

# Los precios del suelo en Bogotá.

EL BARRIO VEINTE DE JULIO

THE URBAN LAND PRICES IN BOGOTÁ.

Veinte de Julio neighborhood

OS PREÇOS DOS TERRENOS URBANOS EM BOGOTÁ.

Bairro Veinte de Julio

**Laura Amézquita**

[lamezquita@unisalle.edu.co](mailto:amezquita@unisalle.edu.co)

**Leslie Rodriguez**

[lesly485@gmail.com](mailto:lesly485@gmail.com)

**Harold Murillo**

[haroldmurilloh@hotmail.com](mailto:haroldmurilloh@hotmail.com)

**Recibido:** 15 Noviembre 2014

**Aprobado:** 23 Mayo 2015

<http://dx.doi.org/10.15446/bitacora.v1n25.40236>

## Resumen

El barrio Veinte de Julio es un emblema de la capital colombiana porque es el sitio de peregrinación a la iglesia del Divino Niño y un espacio comercial bastante concurrido, especialmente los domingos. En el año 2012 se inauguró el portal de Transmilenio cuyos efectos sobre el mercado del suelo no se evidencian todavía. El artículo busca evidenciar las variaciones de los precios del suelo en el barrio Veinte de Julio teniendo en cuenta la distancia entre cada manzana y el portal de Transmilenio, la iglesia del Divino Niño y el Corredor Comercial de la Calle 27 Sur. A partir de un estudio de la información catastral, del análisis de las distancias físicas a los atributos en mención, de la realización de entrevistas y de salidas de trabajo de campo, se concluyó que la proximidad al portal de Transmilenio y a la iglesia tiene un efecto positivo en la variación del precio del suelo. En cambio, la cercanía al mercado ubicado en la Calle 27 Sur presenta efectos negativos en los cambios del precio.

**Palabras claves:** suelo urbano, distancias, segregación, Bogotá, precio del suelo.

## Abstract

The neighborhood Veinte de Julio is an emblematic lieu in Colombian capital because it is a place of pilgrimage to the Divino Niño Church around it exist a local market quite crowded, especially on Sundays. In 2012 was inaugurated Transmilenio terminus whose effects on the land market are not apparent yet. At the same time seeks to explain the changes that may have land prices in neighborhood Veinte de Julio regarding attributes such as distance to the terminus, to the parish of the Divine Child and the proximity to the Commercial Corridor 27th South Street. The exercise showed that the proximity to Transmilenio terminus and the church has a positive effect on the variation in land prices. However, the market proximity located on 27th South Street has negative effects on price changes. The methodology rested on a quantitative exercise across the official information and analysis of the physical distances to the attributes on mention and a qualitative exercise across interviews and fieldwork.

**Keywords:** Urban Land, distances, segregation, Bogotá

## Resumo

O bairro Veinte de Julio é emblemático da capital colombiana, porque é um lugar de peregrinação para a Igreja do Divino Niño e em torno dele há um mercado local muito lotado, especialmente aos domingos. Em 2012 foi inaugurado o portal Transmilenio cuyos efectos sobre o mercado de terras não são ainda evidentes. Ao mesmo tempo, procura explicar as variações que podem ter o preço da terra no bairro Veinte de Julio sobre atributos, tais como a distância até o terminal de Transmilenio, à paróquia do Divino Menino e a proximidade com o Corredor Comercial da Rua 27 sul. O exercício mostrou que a proximidade com o terminal de Transmilenio e a igreja tem um efeito positivo sobre a variação dos preços da terra. No entanto, a proximidade do mercado localizado na Rua 27 Sul tem efeitos negativos sobre mudanças de preços. A metodologia descansou em um exercício quantitativo através da informação oficial e análise das distâncias físicas para os atributos na menção e um exercício qualitativo através de entrevistas e trabalho de campo.

**Palavras-chave:** terreno urbano, distâncias, segregação, Bogotá.

## Introducción

La dinámica del mercado del suelo urbano implica la interrelación de diversos factores económicos, políticos y sociales que son determinantes de su valor final. Hoy en día, los precios del suelo en Bogotá muestran una tendencia alcista, restringiendo la posibilidad de compra de vivienda de calidad para las familias de bajo poder adquisitivo. Como lo confirma el estudio de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, “entre el 2005 y el 2009, los precios del metro cuadrado tuvieron un repunte, incluso, del 20 % anual. Después del 2010, la tendencia siguió siendo positiva y en promedio, los terrenos de la capital se valorizaron en 7.5%” (El Periodico de Bogotá, 2012)

La perspectiva desde la cual se estudia el suelo urbano considera que el análisis de su comportamiento y, específicamente, la comprensión de su estructura de precios, permiten o restringen el acceso en condiciones de igualdad a los terrenos urbanos disponibles en la ciudad pero, obviamente, la igualdad no está garantizada.

Tanto la infraestructura de construcción reciente para el funcionamiento del sistema de transporte Transmilenio, como la existencia de lugares de peregrinación y de comercio son determinantes al estudiar el barrio tradicional Veinte de Julio en Bogotá D.C. Podrían considerarse variables ajenas al mercado del suelo, como externalidades en un sentido exclusivamente económico, sin embargo, los factores mencionados tienen repercusiones en la estructura de precios.

Desde la teoría económica, se denominan externalidades a las variables extrínsecas al terreno que afectan su precio en el mercado, es decir, tienen que ver con el imaginario colectivo de la ciudad en cuanto a la percepción de los niveles de informalidad, seguridad y percepción del espacio público.

Para complementar, las diversas dimensiones de la segregación socioeconómica han hecho que este concepto trascienda el estudio de formación de precios y se establezca como un discurso en el que se evidencia la dicotomía existente entre las políticas sociales y el proceso de expansión de un lugar: la ciudad. El objetivo de este artículo es exponer los resultados de una pesquisa realizada en el barrio Veinte de Julio que analiza los precios de los predios, en contraste con la percepción de los habitantes y de las autoridades locales. Con base en las características que identifican el mercado del suelo urbano o, por lo menos, con una aproximación a partir de los precios catastrales, así como el estudio de las percepciones de ciertos actores “claves” del barrio, el ejercicio de observación barrial se acerca a la comprensión de la formación de los precios del suelo. El trabajo se estructura de la siguiente manera: en primer lugar se presentan las discusiones teóricas sobre la renta del suelo, y la segregación socioeconómica y espacial. Posteriormente se caracteriza el barrio Veinte de Julio, se estudian los precios catastrales y la

### Laura Amézquita

Economista y politóloga de la Universidad de Los Andes, magister en Urbanismo y planificación del territorio de la Universidad París 1 Panthéon-Sorbonne. Miembro del Grupo de Investigación en Economía Territorial, GRET, de la Université de Neuchâtel, Suiza y del Grupo de Investigación Economía y Desarrollo Humano de la Universidad de La Salle. Es docente de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad de La Salle.

### Leslie Rodriguez

Universidad de La Salle. Bogotá D.C. Economista.

### Harold Murillo

Universidad de La Salle. Bogotá D.C. Economista.

incidencia de sus atributos, en particular, el portal de Transmilenio que fue abierto recientemente, la Iglesia del Divino Niño y el Corredor Comercial ubicado en la Calle 27 Sur. Finalmente se presentan algunos comentarios a manera de conclusión.

## La renta del suelo

La explicación de la dinámica del mercado del suelo urbano y del patrón espacial que dio lugar a la aparición de su renta en la ciencia económica empieza con la teoría de la localización expuesta por Johan Von Thünen (1783-1850), “considerado prácticamente como un clásico en teoría de la localización por ser el autor del primer modelo de orden espacial racional para la producción agrícola” (Ramón, 2007: 2). El modelo original describe la dinámica de una economía agrícola (no urbana) que sienta las bases para la explicación del comportamiento del mercado de la tierra, donde existe diferenciación en cuanto a su utilización, lo cual, se transpone a los centros de negocios en los contextos urbanos que hacen las veces de eje y fuente de la diferenciación (Amézquita, 2012). Según esta teoría, existe una organización espacial de los cultivos alrededor de las actividades económicas. Estas “se organizan espacialmente en torno a un mercado mediante un proceso de competencia entre los usuarios del suelo por las diferentes localizaciones” (Urriza, 2003: 12), por eso, los terrenos cercanos al centro son más atractivos y este aspecto se refleja en su precio de referencia en el mercado.

La teoría de la localización se transforma en torno a la incorporación de los costos del transporte, a la proximidad y a la accesibilidad a los bienes y servicios propios de cada período. Todos estos factores son tenidos en cuenta para determinar el concepto y posterior análisis de la renta derivada de la tierra. Jaramillo (2009) explica el comportamiento de este mercado y cita la teoría general de la renta, donde Marx formuló que la tierra obtiene su valor no como consecuencia del trabajo social (teoría del valor del trabajo), sino como resultado de la existencia de la renta. En la obtención y posterior distribución de la renta en la sociedad se involucran, en primera instancia, patrones generales de la actividad económica y su distribución geográfica. En segunda instancia, determinantes históricos de las clases sociales dentro del sistema capitalista y, finalmente, factores que posibilita el desarrollo y la expansión urbana en la transición social.

En el contexto del suelo urbano, la renta se configura por la estructura constante de la existencia de una calidad homogénea de vivienda, y por la localización que se maximiza en el centro de empleo y que disminuye al alejarse de la ciudad para compensar el aumento en el costo de transporte. La renta por localización en la dinámica de la ciudad está determinada, en gran parte, por los centros de empleo que permiten “la modelación de los precios del suelo” (Talero Bernal, 2011: 12) en lo referente a la productividad de las empresas, dada su localización y a las preferencias de los habitantes. Este enfoque permite entender los diferentes procesos que se dan en la ciudad, especialmente en las áreas donde se concentra o centralizan las actividades industriales y de comercio. En Bogotá y los municipios aledaños operan, a la vez, otros aspectos como la diferenciación social y espacial

voluntaria (auto-segregativa) por estratos socioeconómicos. El caso de Chía como polo residencial de altos ingresos y de Soacha como monoclasistas de bajo rango son muy nombrados en el estudio de estas dinámicas en la ciudad (Alfonso, 2012).

## La segregación socioeconómica y espacial

Explicar la estructura actual del mercado del suelo urbano, en donde se conjugan características internas y externas de los predios y de los terrenos con algunas apreciaciones subjetivas de los agentes económicos, hace imprescindible tener en cuenta el concepto de segregación socioeconómica, una variable social determinante en este mercado. Jaramillo (2009) la establece como la existencia de “la renta de Monopolio de Segregación una modalidad de renta urbana que emerge en el espacio construido destinado a la vivienda y que está conectada con uno de los fenómenos más característicos de la ciudad capitalista: la segregación socio espacial” (Jaramillo, 2009: 12).

La segregación en su dimensión socioeconómica es un concepto espacial que resulta ambiguo en la búsqueda de la eficiencia social. Montezuma (2003) señala las restricciones en la movilidad social que depende en gran medida de la infraestructura de transporte urbano:

La segregación socioeconómica de las urbes de los países en desarrollo no se limita solamente a la localización y entorno, sino que se manifiesta en la disponibilidad o la carencia de infraestructura, de servicios públicos, de equipamientos urbanos y de oportunidades de trabajo (Montezuma, 2003: 179).

Los resultados de la existencia de la segregación implican grandes diferencias sociales y bajos niveles en términos de calidad de vida para una franja de la población. En Bogotá existen concentraciones urbanas diferenciadas no sólo por el estrato socioeconómico, sino por las inversiones públicas en el mejoramiento de la infraestructura y en los equipamientos urbanos.

De otro lado, Santana Viloria y Núñez Camargo (2011) destacan la demanda por distinción<sup>1</sup>, una característica subjetiva que altera el funcionamiento del mercado del suelo expresada como la preferencia por la segregación, mientras que otros autores hablan de una segregación voluntaria o autosegregación (Dureau et al., 2013; Salas, 2008). Por su parte, Jaramillo (2009) explica una modificación en los precios del suelo urbano como consecuencia de la demostración del poder de gasto o “gasto conspicuo” (Jaramillo, 2009: 158), que caracteriza las decisiones de los individuos que conforman la clase capitalista. Este tiene como finalidad demostrar la capacidad de gasto y no la satisfacción de una necesidad de compra.

<sup>1</sup> Estudian la formación del precio del suelo a través de modelos hedónicos a partir de variables observadas y externas a los terrenos, en este caso se incluyen: la localización y el entorno.

## El espacio público

Los lugares de uso público que debido a la heterogeneidad social han tenido un uso carente de organización, muestran una forma de subsistencia económica característica de las urbes latinoamericanas.

Bogotá acoge a un gran número de población que incrementa anualmente: desplazados, estudiantes de otros municipios o personas que buscan mejorar de alguna forma sus condiciones de vida y que generan un crecimiento demográfico haciendo insuficientes los esfuerzos distritales o nacionales de planeación y control urbano. En el ideario de la ciudad planificada, el deporte, el trabajo, el transporte, el comercio, la diversión y, en general, las actividades humanas tienen destinados lugares específicos o combinados para el disfrute del ciudadano. “Este punto de partida es importante porque si la ciudad es el espacio que concentra la heterogeneidad social de un grupo poblacional grande y denso, se requiere espacios de encuentro y de contacto, tangibles (plazas) o intangibles (imaginarios), que permitan a los diversos [actores] reconstruir la unidad en la diversidad (de la ciudad)” (Carrión, 2011: 7)

Las dotaciones urbanas califican y condicionan los espacios incrementando el grado de segregación en la ciudad. Por ejemplo, en el caso de los *community*<sup>2</sup> se necesita contar con un alto poder adquisitivo para acceder a ellos. “Las concepciones dominantes respecto del espacio público son tributarias de las corrientes del urbanismo moderno ya que sus componentes hacen referencia exclusiva a un lugar físico (espacio) que tiene una modalidad de gestión o propiedad pública (pública)” (Carrión, 2011: 4)

## Condiciones de vida

El mercado del suelo incluye unas condiciones propias de bienestar que resultan de los efectos que tienen las condiciones de vida y el nivel de calidad de vida en el mercado. Por eso, el entorno de una vivienda requiere de una articulación y de unos complementos que permitan satisfacer las necesidades que la sociedad les impone a los individuos para encajar de forma adecuada en el espacio en que se desenvuelven.

Aquí se entiende por condiciones de vida a

un conjunto de necesidades básicas que satisfacer para garantizar la subsistencia: la alimentación, el vestido, la educación, la salud, la vivienda, entre otros; pero hay otro conjunto de necesidades que van surgiendo con el proceso mismo de desarrollo: la educación, la recreación, el acceso a la cultura, y otras que se convierten en necesidades indispensables para funcionar socialmente (Alarcón, 2001: 1).

Mientras que calidad de vida es un

termino multidimensional de las políticas sociales que significa tener buenas condiciones de vida ‘objetivas’ y un alto grado de

bienestar ‘subjetivo’, y también incluya la satisfacción colectiva de necesidades a través de políticas sociales en adición a la satisfacción individual de necesidades (Palomba, 2002: 3).

De acuerdo con la lectura que Vite Péré (1999) hace de los postulados de Amartya Sen, el entorno determina la calidad de vida del individuo. “Un individuo goza de menor bienestar si vive en una zona donde existe, por ejemplo, la enfermedad de la malaria y desempeña el mismo trabajo que otra persona que habita un área donde esa enfermedad está erradicada” (Vite Péré, 1999: 3).

La investigación y la práctica en el terreno evidencian que el debate sobre la política pública en Colombia “ha estado reducido a la medición cuantitativa de factores como el ingreso y las condiciones físicas del entorno y la vivienda” (Tovar, 2010: 8).

## Bogotá D.C.

La Ley 388 de 1997 que garantiza y regula la forma como se organizan las diferentes ciudades del territorio colombiano con el fin de que los habitantes gocen de una vivienda digna, de servicios básicos de salud, educación, recreación, espacio público y un ambiente sano, se dictó obedeciendo los derechos consignados en la Constitución Política de 1991. De acuerdo con la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), esta ley “reglamenta y ordena que todos los municipios y distritos de Colombia planifiquen su futuro y den solución a los problemas mediante planes y proyectos, independientemente de los cambios de los gobernantes” (Secretaría Distrital de Planeación, 2008: 9).

Bogotá cuenta con 20 localidades y 112 Unidades de Planeación Zonal (UPZ). Las normas de uso del suelo se contemplan en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que, según la administración distrital, consigna las “reglas de convivencia que regulan las actividades para que no generen impactos negativos en las comunidades, sean compatibles y no deterioren la calidad de vida, particularmente la de los residentes” (Secretaría Distrital de Planeación, 2008: 9). Los usos de los terrenos en la ciudad que no son destinados a vivienda, es decir, que específicamente se asignan para la creación de establecimientos comerciales y de servicio son los principales atractivos para que los espacios donde estos se concentran tengan a su alrededor mayor o menor cantidad de personas que los habiten y que desarrollen sus actividades cotidianas.

Los usos de escala vecinal que “influyen en el barrio” (Secretaría Distrital de Planeación, 2008: 24) son definidos por medio de criterios urbanísticos que necesitan ser delimitados específicamente para que sean identificados por la población. Esta división según la Secretaría Distrital de Planeación “puede ser un predio, una sección de manzana, una manzana completa o un conjunto de manzanas” (Secretaría Distrital de Planeación, 2011a: 33).

## El barrio Veinte de Julio en su localidad

El barrio Veinte de Julio es un emblema religioso de Bogotá. Fue creado en 1935 por el padre italiano Juan del Riso y

<sup>2</sup> Espacios residenciales resultado de los nuevos procesos de urbanización, de carácter exclusivo, excluyente, de naturaleza privada y con acceso restringido. Pueden ser condominios, supermanzanas, barrios cerrados, entre otros.

su crecimiento ha sido, en parte, resultado de la dinámica comercial en torno al santuario del Divino Niño. Su importancia ha sido transmitida por varias generaciones, consolidándose como un espacio atractivo para diversas actividades diferentes a la peregrinación. Hoy es un centro de comercio, un generador fuerte de empleo informal y de conflictos sociales en el sector. No obstante, “la tasa de desempleo fue de 11.3%, siendo la segunda localidad [San Cristóbal] con mayor tasa de desempleo en la ciudad” (Secretaría Distrital de Planeación, 2011b: 188).

Además, existen conflictos sociales como la apropiación e invasión del espacio público, la contaminación visual y auditiva, y el caos vehicular, especialmente los domingos, el cual, causa “una serie de problemas que afectan la convivencia y calidad de vida en el sector” (Asociación de Trabajo Interdisciplinario, 1996: 17).

Con respecto a su ubicación, el barrio Veinte de Julio se encuentra en la localidad de San Cristóbal al sur oriente de Bogotá. Al sur limita con la localidad de Usme, al occidente con las localidades de Antonio Nariño y Rafael Uribe Uribe, al oriente con los cerros orientales y al norte con la localidad de Santa Fe.

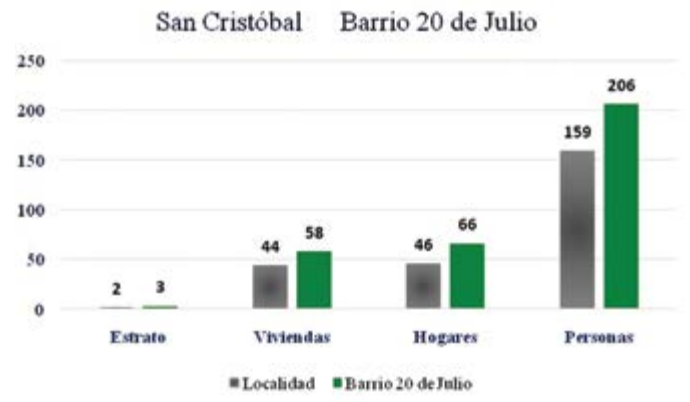
De acuerdo con la información de las entidades del Distrito, los cerros orientales y la presencia de quebradas que desembocan en el río Tunjuelo han determinado, en parte, la forma de los barrios de la localidad de San Cristóbal, así como la existencia de zonas de riesgo ya sea por inundaciones o por deslizamientos de tierra (Secretaría Distrital de Planeación, 2011b). Esta localidad está dividida en 274 barrios, organizados en 5 UPZ y su extensión es de 4.909,8 hectáreas, de las cuales, 35,6 hectáreas corresponden al barrio Veinte de Julio. A pesar de que en la UPZ Veinte de Julio<sup>3</sup> no existe una estructura ambiental importante, cuenta con “el parque Villa los Alpes y algunas franjas de aislamiento de las vías arteriales que deben ser tratados como zonas verdes” (Secretaría Distrital de Planeación, 2008: 29). La densidad poblacional en la localidad de San Cristóbal para el año 2011 era de 250,46 habitantes por hectárea de suelo urbano, un valor muy superior al promedio de la ciudad que era de 180,19 habitantes por hectárea. La localidad representa el 5,5% de la población capitalina (Secretaría Distrital de Planeación, 2011b).

## Usos del suelo

En el POT también están definidas las condiciones para la localización y el desarrollo de las llamadas “áreas de actividad” que se establecen en diversas zonas, con el fin de especificar el uso que cada una pueda contener. Estas áreas pueden ser: residencial, dotacional, comercial y de servicios, central, urbana integral, industrial y minera. El 71.64% del suelo del barrio Veinte de Julio está destinado a vivienda.

En la localidad de San Cristóbal predominan los hogares de estrato 2 y existen problemas por el surgimiento de barrio ilegales, vías no terminadas, déficit de espacio público y de servicios sociales (Secretaría Distrital de Planeación, 2008). El barrio Veinte de

Julio supera el número promedio de viviendas y de personas<sup>4</sup> de su localidad, así como el nivel promedio de los hogares, los cuales, están dentro del estrato socioeconómico 3 (véase Gráfica No. 1).



Gráfica No 1. Localidad de San Cristóbal y barrio Veinte de Julio. Promedios por estrato, vivienda, hogares y personas. Fuente: Elaboración propia datos SDP 2011.

En cuanto a la accesibilidad, el barrio cuenta con vías principales y varios medios de transporte público que permiten que el desplazamiento hacia los diferentes lugares de la ciudad no tenga mayores traumatismos. Sin embargo, la SDP señala que “en la UPZ aún hacen falta 11.6 hectáreas de malla vial arterial por construir” (Secretaría Distrital de Planeación, 2008: 43). Las vías principales de la UPZ son la avenida Ciudad de Villavicencio, la avenida La Victoria, la avenida Primera de Mayo, la avenida Fernando Mazuera (Carrera Décima) y la avenida José Asunción Silva (Calle 27 Sur). Las dos últimas limitan el barrio Veinte de Julio al occidente y al sur, respectivamente.



Foto No 1. Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

Para integrar a esta localidad al sistema de transporte masivo de Bogotá, el 15 de Septiembre de 2012 se inauguró el portal 20 de Julio de Transmilenio (véase Foto No. 1) en el barrio del mismo nombre y la estación Country Sur a pocos metros de la Calle 27 Sur. Conectadas por la carrera décima con las troncales de Transmilenio de la avenida Caracas, de la Calle 26 y también con el centro de la ciudad en el barrio San Diego. A pesar de que la localidad cuenta

3 Para este caso el nombre del barrio coincide con el de la UPZ.

4 La SPD realizó los cálculos para la localidad con base en el censo nacional de 2005. Es importante subrayar que al realizar la conversión a nivel de la manzana la información se torna imprecisa.



Foto No 2. El barrio Veinte de Julio

con buenas condiciones para que sus habitantes se transporten, es importante aclarar que en la avenida José Asunción Silva (Calle 27 Sur), una de las más importantes en el barrio, se ha concentrado un mercado informal y desorganizado. Este mercado informal es dirigido principalmente por sindicatos que se apropiaron del espacio público, siendo esta la principal causa de la congestión vehicular que aqueja al barrio los domingos (véase Foto No. 2).

Una indagación más profunda sobre la formación de los precios del suelo se construyó a partir de los datos catastrales<sup>5</sup> del año 2012. Únicamente se tomaron en cuenta los precios del terreno ya que se busca una explicación por la ubicación y el entorno, y no por las características de la construcción al interior de la vivienda. Por otra parte, se realizó una cartografía<sup>6</sup> y se prestó atención a la distancia de los atributos: el portal de Transmilenio, la iglesia del Divino Niño y el Corredor Comercial de la Calle 27 Sur. En el Mapa No. 1 se observa que las manzanas alrededor de Iglesia Divino Niño y al Corredor Comercial de la Calle 27 Sur tienen precios promedio por metro cuadrado (catastral) más altos que en otras partes del barrio, aún, en la cercanía del portal de Transmilenio.

5 A pesar de ser la fuente oficial, el mercado del suelo en las ciudades colombianas no se mide por los cálculos de precios catastrales que son utilizados por las administraciones locales para efectos tributarios. Los precios comerciales suelen estar por encima de los precios catastrales, sin embargo, es una aproximación válida.

6 Para ello, se utilizaron los datos de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital (IDECA) y de la Secretaría Distrital de Planeación y se procesaron en ArcGis 10. Se calcularon distancias euclidianas desde los atributos a cada una de las 65 manzanas que conforman el barrio.

La correlación existente entre las distancias de los atributos estudiados (véase Tabla No. 1) indica que hay una relación negativa entre el precio del metro cuadrado del terreno y la iglesia del Divino Niño y el corredor comercial. En cambio, la distancia a Transmilenio tiene una correlación positiva en cuanto al precio.

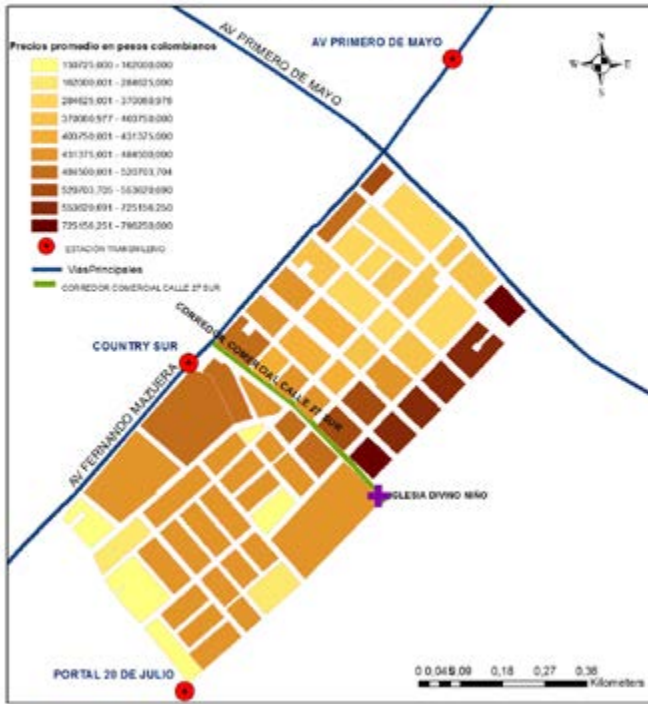
Es probable que esa correlación negativa se deba a los problemas de congestión vehicular, contaminación auditiva y visual, inseguridad, daño y apropiación del espacio público generado por el comercio desordenado, especialmente los domingos.

El 20 de Julio es hoy día el sector neurálgico de la localidad de San Cristóbal constituyéndose en eje de la zona. Sin embargo, a pesar de ello no le está generando empleo a sus habitantes en las dimensiones en que podría hacerlo, e igualmente, no está generando recursos para su administración en términos de impuestos por las ventas millonarias y sí de alguna manera está afectando la calidad de vida de sus habitantes (Asociación de Trabajo Interdisciplinario, 1996: 11).

Algunas entrevistas<sup>7</sup> realizadas en el transcurso de esta exploración permitieron entender la percepción sobre la formación de la renta expresada en los precios de los inmuebles y la valorización del barrio en su conjunto. Estas fuentes no son las más adecuadas para hacer un estudio sobre las rentas urbanas en un sentido riguroso, más bien, sirven para contrastar los datos emi-

7 La investigación incluyó entrevistas a miembro de la Junta de Acción Comunal, asesores jurídicos y del espacio público de la localidad, y a propietarios de inmuebles en el barrio.

**PRECIO PROMEDIO METRO CUADRADO (CATASTRO)  
BARRIO 20 DE JULIO**



**Mapa No. 1.** Precio promedio del metro cuadrado según la oficina de Catastro en el barrio Veinte de Julio

	Promedio de valor por m <sup>2</sup> del terreno	Distancia Divino Niño	Distancia Corredor	Distancia Transmilenio
Promedio de valor por m <sup>2</sup> del terreno	1			
Distancia Divino Niño	-0.3944337	1		
Distancia Corredor	-0.3335406	0.71598075	1	
Distancia Transmilenio	0.01749388	-0.345815	0.3049832	1

**Tabla No. 1.** Matriz de correlaciones

tidos por la autoridad catastral y el cálculo de distancia realizado por los autores. Es preciso hacer una salvedad en cuanto a la existencia de un mercado de rentas ligado a los alquileres, lo cual, se escapa a los alcances de este estudio. Además, esta información es difícil de encontrar para el nivel de la ciudad o de la localidad y no está disponible para el nivel del barrio.

Según afirman los entrevistados, el eje comercial genera “ventas millonarias”, lo que implica que la renta del suelo es alta. Se debatiría que existe una relación negativa entre el precio del metro cuadrado del terreno y la distancia a la iglesia del Divino Niño, y la cercanía del corredor comercial, sin embargo, los expertos de la administración distrital consultados destacaron que el corredor comercial que se establece en este barrio sólo es pro-

ductivo los fines de semana. De esta manera, aunque el Veinte de Julio es conocido como un barrio comercial, el comercio formal es menor que el generado por los vendedores ambulantes, quienes se encuentran arraigados al barrio y no poseen predios en él, pero afectan los precios de los mismos. Hasta hace poco, los propietarios eran los mismos fundadores del barrio, personas arraigadas a él desde hacía más de 40 años, pero hoy en día, los predios están en manos de los hijos, personas más jóvenes que no están interesadas en habitarlos. Este cambio generacional en las preferencias muestra que se ha “desvalorizado” el suelo urbano del barrio.

Por otra parte, los propietarios hacen referencia a una “amenaza de ruina” cuando piensan en la valoración de su predio frente a los problemas del espacio público, de la informalidad del mercado<sup>8</sup> y de la peregrinación, y comparan su situación con las dinámicas sufridas en otros barrios<sup>9</sup>. Las autoridades locales dicen no tener instrumentos para regular el espacio público de manera que les permita intervenir en la resignificación del barrio y, de alguna manera, mantener los precios de los predios. De acuerdo con un vecino propietario que fue entrevistado,

la reubicación, reorganización en el recinto ferial que dispuso la Alcaldía es muy difícil. La Alcaldía no cuenta con las herramientas suficientes para lograr trasladar los vendedores a pesar de que se han ejecutado campañas, operativos, capacitaciones y demás. [...] Los propietarios se quieren ir y los vendedores ambulantes que serían los únicos interesados en adquirirlos no tienen la capacidad económica para comprarlos.

No es posible entender los efectos a largo plazo teniendo como único referente el estado actual de los precios del suelo y su relación con la cercanía a los puntos de interés, pero basados en la experiencia de los actores, se podría explicar la verdadera historia detrás de este panorama.

## Comentarios finales

Los precios de suelo de las 65 manzanas del barrio Veinte de Julio en la Localidad de San Cristóbal en Bogotá vistos a través de los precios catastrales del terreno, tienen una pequeña variación que puede ser explicada por las características propias del barrio. Por un lado, está la Iglesia del Divino Niño, uno de los centros principales de peregrinación de la capital y, por otro, la dinámica del Corredor Comercial de la Calle 27 Sur, especialmente el domingo. Si bien la llegada de la tercera fase de Transmilenio ha impactado las dinámicas del barrio, todavía es prematuro hacer afirmaciones sobre su papel en el establecimiento de los precios del suelo.

<sup>8</sup> El arraigo de los vendedores ambulantes es notable. En palabras de un entrevistado, “los vendedores ambulantes, por medio de cooperativas, tienen todo manipulado. Hay sindicatos, hay intereses y si las autoridades intervienen estamos seguros de que habría una mortandad, por esa razón es que las casas cercanas a la 27 Sur nadie las quiere tener”.

<sup>9</sup> Los vecinos entrevistados hicieron referencia al caso de los barrios San Luis, Granada Sur y Montebello.

La teoría de la localización describe una organización espacial de las actividades en el territorio mediante un proceso de competencia entre los agentes económicos implicados (residentes y comerciantes). El suelo es considerado una reserva de valor que consolida el interés por estudiar sus precios en un barrio tan emblemático como este.

Las pesquisas realizadas señalan que las actualizaciones de las bases catastrales llevan varios años y es explicable en la medida en que los cambios estructurales toman un tiempo más largo en ser apropiados por la ciudadanía y la mecánica del mercado. Con este ejercicio se logró establecer que existen variables cualitativas que son determinantes del precio final del suelo urbano y, por esta razón, es importante conocer el efecto que cada variable tiene en el precio.

La existencia de la Iglesia del Divino Niño en el barrio genera dos situaciones que alteran la apreciación del suelo. El santuario tiene una correlación positiva con el precio del suelo ya que provee a los habitantes un arraigo natural por su territorio y por mantener vigente la herencia cultural que la iglesia genera. Por otra parte, el corredor comercial instalado sobre la Calle 27 Sur que circunda este centro religioso, mantiene una relación negativa con el precio debido a que ocasiona problemas sociales y ambientales que aún no están regulados y vigilados de forma adecuada. La dinámica podría ser diferente a la luz de las cifras de los alquileres inmobiliarios, lo cual, no puede ser contrastado con la información existente pero sugiere nuevas preguntas para futuras investigaciones.

El barrio Veinte de Julio y, en especial, el comercio dominical que se genera por la afluencia de los peregrinos a la iglesia del Divino Niño necesitan una mayor atención por parte del gobierno. De acuerdo con Carlos Alberto Velásquez Quevedo (2013), presidente de la Junta de Acción Comunal del barrio, diferentes entes sindicales controlan el movimiento interno de este mercado y, agrega, que en el barrio se presentan problemas de sanidad, especialmente luego de la peregrinación, y de movilidad durante el desplazamiento de personas hacia el templo. De igual manera, asegura que a medida que se modifican los usos de los predios para integrarse a las actividades productivas del barrio, los habitantes prefieren buscar otros destinos de la ciudad para vivir. Esto confirma que la presión ejercida por el uso comercial de los inmuebles cercanos a los centros de interés hace que disminuya el uso residencial de los mismos, lo cual, se relaciona con la mayor renta que "percibe" el propietario del inmueble (puede ser vía alquileres, no explícitamente visto a través del precio catastral).

Los fenómenos sociales que tienen significancia en el territorio son altamente valorados por el mercado, pero existe un valor cultural que influye en gran medida en la definición objetiva de las preferencias de los habitantes del barrio Veinte de Julio, de tal manera que las obras de infraestructura que incrementan a largo plazo el valor económico del suelo urbano siempre están sujetas al carácter histórico y tradicional del lugar. IS

## Bibliografía

- ALARCÓN, D. (2001). *Medición de las condiciones de vida*. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- ALFONSO, Ó. (2012). "Mercado inmobiliario y orden residencial en Bogotá". *Eure*, 38 (114): 99-123.
- AMÉZQUITA, L. (2012). "Precios del suelo urbano: hacia un marco teórico". *Cuadernos de Economía de la Universidad de La Salle*, CE-02 12.
- ASOCIACIÓN de Trabajo Interdisciplinario. (1996). *Dinámica Sociocultural del barrio 20 de Julio durante los días domingos*. Bogotá: ATI.
- CARRIÓN, F. (2011). "Espacio público: punto de partida para la alteridad". Consultado en: <http://www.flacso.org.ec/docs/artfcalteridad.pdf>
- DUREAU, F., et al. (2013). "Cambios urbanos, transporte masivo y desigualdades socio-territoriales en unos barrios del occidente de Bogotá". *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 6 (11), 44-67.
- EL Periódico de Bogotá. (2012, 20 de abril). "Aumenta costo de finca raíz". *El Periódico de Bogotá*. Consultado en: <http://www.elperiodico.com.co/economia/97-economia/6456-aumenta-costo-de-finca-raiz.html>
- JARAMILLO, S. (2009). "Hacia una teoría de la renta del suelo". Bogotá: Universidad de Los Andes.
- MONTEZUMA, R. (2003). "Ciudad y transporte: la movilidad urbana". En: Balbo, M., Jordán, R. y Simioni, D. (eds.), *La ciudad inclusiva*. Santiago de Chile: CEPAL, pp. 175-192.
- PALOMBA, R. (2002). "Calidad de vida: conceptos y medidas". Roma: CELADE.
- RAMÓN, M. G. (2007). "Modelos teóricos: geógrafos y economistas que realizaron importantes contribuciones para el desarrollo de teorías de estudio del espacio geográfico. Von Thünen". En: *Geografía económica y global*. Consultado en: <http://geografiaeconomicauls.blogspot.com/2007/11/modelos-teoricos-geografos-y-economistas.html>
- SALAS, A. (2008). "Ségrégation résidentielle et production du logement à Bogotá, entre images et réalités". Poitiers: Université de Poitiers, tesis de grado para optar al título de Doctor en Geografía.
- SANTANA Viloria, L. y Núñez Camargo, L. (2011). "Una aproximación hedónica al efecto de las preferencias por segregación en el precio del suelo urbano en Bogotá". *Equidad y Desarrollo*, 16: 139-162.
- SECRETARÍA Distrital de Planeación. (2011b). *Mono-grafías de las localidades*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- SECRETARÍA Distrital de Planeación. (2011a). *Diagnóstico de la Localidad de San Cristóbal. Sector Habitat*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- SECRETARÍA Distrital de Planeación. (2008). "UPZ 34, Veinte de Julio. SDP". Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- TALERO Bernal, J. A. (2011). "Análisis empírico del precio del suelo Localidad Puente Aranda 2000/2010". Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, tesis de grado presentada como requisito parcial para optar al título de Magister en Ciencias Económicas.
- TORRES, C. (2010). "Calidad de vida: realidad y percepción". *Bitácora Urbano Territorial*, 17 (2): 7-12.
- URRIZA, G. (2003). "El mercado del suelo urbano en Bahía Blanca, Argentina. La consolidación de un modelo de crecimiento urbano de diferenciación socioespacial". Santiago de Chile: Universidad Católica de Chile, tesis de grado para optar al título de Magister en Desarrollo Urbano. Consultado en: <http://esepuba.files.wordpress.com/2010/03/tesis-guillermina-urriza.pdf>
- VELÁSQUEZ Quevedo, C. A. (2013). Entrevista realizada por los autores el 07/05 en Bogotá.
- VITE Pére, M. (1999). "Amartya Kumar Sen: notas para pensar la pobreza y la desigualdad social". *Sociológica*, 14 (39): 175-180.