

# Dinámica inmobiliaria intercensal de Bogotá D.C. (1993-2005), otra mirada del crecimiento urbano

## Intercensal real estate dynamics in Bogotá, D.C. (1993-2005), another look of urban growth

---

**Carlos Roberto Peña Barrera\***  
**Carlos Alberto Torres Tovar\*\***

### Resumen

Bogotá es una de las capitales latinoamericanas con mayor crecimiento en los últimos años. En ella, ligado a cada inmueble existe una dinámica catastral y socioeconómica reconocida por parte de organismos públicos, con el fin de llevar a cabo un inventario de propósitos multifinancieros. Sin embargo, de manera paralela, también hay una dinámica de oferta-demanda, intervenida formal e informalmente por empresas de finca raíz locales, nacionales e internacionales. El mecanismo para aprovechar este creciente negocio es el mercadeo, la publicidad, el uso del conocimiento y la consultoría. Año tras año se generan nuevos procesos urbanos que permiten contrastar y analizar la realidad inmobiliaria de la ciudad, a través de la información que distintas empresas y entidades

---

\* Ingeniero catastral y geodesta de la Universidad Distrital, «Joven talento en población y desarrollo» (DANE/UNFPA-2008), consultor inmobiliario, investigador de geografía urbana, y evaluador especialista de finca raíz (SIC-CSJ-IGAC). cartolome@hotmail.com

\*\* Arquitecto, Magíster en Urbanismo candidato a Doctor en Arquitectura y Ciudad, y estudios de Doctorado en Urbanismo. Profesor Asociado de la Universidad Nacional de Colombia. Escuela de Arquitectura y Urbanismo. Instituto de Investigaciones en Hábitat, Ciudad & Territorio. Profesor de las Maestrías en Hábitat y Ordenamiento Urbano regional. Editor de la revista Bitácora Urbano-Territorial. catorrest@unal.edu.co

Ambos autores son miembros del grupo de Investigación: "Procesos Urbanos en Hábitat, Vivienda e Informalidad" de la Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá, clasificado en categoría A por Colciencias.

presentan para generar nuevos resultados y puntos de vista. Consecuentemente, este artículo da cuenta de ello.

**Palabras clave:** Bogotá D.C.; crecimiento urbano; dinámica inmobiliaria; proceso catastral; urbanismo.

## **Abstract**

Bogota, is one of Latin American capital cities that exhibit a high growth in the last years. In her, linked to each real estate, cadastral and socioeconomic dynamics exists; this is known to public organizations that aim to carry out a multi-purpose inventory. However, in a parallel manner, there is also an offer and demand dynamics, that is intervened formally and informally by real estate enterprises, both, domestic and foreign. The mechanism by which this growing business is exploited is marketing, advertising, knowledge use and consultancy. Year after year, new urban processes are generated that enable to contrast and analyze the real estate condition of the city through the information that diverse companies and entities present to generate new results and points of view. Consequently, this paper provides account of the above.

**Key words:** Bogotá, D.C.; Real Estate Dynamics; land processes; urban growth ; urbanism.

## 1. Introducción

Existen, desde la perspectiva del estudio de la ciudad, muchas formas de medir e interpretar el crecimiento urbano. Algunas, se pueden enfocar en la dotación de servicios públicos, el crecimiento de barrios, la densificación de nuevas urbanizaciones y la acelerada inmigración de población, entre otras. Sin embargo, para esta investigación, dos miradas permitirán «tomarle el pulso» al crecimiento urbano del Distrito Capital. La primera, a partir de los resultados de la gestión catastral que, cada año, se hace en la ciudad; y la segunda, a través de la lectura de la dinámica inmobiliaria de la ciudad, en el periodo intercensal 1993-2005, reflejada en la publicidad.

## 2. Metodología

El presente estudio abordó la dinámica inmobiliaria de Bogotá D.C. a través de la abstracción y consulta de datos oficiales por parte de entidades públicas y empresas privadas, que coincidieran con los censos de 1993 y 2005, realizados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE. Estas cifras fueron analizadas y comparadas, con el fin de llegar a resultados que

permitieran conocer, a través de otra mirada, el crecimiento y la dinámica inmobiliaria de la ciudad. Para esto, como se mencionó antes, se abordaron dos ámbitos: la gestión catastral y la publicidad escrita de la finca raíz.

### 2.1 Proceso Catastral y Censal

Bogotá D.C. ha avanzado de manera significativa, en los últimos años, en sus procesos catastrales, a través de la hoy llamada Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, UAECD. La primera vez que se censaron algunos inmuebles en la ciudad fue en 1991, con un mecanismo llamado formación catastral<sup>1</sup>. Para ese entonces, se hizo el inventario de 990.632 predios. En 1993, año en el que se realizó el penúltimo censo nacional por parte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, la UAECD tenía en su base catastral 1.062.421 predios, con un valor estimado en 17.199 millones de dólares<sup>2</sup>. Para 2005, año en el que se realizó el último censo nacional, la UAECD consolidaba un total de 1.833.994 predios, con un valor estimado de 47.165 millones de dólares. Para el año 2007, los predios censados correspondieron a 1.935.492, tasados en 50.899 millones de dólares.

<sup>1</sup> "Es el proceso por medio del cual se obtiene la información correspondiente a los predios de una unidad orgánica catastral o parte de ella, teniendo como base sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico, con el fin de lograr los objetivos generales del catastro".

<sup>2</sup> Todos los valores en pesos, hallados y calculados en este estudio de años anteriores, se llevaron a valor presente de octubre de 2.008 y se realizó el cambio en dólares, de octubre 31 de 2.008, donde la tasa representativa del mercado era de \$2.359,52 pesos por dólar. Así mismo, para efectos de la lectura, los valores se han redondeado a la cifra más próxima.

Cabe resaltar que el avalúo catastral<sup>3</sup> tiene propósitos fiscales y, casi siempre, es inferior al avalúo comercial, el cual tiene fines transaccionales. En los últimos años, este margen se ha tratado de evitar al máximo, a través de un mecanismo soportado en estudios del mercado inmobiliario. En este sentido, la UAECD, al 2008, estableció como margen del avalúo el -20%<sup>4</sup> del comercial; consideración que no es compartida por todos, ya que no son claros los propósitos multifinancieros de estos incrementos. Sin embargo, estos saltos han permitido incrementar significativamente los ingresos a la ciudad, por el cobro de los impuestos catastral y de valorización.

Ahora bien, de 1993 a 2005 la tasa de crecimiento de predios en la ciudad, fue de 72,62%; es decir, 6,05% promedio anual (64.297 predios/año). No obstante, la tasa de crecimiento del avalúo catastral, en esos años, fue de 174,2%; es decir, 14,52% promedio anual (2.497 millones de dólares anuales). La relación de predios contra precios, en este sentido, fue de 1 a 2,4 (72,62% ? 174,2%). Por otra parte, un predio<sup>5</sup> en

1993, estaba valorado en un promedio de 16.188 dólares, mientras que para el año 2005, se había incrementado a 24.927 dólares. En otras palabras, creció su valor catastral a una tasa de 4,9% anual.

¿Por qué esas diferencias tan grandes en doce años, en términos económicos y prediales? Ello se explica, principalmente, por el crecimiento poblacional de la ciudad, dados los procesos vegetativos, como los de movilidad intraregional, producto del desplazamiento forzado de población que llegó a la ciudad<sup>6</sup>. Estas variables, que implican, por supuesto, otro tipo de dinámicas (como necesidad de empleo, formación académica, demanda de bienes y servicios, búsqueda de seguridad y defensa de la vida, entre otros), repercuten de forma directa en el stock de predios, en las demandas de vivienda y, por tanto, en el precio del suelo urbano (Donald, 2001). La Tabla 1 permite observar en cifras, cómo creció el Distrito Capital en un periodo de doce años, en el aspecto de población, de viviendas disponibles y del área disponible para urbanizar, dentro del perímetro urbano.

<sup>3</sup> El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales, practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

<sup>4</sup> A partir del año 2009, se prevé que se establecerá en menos del 10%.

<sup>5</sup> Como predio, no sólo se considera su construcción, sino que, a su vez, se incluye el terreno. Así mismo, la UAECD usualmente reconoce y aplica cerca de 25 usos diferentes, como industrial, parqueaderos, comercial, entre otros.

<sup>6</sup> Entre los años 1985 y 2002 (agosto), CODHES registró en Bogotá D.C. un total de 480.000 personas en situación de desplazamiento, debido al conflicto armado y a las diversas formas de violencia social y política en el territorio nacional.

Tabla 1. Crecimiento intercensal de área urbana, población y viviendas en Bogotá D.C.

<b>Bogotá D.C</b>	<b>Población urbana</b>	<b>Viviendas urbanas</b>	<b>Área urbana (ha)</b>
1993	4.931.796	868.818	29.308
2005	6.824.510	1.758.344	38.430

Fuente: DAPD, DANE (1993-2005)

El área urbana del Distrito Capital, creció 31,12% en doce años (9.122 ha, 760 ha/año)<sup>7</sup>, y la población creció en un 38,38% (1.892.714 personas, en promedio: 157.726 per/año). La relación de estas dos variables es relativamente similar (31,12% ~ 38,38%). Sin embargo, si la tendencia continúa de esa manera y no se aplican verdaderos controles, para 2016<sup>8</sup> se proyecta que la ciudad podrá tener en su área urbana una extensión hasta de 44.510 ha, y su inventario catastral estará alrededor de 2.500.000 predios. En otras palabras, un megabogotá se abrirá paso para seguir devorando recursos naturales, municipios vecinos, con problemas de

equidad social, entre otras dificultades (Semana, 2008).

Será, en definitiva, un lugar insostenible, pensado para los autos y no para la gente, densificado en los sectores de estrato socioeconómico más alto (ver Figura 1), conurbado más intensamente con otros municipios vecinos (ver Figura 2), lleno de vías, contaminación y congestión vehicular, entre otros problemas, si la ciudad no asume correctivos a tiempo y configura un modelo de ciudad incluyente, que responda al interés de la mayoría de los habitantes de la ciudad y no de unos pocos grupos específicos.

<sup>7</sup> La ciudad creció en hectáreas, en doce años, casi el mismo tamaño que tiene hoy la localidad de Suba (10.054 ha), la cuarta más grande del Distrito Capital; y año a año, creció un poco más que la tercera localidad más pequeña de Bogotá, D.C., Mártires (655 ha).

<sup>8</sup> El DANE estima que habrán 8.711.961 personas viviendo en Bogotá, D.C. para ese año.



Figura 1. Autopista Norte con Calle 99, demolición de dos casas y construcción de un nuevo edificio en el sector de Chicó

Fuente: fotografía tomada por Carlos Peña en 2008.



Figura 2. Laderas de la Localidad Ciudad Bolívar conurbadas con el municipio de Soacha

Fuente: fotografía tomada por Carlos Peña en 2004.

Ahora bien, las densidades en este periodo de doce años se comportaron así. Para 1993, había 168,27 per/ha, 5,68 per/viv y 29,64 viv/ha, en tanto que para el año 2005 se contaban 177,78 per/ha, 3,88 per/viv y 45,75 viv/ha. Esta última relación aumentó, porque el stock de vivienda creció intercensalmente 102,38%. Ante el supuesto planteado por los sectores de la industria de la construcción (Camacol) y los sectores inmobiliarios (Fedelonjas), sobre el agotamiento de suelo disponible para urbanizar, en la actualidad se continúa con la discusión si la ciudad hacia un futuro debe extenderse más o densificarse (Rincón, 2004), ello sin considerar la necesidad de áreas de protección, los índices de construcción y la real capacidad de soporte y sostenibilidad urbana de Bogotá, D.C.

Es claro que la ciudad aún cuenta con una cantidad significativa de suelo no desarrollado (4.591 ha en áreas en el perímetro urbano y como suelo de expansión, y 1.667 ha privadas y públicas urbanizadas no construidas al año 2007). Sin embargo, esta oportunidad está dispuesta para proyectos de alta

rentabilidad económica y no para atender las demandas acumuladas y las que se presentarán en los próximos años en materia de hábitat y vivienda<sup>9</sup> (VIP y VIS), para los sectores de más bajos ingresos (Torres *et al.*, 2008).

Sin lugar a dudas, desde el punto de vista del uso más eficiente del territorio, es más conveniente la densificación; pero ello, se debe contemplar a través de innovadoras alternativas integrales de desarrollo, que eviten la urbanización en zonas de riesgo, áreas de ladera y en zonas de protección ambiental, y que armonicen un modelo de ciudad que ofrezca una adecuada calidad de vida para todos sus habitantes, no como una oportunidad rentística que garantice una mayor acumulación de capital a unos pocos sectores que se aprovechan del cambio de la norma y usos del suelo para lucrarse individualmente, al dejar de lado la prevalencia del interés colectivo<sup>10</sup> formulado por la ley 388 de 1997.

Si no se urbanizara el área de expansión urbana (2.974 ha) y no se ampliara el perímetro urbano actual, con el fin de permitir mayores alturas en las

<sup>9</sup> Para agosto de 2007 en Bogotá D.C., el déficit total en materia de vivienda está alrededor de 325.795 unidades habitacionales, de las cuales 175.899 corresponden al déficit cuantitativo y 149.896 al déficit cualitativo. Estos datos corresponden a la medición del déficit habitacional efectuado por ONU-Hábitat Colombia, la cual toma en consideración dos dimensiones básicas del hábitat: la interioridad o casa, que brinda la satisfacción de las necesidades de protección, abrigo y descanso, entre otras, y una exterioridad o entorno, que provee las bases y condiciones para su adecuada satisfacción. Las encuestas indirectas -Encuesta de calidad de vida, Sisben, Encuesta continua de hogares- permiten realizar cálculos de déficit de vivienda o de casa. No obstante, la Encuesta de calidad de vida permite obtener información incompleta sobre el entorno que debe ser tenida en cuenta para la formulación de políticas.

<sup>10</sup> El artículo 2do de la Ley 388/97 sobre principios del ordenamiento del territorio establece tres directrices fundamentales: 1. La función social y ecológica de la propiedad, 2. La prevalencia del interés general sobre el particular, y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

construcciones, se podría prever que, para el 2016, las densidades en la ciudad serían las que se presentan en la Tabla 2. Sin embargo, el riesgo del incremento de los índices de edificabilidad, que permite el aumento de los índices de construcción, incide en mayores niveles de densificación y, en muchos casos, de hacinamiento en la VIS y VIP, aspecto que afecta, a su vez, el acceso al espacio público y a equipamientos, así como a bienes y servicios colectivos.

Por otro lado, si se reorientan los procesos de uso del suelo para que los

procesos de densificación sean adecuados, en las diferentes localidades de la ciudad (ello requiere del estudio de la relación de espacio público: parques, zonas verdes, etc., equipamientos colectivos públicos y privados, (como los supermercados, además de otras variables), seguro que se iniciarán mejores pasos para que un panorama urbano vaya de la mano de una mejor calidad de vida, de ambiente y de ciudad integral sostenible (CEPAL, 2003), como también de la mano de procesos sociales que construyan la ciudad.

Tabla 2: Densidades intercensales entre área urbana, población y vivienda en Bogotá, D.C.

<b>Año</b>	<b>per/ha</b>	<b>per/viv</b>	<b>viv/ha</b>
1993	168,27	5,68	29,64
2005	177,58	3,88	45,75
2016	226,70	3,38	66,97

Fuente: cálculos de los autores (2008).

## **2.2 Movimiento de servicios inmobiliarios y finca raíz**

La publicidad es el mecanismo de visibilidad y de venta más importante del mercado. El lazo que une la oferta con la demanda, a través de la publicidad escrita, es la nomenclatura o dirección del inmueble, el número telefónico y, últimamente, las páginas web.

Ahora bien, ya que el sentido del presente estudio está determinado por el último periodo intercensal, el directorio telefónico, en sus páginas amarillas (1994-2006), es una muy buena fuente de datos de la actividad inmobiliaria de los años inmediatamente anteriores, ya que dan cuenta de los intereses publicitarios realizados en 1993 y 2005. Aunque con seguridad no



están la totalidad de las empresas vinculadas a este ramo, lo cierto es que sí es un fiel reflejo de la mayoría, porque, como se sabe, «quien no publicita, no vende».

Además es, sin dudas, una información proveniente de la dinámica legal y formal en la ciudad, debido a los requisitos que se les exige para ser

anunciados. En este sentido, ligados a la dinámica inmobiliaria están, según las secciones de este importante directorio, seis sectores empresariales: la administración de propiedad horizontal, APH; arquitectos constructores, AC; avalúos de finca raíz, AFR; construcciones, C; fiduciarias, F, y finca raíz, FR, como se da cuenta de ello en la Tabla 3.

Tabla 3. Continuidad y tasas de crecimiento de la actividad inmobiliaria intercesal en Bogotá, D.C.

Actividades Inmobiliarias	Sigla	ZONAS												Total empresas	Continuidad %	Tasa %	
		Centro		Chapinero		Nor-occidente		Norte		Occidente		Sur					
		1993	2005	1993	2005	1993	2005	1993	2005	1993	2005	1993	2005				
Administración de propiedad horizontal	APH	14	6	36	31	18	12	55	71	8	16	3	5	134	141	5,97	5,22
Arquitectos constructores	A.C	10	6	17	9	6	5	80	26	11	2	2	0	126	48	5,56	-61,9
Avalúos de finca raíz	AFR	16	18	26	37	7	7	77	88	8	10	2	2	136	162	32,35	19,12
Construcciones	C	17	14	43	13	12	16	166	115	19	15	14	4	271	177	6,64	-34,69
Fiduciaria	F	13	5	1	1	0	0	21	11	0	1	0	0	35	18	25,71	-48,57
Comercializadores de Finca Raíz	FR	105	51	102	85	22	20	288	296	29	25	12	14	558	491	22,22	-12,01
Promedio		29	17	38	29	11	10	115	101	13	12	6	4	210	173	16,41	-22,14
Total		175	100	225	176	65	60	687	607	75	69	33	25	1260	1037		-17,70

Fuente: cálculos de los autores obtenidos a partir de los avisos publicitarios de las Páginas Amarillas de ETB & Publicar (1994-2006).

Al observar los datos, se encuentra que en el 3% del área urbana de la ciudad se concentra el 58,5% de las empresas del ramo. En contraste, en la zona más grande, el sur, con el 31% del área urbana, escasamente están presentes el 2,41% de las empresas. Ello tiene dos explicaciones: la primera, la alta concentración de capitales inmobiliarios en la parte norte, la más planificada de la ciudad, lo que vuelve atractiva la localización empresarial allí; y en segunda instancia, el continuo desarrollo informal fuera de los patrones de la normatividad de la ciudad, de los sectores de más bajos ingresos, que autoproducen la vivienda y la ciudad y no tienen los recursos para pagar los servicios profesionales. Ello ratifica la profundización de los procesos de segregación socio-espacial y de exclusión, presentes en la ciudad de Bogotá, D.C.

En 1993 (en teoría), habían 7.928 predios por cada empresa de APH en Bogotá, D.C.; 7.811 predios por cada firma AFR y 1.903 predios por cada agencia de FR. Si para ese año, en promedio cada predio (catastralmente) estaba en 16.188 dólares, eso quiere decir que las empresas de APH estuvieron ganando al año, por costos de administración, 128.349 dólares; las firmas AFR<sup>11</sup>, percibiendo 126.462 dólares anuales y las agencias de FR, recaudando 46.233

dólares por comisiones (si se estuviera realizando transacciones de sólo el 5% del stock de inmuebles).

Por otra parte, y en este mismo sentido, para el año 2005 había, en promedio, 13.007 predios por cada empresa de APH; 11.321 predios por cada firma AFR y 3.735 predios por cada agencia de FR. A su vez, respectivamente, estarían percibiendo por sus servicios: APH = 334.505 dólares; AFR = 291.143 dólares y FR = 144.089 dólares.

Ahora bien, a pesar de que la ciudad ha incrementado el número de hectáreas del perímetro urbano y su población ha crecido, al igual que los predios, no ha sucedido lo mismo con la actividad inmobiliaria, que no refleja esa misma dirección. Las únicas actividades inmobiliarias que crecieron fueron la de APH y AFR, cada una con un 5,22% y 19,12%, respectivamente, frente al 72,62% de crecimiento de predios. El resto de actividades presentaron resultados negativos de hasta -61,90% (AC). Es más, algo que se pudo evidenciar fue la bajísima continuidad de empresas de este sector en tan sólo doce años, ya que, en promedio, sólo un 16,41% pudo continuar con sus actividades; aunque esto no quiere decir que el resto dejaran de funcionar (quizá ese año, por alguna razón, no pudieron publicar sus nombres o servicios en las

<sup>11</sup> En Colombia, lo común es que se cobre el 1 por 1000 del valor comercial que se determine en el avalúo. Eso quiere decir que si un inmueble se valoró en \$100 millones de pesos, el trabajo valuatorio será de mínimo \$100 mil pesos.

páginas amarillas), pero una gran mayoría con seguridad sí.

En otras palabras, existe una alta rotación de empresas. ¿La causa?, la situación económica del país en esos años, especialmente en el ámbito de la construcción. Es importante señalar que, a finales de la década de 1990, la crisis económica nacional repercutió en la dinámica inmobiliaria, la industria de la construcción y el sistema financiero, en relación con el crédito hipotecario. Esta grave coyuntura afectó la totalidad de las dinámicas del sector y, a su vez, a la población que había accedido a la vivienda, a través de la figura del UPAC.

Muchas empresas se declararon en quiebra, y desaparecieron, lo que afectó principalmente, para el caso del estudio que aquí se presenta, a los arquitectos constructores (AC), las construcciones (C) y las fiduciarias (F).

De 1991 a 1995, Bogotá, D.C. experimentó un auge en la construcción: en promedio, su Producto Interno Bruto, PIB, fue de 2.749.857.673 millones de dólares. Sin embargo, entre 2001 y 2005, sólo fue de 351.392.331 millones de dólares. En otras palabras, hubo un crecimiento del -87,2%. Por otra parte, entre 1993 y 2005, la tasa de crecimiento fue del -76,9%, como se aprecia en la Tabla 4.

Tabla 4. Producto Interno Bruto (en dólares) intercensal de construcción en Bogotá D.C.

<b>Bogotá, D.C.</b>	<b>Edificaciones</b>	<b>Obras Civiles</b>	<b>PIB Construcción</b>
1993	2.456.096.802	295.789.012	2.751.885.814
2005	478.113.707	158.866.757	636.980.464

Fuente: CAMACOL, DANE (2008)

Esta cifra, comparada con el 16,41% de empresas que continuaron sus actividades en el sector de la finca raíz en esos doce años, explica con nitidez el por qué del descenso. La diferencia es considerable, si se le compara con la tasa promedio que tuvieron estas actividades inmobiliarias (-22,1%), a saber: -54,8%. Sin embargo, también puede pensarse que aunque las empresas que prestan estos servicios son menos, quizá su cobertura es mayor; es decir, las pocas empresas que se mantienen y las nuevas que se han

formado, aliado o llegado al país cubren una mayor cantidad de predios y, a la vez, de negocios.

¿Qué provoca que suceda la situación descrita? Como señala Peña, ello obedece básicamente al conocimiento del mercado inmobiliario y a la normatividad urbana de la ciudad (Peña, 2006) que, después del año 2000, se ha llevado al detalle de las Unidades de Planeamiento Zonal, UPZ, que son zonas homogéneas más grandes que el

barrio, pero más pequeñas que las localidades establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, de la ciudad. En este sentido, dichas empresas han ligado a sus departamentos otro tipo de profesionales distintos a los tradicionales agentes de finca raíz, como arquitectos o ingenieros consultores y especialistas en publicidad y mercadeo.

¿Qué ofrecen de más estas empresas?  
Reportes periódicos de sus ejercicios

inmobiliarios, los cuales contienen gráficas, estadísticas y análisis de oferta-demanda; consultorías personalizadas, que representan los intereses de sus clientes para ubicar los inmuebles requeridos; presentaciones respaldadas con cartografía y sistemas de información geográfica, y confidencialidad total. En la Tabla 5, se resalta cómo fue este proceso de cambio por sectores y se ejemplifican algunos casos.

Tabla 5. Tasas de crecimiento de actividades inmobiliarias por sectores en Bogotá, D.C.

Actividades Inmobiliarias	Tasas de crecimiento por sectores						Promedio
	Centro	Chapinero	Noroccide.	Norte	Occidente	Sur	
Administración de propiedad horizontal	-57,14	-13,89	-33,33	29,09	100,00	66,67	15,23
Arquitectos construct.	-40,00	-47,06	-16,67	-67,50	-81,82	-100,00	-58,84
Avalúos de finca raíz	12,50	42,31	0	14,29	25,00	0	15,68
Construcciones	-17,65	-69,77	1,33	-30,72	-21,05	-71,43	-34,88
Fiduciaria	-61,54	0	0	-47,62	0	0	-18,19
Finca raíz	-51,43	-16,67	-9,09	2,78	-13,79	16,67	-11,92
Promedio	-35,88	-21,01	-14,44	-16,61	1,67	-22,02	

Fuente: cálculos de los autores obtenidos a partir de los avisos publicitarios de las Páginas Amarillas de ETB & Publicar (1994-2006).

Aunque para 1993, figuraban 1.260 empresas relacionadas con el ramo de la finca raíz, 223 más que en 2005 (-17,70%), y a pesar de que el total de empresas en el 2005 sólo representaba el 16,67% (210) de las activas en 1993, al hablar de APH, es claro que sectores como el occidente y sur, presentaron tasas positivas (100,00% y 66,67%). Esta tendencia también la siguió el ramo de AFR, en casi todos sus sectores (centro = 12,5%; norte = 14,29; occidente = 25,00%), mayormente

en la localidad de Chapinero (42,31%). De forma paralela, el sector que presentó más tasas positivas en sus diferentes ramos, fue el norte, con un promedio de 15,39%. Es más, allí fue donde se concentraron la mayoría de empresas en 2005 en todos los ramos (607, el 58,53%). Sin embargo, también allí cayeron las tasas de AC, C y F, con un promedio de -72,92%; situación que sucedió en todos los demás sectores (a excepción de C, en el noroccidente = 1,33%).

En suma, se puede decir que los servicios inmobiliarios (arrendar, administrar, vender, avaluar), se destacaron más que la misma construcción de inmuebles, y que todo

lo relacionado con la edificación y respaldo económico para nuevas construcciones, decayó notablemente. Todo ello se puede contrastar en la Figura 3.

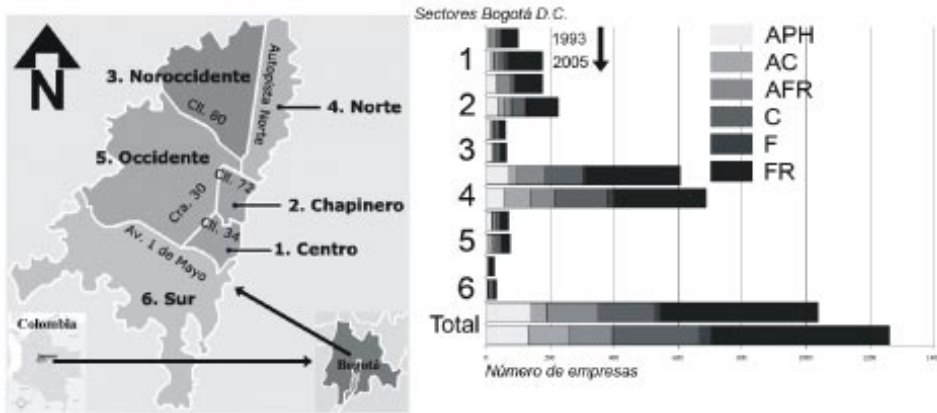


Figura 3. Número de empresas por actividad inmobiliaria según sectores en Bogotá D.C.

Fuente: mapa de sectores según metrocuadrado.com y cálculos y diseño de los autores (2009).

### 3. Discusión

Se podría afirmar que, ligado a un inmueble o predio, existe un habitante permanente o temporal (hogares, moradores, trabajadores que tienen el derecho de propiedad o la posesión). Sin él, no es más que una construcción abandonada. Debido a la existencia de esa relación, con frecuencia se requieren los servicios inmobiliarios de venta, renta, hipoteca, administración y representación, entre otros. También, por esa relación es que se adquieren derechos y deberes ante otros ciudadanos

(relación privado-privado) y ante la administración competente de la ciudad (público-privado). Ello es lo que promueve el cobro de impuestos, valorización, plusvalía, estratificación socioeconómica, facturación de servicios públicos, seguridad privada y otros tantos más.

En Bogotá, D.C., esas diferentes relaciones son las que han vuelto más complejo el dinamismo inmobiliario; las que han convertido a esta capital en una potencial megaciudad. Los resultados demuestran que la tendencia actual se

dirige hacia seguir creciendo en población, predios o inmuebles, y en área urbana, con el fin de ocupar el suelo rural y avanzar sobre los municipios que colindan con la ciudad.

El presente estudio expresa con claridad que, a pesar de que la ciudad crece desmesuradamente, la actividad inmobiliaria se ha transformado en dos sentidos opuestos: primero, los servicios especializados de finca raíz han aumentado anualmente; y segundo, de manera paralela a lo anterior, las empresas naturales y jurídicas, las constructoras y las fiduciarias, han disminuido. En otras palabras, cada vez está más concentrada en unos pocos la construcción de la ciudad, y son cada vez más los encargados de valorarla y administrarla.

Al margen de lo dicho, surgen entonces varias preguntas clave. ¿Esto está sucediendo porque ha aumentado la formación de evaluadores profesionales y de administradores de propiedad horizontal o porque cualquier ciudadano, con muchas facilidades, puede ejercer estas actividades? ¿La operación de unas pocas empresas constructoras en la edificación de la ciudad está ocurriendo porque se están formando monopolios, que han absorbido a las pequeñas constructoras, o porque se han quebrado económicamente los medianos y pequeños constructores, o porque las tendencias de las nuevas tecnologías han dejado por fuera a muchos, para que sólo prosperen los más calificados y con mayor capital disponible? Por otra parte,

¿el planeamiento de la ciudad se está haciendo pensando en los intereses de todos sus ciudadanos y buscando la sostenibilidad de ésta, o es el resultado de una serie de deficientes determinaciones por parte del gobierno nacional y distrital en el transcurso de los años, que atienden unos intereses específicos?

Pues bien, parece que las respuestas a estas preguntas podrían ser una combinación de las dos caras de la moneda. Es verdad que casi cualquier persona natural o jurídica puede registrarse como avaluador, en el ámbito nacional, ante la Superintendencia de Industria y Comercio, SIC, y de forma gratuita. Como allí no comprueban los conocimientos con exámenes que den cuenta de la experiencia e idoneidad, muchos, con seguridad, están allí pero sin saber de esta materia. No obstante, también hay organismos como el Registro Nacional de Avaluadores Profesionales, RNAP, en donde sí se realizan estos exámenes para que las personas que se postulan puedan adquirir el respaldo y registro, en la realización de avalúos profesionales; además, allí el registro no es gratuito.

Por otra parte, aunque no se están formando estrictamente monopolios de empresas constructoras, sí se han visto, aquí y allá, alianzas a la hora de emprender un proyecto, sea grande o pequeño, en la ciudad. También es cierto que muchas pequeñas constructoras no pudieron, en ese tiempo intercensal, recuperarse ante la crisis y quebraron.

Otras, sin embargo, procuraron ampliar sus capacidades y se dispusieron a mejorar para alcanzar estándares internacionales, con el fin de que sus proyectos motivaran a los inversionistas nacionales y extranjeros, y eso les ha dado buenos resultados.

Para responder la última pregunta, es claro que la ciudad no está pensada para todos, pobres y ricos, sino para unos más que a otros, especialmente los más pudientes. Y es más que evidente que la ciudad no ha tenido una tradición de continuidad en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial. Con cada nuevo alcalde, nuevos planes hay, y muchos se quedan a medias, cosa que impide que la ciudad progrese como todos esperan.

De modo que, a la vista de todos, han quedado soluciones estilo «pañitos de agua tibia», donde no hay una solución profunda a los problemas, sino unos medio planes para que la situación no se vea tan dramática. Claro está que, también, se están haciendo buenas cosas, que se espera perduren, como los planes

de ordenamiento por UPZ y su articulación en la ciudad... pero queda mucho por hacer.

Entonces, ¿qué alternativas se pueden pensar y llevar a la realidad, para propender por la equidad, la competitividad, el profesionalismo y el razonable crecimiento de la ciudad, con el fin de que todos los ciudadanos sean beneficiados? Pues bien, que exista un ente que regule, forme y respalde las actividades de servicios inmobiliarios, para que no se estén desarrollando valoraciones «improvisadas», ni administraciones «deficientes», con la improvisación de políticas públicas; que los pequeños y medianos constructores puedan ser respaldados tecnológica y financieramente por entes que les permitan mantenerse en el mercado; y que las ideas no queden en el papel y las iniciativas en sólo posibles proyectos. En otras palabras, más dinámica inmobiliaria no debería implicar un problema, sino una solución; no una expansión, sino una redensificación; no una pérdida de recursos naturales, sino una alternativa viable de vida.



## Literatura citada

- Cámara Colombiana de la Construcción, CAMACOL. 2008. Construcción en cifras.. <[http://www.camacol.org.co/estudios\\_economicos/construccion\\_cifras/construccion\\_cifras.php](http://www.camacol.org.co/estudios_economicos/construccion_cifras/construccion_cifras.php)>. Se tuvo acceso en septiembre.
- CEPAL, Cooperación Italiana. 2003. Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe. Santiago de Chile: Publicación de las Naciones Unidas.
- Comunicación de Óscar Hernán Arcos Palma, subgerente de Planeación de Metrovivienda, a Edna Bonilla, Secretaría Distrital del Hábitat, en agosto de 2007.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE. 1993. Censo de población y vivienda. Bogotá, D.C.: DANE.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE. 2006. Censo general 2005 Colombia. Bogotá : DANE.
- Donald, C. 2001. Crecimiento racional. *Investigación y Ciencia* 293:78.
- ETB & Publicar. 1994. Páginas amarillas. Bogotá, D.C.: Publicar.
- ETB & Publicar. 2006. Páginas amarillas. Bogotá, D.C.: Publicar
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC. 2008. Glosario.. <[http://www.igac.gov.co:8080/igac\\_web/contenidos/glosario.jsp](http://www.igac.gov.co:8080/igac_web/contenidos/glosario.jsp)>. Se tuvo acceso en septiembre.
- Ley 388 de julio 18 de 1997. Ley de desarrollo territorial. La política del salto social. Ministerio de Desarrollo Económico. Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Bogotá.
- Peña, C. 2006. Ordenamiento urbano exige profesionalizar al inmobiliario. *El Tiempo* 4.
- Pérez, M. 2004. Territorio y desplazamiento. El caso de Altos de Cazucá, municipio de Soacha. Bogotá, D.C.: Fundación Cultural Javeriana de Artes Gráficas.
- Rincón, P. 2004. Análisis de los procesos de re-densificación en Bogotá, ¿una alternativa al crecimiento urbano sostenible? *Bitácora Urbano-Territorial* 008:90-92.
- Sección Debate, 2008. La Bogotá del futuro. *Semana* 1375:84-85.
- Torres, C. y Rincón J. 2008. Suelo urbano y vivienda social en Bogotá: la primacía del mercado y el sacrificio del interés general, 1990-2007. Bogotá, D.C.: sin publicar.
- Unidad Administrativa Espacial de Catastro Distrital, UAECD. Formación catastral. 2008. <http://www.catastrobogota.gov.co/index.php?id=38&type=0&uid=19&cHash=4b907309c7>>. Se tuvo acceso en noviembre.