi-Market Contact and Market Structuration”, , , *Strategy Management Journal*, 25.

**Anexos**

**Anexo 1.**

Tabla 1. Valor del metro cuadrado \*septiembre de 2013

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2013				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ALMIRANTE	4	1%	2.236.848	2.112.579	1.874.976	1.676.145
COLON	3	1%	2.016.364	1.904.343	1.690.161	1.510.928
ALTOS DE CHOZICA	6	1%	3.059.396	2.889.430	2.564.454	2.292.508
	5	2%	2.802.345	2.646.659	2.348.987	2.099.890
	4	2%	2.615.299	2.470.005	2.192.202	1.959.731
	3	3%	2.191.766	2.070.002	1.837.187	1.642.364
AURES II	2	6%	1.563.081	1.476.243	1.310.209	1.171.269
BILBAO	3	3%	1.522.393	1.437.815	1.276.103	1.140.780
BOSQUES DE SAN JORGE	4	4%	1.913.069	1.806.787	1.603.577	1.433.526
	3	9%	1.848.966	1.746.246	1.549.845	1.385.492
CAMPANELLA	3	3%	1.822.057	1.720.832	1.527.289	1.365.328
	2	15%	1.709.389	1.614.423	1.432.848	1.280.902
CASA BLANCA SUBA	6	2%	3.068.128	2.897.677	2.571.773	2.299.051
	5	2%	2.952.789	2.788.745	2.475.093	2.212.623
	4		2.717.437	2.566.469	2.277.816	2.036.266
COSTA AZUL	3	8%	1.687.283	1.593.545	1.414.318	1.264.337
EL PINO	3	3%	1.779.179	1.680.336	1.491.347	1.333.198
EL POA	4	2%	2.155.895	2.036.123	1.807.119	1.615.484
	3	3%	1.862.615	1.759.137	1.561.286	1.395.720
EL RINCON	3		1.848.143	1.745.468	1.549.154	1.384.875
	2		1.662.623	1.570.255	1.393.647	1.245.859
LA GAITANA	3		1.909.035	1.802.978	1.600.196	1.430.504
LAGO DE SUBA	3	3%	1.788.531	1.689.168	1.499.186	1.340.206
LAS FLORES	4	7%	2.154.161	2.034.485	1.805.666	1.614.185
	3	6%	2.025.144	1.912.636	1.697.520	1.517.508
LOMBARDIA	3	1%	1.834.085	1.732.192	1.537.371	1.374.341
LOS NARANJOS	2		1.711.266	1.616.196	1.434.421	1.282.309
PINOS DE LOMBARDIA	3	2%	1.636.729	1.545.800	1.371.943	1.226.456
	2	8%	1.536.475	1.451.115	1.287.907	1.151.332

PROTERILLO	3	15%	1.632.993	1.542.271	1.368.811	1.223.656
PUERTA DEL SOL	2		1.596.332	1.507.647	1.338.081	1.196.185
RINCON DE SANTA INES	3	3%	1.682.125	1.588.673	1.409.994	1.260.472
SABANA DE TIBABUYES	3	8%	1.564.055	1.477.163	1.311.026	1.171.999
	2	12%	1.421.472	1.342.501	1.191.509	1.065.156
SALITRE SUBA	3	16%	1.996.085	1.885.191	1.673.162	1.495.733
	2		1.744.502	1.647.585	1.462.280	1.307.213
SAN CAYETANO	3		2.070.433	1.955.409	1.735.483	1.551.444
	2		1.967.612	1.858.300	1.649.296	1.474.397
SANTA CECILIA	3		1.719.696	1.624.158	1.441.488	1.288.626
SUBA URBANO	5		3.073.593	2.902.838	2.576.354	2.303.145
	4		2.532.731	2.392.024	2.122.991	1.897.860
	3	16%	2.047.905	1.934.132	1.716.599	1.534.563
	2		1.562.500	1.475.694	1.309.722	1.170.833
TIBABUYES	3	1%	1.733.339	1.637.042	1.452.923	1.298.849
	2	2%	1.550.429	1.464.294	1.299.604	1.161.788
TIBABUYES OCCIDENTAL	3		1.597.195	1.508.462	1.338.805	1.196.832
TIBABUYES UNIVERSAL	2		1.597.593	1.508.838	1.339.138	1.197.129
TUNA ALTA	3		1.813.925	1.713.151	1.520.472	1.359.234
TUNA BAJA	3		1.757.489	1.659.851	1.473.166	1.316.945
VEREDA DE SUBA CERRO	6	2%	2.991.822	2.825.609	2.507.812	2.241.872
	5	1%	2.871.935	2.712.383	2.407.319	2.152.036
VILLA ELISA	3	8%	1.887.085	1.782.247	1.581.797	1.414.056
VILLA MARIA	3		1.912.770	1.806.505	1.603.326	1.433.302
	2	13%	1.748.628	1.651.482	1.465.739	1.310.305

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindeseectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindeseectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 2.

Tabla No. Precios Metro cuadrado Sector Antonio Nariño

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2013				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BUENOS AIRES	2	1%	1.371.480	1.295.287	1.149.605	1.027.696
CALVO SUR	2	2%	1.332.940	1.258.888	1.117.300	998.816
CIUDAD BERNA	3	19%	1.909.829	1.803.727	1.600.861	1.431.099
CIUDAD JARDIN SUR	3	14%	1.798.335	1.698.428	1.507.405	1.347.553
LA FRAGUA	3	18%	2.027.484	1.914.846	1.699.482	1.519.261
LA FRAGUITA	3	13%	2.025.540	1.913.010	1.697.853	1.517.805
LAS BRISAS	2		1.703.952	1.609.288	1.428.290	1.276.828
MODELO SUR	3		1.880.410	1.775.943	1.576.201	1.409.054
QUINTA RAMOS	3	2%	1.966.365	1.857.123	1.648.251	1.473.463
RAMIREZ	3		1.694.915	1.600.753	1.420.715	1.270.056
RESTREPO	3	20%	1.980.226	1.870.214	1.659.870	1.483.850
RESTREPO OCCIDENTAL	3	19%	2.061.077	1.946.573	1.727.641	1.544.434
SAN ANTONIO	3	12%	1.908.505	1.802.477	1.599.752	1.430.107
	2		1.239.669	1.170.799	1.039.118	928.925
SAN CRISTOBAL SUR	3	20%	1.690.125	1.596.230	1.416.701	1.266.467
	2	17%	1.459.351	1.378.276	1.223.260	1.093.540
SAN JAVIER	3		1.797.525	1.697.662	1.506.725	1.346.945
SOCIEGO	3	15%	1.716.330	1.620.978	1.438.666	1.286.103
VELODROMO	3	16%	1.776.444	1.677.752	1.489.055	1.331.148

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 3.

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Bosa - Soacha

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BOSA	2	12%	1.497.336	1.414.151	1.255.100	1.122.004
EL CORZO	3		1.631.702	1.541.052	1.367.729	1.222.688
	2	6%	1.461.987	1.380.765	1.225.470	1.095.515
GUALOCHE	2	12%	1.974.025	1.864.357	1.654.672	1.479.203
JIMENEZ DE QUESADA	2	12%	1.846.621	1.744.031	1.547.879	1.383.735
JOSE ANTONIO GALAN	2		1.313.978	1.240.979	1.101.406	984.608
JOSE MARIA CARBONELL	2		1.239.669	1.170.799	1.039.118	928.926
LEON XIII	2		1.022.727	965.909	857.273	766.364
LOS LAURELES	2	12%	1.359.230	1.283.717	1.139.337	1.018.516
SAN BERNARDINO I	2		1.619.496	1.529.524	1.357.497	1.213.542
SAN PABLO BOSA	3	12%	1.758.677	1.660.973	1.474.162	1.317.835
	2	3%	1.494.737	1.411.696	1.252.922	1.120.056
SOCIEGO	2		1.271.613	1.200.968	1.065.894	952.862

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ANDALUCIA II	2	12%	1.454.545	1.373.737	1.219.232	1.089.939
ANTONIA SANTOS	2	12%	1.747.878	1.650.774	1.465.110	1.309.743
BOSA	2	12%	1.064.013	1.004.901	891.880	797.301
CANAVERALEJO	2	5%	1.054.632	996.042	884.016	790.271
CHARLES DE GAULLE	2	12%	1.021.009	964.287	855.833	765.076
EL CORZO	2	11%	1.325.758	1.252.104	1.111.279	993.434
ESCOCIA	3		1.260.156	1.190.147	1.056.291	944.277
	2	8%	1.048.111	989.882	878.550	785.384
GRAN COLOMBIANO	2	9%	1.232.762	1.164.276	1.033.329	923.750

GUALOCHE	2	6%	1.202.581	1.135.771	1.008.030	901.134
JIMENEZ DE QUESADA	2		1.252.576	1.182.988	1.049.937	938.597
JOSE ANTONIO GALAN	2	12%	1.075.106	1.015.378	901.178	805.613
JOSE MARIA	3		1.772.727	1.674.242	1.485.939	1.328.364
CARBONELL	2		1.135.873	1.072.769	952.114	851.147
LA INDEPENDIENCIA	2		1.113.294	1.051.444	933.188	834.228
LA LIBERTAD	2	10%	1.493.506	1.410.534	1.251.890	1.119.134
LAS MARGARITAS	2	6%	1.272.012	1.201.345	1.066.229	953.161
LOS LAURELES	2		1.276.456	1.205.542	1.069.954	956.491
PASO ANCHO	2	12%	1.200.295	1.133.612	1.006.114	899.421
SAN BERNARDINO I	3		1.543.920	1.458.147	1.294.148	1.156.911
	2	12%	1.391.298	1.314.003	1.166.217	1.042.546
SAN DIEGO	3		1.152.049	1.088.047	965.673	863.269
	2		1.090.903	1.030.297	914.419	817.450
SAN PABLO BOSA	2	6%	1.267.578	1.197.157	1.062.512	949.838

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 4

Tabla No. Precios Metrocuadrado sector calle 170

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
IRAGUA	5		5.307.140	5.012.299	4.448.563	3.976.817
	4		3.259.424	3.078.344	2.732.121	2.442.395
LAS MERCEDES	3		1.931.818	1.824.495	1.619.293	1.447.576
	5		2.569.243	2.426.508	2.153.597	1.925.220
MIRANDELA	4	1%	2.376.849	2.244.802	1.992.328	1.781.053
	3	2%	2.441.092	2.305.476	2.046.177	1.829.191
NUEVA ZELANDIA	4	9%	2.966.963	2.802.132	2.486.974	2.223.244
	3	9%	2.832.580	2.675.215	2.374.332	2.122.547
SAN JOSE DE BAVARIA	5		5.307.140	5.012.299	4.448.563	3.976.817
	4	2%	2.734.935	2.582.995	2.292.484	2.049.378
VILLA DEL PRADO	4	9%	2.882.483	2.722.345	2.416.162	2.159.941
	3	6%	2.534.240	2.393.449	2.124.257	1.898.991

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BARAJA NORTE	5		3.572.608	3.374.130	2.994.640	2.677.075
	4		3.159.091	2.983.586	2.648.020	2.367.212
IRAGUA LAS MERCEDES	5		1.006.993	951.049	844.084	754.573
	2		1.272.727	1.202.020	1.066.828	953.697
MIRANDELA	6		3.639.731	3.437.523	3.050.903	2.727.372
	5	2%	3.163.456	2.987.708	2.651.679	2.370.483
	4	2%	2.492.840	2.354.349	2.089.554	1.867.968
	3		2.063.131	1.948.513	1.729.363	1.545.973
	6	12%	3.391.006	3.202.616	2.842.416	2.540.994

NUEVA ZELANDIA	4	6%	2.497.743	2.358.979	2.093.664	1.871.642
	3	11%	2.469.993	2.332.771	2.070.403	1.850.848
SAN JOSE DE BAVARIA	6	4%	3.406.968	3.217.692	2.855.797	2.552.955
	5	6%	3.102.862	2.930.481	2.600.888	2.325.078
	4	5%	2.764.686	2.611.092	2.317.421	2.071.671
	3	12%	2.792.963	2.637.799	2.341.124	2.092.861
VILLA DEL PRADO	5	12%	3.225.006	3.045.839	2.703.272	2.416.605
	4	5%	2.271.838	2.145.625	1.904.305	1.702.364
	3	9%	2.227.354	2.103.612	1.867.017	1.669.030

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Sector Castilla – Marsella

### Características

Sus unidades residenciales en principio fueron casas de dos pisos, luego, se erigieron conjuntos residenciales de edificios de apartamentos de seis pisos, en promedio. En sus inmediaciones se encuentra Bavaria (empresa cervecera ms importante del país), la cual genera una gran dinámica urbana y comercial en la zona.

### Perfil inmobiliario

En su perímetro prima la oferta, el arriendo y la venta de vivienda usada, especialmente de casas de dos plantas con un área promedio de 90 metros. La mayoría de estas propiedades cuenta con un promedio de 3 cuartos y garaje.

## Anexo 5

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Castilla Marsella

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BAVARIA	3	17%	2.530.545	2.389.959	2.121.159	1.896.222
CASTILLA	4	12%	2.510.308	2.370.846	2.104.196	1.881.057
	3	12%	2.397.394	2.264.205	2.009.549	1.796.447
LAS DOS AVENIDAS	4	12%	2.455.963	2.319.521	2.058.643	1.840.335
	3	13%	2.197.712	2.075.617	1.842.171	1.646.819
LUISITANIA	4	10%	2.782.144	2.627.580	2.332.055	2.084.753
	3	10%	2.638.386	2.491.809	2.211.553	1.977.030
MARSELLA	4	14%	2.786.758	2.631.938	2.335.923	2.088.211
	3	14%	2.483.749	2.345.763	2.081.934	1.861.156
NUEVO TECHO	4	6%	2.621.487	2.475.849	2.197.388	1.964.367
	3	14%	2.435.237	2.299.946	2.041.270	1.824.804
	2		2.188.403	2.066.825	1.834.368	1.639.844
OSORIO	3	7%	2.291.453	2.164.150	1.920.747	1.717.062
PIO XII	3	12%	2.143.161	2.024.096	1.796.445	1.605.942
	2		2.486.206	2.348.084	2.083.993	1.862.997
VALLADOLID	3		3.163.201	2.987.468	2.651.466	2.370.292
	2		2.310.745	2.182.370	1.936.918	1.731.518
VERGEL OCCIDENTAL	4		2.718.780	2.567.736	2.278.942	2.037.272
	3	12%	2.247.785	2.122.908	1.884.143	1.684.340
	2	12%	1.911.362	1.805.176	1.602.146	1.432.248
VILLA ALSACIA	4	12%	2.601.308	2.456.791	2.180.474	1.949.247
	3	14%	2.563.689	2.421.261	2.148.941	1.921.057
	2	12%	1.992.094	1.881.422	1.669.818	1.492.743
VISION DE ORIENTE	3		2.274.799	2.148.422	1.906.787	1.704.583

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BAVARIA	4	12%	2.467.656	2.330.564	2.068.444	1.849.097
	3	11%	1.953.054	1.844.551	1.637.094	1.463.489
CASTILLA	4		2.031.629	1.918.761	1.702.957	1.522.367
	3	12%	1.892.978	1.787.813	1.586.736	1.418.472
LAS DOS AVENIDAS	4	12%	2.587.631	2.443.873	2.169.010	1.938.998
	3	3%	1.960.801	1.851.868	1.643.587	1.469.294
LUISITANIA	3	12%	1.723.439	1.627.692	1.444.625	1.291.430
MARSELLA	4	19%	2.022.977	1.910.589	1.695.704	1.515.884
	3	8%	1.702.906	1.608.300	1.427.414	1.276.044
NUEVO TECHO	4		2.097.902	1.981.352	1.758.508	1.572.028
	3	12%	2.210.188	2.087.399	1.852.628	1.656.167
	2		1.515.152	1.430.976	1.270.034	1.135.354
OSORIO	3	8%	1.612.291	1.522.719	1.351.458	1.208.143
	2	12%	1.530.407	1.445.384	1.282.821	1.146.785
PIO XII	3		1.745.455	1.648.485	1.463.079	1.307.927
	2		1.443.723	1.363.516	1.210.161	1.081.830
VALLADOLID	3		1.247.577	1.178.267	1.045.746	934.851
	2		1.063.342	1.004.268	891.317	796.798
VERGEL OCCIDENTAL	3	4%	1.883.636	1.778.990	1.578.906	1.411.472
	2	12%	1.734.435	1.638.078	1.453.842	1.299.670
VILLA ALSACIA	4	12%	2.328.440	2.199.082	1.951.750	1.744.778
	3	11%	2.079.431	1.963.907	1.743.026	1.558.187
	2	12%	1.943.801	1.835.812	1.629.337	1.456.555
VISION DE ORIENTE	3	12%	1.579.075	1.491.348	1.323.616	1.183.253

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 6.

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Cedritos

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ACACIAS USAQUEN	6	10%	5.854.072	5.528.846	4.907.014	4.386.652
	5	2%	3.511.103	3.316.042	2.943.084	2.630.986
	4	7%	3.374.010	3.186.565	2.828.170	2.528.258
	3	12%	2.854.651	2.696.059	2.392.832	2.139.085
BARRANCAS	5		4.597.538	4.342.119	3.853.758	3.445.088
	4	14%	3.348.689	3.162.651	2.806.946	2.509.285
	3	2%	2.132.066	2.013.618	1.787.145	1.597.628
BARRANCAS NORTE	5		3.351.310	3.165.126	2.809.142	2.511.248
	4	18%	3.226.247	3.047.011	2.704.312	2.417.535
	3	2%	2.037.567	1.924.369	1.707.934	1.526.817
BELMIRA	5		3.662.072	3.458.624	3.069.630	2.744.113
BOSQUE DE PINOS I	6	12%	5.645.749	5.332.096	4.732.392	4.230.548
	5	1%	4.874.275	4.603.482	4.085.725	3.652.456
	4	9%	3.890.093	3.673.977	3.260.762	2.914.976
BOSQUE DE PINOS III	6	6%	5.125.062	4.840.336	4.295.941	3.840.380
	5	10%	4.034.620	3.810.474	3.381.908	3.023.275
	4	4%	3.127.397	2.953.652	2.621.453	2.343.462
	3	8%	2.212.423	2.089.510	1.854.502	1.657.842
CAOBOS SALAZAR	6		4.257.250	4.020.736	3.568.521	3.190.099
	5	7%	3.466.010	3.273.454	2.905.286	2.597.197
	4	10%	3.296.596	3.113.452	2.763.280	2.470.249
	3	2%	2.677.526	2.528.774	2.244.362	2.006.359
CEDRITOS	6	3%	5.301.190	5.006.680	4.443.576	3.972.359
	5	10%	3.540.365	3.343.678	2.967.612	2.652.913
	4	5%	3.217.662	3.038.903	2.697.116	2.411.102
CEDRO BOLIVAR	4	12%	2.743.479	2.591.063	2.299.645	2.055.780
CEDRO GOLF	4		2.953.346	2.789.271	2.475.560	2.213.041
CEDRO NARVAEZ	6	7%	5.107.147	4.823.417	4.280.924	3.826.956

	5	5%	3.480.112	3.286.772	2.917.107	2.607.764
	4	2%	3.066.606	2.896.239	2.570.497	2.297.910
CEDRO SALAZAR	6	10%	4.816.441	4.548.861	4.037.248	3.609.120
	5	5%	3.597.386	3.397.531	3.015.409	2.695.641
	4	11%	3.177.955	3.001.402	2.663.833	2.381.348
	3	7%	2.369.670	2.238.022	1.986.310	1.775.673
	6		4.390.496	4.146.579	3.680.211	3.289.945
EL CONTADOR	5		3.386.037	3.197.924	2.838.251	2.537.270
	4		3.220.881	3.041.944	2.699.814	2.413.514
	5		3.272.727	3.090.909	2.743.273	2.452.364
ESTRELLA DEL NORTE	4	6%	2.832.625	2.675.257	2.374.369	2.122.580
	3	20%	2.657.209	2.509.587	2.227.332	1.991.136
	5	12%	3.539.394	3.342.761	2.966.799	2.652.186
LA LIBERIA	4	3%	2.842.913	2.684.973	2.382.993	2.130.290
	3		2.618.182	2.472.727	2.194.618	1.961.891
	5	12%	3.550.238	3.353.003	2.975.888	2.660.312
LAS MARGARITAS	4	10%	3.246.491	3.066.130	2.721.280	2.432.704
	6	1%	4.687.460	4.427.045	3.929.133	3.512.470
LOS CEDROS	5	12%	3.913.152	3.695.755	3.280.091	2.932.255
	4	6%	3.313.647	3.129.555	2.777.572	2.483.026
	6	9%	5.085.227	4.802.715	4.262.551	3.810.530
LOS CEDROS ORIENTAL	5	11%	3.740.051	3.532.271	3.134.994	2.802.545
	4	2%	3.126.723	2.953.016	2.620.889	2.342.958
	6		5.139.463	4.853.937	4.308.012	3.851.171
SIERRA DEL MORAL	6		5.139.463	4.853.937	4.308.012	3.851.171

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ACASIAS USAQUEN	6					
	5	7%	3.293.543	3.110.568	2.760.721	2.467.962
	4	8%	2.834.480	2.677.009	2.375.924	2.123.971
BARRANCAS	4	5%	2.402.451	2.268.982	2.013.788	1.800.237
	3	8%	2.096.168	1.979.714	1.757.055	1.570.729
BARRANCAS NORTE	5		3.108.108	2.935.435	2.605.285	2.329.009
	4	8%	2.501.326	2.362.364	2.096.667	1.874.327
	3	7%	2.136.374	2.017.686	1.790.756	1.600.856
BELMIRA	5		4.270.368	4.033.125	3.579.517	3.199.929
BOSQUES DE PINOS I	6	10%	4.745.488	4.481.850	3.977.773	3.555.952
	5	9%	4.307.197	4.067.909	3.610.389	3.227.527
	4	12%	2.734.049	2.582.158	2.291.741	2.048.714
BOSQUES DE PINOS III	6	2%	3.882.607	3.666.907	3.254.488	2.909.367
	5	6%	3.692.661	3.487.514	3.095.271	2.767.034
	4		2.705.628	2.555.315	2.267.917	2.027.417
CAOBOS SALAZAR	6		4.058.182	3.832.727	3.401.658	3.040.931
	5	12%	2.763.174	2.609.665	2.316.154	2.070.539
	4	11%	2.655.601	2.508.068	2.225.984	1.989.931
CEDRITOS	6	12%	4.945.814	4.671.047	4.145.691	3.706.063
	5	7%	3.149.692	2.974.710	2.640.142	2.360.170
	4	12%	2.758.088	2.604.861	2.311.890	2.066.727
CEDRO GOLF	4		2.157.165	2.037.322	1.808.184	1.616.436
CEDRO NARVAEZ	5	8%	3.151.799	2.976.699	2.641.908	2.361.748
	4	16%	2.984.566	2.818.757	2.501.730	2.236.435
CEDRO SALAZAR	6	8%	4.442.545	4.195.737	3.723.840	3.328.947
	5	2%	2.911.152	2.749.422	2.440.193	2.181.424
	4	6%	2.425.960	2.291.185	2.033.494	1.817.853
EL CONTADOR	5	9%	2.873.268	2.713.642	2.408.437	2.153.035
	4	9%	2.614.101	2.468.873	2.191.198	1.958.833
ESTRELLA DEL NORTE	5	12%	2.738.806	2.586.650	2.295.728	2.052.279
	4	17%	2.446.412	2.310.500	2.050.637	1.833.178

	3	7%	1.997.413	1.886.446	1.674.276	1.496.728
LA LIBERIA	5		3.008.177	2.841.056	2.521.521	2.254.127
	4	12%	2.834.914	2.677.419	2.376.288	2.124.296
	3		2.516.196	2.376.408	2.109.132	1.885.470
LAS MARGARITAS	5	12%	3.182.612	3.005.801	2.667.736	2.384.838
	4	6%	2.423.825	2.289.168	2.031.704	1.816.253
	3		1.878.788	1.774.411	1.574.842	1.407.838
LOS CEDROS	6		3.898.996	3.682.385	3.268.225	2.921.648
	5	2%	2.678.157	2.529.370	2.244.891	2.006.832
	4	14%	2.833.864	2.676.427	2.375.408	2.123.509
LOS CEDROS ORIENTAL	5	12%	3.147.105	2.972.266	2.637.974	2.358.231
	4	9%	2.687.895	2.538.568	2.253.053	2.014.129

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_RED1\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_RED1_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 7

Tabla No. Valor metro cuadrado Centro Internacional

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BOSQUE IZQUIERDO	4	19%	3.903.001	3.686.168	3.271.582	2.924.649
LA MACARENA	5		3.646.612	3.444.022	3.056.671	2.732.528
	4	7%	3.394.895	3.206.290	2.845.677	2.543.908
	3	20%	3.293.808	3.110.818	2.760.943	2.468.160
LA MERCED	3		2.043.974	1.930.420	1.713.304	1.531.618
SAMPER	5	10%	4.230.883	3.995.834	3.546.420	3.170.342
	4	9%	4.064.397	3.838.597	3.406.868	3.045.588
	3	12%	3.161.197	2.985.575	2.649.786	2.368.790
SAN DIEGO	5		4.582.712	4.328.117	3.841.331	3.433.979
	4	10%	4.221.719	3.987.179	3.538.739	3.163.475
	3	17%	3.374.126	3.186.674	2.828.267	2.528.345
SAN MARTIN	3	12%	2.738.001	2.585.890	2.295.053	2.051.675

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
LA MACARENA	4	11%	2.676.296	2.527.613	2.243.331	2.005.438
	3	13%	2.045.455	1.931.818	1.714.545	1.532.727
LA MERCED	3	12%	1.538.953	1.453.456	1.289.985	1.153.189
LA PERSEVERANCIA	2	12%	1.451.213	1.370.590	1.216.439	1.087.442
SAMPER	4	12%	2.351.080	2.220.464	1.970.727	1.761.742
	3	12%	2.053.967	1.939.858	1.721.681	1.539.106
SAN DIEGO	3		1.192.910	1.126.637	999.924	893.887
SAN MARTIN	3	12%	1.746.270	1.649.255	1.463.763	1.308.539

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-)

WEB-PL\_DET\_NOT\_REDI\_PRECIOS-2010221.html Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Centro Nariño

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2013				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ACEVEDO TEJADA	4	14%	2.533.604	2.392.848	2.123.723	1.898.514
CENTRO NARIÑO	3	19%	2.628.490	2.482.463	2.203.259	1.969.615
EL RECUERDO	4	18%	2.784.075	2.629.405	2.333.674	2.086.201
GRAN AMERICA	4	3%	2.965.054	2.800.328	2.485.374	2.221.814
	3		2.443.152	2.307.421	2.047.904	1.830.735
ORTEZAL	4	11%	2.936.895	2.773.735	2.461.771	2.200.714
	3		2.740.658	2.588.399	2.297.281	2.053.667
QUINTA PAREDES	4	8%	3.006.394	2.839.372	2.520.026	2.252.791

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2013				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ACEVEDO TEJADA	4	15%	2.203.697	2.081.270	1.847.188	1.651.304
	3	15%	1.918.408	1.811.830	1.608.052	1.437.527
EL RECUERDO	4	17%	2.016.610	1.904.576	1.690.367	1.511.113
GRAN AMERICA	4	1%	1.741.293	1.644.554	1.459.590	1.304.809
ORTEZAL	4	18%	2.576.065	2.432.950	2.159.315	1.930.331
	3		2.108.123	1.991.005	1.767.075	1.579.687

QUINTA PAREDES	4	1%	2.063.805	1.949.150	1.729.928	1.546.478
-------------------	---	----	-----------	-----------	-----------	-----------

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 8

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Cerros de Suba

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
CLUB DE LOS LAGARTOS	6	4%	3.937.033	3.718.308	3.300.108	2.950.150
	5	15%	3.796.143	3.585.247	3.182.012	2.844.577
	4		3.328.283	3.143.378	2.789.841	2.493.993
COLINAS DE SUBA	6		4.918.895	4.645.623	4.123.127	3.685.892
NIZA NORTE	6	4%	4.738.115	4.474.887	3.971.594	3.550.428
NIZA SUBA	6	7%	4.476.298	4.227.615	3.752.132	3.354.239
	5	11%	3.818.380	3.606.248	3.200.651	2.861.240
	4		3.751.495	3.543.078	3.144.586	2.811.120
	3		2.861.953	2.702.955	2.398.952	2.144.557
VEREDA SUBA NARANJOS	6		4.809.979	4.542.758	4.031.832	3.604.278
	5		4.321.625	4.081.535	3.622.482	3.238.338
	4		4.166.850	3.935.358	3.492.746	3.122.360
	3		3.733.140	3.525.743	3.129.201	2.797.366

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
CLUB DE LOS LAGARTOS	6	12%	3.405.928	3.216.710	2.854.925	2.552.175
	5	12%	3.021.526	2.853.663	2.532.710	2.264.130
COLINAS DE SUBA	6		3.314.726	3.130.575	2.778.477	2.483.835
NIZA SUBA	6	9%	3.562.938	3.364.997	2.986.534	2.669.828
	5	12%	3.303.776	3.120.233	2.769.299	2.475.630
	6	12%	4.079.845	3.853.186	3.419.816	3.057.163

VEREDA SUBA NARANJOS	5	11%	3.428.381	3.237.916	2.873.745	2.569.000
----------------------------	---	-----	-----------	-----------	-----------	-----------

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html) Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Ciudad Bolívar

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ARBORIZADORA	2		1.089.194	1.028.683	912.986	816.169
ATLANTA	3		1.946.995	1.838.828	1.632.014	1.458.948
	2		1.666.667	1.574.074	1.397.037	1.248.889
CANDELARIA LA NUEVA	2		1.730.769	1.634.615	1.450.769	1.296.923
EL CHIRCAL SUR	2	3%	1.484.144	1.401.691	1.244.042	1.112.118
EL ENSUENO	3	12%	1.770.007	1.671.674	1.483.659	1.326.325
	2	16%	1.631.708	1.541.058	1.367.734	1.222.693
EL PENON DEL CORTIJO	3	14%	1.746.972	1.649.918	1.464.351	1.309.064
	2	6%	1.518.017	1.433.682	1.272.435	1.137.500
GALICIA	2	12%	1.368.365	1.292.345	1.146.994	1.025.362
ISLA DEL SOL	3	12%	1.970.900	1.861.405	1.652.052	1.476.861
ISMAEL PERDOMO	2	12%	1.724.388	1.628.588	1.445.420	1.292.141
LA ESTANCIA	2	12%	1.608.727	1.519.354	1.348.471	1.205.473
MADELENA	3	24%	1.916.794	1.810.305	1.606.699	1.436.317
NUEVO MUZU	3	12%	1.596.092	1.507.420	1.337.879	1.196.005
PRIMAVERA II	2		1.725.384	1.629.529	1.446.255	1.292.888
RINCON DE LA VALVANERA	3	15%	1.903.374	1.797.631	1.595.451	1.426.262
SIERRA MORENA	2	12%	1.516.250	1.432.014	1.270.954	1.136.176
VERONA	2	23%	1.687.181	1.593.449	1.414.233	1.264.261

## Anexo 9

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Colina

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ANTENAS	6	14%	4.385.628	4.141.982	3.676.131	3.286.297
	5	18%	3.373.560	3.186.140	2.827.793	2.527.921
	4	10%	3.060.731	2.890.690	2.565.573	2.293.508
	3		2.698.236	2.548.334	2.261.721	2.021.878
BRITALIA	5	6%	2.785.764	2.630.999	2.335.089	2.087.466
	4	10%	2.785.764	2.630.999	2.335.089	2.087.466
	3	8%	2.487.289	2.349.106	2.084.901	1.863.809
CANODROMO	6	5%	4.197.069	3.963.899	3.518.077	3.145.004
	5	9%	3.194.422	3.016.954	2.677.636	2.393.687
	4	0%	2.740.142	2.587.912	2.296.848	2.053.280
	3	21%	2.662.018	2.514.128	2.231.363	1.994.739
CANTAGALLO	5	2%	3.270.282	3.088.600	2.741.223	2.450.531
	4	9%	2.919.895	2.757.678	2.447.521	2.187.975
	3	8%	2.554.045	2.412.153	2.140.857	1.913.831

	2		2.160.000	2.040.000	1.810.560	1.618.560
CASA BLANCA SUBA	5	18%	3.742.847	3.534.911	3.137.337	2.804.640
	4	8%	2.879.113	2.719.162	2.413.336	2.157.415
	3	16%	2.650.781	2.503.516	2.221.944	1.986.319
CIUDAD JARDIN NORTE	6		3.892.165	3.675.934	3.262.499	2.916.529
	5		3.069.549	2.899.018	2.572.964	2.300.115
	4	3%	3.032.279	2.863.819	2.541.724	2.272.188
	3	0%	2.587.630	2.443.873	2.169.009	1.938.998
COLINA CAMPESTRE	5	16%	3.375.000	3.187.500	2.829.000	2.529.000
	4	20%	3.244.553	3.064.300	2.719.657	2.431.252
	3	20%	2.914.231	2.752.329	2.442.773	2.183.731
EL PLAN	6	11%	4.135.739	3.905.976	3.466.669	3.099.047
	5	3%	3.088.333	2.916.759	2.588.709	2.314.191
	4	7%	3.062.694	2.892.545	2.567.218	2.294.979
	3	14%	2.797.903	2.642.464	2.345.264	2.096.562
ESCUELA DE CARABINEROS	5	11%	3.370.854	3.183.584	2.825.525	2.525.893
	4	3%	2.899.228	2.738.160	2.430.197	2.172.488
GILMAR	5	12%	3.638.168	3.436.047	3.049.593	2.726.200
	4	19%	3.316.254	3.132.017	2.779.758	2.484.980

	3	1%	2.441.171	2.305.550	2.046.244	1.829.251
GRANADA NORTE	5	11%	3.548.588	3.351.445	2.974.506	2.659.076
	4	11%	2.769.600	2.615.733	2.321.540	2.075.354
	3	3%	2.359.486	2.228.403	1.977.774	1.768.042
GRATAMIRA	5		3.194.515	3.017.042	2.677.714	2.393.757
	4		3.130.080	2.956.187	2.623.702	2.345.473
IBERIA	6	7%	3.906.138	3.689.130	3.274.212	2.926.999
	5	4%	3.255.115	3.074.275	2.728.510	2.439.166
	4	6%	2.936.424	2.773.290	2.461.376	2.200.361
	3	19%	2.901.828	2.740.616	2.432.377	2.174.437
LAS VILLAS	6		3.857.143	3.642.857	3.233.143	2.890.286
	5	9%	3.377.545	3.189.903	2.831.133	2.530.907
	4	2%	2.891.078	2.730.462	2.423.365	2.166.381
MAZUREN	6		3.859.062	3.644.670	3.234.752	2.891.724
	5	4%	3.215.885	3.037.225	2.695.627	2.409.770
	4	11%	3.052.985	2.883.375	2.559.080	2.287.704
	3	6%	2.632.075	2.485.849	2.206.264	1.972.302
NIZA NORTE	6	11%	4.384.123	4.140.560	3.674.869	3.285.169
	5	12%	3.724.898	3.517.959	3.122.292	2.791.190

	4	6%	3.279.726	3.097.519	2.749.139	2.457.608
	3	11%	3.126.603	2.952.903	2.620.788	2.342.868
NIZA SUBA	6		3.467.479	3.274.841	2.906.518	2.598.298
PORTALES DEL NORTE	5	4%	3.627.759	3.426.217	3.040.869	2.718.401
	4	9%	3.190.846	3.013.577	2.674.638	2.391.008
	3	17%	2.848.970	2.690.694	2.388.070	2.134.828
PRADO PINZON	5	15%	3.708.797	3.502.753	3.108.796	2.779.125
	4	6%	3.090.664	2.918.960	2.590.663	2.315.938
	3	7%	2.565.847	2.423.300	2.150.750	1.922.675
PRADO VERANIEGO	5	11%	3.316.906	3.132.633	2.780.304	2.485.468
	4	11%	2.937.858	2.774.644	2.462.578	2.201.435
	3	1%	2.152.174	2.032.609	1.804.000	1.612.696
PRADO VERANIEGO NORTE	6		3.527.735	3.331.750	2.957.026	2.643.450
	5	8%	3.400.709	3.211.781	2.850.550	2.548.265
	4	9%	3.073.171	2.902.439	2.576.000	2.302.829
	3	8%	2.615.930	2.470.601	2.192.731	1.960.204
PRADO VERANIEGO SUR	5	11%	3.519.670	3.324.133	2.950.265	2.637.406
	4	11%	3.121.481	2.948.065	2.616.494	2.339.030
	3	20%	2.886.207	2.725.862	2.419.283	2.162.731

SAN JOSE DEL PRADO	6	11%	4.094.681	3.867.199	3.432.253	3.068.281
	5	2%	3.069.255	2.898.741	2.572.718	2.299.895
	4	0%	2.881.186	2.721.120	2.415.074	2.158.968
	3	8%	2.641.160	2.494.429	2.213.879	1.979.109
SAN JOSE V SECTOR	4	14%	3.220.695	3.041.767	2.699.658	2.413.374
SANTA HELENA	6		3.616.071	3.415.179	3.031.071	2.709.643
	5	6%	3.188.878	3.011.719	2.672.989	2.389.533
	4	3%	2.847.213	2.689.034	2.386.597	2.133.512
VICTORIA NORTE	5	11%	3.541.883	3.345.112	2.968.885	2.654.051
	4	5%	2.863.953	2.704.844	2.400.629	2.146.055
	3	14%	2.755.532	2.602.447	2.309.748	2.064.812

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.  
[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDIPRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDIPRECIOS-2010221.html)

## Anexo 10

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Colina

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ATENAS	6	6%	3.494.659	3.300.512	2.929.301	2.618.665
	5	9%	3.010.783	2.843.518	2.523.706	2.256.080
	4	11%	2.688.199	2.538.855	2.253.309	2.014.357
BRITALIA	4	10%	2.355.305	2.224.454	1.974.269	1.764.908
	3	1%	2.030.196	1.917.408	1.701.756	1.521.294
CANODROMO	6	1%	3.288.170	3.105.494	2.756.218	2.463.936
	5	5%	2.740.142	2.587.912	2.296.848	2.053.280
	4	16%	2.528.289	2.387.829	2.119.268	1.894.532
	3		2.112.500	1.995.139	1.770.744	1.582.967
CANTAGALLO	5	11%	2.822.538	2.665.730	2.365.914	2.115.022
	4	7%	2.501.650	2.362.670	2.096.939	1.874.570
	3	2%	2.310.648	2.182.279	1.936.836	1.731.446
CASABLANCA SUBA	6		3.300.000	3.116.667	2.766.133	2.472.800
	5		2.710.292	2.559.721	2.271.827	2.030.912

	4		2.419.904	2.285.465	2.028.417	1.813.315
CIUDAD JARDIN NORTE	5	16%	2.844.610	2.686.576	2.384.416	2.131.561
	4	11%	2.225.056	2.101.442	1.865.092	1.667.309
	3	11%	1.831.552	1.729.799	1.535.248	1.372.443
COLINA CAMPESTRE	4	10%	2.781.704	2.627.165	2.331.686	2.084.423
EL PLAN	5	11%	3.102.102	2.929.763	2.600.251	2.324.508
	4	11%	2.950.725	2.786.796	2.473.364	2.211.077
	3	10%	2.577.670	2.434.466	2.160.660	1.931.534
ESCUELA DE CARABINER OS	6	2%	3.278.990	3.096.824	2.748.522	2.457.056
GILMAR	4	9%	2.660.204	2.512.415	2.229.842	1.993.379
	3	20%	2.335.392	2.205.648	1.957.577	1.749.987
GRANADA NORTE	3	8%	2.268.146	2.142.138	1.901.210	1.699.597
GRATAMIRA	5		2.713.072	2.562.346	2.274.158	2.032.996
	4		2.647.059	2.500.000	2.218.824	1.983.529
IBERIA	6	9%	3.495.865	3.301.650	2.930.312	2.619.568
	5	11%	3.399.695	3.210.823	2.849.700	2.547.505
	4	12%	3.262.807	3.081.540	2.734.958	2.444.930
LAS VILLAS	6	3%	2.908.657	2.747.065	2.438.101	2.179.553

	5	4%	2.597.015	2.452.736	2.176.876	1.946.030
	4	17%	2.499.747	2.360.872	2.095.343	1.873.143
MAZUREN	5	11%	3.081.600	2.910.400	2.583.066	2.309.146
	4	6%	2.669.492	2.521.186	2.237.627	2.000.339
	3	11%	2.536.309	2.395.403	2.125.990	1.900.541
NIZA NORTE	6	12%	3.379.277	3.191.540	2.832.585	2.532.205
	5	10%	2.601.364	2.456.844	2.180.521	1.949.289
	4	10%	2.426.278	2.291.485	2.033.760	1.818.091
	3		2.166.320	2.045.969	1.815.857	1.623.296
PORTALES DEL NORTE	5	8%	3.044.645	2.875.498	2.552.089	2.281.454
	4	1%	2.342.035	2.211.922	1.963.145	1.754.965
	3	8%	2.203.071	2.080.678	1.846.663	1.650.834
PRADO PINZON	5	11%	2.971.868	2.806.764	2.491.086	2.226.920
	4	9%	2.743.579	2.591.158	2.299.729	2.055.855
	3	18%	2.414.456	2.280.320	2.023.851	1.809.232
PRADO VERANIEGO	5		3.172.710	2.996.448	2.659.436	2.377.417
	4	11%	2.956.497	2.792.247	2.478.202	2.215.402
	3	11%	2.234.586	2.110.442	1.873.079	1.674.450
	6	4%	2.810.614	2.654.469	2.355.920	2.106.087

PRADO VERANIEGO NORTE	5	8%	2.743.902	2.591.463	2.300.000	2.056.098
	4	5%	2.467.653	2.330.561	2.068.442	1.849.095
	3	13%	2.304.000	2.176.000	1.931.264	1.726.464
PRADO VERANIEGO SUR	5	17%	2.886.207	2.725.862	2.419.283	2.162.731
	4	12%	2.472.935	2.335.549	2.072.869	1.853.052
	3	5%	1.890.042	1.785.039	1.584.275	1.416.271
SAN JOSE DEL PRADO	6	6%	3.100.270	2.928.032	2.598.715	2.323.135
	5	2%	2.583.558	2.440.027	2.165.596	1.935.946
	4	8%	2.541.176	2.400.000	2.130.071	1.904.188
	3	14%	2.301.149	2.173.308	1.928.875	1.724.328
SAN JOSE V SECTOR	5		3.038.208	2.869.418	2.546.693	2.276.630
	4	11%	2.128.258	2.010.021	1.783.953	1.594.775
SANTA HELENA	5	0%	2.693.232	2.543.608	2.257.527	2.018.129
	4	11%	2.675.424	2.526.789	2.242.599	2.004.784
VICTORIA NORTE	5	12%	3.200.019	3.022.240	2.682.327	2.397.881
	4	21%	2.835.616	2.678.082	2.376.877	2.124.822
	3	18%	2.468.306	2.331.178	2.068.989	1.849.584

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 11

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Cortijo

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
AUTOPISTA MEDELLIN	4		2.671.948	2.523.506	2.239.686	2.002.180
	3	7%	2.027.120	1.914.502	1.699.177	1.518.988
BOCHICA	3	14%	1.967.110	1.857.826	1.648.875	1.474.021
	2	2%	1.413.882	1.335.333	1.185.148	1.059.469
BOCHICA II	3	11%	2.162.385	2.042.252	1.812.559	1.620.347
BOLIVIA	3	8%	2.300.810	2.172.987	1.928.590	1.724.074
BOLIVIA ORIENTAL	3	11%	2.356.784	2.225.852	1.975.509	1.766.017
CIUDAD BACHUE I ETAPA	3	8%	1.689.130	1.595.290	1.415.867	1.265.722
	2	1%	1.390.909	1.313.636	1.165.891	1.042.255
CIUDADELA COLSUBSIDIO	4		3.312.388	3.128.367	2.776.518	2.482.083
	3	12%	2.277.944	2.151.392	1.909.423	1.706.940
EL CORTIJO	4	7%	2.446.500	2.310.583	2.050.711	1.833.244
	3	15%	2.401.270	2.267.867	2.012.798	1.799.352
EL MINUTO DE DIOS	4		2.571.171	2.428.329	2.155.213	1.926.664
	3	9%	2.350.137	2.219.574	1.969.937	1.761.036
LA SERENA	3		1.789.412	1.690.000	1.499.925	1.340.866
LOS CEREZOS	3	8%	2.268.412	2.142.389	1.901.433	1.699.797
PARIS GAITAN	4	11%	3.200.000	3.022.222	2.682.311	2.397.867
	3	11%	2.255.915	2.130.586	1.890.958	1.690.432
PRIMAVERA	3	15%	2.374.508	2.242.591	1.990.366	1.779.298
QUIRIGUA	3	2%	1.635.216	1.544.371	1.370.675	1.225.322

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ALMIRANTE COLON	4		2.052.571	1.938.539	1.720.511	1.538.060
AUTOPISTA MEDELLIN	4		2.108.046	1.990.933	1.767.011	1.579.629
	3	11%	1.794.938	1.695.219	1.504.557	1.345.007
BOCHICA II	3		2.046.906	1.933.189	1.715.762	1.533.815
BOLIVIA	3	10%	2.238.903	2.114.519	1.876.698	1.677.684
BOLIVIA ORIENTAL	3	11%	2.259.045	2.133.542	1.893.582	1.692.778
CIUDAD BACHUE	3		1.304.758	1.232.272	1.093.677	977.699
	2		1.263.971	1.193.750	1.059.488	947.135
CIUDAD BACHUE I ETAPA	3	11%	1.670.867	1.578.041	1.400.558	1.252.036
CIUDADELA COLSUBSIDIO	3	14%	2.154.171	2.034.495	1.805.674	1.614.192
EL CORTIJO	3	13%	2.446.500	2.310.583	2.050.711	1.833.244
EL MINUTO DE DIOS	4		2.571.171	2.428.329	2.155.213	1.926.664
	3	15%	1.924.137	1.817.240	1.612.854	1.441.820
LA SERENA	3	12%	1.700.734	1.606.248	1.425.593	1.274.416
LOS CEREZOS	3	1%	1.549.159	1.463.095	1.298.540	1.160.837
LUIS CARLOS GALAN	3		1.315.708	1.242.613	1.102.856	985.904
PARIS GAITAN	3	6%	1.804.049	1.703.824	1.512.194	1.351.834
PRIMAVERA	3	5%	1.458.523	1.377.494	1.222.566	1.092.920
QUIRIGUA	3	11%	1.719.774	1.624.231	1.441.552	1.288.684

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.  
[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDIPRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDIPRECIOS-2010221.html)

## Anexo 12

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Country

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BELLA SUIZA	6	3%	4.507.740	4.257.310	3.778.487	3.377.799
	5	6%	4.072.900	3.846.628	3.413.995	3.051.960
	4	2%	3.832.380	3.619.470	3.212.386	2.871.730
BOSQUE DE PINOS I	6	6%	6.004.905	5.671.299	5.033.445	4.499.676
	5	11%	4.820.785	4.552.964	4.040.889	3.612.375
	4		3.099.231	2.927.051	2.597.844	2.322.357
CEDRITOS	6	10%	5.043.972	4.763.751	4.227.969	3.779.616
	5	1%	3.752.205	3.543.749	3.145.182	2.811.652
	4	8%	3.569.294	3.371.000	2.991.861	2.674.591
	3	11%	2.934.947	2.771.895	2.460.138	2.199.254
COUNTRY CLUB	6	4%	4.289.433	4.051.131	3.595.498	3.214.215
	5	14%	4.072.479	3.846.230	3.413.643	3.051.644
	4	0%	3.679.661	3.475.235	3.084.374	2.757.293
EL CONTADOR	6	11%	4.938.217	4.663.872	4.139.323	3.700.371
	5	3%	3.611.905	3.411.244	3.027.579	2.706.521
	4	0%	3.446.187	3.254.732	2.888.670	2.582.343
	3		3.248.403	3.067.936	2.722.884	2.434.137
GINEBRA	6	8%	5.457.292	5.154.109	4.574.423	4.089.331
	5	13%	4.659.029	4.400.194	3.905.302	3.491.166
LA CALLEJA	6	11%	4.912.038	4.639.147	4.117.380	3.680.754
	5	10%	4.202.053	3.968.606	3.522.254	3.148.739
	4	8%	3.926.462	3.708.325	3.291.247	2.942.229
LA CAROLINA	6	11%	4.773.092	4.507.921	4.000.912	3.576.637
	5	12%	4.261.690	4.024.929	3.572.243	3.193.426
	4	3%	3.910.477	3.693.228	3.277.849	2.930.251
LISBOA	6	3%	4.402.296	4.157.724	3.690.102	3.298.787
	5	7%	4.008.482	3.785.788	3.359.998	3.003.689
	4	4%	3.579.001	3.380.168	2.999.999	2.681.865

LOS CEDROS	6	5%	4.105.285	3.877.213	3.441.141	3.076.227
	5	10%	3.931.162	3.712.764	3.295.187	2.945.750
	4	3%	3.665.433	3.461.797	3.072.447	2.746.631
	3		3.472.286	3.279.381	2.910.547	2.601.899

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BELLA SUIZA	6		4.448.052	4.200.938	3.728.456	3.333.074
	5	17%	4.047.871	3.822.989	3.393.015	3.033.204
	4	11%	3.694.240	3.489.005	3.096.594	2.768.217
CEDRITOS	6		3.901.740	3.684.976	3.270.525	2.923.703
	5	11%	3.649.716	3.446.954	3.059.273	2.734.854
	4	8%	2.768.302	2.614.507	2.320.452	2.074.381
COUNTRY CLUB	6	7%	3.823.346	3.610.938	3.204.814	2.864.961
	5	0%	3.379.169	3.191.438	2.832.495	2.532.124
EL CONTADOR	5	6%	3.028.670	2.860.411	2.538.699	2.269.484
	4	3%	2.523.892	2.383.676	2.115.582	1.891.236
GINEBRA	6	11%	4.372.124	4.129.229	3.664.812	3.276.179
	5	11%	3.856.966	3.642.690	3.232.994	2.890.153
LA CALLEJA	6	14%	3.784.858	3.574.588	3.172.552	2.836.120
	5	10%	3.756.789	3.548.079	3.149.024	2.815.088
	4	16%	3.148.767	2.973.835	2.639.366	2.359.476
LA CAROLINA	6	11%	3.791.266	3.580.641	3.177.924	2.840.922
	5	11%	3.705.787	3.499.910	3.106.273	2.776.870
	4	11%	3.115.428	2.942.348	2.611.421	2.334.494
LISBOA	6	11%	4.570.016	4.316.126	3.830.689	3.424.465
	5	5%	3.686.752	3.481.932	3.090.317	2.762.606
	4	20%	3.072.293	2.901.610	2.575.264	2.302.172
LOS CEDROS	6		3.834.021	3.621.019	3.213.761	2.872.959
	5	21%	3.644.559	3.442.084	3.054.950	2.730.990
	4	11%	3.054.037	2.884.369	2.559.962	2.288.492

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 13

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Chapinero

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BANCO CENTRAL	4	15%	3.271.342	3.089.601	2.742.111	2.451.325
	3	11%	2.233.129	2.109.067	1.871.859	1.673.358
BAQUERO	4	5%	3.026.650	2.858.503	2.537.005	2.267.970
	3	17%	2.250.000	2.125.000	1.886.000	1.686.000
BELALCAZAR	4	11%	3.139.318	2.964.912	2.631.446	2.352.396
CAMPIN	4	8%	3.172.679	2.996.419	2.659.410	2.377.394
	3	14%	2.544.363	2.403.009	2.132.741	1.906.576
CHAPINERO OCCIDENTAL	4	5%	2.751.798	2.598.921	2.306.618	2.062.014
	3	10%	2.502.283	2.363.267	2.097.469	1.875.044
GALERIAS	4	15%	2.533.910	2.393.137	2.123.980	1.898.743
	3		2.056.034	1.941.810	1.723.414	1.540.655
LAS ESPERANZA	4	11%	2.796.182	2.640.838	2.343.822	2.095.272
	3	10%	1.912.500	1.806.250	1.603.100	1.433.100
MUEQUETA	4	11%	3.257.800	3.076.811	2.730.760	2.441.178
	3	11%	2.428.797	2.293.864	2.035.872	1.819.979
QUINTA MUTIS	3	11%	2.013.854	1.901.973	1.688.057	1.509.048
SAN LUIS	4	17%	3.107.312	2.934.684	2.604.618	2.328.413
	3	5%	2.584.718	2.441.122	2.166.568	1.936.815
SIETE DE AGOSTO	3	11%	2.105.444	1.988.475	1.764.830	1.577.679

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BANCO	4	11%	1.834.715	1.732.787	1.537.899	1.374.813
CENTRAL	3	0%	1.484.534	1.402.060	1.244.369	1.112.411
BAQUERO	4	10%	1.617.466	1.527.607	1.355.796	1.212.022

	3	11%	1.519.091	1.434.697	1.273.336	1.138.306
BELALCAZAR	4		2.159.973	2.039.974	1.810.537	1.618.540
BENJAMIN HERRERA	3		1.772.022	1.673.576	1.485.348	1.327.835
CAMPIN	4	12%	1.860.976	1.757.589	1.559.912	1.394.491
	3	7%	1.475.410	1.393.443	1.236.721	1.105.574
CHAPINERO	4	12%	1.827.384	1.725.863	1.531.754	1.369.320
OCCIDENTAL	3	15%	1.703.985	1.609.319	1.428.318	1.276.852
GALERIAS	4	11%	2.165.522	2.045.215	1.815.188	1.622.698
	3	13%	1.890.000	1.785.000	1.584.240	1.416.240
LA ESPERANZA	4	13%	1.996.818	1.885.884	1.673.777	1.496.282
	3	2%	1.517.581	1.433.271	1.272.070	1.137.174
LA PAZ	4	11%	1.805.857	1.705.532	1.513.710	1.353.189
	3	11%	1.684.524	1.590.940	1.412.006	1.262.270
MUEQUETA	4	9%	1.987.716	1.877.287	1.666.147	1.489.462
	3	14%	1.681.668	1.588.242	1.409.611	1.260.130
QUINTA MUTIS	3	9%	1.622.076	1.531.961	1.359.660	1.215.476
RAFAEL URIBE	4	13%	1.901.308	1.795.679	1.593.718	1.424.713
	3	11%	1.689.295	1.595.445	1.416.005	1.265.845
SAN LUIS	4	11%	1.888.957	1.784.015	1.583.365	1.415.458
	3	11%	1.785.100	1.685.928	1.496.311	1.337.635
SIETE DE AGOSTO	4		1.687.462	1.593.714	1.414.468	1.264.472
	3	7%	1.600.649	1.511.724	1.341.700	1.199.420

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDIPRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDIPRECIOS-2010221.html) Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Chapinero

Alto

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BELLA VISTA	6	12%	5.887.850	5.560.748	4.935.327	4.411.963
	5		5.247.723	4.956.183	4.398.758	3.932.294
BOSQUE CALDERON	6		5.157.570	4.871.038	4.323.190	3.864.739

	5	10%	4.553.722	4.300.738	3.817.031	3.412.256
	4	11%	4.178.565	3.946.423	3.502.566	3.131.138
CATALUNA	4	9%	3.638.587	3.436.443	3.049.945	2.726.515
CHAPINERO CENTRAL	5		4.530.337	4.278.652	3.797.429	3.394.733
	4	16%	4.044.944	3.820.225	3.390.562	3.031.011
	3	15%	3.496.569	3.302.316	2.930.902	2.620.096
CHAPINERO NORTE	5	5%	4.410.988	4.165.933	3.697.388	3.305.300
	4	13%	3.713.709	3.507.392	3.112.913	2.782.806
	3	12%	3.442.916	3.251.643	2.885.929	2.579.892
EMAUS	6	11%	5.760.000	5.440.000	4.828.160	4.316.160
	5	1%	4.500.198	4.250.187	3.772.166	3.372.148
	4	5%	4.018.034	3.794.810	3.368.005	3.010.847
GRANADA	6	11%	6.367.413	6.013.667	5.337.307	4.771.315
	5	8%	4.834.225	4.565.657	4.052.155	3.622.446
	4	11%	4.340.696	4.099.546	3.638.468	3.252.628
	3	10%	3.862.500	3.647.917	3.237.633	2.894.300
INGEMAR	6	0%	4.451.464	4.204.160	3.731.316	3.335.630
	5	6%	4.244.581	4.008.770	3.557.902	3.180.606
	4	9%	4.040.816	3.816.327	3.387.102	3.027.918
INGEMAR ORIENTAL	4	10%	4.040.410	3.815.943	3.386.762	3.027.614
LA SALLE	6	4%	4.403.277	4.158.650	3.690.924	3.299.522
	5	4%	4.266.553	4.029.522	3.576.319	3.197.070
	4	6%	4.266.553	4.029.522	3.576.319	3.197.070
	3	11%	3.507.111	3.312.272	2.939.739	2.627.995
LAS ACACIAS	6	4%	5.486.320	5.181.524	4.598.755	4.111.082
	5	11%	5.039.162	4.759.209	4.223.938	3.776.012
	4	2%	4.410.000	4.165.000	3.696.560	3.304.560
LOS ROSALES	6		5.753.172	5.433.551	4.822.436	4.311.043
MARIA CRISTINA	6	8%	5.175.387	4.887.865	4.338.124	3.878.090
	5	6%	4.417.963	4.172.520	3.703.235	3.310.527
	4	11%	4.332.331	4.091.646	3.631.456	3.246.360
MARLY	5		4.190.671	3.957.856	3.512.713	3.140.209
	4	11%	3.726.457	3.519.432	3.123.599	2.792.358
	3	11%	3.212.012	3.033.567	2.692.380	2.406.868
PARDO RUBIO	6	7%	4.831.066	4.562.674	4.049.507	3.620.079
	5	6%	4.402.628	4.158.038	3.690.381	3.299.036

	4	0%	3.793.034	3.582.310	3.179.405	2.842.247
	3		3.150.000	2.975.000	2.640.400	2.360.400
PARQUE NACIONAL	4		3.505.635	3.310.877	2.938.501	2.626.889
	3		2.960.958	2.796.460	2.481.941	2.218.744
QUINTA CAMACHO	6	4%	5.104.615	4.821.026	4.278.802	3.825.058
	5	3%	4.557.692	4.304.487	3.820.359	3.415.231
	4	11%	4.026.316	3.802.632	3.374.947	3.017.053
	3		3.367.873	3.180.768	2.823.026	2.523.659
SAGRADO CORAZON	4	11%	4.328.668	4.088.186	3.628.385	3.243.615
	3	12%	3.176.046	2.999.599	2.662.232	2.379.917
SIBERIA	5		4.053.722	3.828.515	3.397.920	3.037.589
	4		3.773.280	3.563.653	3.162.847	2.827.444
SIBERIA CENTRAL	4	11%	3.959.629	3.739.649	3.319.049	2.967.082
SUCRE	4	13%	4.056.818	3.831.439	3.400.515	3.039.909
	3		2.902.513	2.741.263	2.432.951	2.174.950

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BOSQUE CALDERON	5		3.239.820	3.059.830	2.715.689	2.427.705
	4	11%	2.801.556	2.645.914	2.348.327	2.099.300
CHAPINERO CENTRAL	4	11%	3.079.291	2.908.219	2.581.130	2.307.415
	3	11%	2.424.374	2.289.687	2.032.164	1.816.664
CHAPINERO NORTE	4	11%	3.128.128	2.954.344	2.622.067	2.344.011
	3		2.372.813	2.240.990	1.988.945	1.778.028
EL PARAISO	5	7%	4.279.287	4.041.549	3.586.994	3.206.613
	4	16%	4.179.505	3.947.311	3.503.354	3.131.843
GRANADA	6		3.740.803	3.532.981	3.135.624	2.803.108
	5		3.478.699	3.285.438	2.915.923	2.606.705
	4	11%	3.093.834	2.921.955	2.593.321	2.318.313
	3		2.286.486	2.159.459	1.916.584	1.713.341
INGEMAR	5	2%	3.377.212	3.189.589	2.830.854	2.530.658
	4	11%	3.269.615	3.087.970	2.740.664	2.450.032

INGEMAR ORIENTAL	4		3.710.900	3.504.739	3.110.559	2.780.701
LA SALLE	4	11%	3.378.139	3.190.464	2.831.631	2.531.352
LAS ACACIAS	6	12%	5.065.664	4.784.238	4.246.152	3.795.871
MARIA CRISTINA	5	11%	4.000.570	3.778.316	3.353.366	2.997.760
	4	11%	3.337.076	3.151.683	2.797.211	2.500.582
	3	11%	2.564.015	2.421.570	2.149.215	1.921.302
MARLY	4	11%	2.984.435	2.818.633	2.501.620	2.236.337
PARDO RUBIO	5	3%	3.509.115	3.314.164	2.941.418	2.629.497
	4	10%	2.924.262	2.761.803	2.451.182	2.191.247
PARQUE NACIONAL	4		1.788.792	1.689.414	1.499.405	1.340.401
QUINTA CAMACHO	5	9%	4.375.706	4.132.611	3.667.814	3.278.862
	4	6%	3.041.227	2.872.270	2.549.224	2.278.893
	3	15%	2.301.820	2.173.941	1.929.436	1.724.830
SAGRADO CORAZON	4	9%	2.938.658	2.775.399	2.463.248	2.202.034
	3	0%	2.062.500	1.947.917	1.728.833	1.545.500
SUCRE	4	2%	2.715.388	2.564.533	2.276.098	2.034.730

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html) Tabla No. precios Metrocuadrado sector Chico

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ANTIGUO COUNTRY	6	12%	6.122.368	5.782.237	5.131.905	4.587.695
	5	12%	5.839.163	5.514.765	4.894.516	4.375.479
	4		4.564.264	4.310.693	3.825.867	3.420.155
BELLAVISTA	6	5%	6.423.818	6.066.939	5.384.587	4.813.581
	5	10%	5.616.039	5.304.037	4.707.489	4.208.285
	4	4%	4.521.147	4.269.972	3.789.726	3.387.846
BAGAZAL	6		6.047.136	5.711.184	5.068.844	4.531.321
CHICO NORTE	6	8%	6.675.839	6.304.959	5.595.837	5.002.429
	5	10%	5.966.852	5.635.360	5.001.548	4.471.161
	4	2%	4.348.199	4.106.632	3.644.757	3.258.251
CHICO NORTE I SECTOR	6		6.598.315	6.231.742	5.530.854	4.944.337
	5		5.389.528	5.090.110	4.517.622	4.038.553

CHICO NORTE II SECTOR	6	9%	6.458.477	6.099.673	5.413.639	4.839.552
	5	15%	6.399.522	6.043.993	5.364.221	4.795.375
	4	0%	4.637.205	4.379.582	3.887.008	3.474.812
CHICO NORTE III SECTOR	6	6%	5.807.747	5.485.095	4.868.183	4.351.939
	5	12%	5.951.089	5.620.473	4.988.335	4.459.350
	4	12%	4.492.356	4.242.780	3.765.592	3.366.272
EL CHICO	6	13%	7.245.264	6.842.749	6.073.141	5.429.118
	5	8%	6.185.057	5.841.443	5.184.452	4.634.670
	4	2%	4.083.635	3.856.766	3.422.993	3.060.004
EL NOGAL	6	5%	6.324.953	5.973.566	5.301.716	4.739.498
	5	4%	5.767.957	5.447.515	4.834.830	4.322.123
	4	12%	4.659.476	4.400.616	3.905.676	3.491.501
EL REFUGIO	6	8%	6.521.394	6.159.094	5.466.377	4.886.698
	5	11%	5.507.967	5.201.969	4.616.901	4.127.303
	4		5.266.329	4.973.755	4.414.354	3.946.236
EL RETIRO	6	12%	6.985.419	6.597.340	5.855.333	5.234.407
	5	12%	5.796.919	5.474.868	4.859.107	4.343.825
EL VIRREY	6		4.777.365	4.511.956	4.004.494	3.579.839
ESPARTILLAL	6	5%	6.504.819	6.143.440	5.452.484	4.874.278
	5	5%	4.944.370	4.669.683	4.144.481	3.704.981
LA CABRERA	6	2%	6.516.911	6.154.860	5.462.619	4.883.338
	5	5%	6.002.188	5.668.733	5.031.168	4.497.640
LAGO GAITAN	6		5.389.013	5.089.623	4.517.190	4.038.167
	5	12%	5.726.802	5.408.647	4.800.333	4.291.284
	4	12%	3.938.103	3.719.320	3.301.006	2.950.952
LAS ACACIAS	6	5%	6.217.587	5.872.166	5.211.720	4.659.045
	5		4.427.214	4.181.257	3.710.989	3.317.459
LOS ROSALES	6	11%	6.752.921	6.377.759	5.660.448	5.060.189
	5	17%	6.686.921	6.315.425	5.605.126	5.010.733
	4	7%	4.519.539	4.268.454	3.788.378	3.386.641
PORCIUNCULA	6	2%	6.288.350	5.938.997	5.271.035	4.712.070
	5	7%	5.593.810	5.283.043	4.688.856	4.191.628
	4	6%	3.763.904	3.554.798	3.154.988	2.820.419
SAN ISIDRO	6		4.598.930	4.343.434	3.854.926	3.446.132
SEMINARIO	6	8%	6.149.183	5.807.562	5.154.382	4.607.788
	4		3.475.936	3.282.828	2.913.607	2.604.635

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BELLAVISTA	6	2%	5.257.428	4.965.349	4.406.893	3.939.566
	4		3.346.347	3.160.439	2.804.983	2.507.530
CHICO NORTE	6	9%	6.401.578	6.045.935	5.365.945	4.796.916
	5		3.200.000	3.022.222	2.682.311	2.397.867
	4		1.948.052	1.839.827	1.632.900	1.459.740
CHICO NORTE II SECTOR	6	9%	5.021.776	4.742.789	4.209.365	3.762.984
	5	12%	3.927.457	3.709.265	3.292.082	2.942.975
CHICO NORTE III SECTOR	6	7%	4.955.889	4.680.562	4.154.136	3.713.613
	5		2.855.400	2.696.767	2.393.460	2.139.646
EL CHICO	6		5.121.861	4.837.313	4.293.258	3.837.981
EL NOGAL	6	12%	4.482.580	4.233.548	3.757.398	3.358.947
EL REFUGIO	6	2%	4.446.061	4.199.058	3.726.787	3.331.582
EL RETIRO	6	12%	4.721.781	4.459.459	3.957.901	3.538.188
	5		1.969.697	1.860.270	1.651.044	1.475.960
ESPARTILLAL	6	2%	4.927.289	4.653.551	4.130.163	3.692.182
	5		4.766.355	4.501.558	3.995.265	3.571.589
LA CABRERA	4	12%	3.111.111	2.938.271	2.607.802	2.331.259
LAGO GAITAN	5	11%	3.531.043	3.334.874	2.959.799	2.645.928
	4	12%	3.498.310	3.303.959	2.932.361	2.621.400
LOS ROSALES	6	18%	6.021.356	5.686.837	5.047.235	4.512.003
PORCIUNCULA	5	4%	3.644.035	3.441.589	3.054.511	2.730.597
	4	12%	3.737.719	3.530.068	3.133.039	2.800.797
SEMINARIO	6	1%	5.108.023	4.824.244	4.281.658	3.827.612

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 14

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Engativá

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORI ZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ALAMOS	3		2.124.126	2.006.119	1.780.490	1.591.678
BELLAVISTA OCCIDENTAL	3	12%	2.548.834	2.407.232	2.136.489	1.909.926
BOLIVIA	3		1.428.571	1.349.206	1.197.460	1.070.476
BONANZA	3	12%	2.333.866	2.204.207	1.956.298	1.748.844
BOSQUE POPULAR	3	6%	2.258.746	2.133.260	1.893.331	1.692.554
BOYACA	3	12%	2.091.920	1.975.702	1.753.494	1.567.545
CENTRO ENGATIVA	3		2.127.660	2.009.456	1.783.452	1.594.326
	2		1.840.979	1.738.702	1.543.150	1.379.507
EL CEDRO	3	12%	2.091.582	1.975.383	1.753.210	1.567.292
DORADO INDUTRIAL	3		2.246.146	2.121.361	1.882.770	1.683.112
	2		2.092.154	1.975.924	1.753.690	1.567.721
EL ENCANTO	3	9%	2.403.056	2.269.553	2.014.295	1.800.690
EL GACO	3		2.531.557	2.390.915	2.122.007	1.896.980
EL MADRIGAL	3		1.206.361	1.139.341	1.011.198	903.966
EL REAL	3	12%	2.148.037	2.028.701	1.800.532	1.609.596
ENGATIVA EL DORADO	3	3%	2.027.684	1.915.035	1.699.650	1.519.412
ENGATIVA ZONA URBANA	3	12%	2.339.181	2.209.227	1.960.754	1.752.826
FLORENCIA	3	10%	2.304.680	2.176.642	1.931.834	1.726.973
FLORIDA BLANCA	3	16%	1.912.707	1.806.445	1.603.273	1.433.255
GARCES NAVAS	3	12%	2.017.202	1.905.136	1.690.864	1.511.557
GARCES NAVAS ORIENTAL	3	12%	2.119.277	2.001.540	1.776.425	1.588.045
GARCES NAVAS SUR	3	10%	2.012.152	1.900.365	1.686.630	1.507.772

GRAN GRANADA	3	6%	2.156.927	2.037.098	1.807.985	1.616.258
LA CABANA	3	13%	2.308.153	2.179.923	1.934.746	1.729.576
LA ESTRADA	3	4%	2.123.315	2.005.353	1.779.810	1.591.070
LA ESTRADITA	3	12%	2.443.257	2.307.521	2.047.992	1.830.814
LA GRANJA	3	15%	2.395.542	2.262.456	2.007.997	1.795.059
LA RIVIERA	3		2.195.455	2.073.485	1.840.279	1.645.127
LA SOLEDAD NORTE	3	12%	1.840.115	1.737.887	1.542.425	1.378.860
LAS FERIAS OCCIDENTAL	3	9%	1.807.407	1.706.996	1.515.009	1.354.351
LOS ALAMOS	3	14%	2.296.796	2.169.197	1.925.226	1.721.066
LOS ANGELES	3	12%	2.278.227	2.151.658	1.909.660	1.707.151
PALO BLANCO	3	9%	2.264.531	2.138.724	1.898.180	1.696.889
PARIS	3	11%	2.213.138	2.090.186	1.855.102	1.658.378
SAN JOAQUIN	3	14%	2.833.904	2.676.465	2.375.442	2.123.539
SABANA DEL DORADO	3		1.857.143	1.753.968	1.556.698	1.391.619
SANTA HELENITA	3		2.549.626	2.407.980	2.137.153	1.910.520
SANTA MARIA	3	14%	2.602.791	2.458.191	2.181.717	1.950.358
SANTA MONICA	3	13%	2.450.714	2.314.564	2.054.243	1.836.402
SAN ANTONIO ENGATIVA	3		2.597.403	2.453.102	2.177.201	1.946.320
TABORA	3	12%	2.578.790	2.435.524	2.161.599	1.932.373
VEREDA CENTRO ENGATIVA	2	12%	1.811.838	1.711.181	1.518.723	1.357.671
VILLA DEL MAR	3	13%	2.257.280	2.131.875	1.892.102	1.691.455
VILLA GLADYS	3	15%	1.902.071	1.796.401	1.594.359	1.425.286
	2	15%	1.854.756	1.751.714	1.554.697	1.389.830
VILLA LUZ	3	12%	1.957.347	1.848.605	1.640.691	1.466.705
VILLA SAGRARIO	3	8%	2.217.684	2.094.479	1.858.912	1.661.784
ALCALA	3		2.295.393	2.167.871	1.924.049	1.720.014
VILLAS DE GRANADA	3	6%	2.059.979	1.945.536	1.726.721	1.543.611
VILLAS DE GRANADA I	3	15%	2.328.406	2.199.050	1.951.721	1.744.752

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORI ZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ALAMOS	3	12%	1.638.063	1.547.060	1.373.061	1.227.455
BELLAVISTA OCCIDENTAL	3	7%	1.403.981	1.325.982	1.176.848	1.052.050
BONANZA	3	10%	1.857.266	1.754.084	1.556.801	1.391.711
BOLIVIA	3		1.377.974	1.301.420	1.155.049	1.032.562
	2		1.347.907	1.273.023	1.129.845	1.010.031
BOSQUE POPULAR	3	13%	1.691.717	1.597.733	1.418.035	1.267.660
BOYACA	3	11%	1.466.561	1.385.086	1.229.304	1.098.943
CENTRO ENGATIVA	2	10%	1.397.686	1.320.037	1.171.571	1.047.333
CENTRO ENGATIVA II	3	12%	1.657.178	1.565.113	1.389.084	1.241.779
	2	12%	1.518.993	1.434.604	1.273.254	1.138.232
EL CEDRO	3	5%	1.569.779	1.482.569	1.315.824	1.176.288
DORADO INDUSTRIAL	3		1.734.450	1.638.091	1.453.854	1.299.681
	2		1.244.383	1.175.251	1.043.069	932.458
EL ENCANTO	3	12%	1.582.735	1.494.805	1.326.684	1.185.996
EL GACO	3		1.683.502	1.589.974	1.411.149	1.261.504
EL LAUREL	3	6%	1.518.914	1.434.530	1.273.187	1.138.173
EL MADRIGAL	3	12%	2.032.534	1.919.616	1.703.715	1.523.046
EL MUELLE	3	21%	1.956.484	1.847.791	1.639.969	1.466.059
	2	12%	1.717.046	1.621.654	1.439.266	1.286.639
EL REAL	3		1.669.638	1.576.880	1.399.527	1.251.115
	2		1.601.732	1.512.747	1.342.607	1.200.231
ENGATIVA EL DORADO	3	5%	1.839.876	1.737.661	1.542.225	1.378.680
ENGATIVA ZONA URBANA	3	12%	1.487.692	1.405.042	1.247.016	1.114.777
	2	12%	1.389.670	1.312.466	1.164.852	1.041.326
FLORENCIA	3	12%	1.711.999	1.616.888	1.435.036	1.282.858
FLORIDA BLANCA	3	4%	1.476.595	1.394.562	1.237.715	1.106.462

GARCES NAVAS	3	15%	1.548.429	1.462.405	1.297.928	1.160.290
GARCES NAVAS ORIENTAL	3	12%	1.704.581	1.609.882	1.428.817	1.277.299
GARCES NAVAS SUR	3	12%	1.645.871	1.554.433	1.379.605	1.233.306
GRAN GRANADA	3	14%	1.780.281	1.681.377	1.492.271	1.334.024
	2		1.589.537	1.501.229	1.332.385	1.191.093
LA CABANA	3	4%	1.574.204	1.486.749	1.319.533	1.179.604
LA ESTRADA	3	7%	1.665.284	1.572.768	1.395.878	1.247.853
LA ESTRADITA	3	12%	1.788.343	1.688.991	1.499.029	1.340.065
LA GRANJA	3	16%	1.628.074	1.537.625	1.364.688	1.219.970
LA SOLEDAD NORTE	3	20%	1.957.712	1.848.950	1.640.998	1.466.979
LAS FERIAS	3	1%	1.559.769	1.473.115	1.307.433	1.168.787
LAS FERIAS OCCIDENTAL	3	7%	1.646.752	1.555.265	1.380.344	1.233.966
LOS ALAMOS	3	12%	1.932.647	1.825.277	1.619.987	1.448.196
LOS ANGELES	3	9%	1.674.712	1.581.673	1.403.781	1.254.918
	2		1.495.279	1.412.208	1.253.376	1.120.462
MARANDU	3		1.218.855	1.151.141	1.021.672	913.329
PALO BLANCO	3	12%	1.878.218	1.773.872	1.574.364	1.407.411
PARIS	3	12%	1.709.414	1.614.447	1.432.869	1.280.921
SAN JOAQUIN	3	19%	1.804.836	1.704.567	1.512.853	1.352.423
SANTA HELENITA	3	12%	1.855.790	1.752.691	1.555.565	1.390.605
	2		1.515.152	1.430.976	1.270.034	1.135.354
SANTA MARIA	3	12%	1.781.818	1.682.828	1.493.560	1.335.176
SANTA MONICA	3	12%	2.138.487	2.019.682	1.792.528	1.602.440
SABANA DEL DORADO	2	12%	1.726.227	1.630.326	1.446.962	1.293.520
SAN ANTONIO ENGATIVA	3	12%	1.893.596	1.788.396	1.587.254	1.418.935
	2	22%	1.690.711	1.596.782	1.417.191	1.266.906
TABORA	3	5%	1.508.471	1.424.667	1.264.434	1.130.348
	2		1.346.850	1.272.025	1.128.959	1.009.239
VEREDA CENTRO ENGATIVA	3	12%	2.131.122	2.012.726	1.786.354	1.596.921
	2	12%	1.517.813	1.433.490	1.272.264	1.137.348
VILLA AMALIA	3	7%	1.623.074	1.532.903	1.360.496	1.216.223

	2	7%	1.489.307	1.406.567	1.248.370	1.115.987
VILLA DEL MAR	3	23%	1.995.996	1.885.107	1.673.088	1.495.666
	2	19%	1.648.960	1.557.351	1.382.195	1.235.621
VILLA GLADYS	2	12%	1.549.352	1.463.277	1.298.701	1.160.981
VILLA LUZ	3		1.815.359	1.714.505	1.521.674	1.360.309
VILLA SAGRARIO	3	12%	1.522.342	1.437.767	1.276.061	1.140.741
VILLAS DE GRANADA	3	12%	1.564.758	1.477.827	1.311.615	1.172.525
VILLAS DE GRANADA I	3	19%	1.836.422	1.734.398	1.539.329	1.376.092

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.  
[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 15

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Kennedy y Mandalay

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BAVARIA	4	12%	2.467.656	2.330.564	2.068.444	1.849.097
	3	11%	1.953.054	1.844.551	1.637.094	1.463.489
CASTILLA	4		2.031.629	1.918.761	1.702.957	1.522.367
	3	12%	1.892.978	1.787.813	1.586.736	1.418.472
LAS DOS AVENIDAS	4	12%	2.587.631	2.443.873	2.169.010	1.938.998
	3	3%	1.960.801	1.851.868	1.643.587	1.469.294
LUISITANIA	3	12%	1.723.439	1.627.692	1.444.625	1.291.430
MARSELLA	4	19%	2.022.977	1.910.589	1.695.704	1.515.884
	3	8%	1.702.906	1.608.300	1.427.414	1.276.044
NUEVO TECHO	4		2.097.902	1.981.352	1.758.508	1.572.028
	3	12%	2.210.188	2.087.399	1.852.628	1.656.167
	2		1.515.152	1.430.976	1.270.034	1.135.354
OSORIO	3	8%	1.612.291	1.522.719	1.351.458	1.208.143
	2	12%	1.530.407	1.445.384	1.282.821	1.146.785
PIO XII	3		1.745.455	1.648.485	1.463.079	1.307.927
	2		1.443.723	1.363.516	1.210.161	1.081.830
VALLADOLID	3		1.247.577	1.178.267	1.045.746	934.851
	2		1.063.342	1.004.268	891.317	796.798
VERGEL OCCIDENTAL	3	4%	1.883.636	1.778.990	1.578.906	1.411.472
	2	12%	1.734.435	1.638.078	1.453.842	1.299.670
VILLA ALSACIA	4	12%	2.328.440	2.199.082	1.951.750	1.744.778
	3	11%	2.079.431	1.963.907	1.743.026	1.558.187
	2	12%	1.943.801	1.835.812	1.629.337	1.456.555
VISION DE ORIENTE	3	12%	1.579.075	1.491.348	1.323.616	1.183.253

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 16

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Soledad

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ALFONSO LOPEZ	4	11%	3.172.185	2.995.952	2.658.996	2.377.024
	3	11%	2.915.732	2.753.747	2.444.031	2.184.855
ARMENIA	4	8%	3.117.600	2.944.400	2.613.242	2.336.122
	3	0%	2.062.691	1.948.097	1.728.993	1.545.643
BANCO CENTRAL	4	11%	2.981.981	2.816.315	2.499.562	2.234.497
BELALCAZAR	4	11%	3.364.053	3.177.161	2.819.824	2.520.797
	3	12%	3.161.755	2.986.102	2.650.253	2.369.208
LA ESTRELLA	4	6%	2.560.100	2.417.872	2.145.932	1.918.368
	3	6%	2.445.149	2.309.307	2.049.578	1.832.231
GALERIAS	4	10%	2.845.500	2.687.417	2.385.161	2.132.228
	3	5%	2.485.233	2.347.164	2.083.177	1.862.268
LA MAGDALENA	4	11%	2.876.168	2.716.381	2.410.868	2.155.208
LA SOLEDAD	4	12%	2.869.273	2.709.869	2.405.089	2.150.042
	3	6%	2.551.284	2.409.546	2.138.543	1.911.762
LAS AMERICAS	4	14%	2.742.491	2.590.131	2.298.817	2.055.040
	3		2.107.120	1.990.058	1.766.235	1.578.935
PALERMO	4	11%	3.006.471	2.839.445	2.520.091	2.252.849
	3	11%	2.775.188	2.621.011	2.326.225	2.079.541
QUESADA	4	7%	3.063.318	2.893.134	2.567.741	2.295.446
	3	5%	2.637.153	2.490.645	2.210.521	1.976.107
SANTA TERESITA	4	11%	3.392.363	3.203.898	2.843.554	2.542.010
	3	3%	2.576.889	2.433.728	2.160.005	1.930.949
TEUSAQUILLO	4	1%	2.750.894	2.598.066	2.305.860	2.061.336
			2.292.411	2.165.055	1.921.550	1.717.780

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ALFONSO LOPEZ	4	16%	2.194.059	2.072.167	1.839.109	1.644.081
	3	15%	2.100.728	1.984.021	1.760.877	1.574.145
ARMENIA	4	14%	1.592.920	1.504.425	1.335.221	1.193.628
	3		1.597.124	1.508.395	1.338.745	1.196.778
BANCO CENTRAL	4	9%	2.080.254	1.964.684	1.743.715	1.558.804
	3	11%	1.890.087	1.785.082	1.584.313	1.416.305
BELALCAZAR	4	11%	1.980.298	1.870.281	1.659.929	1.483.903
ESTRELLA	4		2.183.168	2.061.881	1.829.980	1.635.921
	3	9%	1.831.799	1.730.033	1.535.455	1.372.628
GALERIAS	4	11%	1.919.257	1.812.632	1.608.764	1.438.163
LA MAGDALENA	4	17%	1.982.935	1.872.772	1.662.140	1.485.879
	3	10%	1.691.195	1.597.239	1.417.597	1.267.268
LA SOLEDAD	4	13%	1.986.164	1.875.822	1.664.847	1.488.299
	3	3%	1.625.277	1.534.984	1.362.344	1.217.874
LAS AMERICAS	4	13%	1.940.640	1.832.827	1.626.688	1.454.186
	3	11%	1.760.707	1.662.890	1.475.864	1.319.356
PALERMO	4	4%	1.759.258	1.661.522	1.474.649	1.318.271
	3	6%	1.675.676	1.582.582	1.404.588	1.255.640
QUESADA	4	3%	1.842.829	1.740.450	1.544.700	1.380.893
	3	5%	1.805.907	1.705.578	1.513.751	1.353.226
SANTA TERESITA	4	16%	2.198.444	2.076.308	1.842.784	1.647.367
	3	11%	1.516.484	1.432.234	1.271.150	1.136.352
TEUSAQUILLO	4	9%	1.777.696	1.678.935	1.490.104	1.332.087
	3	13%	1.743.750	1.646.875	1.461.650	1.306.650

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDIPRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDIPRECIOS-2010221.html)

## Anexo 18

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Metrópolis

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓ N ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ALCAZARES	3	12%	2.620.917	2.475.311	2.196.911	1.963.941
COLOMBIA	4	12%	3.146.604	2.971.793	2.637.554	2.357.856
	3	12%	2.244.019	2.119.351	1.880.986	1.681.518
CONCEPCION NORTE	4		3.519.062	3.323.558	2.949.756	2.636.950
	3		2.793.340	2.638.155	2.341.440	2.093.143
DOCE DE OCTUBRE	4	12%	2.786.907	2.632.079	2.336.048	2.088.322
	3	5%	2.254.921	2.129.648	1.890.125	1.689.688
EL ROSARIO	4		2.544.122	2.402.781	2.132.539	1.906.395
JORGE ELIECER GAITAN	4	7%	2.484.472	2.346.446	2.082.540	1.861.698
	3	15%	2.321.515	2.192.542	1.945.945	1.739.588
JOSE JOAQUIN VARGAS	4	9%	3.415.618	3.225.861	2.863.047	2.559.436
	3	12%	2.728.718	2.577.123	2.287.272	2.044.719
JUAN XXIII	3	3%	2.456.603	2.320.125	2.059.180	1.840.815
LA AURORA	3	12%	3.113.492	2.940.520	2.609.798	2.333.043
LA MERCED	3		1.210.843	1.143.574	1.014.955	907.325
METROPOLIS	4	14%	2.908.391	2.746.814	2.437.878	2.179.354
POPULAR MODELO	4	19%	3.531.488	3.335.294	2.960.172	2.646.262
	3	15%	3.120.760	2.947.384	2.615.890	2.338.489
SAN FELIPE	4	5%	3.251.827	3.071.170	2.725.754	2.436.702
	3	12%	2.448.843	2.312.796	2.052.675	1.835.000
SAN FERNANDO	3	10%	2.135.478	2.016.840	1.790.005	1.600.185
SAN FERNANDO OCCIDENTAL	3	2%	2.306.395	2.178.262	1.933.272	1.728.259
SAN MIGUEL	4	2%	3.057.196	2.887.352	2.562.610	2.290.859

	3	12%	3.023.328	2.855.365	2.534.221	2.265.480
SANTA SOFIA	4	12%	3.002.330	2.835.534	2.516.620	2.249.746
	3	11%	2.274.740	2.148.366	1.906.738	1.704.539
SIMON BOLIVAR	4	6%	2.603.762	2.459.108	2.182.531	1.951.085
	3	3%	2.169.801	2.049.257	1.818.776	1.625.905

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ALCAZARES	4	12%	1.901.776	1.796.122	1.594.111	1.425.064
	3	12%	1.727.395	1.631.429	1.447.941	1.294.395
ALCAZARES NORTE	3	9%	1.500.381	1.417.026	1.257.653	1.124.285
COLOMBIA	4	12%	1.819.312	1.718.239	1.524.988	1.363.271
	3	5%	1.568.158	1.481.038	1.314.465	1.175.073
CONCEPCION NORTE	3	4%	1.730.695	1.634.545	1.450.707	1.296.868
DOCE DE OCTUBRE	4		1.879.101	1.774.707	1.575.104	1.408.073
	3	12%	1.690.621	1.596.697	1.417.116	1.266.838
EL ROSARIO	3		993.521	938.325	832.791	744.478
JORGE ELIECER GAITAN	3	13%	1.878.788	1.774.411	1.574.842	1.407.838
JOSE JOAQUIN VARGAS	4	12%	2.039.097	1.925.814	1.709.216	1.527.963
	3	12%	1.830.341	1.728.655	1.534.232	1.371.535
JUAN XXIII	4		1.825.108	1.723.713	1.529.846	1.367.614
	3	12%	1.563.611	1.476.743	1.310.653	1.171.666
LA AURORA	4		2.980.601	2.815.012	2.498.406	2.233.464
	3	12%	1.756.455	1.658.874	1.472.300	1.316.170
LA LIBERTAD	3		1.154.139	1.090.020	967.425	864.835
LA MERCED	3		2.577.432	2.434.241	2.160.461	1.931.356
METROPOLIS	4		1.468.831	1.387.229	1.231.207	1.100.644
ONCE DE NOVIEMBRE	3	13%	1.638.569	1.547.537	1.373.485	1.227.834
POPULAR MODELO	4	12%	2.218.068	2.094.842	1.859.234	1.662.073

	3	8%	1.831.808	1.730.041	1.535.462	1.372.635
SAN FELIPE	4	12%	2.036.122	1.923.004	1.706.723	1.525.734
	3	12%	1.916.376	1.809.911	1.606.349	1.436.004
SAN FERNANDO	3	6%	1.532.866	1.447.707	1.284.882	1.148.628
SAN FERNANDO OCCIDENTAL	4	8%	2.152.635	2.033.044	1.804.387	1.613.041
	3	9%	1.638.882	1.547.833	1.373.748	1.228.069
SAN MIGUEL	4	4%	1.763.881	1.665.887	1.478.524	1.321.735
	3	8%	1.574.893	1.487.399	1.320.111	1.180.120
SANTA SOFIA	4		2.066.258	1.951.466	1.731.983	1.548.316
	3	12%	1.552.780	1.466.515	1.301.575	1.163.550
SIMON BOLIVAR	3	12%	1.513.341	1.429.266	1.268.516	1.133.997

Fuente- Metrocuadrado.com (2016)

## Anexo 19

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Nicolás Federman.

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
CAMPIN OCCIDENTAL	5	9%	3.365.065	3.178.117	2.820.672	2.521.555
	4	7%	3.004.522	2.837.604	2.518.457	2.251.388
CENTRO ADMINISTRATIVO OCCIDENTE	4	12%	3.127.406	2.953.661	2.621.461	2.343.469
CIUDAD UNIVERSITARIA	4		2.068.942	1.954.000	1.734.233	1.550.327
EL SALITRE	4	6%	3.524.081	3.328.299	2.953.963	2.640.711
LA ESMERALDA	4	3%	2.810.829	2.654.672	2.356.100	2.106.248
	3		2.426.886	2.292.059	2.034.270	1.818.547
NICOLAS DE FEDERMAN	5	4%	3.248.117	3.067.666	2.722.644	2.433.922
	4	8%	3.192.508	3.015.146	2.676.031	2.392.253
PABLO VI NORTE	4	6%	2.685.682	2.536.478	2.251.199	2.012.471
PAULO VI	5	14%	3.434.343	3.243.547	2.878.743	2.573.468
	4	2%	2.858.782	2.699.961	2.396.295	2.142.181
	3	12%	2.893.668	2.732.908	2.425.537	2.168.322
RAFAEL NUNEZ	5	13%	3.572.049	3.373.602	2.994.171	2.676.656
	4	7%	3.297.276	3.114.094	2.763.850	2.470.759

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ACEVEDO TEJADA	4		2.030.303	1.917.508	1.701.845	1.521.374
CAMPIN OCCIDENTAL	5	8%	3.004.522	2.837.604	2.518.457	2.251.388
	4	12%	2.292.158	2.164.816	1.921.338	1.717.591
CAMPO EUCARISTICO	3		2.097.902	1.981.352	1.758.508	1.572.028
	4	12%	2.030.082	1.917.300	1.701.660	1.521.208

CENTRO ADMINISTRATIVO OCCIDENTE	3	12%	1.769.091	1.670.808	1.482.891	1.325.639
EL SALITRE	4	9%	2.296.755	2.169.157	1.925.191	1.721.035
LA ESMERALDA	4	12%	2.719.549	2.568.463	2.279.587	2.037.849
	3	12%	1.843.297	1.740.892	1.545.093	1.381.244
NICOLAS DE FEDERMAN	5		2.787.427	2.632.570	2.336.483	2.088.712
	4	15%	2.703.758	2.553.549	2.266.350	2.026.016
PABLO VI NORTE	5		3.027.552	2.859.355	2.537.762	2.268.646
	4	12%	2.329.969	2.200.526	1.953.031	1.745.923
PAULO VI	5	12%	2.367.865	2.236.317	1.984.797	1.774.320

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.  
[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

**PRECIOS METROCUADRADO SECTOR SALITRE MODELIA**

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BOSQUE DE MODELIA	4	9%	3.101.604	2.929.293	2.599.834	2.324.135
CAPELLANIA	4	8%	3.534.956	3.338.570	2.963.079	2.648.861
	3	8%	3.156.211	2.980.866	2.645.606	2.365.054
CIUDAD SALITRE NOR-ORIENTAL	4	5%	3.773.183	3.563.562	3.162.766	2.827.372
CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL	4		4.576.061	4.321.836	3.835.756	3.428.995
	3		2.545.455	2.404.040	2.133.657	1.907.394
CIUDAD SALITRE ORIENTAL	4		4.083.069	3.856.232	3.422.519	3.059.580
CIUDAD SALITRE SUR-ORIENTAL	4	10%	3.899.171	3.682.550	3.268.372	2.921.779
	3		2.615.385	2.470.085	2.192.274	1.959.795

FERROCAJA FONTIBON	4	3%	2.827.311	2.670.238	2.369.915	2.118.598
	3		2.524.384	2.384.141	2.115.995	1.891.605
LA ESPERANZA NORTE	4	15%	3.589.435	3.390.022	3.008.744	2.689.683
	3	3%	2.824.296	2.667.390	2.367.387	2.116.339
LA ESPERANZA SUR	4	6%	3.384.985	3.196.930	2.837.369	2.536.482
	3	5%	2.576.064	2.432.949	2.159.314	1.930.330
MODELIA	4	2%	3.217.854	3.039.085	2.697.277	2.411.246
	3	5%	2.883.261	2.723.080	2.416.814	2.160.524
MODELIA OCCIDENTAL	4	8%	3.013.337	2.845.929	2.525.846	2.257.994
	3	12%	2.935.343	2.772.268	2.460.470	2.199.550
SALITRE OCCIDENTAL	4	10%	3.673.852	3.469.749	3.079.504	2.752.940
	3	12%	2.821.197	2.664.463	2.364.790	2.114.017
SANTA CECILIA	4	1%	3.383.876	3.195.883	2.836.440	2.535.651
TERMINAL DE TRANSPORTES	4	6%	3.385.787	3.197.687	2.838.042	2.537.083
	3	12%	2.928.842	2.766.128	2.455.020	2.194.679

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BOSQUE DE MODELIA	4	18%	2.574.417	2.431.394	2.157.933	1.929.096
CAPELLANIA	4	5%	2.560.084	2.417.857	2.145.919	1.918.356
CIUDAD SALITRE OCCIDENTE	4		3.958.146	3.738.249	3.317.806	2.965.971
CIUDAD SALITRE SUR- ORIENTAL	4	1%	3.182.053	3.005.272	2.667.267	2.384.418
FERROCAJA FONTIBON	4	10%	2.502.048	2.363.045	2.097.272	1.874.868
	3		2.397.102	2.263.930	2.009.305	1.796.229

LA ESPERANZA NORTE	4	12%	3.799.736	3.588.640	3.185.024	2.847.269
LA ESPERANZA SUR	4		2.500.000	2.361.111	2.095.556	1.873.333
MODELIA	4	7%	2.609.572	2.464.596	2.187.401	1.955.439
MODELIA	4	11%	2.675.826	2.527.169	2.242.937	2.005.086
OCCIDENTAL	3	5%	2.389.130	2.256.401	2.002.622	1.790.255
SALITRE OCCIDENTAL	4	9%	3.579.845	3.380.965	3.000.706	2.682.497
SANTA CECILIA	4	3%	2.377.208	2.245.140	1.992.628	1.781.321

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 20

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Niza Alhambra

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ANDES NORTE	5	0%	3.258.246	3.077.232	2.731.134	2.441.512
	4	3%	3.159.796	2.984.252	2.648.611	2.367.740
BATAN	6	6%	3.720.974	3.514.253	3.119.003	2.788.250
	5	10%	3.518.167	3.322.713	2.949.006	2.636.280
	4	11%	3.335.722	3.150.404	2.796.076	2.499.568
	3	16%	2.978.323	2.812.861	2.496.497	2.231.757
ENTRERIOS	4	11%	2.961.808	2.797.264	2.482.654	2.219.382
	3	21%	2.642.857	2.496.032	2.215.302	1.980.381
ESTORIL	6	1%	3.882.279	3.666.597	3.254.212	2.909.121
	5	15%	3.858.212	3.643.867	3.234.039	2.891.087
	4	4%	2.952.182	2.788.172	2.474.585	2.212.169
JULIO FLOREZ	6	11%	4.445.464	4.198.494	3.726.287	3.331.135
	5	7%	3.519.265	3.323.751	2.949.927	2.637.103
	4	1%	3.234.375	3.054.688	2.711.125	2.423.625
	3	14%	2.757.159	2.603.984	2.311.112	2.066.031
LA CASTELLANA	6		4.704.726	4.443.353	3.943.606	3.525.408
	5	18%	3.540.263	3.343.582	2.967.527	2.652.837
	4	6%	2.974.078	2.808.852	2.492.939	2.228.576
LA PATRIA	4	11%	3.533.673	3.337.358	2.962.003	2.647.899
	3		2.250.000	2.125.000	1.886.000	1.686.000
LOS ANDES	5		3.664.600	3.461.011	3.071.749	2.746.007
	4	1%	3.000.000	2.833.333	2.514.667	2.248.000
	3	11%	2.513.018	2.373.405	2.106.467	1.883.088
MONACO	6	5%	3.553.332	3.355.925	2.978.482	2.662.630
	5	6%	3.250.000	3.069.444	2.724.222	2.435.333
	4	4%	3.110.052	2.937.271	2.606.915	2.330.466
NIZA SUR	6	5%	3.860.929	3.646.433	3.236.316	2.893.123
	5	6%	3.244.975	3.064.699	2.720.010	2.431.568
	4	2%	2.673.332	2.524.814	2.240.846	2.003.217

	3	1%	2.386.904	2.254.298	2.000.756	1.788.587
PASADENA	6	11%	4.088.086	3.860.970	3.426.725	3.063.339
	5	10%	3.444.166	3.252.824	2.886.977	2.580.829
	4	1%	3.075.149	2.904.307	2.577.658	2.304.311
POLO CLUB	6	1%	4.181.818	3.949.495	3.505.293	3.133.576
	4	1%	2.611.754	2.466.656	2.189.230	1.957.074
PONTEVEDRA	4		3.036.826	2.868.114	2.545.535	2.275.595
POTOSI	6		3.616.845	3.415.909	3.031.720	2.710.223
	5	5%	3.088.806	2.917.206	2.589.106	2.314.545
	4	1%	2.926.809	2.764.208	2.453.316	2.193.155
	3		2.613.222	2.468.043	2.190.461	1.958.174
PUENTE LARGO	6	6%	4.354.839	4.112.903	3.650.323	3.263.226
	5	20%	3.922.730	3.704.801	3.288.119	2.939.432
	4	14%	3.436.827	3.245.892	2.880.825	2.575.329
	3		2.536.924	2.395.984	2.126.506	1.901.002
RIONEGRO	4	10%	2.960.000	2.795.556	2.481.138	2.218.027
SANTA ROSA	5	2%	3.390.962	3.202.575	2.842.380	2.540.961
	4	3%	3.288.783	3.106.073	2.756.731	2.464.395
	3	6%	3.159.986	2.984.431	2.648.770	2.367.883

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ANDES NORTE	6		2.849.684	2.691.368	2.388.669	2.135.363
	5	2%	2.365.625	2.234.201	1.982.919	1.772.642
	4	11%	2.239.061	2.114.669	1.876.831	1.677.803
BATAN	6	8%	3.600.000	3.400.000	3.017.600	2.697.600
	5	14%	2.589.176	2.445.333	2.170.305	1.940.156
	4	13%	2.246.052	2.121.271	1.882.691	1.683.042
ENTRERIOS	4	17%	3.000.000	2.833.333	2.514.667	2.248.000
	3		2.500.000	2.361.111	2.095.556	1.873.333
ESTORIL	6		2.644.431	2.497.518	2.216.621	1.981.560
	5	7%	2.571.361	2.428.507	2.155.372	1.926.806

	4	11%	2.581.488	2.438.072	2.163.861	1.934.395
JULIO FLOREZ	5	3%	2.857.792	2.699.026	2.395.465	2.141.439
	4	11%	2.498.730	2.359.912	2.094.491	1.872.382
	3	11%	2.411.555	2.277.580	2.021.419	1.807.059
LAS CATELLANA	6		3.326.621	3.141.809	2.788.448	2.492.748
	5	18%	3.000.000	2.833.333	2.514.667	2.248.000
	4	11%	2.593.962	2.449.853	2.174.317	1.943.742
LA PATRIA	4	8%	2.329.851	2.200.415	1.952.933	1.745.835
	3	2%	2.048.376	1.934.577	1.716.994	1.534.916
LOS ANDES	5		2.719.481	2.568.398	2.279.529	2.037.797
	4	13%	2.298.299	2.170.616	1.926.485	1.722.192
	3	3%	2.018.915	1.906.753	1.692.300	1.512.841
MONACO	6	11%	3.297.817	3.114.605	2.764.304	2.471.164
	5	10%	2.622.545	2.476.848	2.198.275	1.965.160
	4	16%	2.526.253	2.385.905	2.117.561	1.893.005
NIZA SUR	5	8%	2.449.253	2.313.183	2.053.018	1.835.307
	4	0%	2.015.340	1.903.377	1.689.303	1.510.161
PASADENA	5	10%	3.054.109	2.884.436	2.560.022	2.288.546
	4	11%	2.909.649	2.748.002	2.438.933	2.180.297
POLO CLUB	5	10%	2.613.425	2.468.235	2.190.631	1.958.326
	4	20%	2.447.053	2.311.105	2.051.174	1.833.658
POTOSI	5	3%	2.349.213	2.218.701	1.969.162	1.760.343
	4	11%	2.312.761	2.184.274	1.938.608	1.733.029
	3	11%	2.029.200	1.916.466	1.700.920	1.520.547
PUENTE LARGO	6	11%	2.972.542	2.807.400	2.491.650	2.227.425
	5	5%	2.525.642	2.385.329	2.117.050	1.892.548
	4	12%	2.458.138	2.321.575	2.060.466	1.841.965
RIONEGRO	4	10%	2.156.536	2.036.729	1.807.656	1.615.964
	3	10%	2.012.767	1.900.947	1.687.146	1.508.233
SANTA ROSA	5	8%	2.711.683	2.561.034	2.272.993	2.031.954
	4	9%	2.471.680	2.334.364	2.071.817	1.852.112
	3	0%	2.254.855	2.129.586	1.890.070	1.689.638

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDIPRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDIPRECIOS-2010221.html)

## Anexo 21

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Normandía

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
JARDIN	4	21%	3.327.383	3.142.528	2.789.086	2.493.319
BOTANICO	3		1.923.482	1.816.622	1.612.305	1.441.329
EL ENCANTO	4		3.302.864	3.119.371	2.768.534	2.474.946
NORMANDIA	4	2%	2.674.247	2.525.677	2.241.613	2.003.902
	3	12%	2.201.351	2.079.054	1.845.221	1.649.546
NORMANDIA	4	10%	2.812.503	2.656.253	2.357.503	2.107.503
OCCIDENTAL	3	12%	2.266.110	2.140.215	1.899.503	1.698.071
SAN IGNACIO	3	12%	2.397.440	2.264.249	2.009.588	1.796.482
SANTA CECILIA	4		2.597.403	2.453.102	2.177.201	1.946.320
	3	8%	2.254.124	2.128.895	1.889.457	1.689.090

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
JARDIN	4	12%	2.100.813	1.984.101	1.760.948	1.574.209
BOTANICO	3	9%	1.275.117	1.204.277	1.068.831	955.487
LOS ALAMOS	4		1.725.014	1.629.180	1.445.945	1.292.611
NORMANDIA	4	24%	2.158.796	2.038.863	1.809.551	1.617.658
	3	3%	1.629.091	1.538.586	1.365.540	1.220.732
NORMANDIA	4	15%	2.165.997	2.045.664	1.815.587	1.623.054
OCCIDENTAL	3	12%	1.771.819	1.673.384	1.485.178	1.327.683
SAN IGNACIO	4		3.308.126	3.124.341	2.772.944	2.478.889
	3	6%	1.626.765	1.536.390	1.363.591	1.218.990
SANTA CECILIA	4	21%	2.167.672	2.047.246	1.816.991	1.624.309
	3	5%	1.702.841	1.608.239	1.427.359	1.275.995

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 22

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Orquídeas

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BOSQUE DE PINOS	3	11%	2.483.724	2.345.739	2.081.913	1.861.137
BUENAVISTA	3		2.455.301	2.318.896	2.058.088	1.839.839
EL CEREZO	5	11%	2.718.088	2.567.083	2.278.362	2.036.754
	4	5%	2.486.400	2.348.267	2.084.156	1.863.142
	3		2.220.000	2.096.667	1.860.853	1.663.520
EL REDIL	5		2.553.608	2.411.741	2.140.491	1.913.504
	4	11%	2.501.785	2.362.797	2.097.052	1.874.671
	3	11%	2.408.437	2.274.635	2.018.805	1.804.722
EL ROCIO NORTE	3	11%	2.026.695	1.914.101	1.698.821	1.518.670
EL TOBERIN	5	11%	3.506.447	3.311.644	2.939.182	2.627.498
	4	3%	2.383.345	2.250.937	1.997.773	1.785.920
	3	0%	2.050.183	1.936.284	1.718.509	1.536.271
EL VERBENAL	5		3.105.067	2.932.563	2.602.736	2.326.730
	4	2%	2.772.381	2.618.360	2.323.871	2.077.437
	3	5%	2.450.000	2.313.889	2.053.644	1.835.867
HORIZONTES NORTE	5		3.018.293	2.850.610	2.530.000	2.261.707
	4	11%	2.772.978	2.618.923	2.324.372	2.077.885
	3	10%	2.265.378	2.139.524	1.898.890	1.697.523
LA CITA	4	11%	2.661.519	2.513.657	2.230.944	1.994.365
	3	11%	2.525.505	2.385.199	2.116.934	1.892.445
LA GRANJA NORTE	4	11%	2.713.248	2.562.512	2.274.305	2.033.127
	3		2.009.863	1.898.204	1.684.712	1.506.057
LA PRADERA NORTE	5	11%	3.127.044	2.953.319	2.621.158	2.343.198
	4	1%	2.605.870	2.461.099	2.184.298	1.952.665
	3	3%	2.375.738	2.243.752	1.991.396	1.780.220
LA URIBE	4	5%	3.087.722	2.916.181	2.588.197	2.313.733
	3	11%	2.411.145	2.277.193	2.021.075	1.806.751
LAS ORQUIDEAS	4	11%	2.762.006	2.608.561	2.315.175	2.069.663

	3	0%	1.999.050	1.887.992	1.675.648	1.497.955
SAN ANTONIO NOROCCIDENTAL	4	2%	2.740.987	2.588.710	2.297.556	2.053.913
	3	8%	2.265.854	2.139.973	1.899.289	1.697.880
SAN ANTONIO NORTE	4	11%	2.240.000	2.115.555	1.877.618	1.678.506
	3	11%	2.150.620	2.031.142	1.802.698	1.611.532
SAN CRISTOBAL NORTE	5		3.282.422	3.100.066	2.751.399	2.459.628
	3	11%	2.186.058	2.064.610	1.832.402	1.638.086
SAN JOSE DE USAQUEN	5		4.114.286	3.885.714	3.448.686	3.082.971
	4	4%	2.915.672	2.753.690	2.443.981	2.184.810
	3	0%	1.894.784	1.789.518	1.588.250	1.419.825
SANTA TERESA	4	6%	2.736.621	2.584.586	2.293.897	2.050.641
	3	7%	2.585.455	2.441.818	2.167.185	1.937.367
TIBABITA	5	12%	2.541.481	2.400.288	2.130.326	1.904.417
	4	3%	2.269.180	2.143.114	1.902.077	1.700.372
	3	11%	2.255.029	2.129.750	1.890.216	1.689.769
VERBENAL SAN ANTONIO	4	7%	2.305.304	2.177.231	1.932.357	1.727.441
	3	7%	2.028.248	1.915.568	1.700.123	1.519.834

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BOSQUE DE PINOS	5		4.300.847	4.061.911	3.605.066	3.222.768
BUENAVISTA	3		1.644.107	1.552.768	1.378.127	1.231.984
CANAIMA	5		2.700.000	2.550.000	2.263.200	2.023.200
EL CEREZO	5	10%	2.683.635	2.534.544	2.249.482	2.010.937
	4	5%	2.367.890	2.236.341	1.984.818	1.774.339
EL REDIL	4	4%	2.145.647	2.026.445	1.798.529	1.607.805
	3	11%	2.061.586	1.947.053	1.728.067	1.544.815
EL ROCIO NORTE	3	11%	1.782.776	1.683.733	1.494.362	1.335.893
EL TOBERIN	4		2.154.930	2.035.211	1.806.310	1.614.761
	3	9%	2.030.206	1.917.416	1.701.763	1.521.301
EL VERBENAL	5		2.800.000	2.644.444	2.347.022	2.098.133
	4	7%	2.500.000	2.361.111	2.095.556	1.873.333
	3	8%	2.182.844	2.061.575	1.829.708	1.635.678

HORIZONTES NORTE	3	18%	1.925.556	1.818.581	1.614.044	1.442.883
LA GRANJA NORTE	4	3%	2.321.053	2.192.105	1.945.558	1.739.242
LA PRADERA NORTE	5	16%	2.715.517	2.564.655	2.276.207	2.034.828
	4	12%	2.493.976	2.355.422	2.090.506	1.868.819
	3	10%	2.309.457	2.181.154	1.935.838	1.730.553
LA URIBE	5		3.214.286	3.035.714	2.694.286	2.408.571
	4	11%	2.642.439	2.495.636	2.214.951	1.980.067
	3	11%	1.858.217	1.754.982	1.557.599	1.392.424
LAS ORQUIDEAS	3	9%	2.219.178	2.095.890	1.860.164	1.662.904
SAN ANTONIO NOROCCIDENTAL	4	4%	2.490.250	2.351.903	2.087.383	1.866.027
	3	14%	2.308.333	2.180.093	1.934.896	1.729.711
SAN ANTONIO NORTE	5		3.541.856	3.345.086	2.968.863	2.654.031
	3	1%	1.669.074	1.576.347	1.399.055	1.250.692
SAN CRISTOBAL NORTE	4	7%	2.250.459	2.125.433	1.886.385	1.686.344
	3	11%	2.170.066	2.049.507	1.818.997	1.626.103
SAN JOSE DE USAQUEN	6		2.618.182	2.472.727	2.194.618	1.961.891
	4	10%	2.376.000	2.244.000	1.991.616	1.780.416
	3	5%	1.825.086	1.723.692	1.529.827	1.367.598
SANTA TERESA	4	1%	2.330.403	2.200.936	1.953.395	1.746.248
	3	2%	2.053.562	1.939.475	1.721.341	1.538.802
TIBABITA	6	11%	4.834.127	4.565.564	4.052.073	3.622.373
	5	4%	3.267.901	3.086.351	2.739.227	2.448.747
	4	9%	2.345.373	2.215.074	1.965.944	1.757.466
	3	11%	1.773.310	1.674.793	1.486.428	1.328.800
VERBENAL SAN ANTONIO	4	6%	2.568.462	2.425.769	2.152.942	1.924.634
	3	11%	1.924.541	1.817.622	1.613.193	1.442.123

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 23

Tabla No. Precios Metrocuadrado sector Puente Aranda.

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓ N ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
CENTRO INDUSTRIAL	3		3.652.829	3.449.894	3.061.883	2.737.187
COLON	3	8%	1.957.821	1.849.053	1.641.089	1.467.061
COMUNEROS	3	10%	2.400.575	2.267.210	2.012.215	1.798.831
GALAN	3	12%	2.044.931	1.931.323	1.714.106	1.532.335
FRANCO	3		3.653.973	3.450.975	3.062.841	2.738.044
INDUSTRIAL CENTENARIO	3		2.126.623	2.008.478	1.782.583	1.593.550
JORGE GAITAN CORTES	3	12%	2.204.761	2.082.274	1.848.079	1.652.101
LA ASUNCION	3	13%	2.388.883	2.256.167	2.002.415	1.790.070
LA CAMELIA	3	7%	1.865.091	1.761.475	1.563.361	1.397.575
LA PRADERA	3	12%	2.825.027	2.668.081	2.368.000	2.116.887
LA TRINIDAD	3	12%	2.117.825	2.000.168	1.775.208	1.586.957
LOS EJIDOS	3		2.981.763	2.816.110	2.499.380	2.234.335
MONTEVIDEO	3	15%	2.181.818	2.060.606	1.828.848	1.634.909
MONTES	3	12%	2.019.595	1.907.395	1.692.870	1.513.350
PRIMAVERA OCCIDENTAL	3	14%	2.434.515	2.299.264	2.040.664	1.824.263
PROVIVIENDA NORTE	3	1%	2.002.841	1.891.572	1.678.826	1.500.795
PUENTE ARANDA	3	16%	2.514.969	2.375.249	2.108.103	1.884.550
REMANSO	3	12%	2.244.063	2.119.392	1.881.023	1.681.551
REMANSO SUR	3	12%	2.330.907	2.201.412	1.953.818	1.746.627
SALAZAR GOMEZ	3	12%	2.309.633	2.181.320	1.935.986	1.730.685
SAN EUSEBIO	3	22%	2.254.713	2.129.451	1.889.951	1.689.532
SAN FRANCISCO	3	10%	2.037.607	1.924.406	1.707.967	1.526.847
SAN GABRIEL	3		1.499.423	1.416.122	1.256.850	1.123.567
SAN RAFAEL	3		1.384.416	1.307.504	1.160.448	1.037.389

SANTA MATILDE	3	12%	2.352.045	2.221.376	1.971.536	1.762.466
TIBANA	3	12%	2.401.814	2.268.380	2.013.254	1.799.760

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓ N ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BARCELONA	3		1.357.442	1.282.029	1.137.838	1.017.177
CENTRO INDUSTRIAL	3		1.397.088	1.319.472	1.171.070	1.046.884
COLON	3	14%	1.729.749	1.633.651	1.449.914	1.296.158
COMUNEROS	3	10%	1.692.478	1.598.451	1.418.672	1.268.230
FRANCO	3		1.420.120	1.341.225	1.190.376	1.064.143
GALAN	3	3%	1.586.823	1.498.666	1.330.110	1.189.059
INDUSTRIAL CENTENARIO	3		1.667.309	1.574.680	1.397.575	1.249.370
JORGE GAITAN CORTES	3	20%	1.981.547	1.871.461	1.660.977	1.484.839
LA ASUNCION	3	11%	1.749.425	1.652.235	1.466.407	1.310.903
LA CAMELIA	3	8%	1.688.043	1.594.263	1.414.955	1.264.907
LA PRADERA	3		1.212.242	1.144.896	1.016.129	908.374
LOS EJIDOS	3	11%	1.955.267	1.846.641	1.638.948	1.465.147
MONTES	3	11%	1.722.094	1.626.422	1.443.498	1.290.423
PENSILVANIA	3	12%	1.933.605	1.826.182	1.620.790	1.448.914
PRIMAVERA OCCIDENTAL	3	13%	1.893.914	1.788.696	1.587.520	1.419.173
PROVIVIENDA NORTE	3	12%	1.687.365	1.593.622	1.414.386	1.264.398
PUENTE ARANDA	3	8%	1.849.446	1.746.699	1.550.247	1.385.852
REMANSO	3	15%	1.851.587	1.748.721	1.552.041	1.387.456
REMANSO SUR	3	9%	1.753.611	1.656.188	1.469.916	1.314.039
SALAZAR GOMEZ	3	12%	1.805.573	1.705.264	1.513.472	1.352.976
SAN EUSEBIO	3	10%	1.930.218	1.822.984	1.617.951	1.446.377

SAN FRANCISCO	3	12%	1.690.088	1.596.194	1.416.669	1.266.439
SAN GABRIEL	3	10%	2.194.056	2.072.164	1.839.106	1.644.079
SAN RAFAEL	3	12%	1.853.159	1.750.206	1.553.359	1.388.634
SANTA MATILDE	3	18%	1.824.198	1.722.853	1.529.083	1.366.932

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 24

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Rafael Uribe

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
20 DE JULIO	3	8%	1.845.166	1.742.657	1.546.659	1.382.644
	2	12%	1.262.545	1.192.404	1.058.294	946.067
ALTOS DEL ZIPA	2	12%	1.124.713	1.062.229	942.760	842.785
ARBOLEDA SUR	3		954.545	901.515	800.121	715.273
BELLO HORIZONTE	3		1.699.285	1.604.880	1.424.378	1.273.331
CENTENARIO	3	12%	1.781.818	1.682.828	1.493.560	1.335.176
CERROS DE ORIENTE	3	4%	1.309.907	1.237.134	1.097.993	981.557
	2	12%	1.427.108	1.347.824	1.196.234	1.069.380
CHUNIZA	2	12%	1.236.903	1.168.186	1.036.799	926.852
CLARET	3	21%	1.957.071	1.848.345	1.640.460	1.466.498
DIANA TURBAY	2		924.499	873.138	774.936	692.758
EDUARDO FREI	3	12%	2.395.025	2.261.968	2.007.563	1.794.672
FATIMA	3		1.636.003	1.545.114	1.371.334	1.225.911
EL PLAYON	2	12%	1.683.331	1.589.813	1.411.006	1.261.376
GRANJAS SAN PABLO	3		2.491.812	2.353.378	2.088.692	1.867.198
	2	12%	2.018.808	1.906.652	1.692.210	1.512.760
GUIPARMA	3		1.893.939	1.788.721	1.587.542	1.419.192
	2	9%	1.631.702	1.541.052	1.367.729	1.222.688
GUSTAVO RESTREPO	3	23%	2.144.082	2.024.967	1.797.217	1.606.632
HOSPITAL SAN CARLOS	3	8%	1.996.156	1.885.259	1.673.223	1.495.787
INGLES	3	8%	1.863.079	1.759.575	1.561.674	1.396.067
LA RESURRECCION	3	12%	1.593.154	1.504.646	1.335.417	1.193.804
	2	12%	1.344.749	1.270.041	1.127.199	1.007.666

LIBERTADOR	3	9%	1.957.576	1.848.822	1.640.884	1.466.877
LA AURORA	3	12%	3.927.272	3.709.090	3.291.927	2.942.836
	2	12%	1.288.236	1.216.668	1.079.828	965.318
MARRUECOS	2	22%	1.328.077	1.254.295	1.113.223	995.172
MORALBA	2	12%	1.120.000	1.057.778	938.809	839.253
MURILLO TORO	3	6%	1.829.983	1.728.317	1.533.932	1.371.267
MUZU	3	12%	2.126.451	2.008.315	1.782.438	1.593.421
OLAYA	3		1.861.242	1.757.839	1.560.134	1.394.690
QUIROGA CENTRAL	3	6%	2.121.212	2.003.367	1.778.047	1.589.495
SAN JORGE SUR	2		1.607.122	1.517.838	1.347.126	1.204.270
SAN LUIS	2		1.274.510	1.203.704	1.068.322	955.033
SAN MARTIN SUR	2	12%	1.230.303	1.161.953	1.031.267	921.907
SAN PEDRO	2	12%	1.438.735	1.358.805	1.205.979	1.078.092
SAN VICENTE FERRER	3	12%	2.057.600	1.943.289	1.724.726	1.541.828
SANTA INES SUR	2	12%	1.424.037	1.344.924	1.193.659	1.067.078
SANTA LUCIA	2		1.661.333	1.569.037	1.392.566	1.244.892
SOCIEGO SUR	3	12%	2.074.074	1.958.848	1.738.535	1.554.173
	2		1.428.257	1.348.909	1.197.197	1.070.241
TUNAL ORIENTAL	3	17%	2.080.748	1.965.151	1.744.129	1.559.174
VENECIA	3	8%	1.942.149	1.834.252	1.627.952	1.455.317
VENECIA OCCIDENTAL	3	20%	1.779.902	1.681.019	1.491.954	1.333.740
VILLA DE LOS ALPES	2	12%	1.578.182	1.490.505	1.322.867	1.182.584
VILLA MAYOR	3	12%	2.939.805	2.776.482	2.464.209	2.202.894
VILLA MAYOR ORIENTAL	3	12%	2.501.591	2.362.614	2.096.889	1.874.526
<b>CASAS</b>		<b>VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014</b>				
<b>BARRIO</b>	<b>EST.</b>					<b>INMUEBLES USADOS DE</b>

		<b>VALORIZACIÓN ANUAL</b>	<b>2 a 8 años</b>	<b>9 a 15 años</b>	<b>16 a 30 años</b>	<b>Más de 31 años</b>
20 DE JULIO	3		1.486.529	1.403.944	1.246.041	1.113.906
BELLO HORIZONTE	2		1.362.486	1.286.793	1.142.066	1.020.956
CENTENARIO	3		1.007.215	951.259	844.270	754.740
CHUNIZA	2		912.919	862.201	765.229	684.080
CLARET	3		1.180.002	1.114.447	989.104	884.215
DIANA TURBAY	2		1.270.929	1.200.322	1.065.321	952.349
EDUARDO FREI	3		1.085.586	1.025.276	909.963	813.466
FATIMA	3		1.223.750	1.155.763	1.025.774	916.996
	2		1.074.459	1.014.767	900.635	805.128
GRANADA SUR	3		1.239.594	1.170.727	1.039.055	928.869
GUSTAVO RESTREPO	4		1.202.285	1.135.491	1.007.782	900.912
HOSPITAL SAN CARLOS	3		2.148.760	2.029.385	1.801.139	1.610.138
	2		1.063.973	1.004.863	891.846	797.270
INGLES	3		1.007.310	951.349	844.350	754.811
LA ANDREA	2		1.220.781	1.152.960	1.023.286	914.772
LA PAZ	2		989.987	934.988	829.829	741.830
LA RESURRECCION	2		1.010.734	954.582	847.220	757.377
LAS GAVIOTAS	3		1.095.968	1.035.081	918.665	821.245
LAS GUACAMAYAS	2		1.236.313	1.167.629	1.036.305	926.411
LIBERTADOR	3		1.120.491	1.058.241	939.220	839.621
MARCO FIDEL SUAREZ	3		1.055.422	996.788	884.678	790.863
MARICHUELA	3		967.862	914.092	811.283	725.251
MARRUECOS	3		1.913.876	1.807.549	1.604.253	1.434.131
MONTEBELLO	3		1.070.198	1.010.742	897.063	801.935
MURILLO TORO	3		1.589.738	1.501.419	1.332.554	1.191.244
OLAYA	2		1.122.677	1.060.306	941.053	841.260
QUIROGA	3		1.447.246	1.366.843	1.213.114	1.084.470
QUIROGA CENTRAL	3		2.093.462	1.977.159	1.754.786	1.568.701

SAN BENITO	2		942.458	890.099	789.989	706.215
SAN BLAS II	3		1.361.111	1.285.494	1.140.914	1.019.926
SAN ISIDRO	3		1.089.605	1.029.072	913.331	816.478
SAN JORGE SUR	3		1.538.203	1.452.747	1.289.356	1.152.627
	2		1.021.796	965.029	856.492	765.666
SAN VICENTE FERRER	3		1.405.303	1.327.231	1.177.956	1.053.040
	2		1.013.258	956.965	849.335	759.268
SANTA INES SUR	2		949.481	896.732	795.876	711.478
SANTA LIBRADA NORTE	2		1.807.637	1.707.213	1.515.201	1.354.523
SANTA LUCIA	3		1.106.206	1.044.750	927.246	828.917
SANTANDER SUR	3		1.285.453	1.214.039	1.077.495	963.233
SOCIEGO SUR	3		1.161.750	1.097.208	973.805	870.538
TUNAL ORIENTAL	3		1.226.399	1.158.266	1.027.995	918.982
TUNJUELITO	3		1.049.205	990.916	879.467	786.204
VENECIA	3		1.796.748	1.696.929	1.506.074	1.346.363
VENECIA OCCIDENTAL	3		1.054.982	996.372	884.309	790.533
VILLA DE LOS ALPES	3		1.185.606	1.119.739	993.801	888.414
VILLA MAYOR	3		1.794.672	1.694.968	1.504.334	1.344.808
VILLA MAYOR ORIENTAL	3		1.832.548	1.730.740	1.536.083	1.373.189
VILLA DE LOS ALPES I	3		1.419.382	1.340.527	1.189.758	1.063.590

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)

## Anexo 25

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Salitre Modelia

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BOSQUE DE MODELIA	4	9%	3.101.604	2.929.293	2.599.834	2.324.135
CAPELLANIA	4	8%	3.534.956	3.338.570	2.963.079	2.648.861
	3	8%	3.156.211	2.980.866	2.645.606	2.365.054
CIUDAD SALITRE NOR-ORIENTAL	4	5%	3.773.183	3.563.562	3.162.766	2.827.372
CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL	4		4.576.061	4.321.836	3.835.756	3.428.995
	3		2.545.455	2.404.040	2.133.657	1.907.394
CIUDAD SALITRE ORIENTAL	4		4.083.069	3.856.232	3.422.519	3.059.580
CIUDAD SALITRE SUR-ORIENTAL	4	10%	3.899.171	3.682.550	3.268.372	2.921.779
	3		2.615.385	2.470.085	2.192.274	1.959.795
FERROCAJA FONTIBON	4	3%	2.827.311	2.670.238	2.369.915	2.118.598
	3		2.524.384	2.384.141	2.115.995	1.891.605
LA ESPERANZA NORTE	4	15%	3.589.435	3.390.022	3.008.744	2.689.683
	3	3%	2.824.296	2.667.390	2.367.387	2.116.339
LA ESPERANZA SUR	4	6%	3.384.985	3.196.930	2.837.369	2.536.482
	3	5%	2.576.064	2.432.949	2.159.314	1.930.330
MODELIA	4	2%	3.217.854	3.039.085	2.697.277	2.411.246
	3	5%	2.883.261	2.723.080	2.416.814	2.160.524
MODELIA OCCIDENTAL	4	8%	3.013.337	2.845.929	2.525.846	2.257.994
	3	12%	2.935.343	2.772.268	2.460.470	2.199.550

SALITRE OCCIDENTAL	4	10%	3.673.852	3.469.749	3.079.504	2.752.940
	3	12%	2.821.197	2.664.463	2.364.790	2.114.017
SANTA CECILIA	4	1%	3.383.876	3.195.883	2.836.440	2.535.651
TERMINAL DE TRANSPORTES	4	6%	3.385.787	3.197.687	2.838.042	2.537.083
	3	12%	2.928.842	2.766.128	2.455.020	2.194.679

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
BOSQUE DE MODELIA	4	18%	2.574.417	2.431.394	2.157.933	1.929.096
CAPELLANIA	4	5%	2.560.084	2.417.857	2.145.919	1.918.356
CIUDAD SALITRE OCCIDENTE	4		3.958.146	3.738.249	3.317.806	2.965.971
CIUDAD SALITRE SUR-ORIENTAL	4	1%	3.182.053	3.005.272	2.667.267	2.384.418
FERROCAJA FONTIBON	4	10%	2.502.048	2.363.045	2.097.272	1.874.868
	3		2.397.102	2.263.930	2.009.305	1.796.229
LA ESPERANZA NORTE	4	12%	3.799.736	3.588.640	3.185.024	2.847.269
LA ESPERANZA SUR	4		2.500.000	2.361.111	2.095.556	1.873.333
MODELIA	4	7%	2.609.572	2.464.596	2.187.401	1.955.439
MODELIA OCCIDENTAL	4	11%	2.675.826	2.527.169	2.242.937	2.005.086
	3	5%	2.389.130	2.256.401	2.002.622	1.790.255
SALITRE OCCIDENTAL	4	9%	3.579.845	3.380.965	3.000.706	2.682.497
SANTA CECILIA	4	3%	2.377.208	2.245.140	1.992.628	1.781.321

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDIPRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDIPRECIOS-2010221.html)

Tabla No. Precios Metrocuadrado Sector Timiza Alquería

APARTAMENTOS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ALCALA	3		1.780.765	1.681.834	1.492.677	1.334.387
ALQUERIA LA FRAGUA	3	14%	2.172.284	2.051.601	1.820.856	1.627.765
ALQUERIA LA FRAGUA N.	3		1.104.296	1.042.946	925.646	827.486
AUTOPISTA MUZU	3	3%	2.381.039	2.248.759	1.995.840	1.784.192
AUTOPISTA MUZU ORIENTAL	3	12%	2.345.225	2.214.935	1.965.820	1.757.355
AUTOPISTA SUR	3	8%	2.135.455	2.016.818	1.789.985	1.600.167
BOITA	3	12%	1.811.052	1.710.438	1.518.064	1.357.082
CATALINA II	3	12%	1.645.063	1.553.671	1.378.928	1.232.701
	2		1.121.934	1.059.604	940.430	840.702
DELICIAS	3	19%	2.336.788	2.206.966	1.958.747	1.751.033
	2	10%	2.045.239	1.931.615	1.714.365	1.532.566
LA CAMPINA	3	4%	1.832.912	1.731.084	1.536.388	1.373.462
LA PAZ BOSA	3	12%	2.375.757	2.243.771	1.991.413	1.780.234
OLARTE	3		2.181.021	2.059.853	1.828.180	1.634.312
	2	12%	1.965.418	1.856.228	1.647.457	1.472.753
PROVIVIENDA	3	14%	2.102.004	1.985.226	1.761.946	1.575.102
PROVIVIENDA OCCIDENTAL	3	10%	1.899.251	1.793.737	1.591.995	1.423.172
RENANIA URAPANES	3	9%	1.943.687	1.835.704	1.629.242	1.456.469
ROMA	3		1.818.182	1.717.172	1.524.040	1.362.424

	2		1.113.173	1.051.330	933.086	834.137
SANTA CATALINA	3	4%	1.767.317	1.669.133	1.481.404	1.324.309
TIMIZA	3	21%	2.020.202	1.907.969	1.693.378	1.513.805
TIMIZA A	3	8%	1.882.691	1.778.097	1.578.114	1.410.763
TIMIZA B	3	12%	1.830.304	1.728.620	1.534.201	1.371.508
TOCAREMA	3	12%	3.468.531	3.275.835	2.907.400	2.599.086
	2	12%	1.701.901	1.607.351	1.426.571	1.275.291
TUNDAMA	3	12%	1.784.446	1.685.310	1.495.762	1.337.145
VILLA DEL RIO	3	12%	1.780.154	1.681.257	1.492.165	1.333.929

CASAS		VALOR DEL METRO CUADRADO A *SEPTIEMBRE DE 2014				
BARRIO	EST.	VALORIZACIÓN ANUAL	INMUEBLES USADOS DE			
			2 a 8 años	9 a 15 años	16 a 30 años	Más de 31 años
ALCALA	3		1.241.973	1.172.975	1.041.050	930.652
ALQUERIA	3	12%	1.643.990	1.552.657	1.378.029	1.231.896
ALQUERIA LA FRAGUA	3	5%	1.525.039	1.440.314	1.278.321	1.142.762
	2	12%	1.300.089	1.227.862	1.089.763	974.200
ALQUERIA LA FRAGUA N.	3	12%	1.362.188	1.286.511	1.141.816	1.020.733
	2	16%	1.156.062	1.091.836	969.037	866.276
AUTOPISTA MUZU	3	13%	1.718.533	1.623.059	1.440.513	1.287.754
AUTOPISTA MUZU ORIENTAL	3	12%	1.776.484	1.677.790	1.489.088	1.331.179
AUTOPISTA SUR	3	13%	1.607.300	1.518.005	1.347.274	1.204.403
BOITA	3	16%	1.600.735	1.511.806	1.341.772	1.199.484
	2		921.211	870.033	772.180	690.294
CATALINA	3	12%	1.332.288	1.258.272	1.116.753	998.328
	2	12%	1.316.789	1.243.634	1.103.762	986.714
CATALINA II	3	12%	1.596.291	1.507.608	1.338.047	1.196.154

	2	15%	1.156.376	1.092.133	969.300	866.511
CLASS	2	12%	1.241.196	1.172.241	1.040.398	930.070
DELICIAS	3	7%	1.309.091	1.236.364	1.097.309	980.945
	2	1%	1.225.285	1.157.213	1.027.061	918.147
EL RUBI	3		1.057.561	998.808	886.471	792.466
	2	12%	1.535.757	1.450.437	1.287.306	1.150.794
JACQUELINE	3		1.718.320	1.622.857	1.440.334	1.287.594
LA CAMPINA	3	12%	1.430.935	1.351.439	1.199.442	1.072.248
	2		1.171.074	1.106.015	981.621	877.525
LA PAZ BOSA	3		1.723.109	1.627.381	1.444.348	1.291.183
	2	12%	1.078.760	1.018.828	904.240	808.350
OLARTE	3	12%	1.522.100	1.437.539	1.275.858	1.140.561
	2	12%	1.284.172	1.212.829	1.076.421	962.273
OSPINA PEREZ	3	5%	1.213.868	1.146.431	1.017.491	909.592
OSPINA PEREZ SUR	3	8%	1.343.496	1.268.858	1.126.148	1.006.727
PROVIVIENDA	3	7%	1.541.708	1.456.058	1.292.294	1.155.253
PROVIVIENDA OCCIDENTAL	3	8%	1.439.901	1.359.906	1.206.957	1.078.966
RENANIA URAPANES	3	12%	1.592.540	1.504.066	1.334.903	1.193.343
	2	12%	1.390.511	1.313.260	1.165.557	1.041.956
ROMA	3	20%	1.507.129	1.423.400	1.263.309	1.129.342
	2		1.340.001	1.265.557	1.123.219	1.004.108
SANTA CATALINA	3	12%	1.434.249	1.354.568	1.202.219	1.074.730
	2		1.006.992	951.048	844.083	754.573
TEJAR	3	12%	1.384.519	1.307.601	1.160.534	1.037.466
TIMIZA	3	13%	1.417.712	1.338.951	1.188.358	1.062.339
TIMIZA A	3	12%	1.593.781	1.505.238	1.335.943	1.194.274
TIMIZA B	3	12%	1.400.008	1.322.230	1.173.518	1.049.073
	2	12%	1.317.943	1.244.724	1.104.729	987.578
TUNDAMA	3	12%	1.599.999	1.511.111	1.341.155	1.198.933
VILLA DEL RIO	3	21%	1.653.809	1.561.930	1.386.259	1.239.254

Nota. Metrocuadrado.com. Ciudades y precio.

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_PRECIOS-2010221.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacindesectores/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_PRECIOS-2010221.html)