

El valor del suelo urbano en Bogotá 2008

PRESENTACIÓN

La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá publica desde 1996 el “Estudio del Valor del Suelo en Bogotá” con el objetivo de dar a conocer a los interesados en la materia el proceso de evolución de los precios de la tierra en la capital, estudio que se ha convertido en fuente obligada de consulta para los profesionales de los sectores de la construcción e inmobiliario, así como en herramienta indispensable para la toma de decisiones de índole financiera, política, económica y social.

En esta versión se han generado once zonas nuevas, seis han sido eliminadas una ha sido retomada de estudios anteriores, dos han cambiado de destinación y seis subzonas han sido creadas al interior de las ya establecidas, para un total de 103 zonas estudiadas. La metodología utilizada para la consecución de los valores presentados incluyó la zonificación teniendo en cuenta los sectores normativos, subsectores de uso y subsectores de edificabilidad de las unidades de planeamiento zonal (UPZ), aumentando así el nivel de detalle para el cálculo de los valores. Igualmente, se realizó una delimitación de las zonas basándonos en la capa predial y la malla vial actualizadas a 2008.

Para la determinación de los valores de las zonas fueron tenidos en cuenta también los diferentes estudios de mercado, avalúos, transacciones y otros, material disponible en la base de datos de la Lonja y que ha sido fruto de más de sesenta años de trabajo continuo en el sector.

Con el fin de establecer el valor definitivo para cada zona se contó con la participación de profesionales expertos en el tema inmobiliario y miembros de la Junta Técnica de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, quienes se encargaron de recopilar y analizar el material obtenido en campo para posteriormente avalar los resultados finales.

Este estudio reúne las zonas analizadas por usos comerciales y de servicios, industriales y residenciales, así como por ubicación, estrato, normatividad urbanística y antigüedad de desarrollo y consolidación, con el fin de obtener grupos de zonas homogéneas y precios representativos para cada zona en los años analizados, así como las tasas de valorización experimentadas año a año en los diferentes sectores, tanto en términos corrientes o nominales como en valores constantes o reales.

Es así como la primera parte recoge los resultados a 2008 de los precios indicativos por metro cuadrado de suelo en 103 zonas del área urbana, mientras que la segunda parte recopila los índices de precios reales promedio de los grupos de zonas de 1960 a 2008, es decir 50 años, con el fin de visualizar el comportamiento cíclico de los precios del suelo en el corto, mediano y largo plazo, al igual que sus efectos en las zonas con distinto grado de consolidación.

Me complace entregar una vez más este estudio, cuyo propósito fundamental es contribuir al desarrollo de nuestra ciudad.

MARIA ISABEL SILVA NIGRINIS
Presidenta Ejecutiva



INDICE

PARTE I

EL VALOR DEL SUELO URBANO EN BOGOTÁ 2008 (EN ÁREAS URBANIZADAS)

1. ANTECEDENTES, OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO.	14
2. METODOLOGÍA.	16
2.1 FUENTES CONSULTADAS Y GRUPO DE TRABAJO.	16
2.2 DATOS OBTENIDOS, CLASIFICACION DE ZONAS Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS.	17
2.3 GLOSARIO	20
3. ANÁLISIS DE PRECIOS Y TASAS DE VALORIZACIÓN POR GRUPOS DE ZONAS SEGÚN TIPO DE ACTIVIDAD O USO.	23
3.1 ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.	23
3.1.1 ÁREAS CENTRALES DE COMERCIO Y SERVICIOS - DISTRITO CENTRAL DE NEGOCIOS.	23
Zona 1	25
Avenida Jiménez con Carrera 7ª	
Avenida Jiménez entre Carreras 4ª y 9ª; Carrera 7ª - Calle 14 - 18	
Zona 2	26
Las Nieves	
Carrera 7ª; Calles 20 a 25	
Zona 3	27
Calle 19 - Tramo 1	
Calle 19; Carreras 3ª a 7ª	
Zona 4	28
Calle 19 - Tramo 2	
Calle 19; Carreras 8ª a 10ª	
Zona 5	29
Centro Internacional 1 - Bavaria	
Calles 26 a 33; Carreras 7ª a Avenida Caracas (Sin incluir)	
Zona 6	30
Centro Internacional 2 - Ecopetrol	
Calles 35 a 39; Carreras 7ª a 13	
Zona 7	31
Carrera 13 - Chapinero	
Carrera 13; Calles 57 a 64	
Zona 8	32
Calle 53 - Galerías	
Calle 53; Avenida Caracas (Sin incluir) a Carrera 28	
Zona 9	33
Ciudad Salitre (AAM)	
Área de Actividad Múltiple	

INDICE

Tabla Resumen de Valores y Tasas - Zonas Comerciales Distrito Central de Negocios	34
Tabla y Gráfica de Tasas Nominales y Reales - Zonas Comerciales Distrito Central de Negocios	35
Tabla Resumen de Normatividad Urbanística Vigente - Zonas Comerciales Distrito Central de Negocios	36
<hr/>	
3.1.2 ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE ESTRATOS ALTOS	39
Zona 10 Carrera 11 - Tramo 1	40
Carrera 11; Calles 73 a 76	
Zona 11 Carrera 11 - Tramo 2	41
Carrera 11; Calles 77 a 81	
Zona 12 Carrera 11 - Tramo 3 - Andino	42
Carrera 11; Calles 82 a 85	
Zona 13 Carrera 11 - Tramo 4	43
Carrera 11; Calles 86 a 92	
Zona 14 Carrera 11 - Tramo 5	44
Carrera 11; Calles 93 a 99	
Zona 15 Carrera 15 - Tramo 1 - El Lago	45
Carrera 15; Calles 73 a 77	
Zona 16 Carrera 15 - Tramo 2 - Antiguo Country	46
Carrera 15; Calles 78 a 85	
Zona 17 Carrera 15 - Tramo 3 - Chicó	47
Carrera 15; Calles 89 a 99	
Zona 17A Carrera 15 - Tramo 3A	48
Carrera 15; Calles 101 a 111	
Zona 18 Carrera 15 - Tramo 4 - Pepe Sierra - Unicentro	49
Carrera 15; Diagonal 112 a Calle 125	
Zona 19 Avenida 19	50
Avenida 19; Calle 101 a Avenida 127 (Diagonal 127A)	
Zona 20 Teleport	51
Avenida Carrera 7ª a Avenida Carrera 9ª ; Calles 112 a 116	
Zona 21 Avenida Chile	52
Avenida Chile (Calle 72); Carreras 5ª a 11	
Zona 22 Calle 90 - Tramo 1	53
Calle 90; Carreras 12 a 14	
Zona 23 Calle 90 - Tramo 2	54
Calle 90; Carrera 16 a Autopista Norte (Carrera 22)	
Zona 24 Calle 100	55
Calle 100; Carreras 7ª a 15	
Zona 25 Diagonal 109	56
Diagonal 109; Carrera 15 a Avenida 19 (Sin incluir estos ejes)	
Zona 26 Calle 122	57
Calle 122; Carrera 15 a Avenida 19	
Zona 27 Calle 140	58
Calle 140; Avenida 7ª (Carrera 12) a Avenida 19 (Transversal 30)	

INDICE

Zona 28	Zona Rosa (Zona T) Calles 81 a 85; Carreras 11A a 13	59
Zona 29	Chicó Norte Calles 94A a 99; Carreras 11A a 14	60
Zona 29A	Parque de la 93 Calles 93A a 93B; Carreras 11A a 13	61
Zona 30A	Calle 85 Calle 85; Carreras 11 a 14	62
Zona 31	Usaquén Carreras 5ª a 7ª; Calles 116 a 120	63
	Tabla Resumen de Valores y Tasas - Zonas Comerciales y de Servicios Estratos Altos	64
	Tabla y Gráfica de Tasas Nominales y Reales - Zonas Comerciales y de Servicios Estratos Altos	65
	Tabla Resumen de Normatividad Urbanística Vigente - Zonas Comerciales y de Servicios Estratos Altos	66
3.1.3	ÁREAS COMERCIALES POPULARES	71
Zona 32	San Victorino Calle 11 a Avenida Jiménez de Quesada (Calle 13); Carreras 9ª a 13	73
Zona 33	Ricaurte Carreras 27 a 28; Calles 10ª a 13	74
Zona 34	Siete de Agosto Carrera 24; Calles 64 a 68	75
Zona 35	Avenida Calle 68 - Las Ferias Avenida Calle 68; Avenida Carrera 68 (Carrera 57) a Avenida Boyacá (Carrera 72)	76
Zona 36	Carrera 100 - Fontibón Carrera 100; Calles 21 a 31	77
Zona 37	Restrepo Calles 14 Sur a 19 Sur; Carreras 18 a 21	78
Zona 38	Carrera 51 - Venecia Carrera 51; Autopista del Sur (Calle 45 Sur); Transversal 44	79
Zona 39	La Floresta Transversal 49 a Carrera 49; Calles 98 a 103	80
Zona 81A	Prado Veraniego – Sector Comercial Calles 128 a 133A; Carreras 36 a 46A	81
	Tabla Resumen de Valores y Tasas - Zonas Comerciales y de Servicios Populares	82
	Tabla y Gráfica de Tasas Nominales y Reales - Zonas Comerciales y de Servicios Populares	83
	Tabla Resumen de Normatividad Urbanística Vigente - Zonas Comerciales y de Servicios Populares	84
3.2	ZONAS INDUSTRIALES Y DE BODEGAS	87
Zona 40	Toberín Calles 164 a 170 (Sin incluir); Carreras 35 a 42 - Autopista Norte (Sin incluir)	89
Zona 41	Paloquemao Calles 13 a 19; Carreras 22 a 30	90

INDICE

Zona 42	Montevideo - Industrial Franco	91
	Avenida Carrera 68 a Avenida Boyacá (Carrera 72); Calle 13 a Diagonal 22	
Zona 43	Industria Jardín - Avenida El Dorado	92
	Avenida El Dorado; Carrera 78 - Límite Aeropuerto	
Zona 44	Puerta de Teja - Coca Cola	93
	Calles 40 a 45; Carreras 85 a 99	
Zona 45	Alamos Industrial	94
	Avenida El Dorado (Sin incluir) a Calle 67A; Avenida Ciudad de Cali a Carrera 96	
Zona 47	Pueblo Viejo	95
	Carrera 123; Avenida Centenario; Río Bogotá	
Zona 48	El Ejido - Gorgonzola	96
	Carreras 31 a 50; Calles 7ª a 22 (Sin incluir Calle 13, Avenida Américas y San Andresito)	
Zona 49	Puente Aranda	97
	Carreras 51 a 67; Calle 9ª a Diagonal 22A	
Zona 50	La Valvanera	98
	Calles 57 Sur a 63 Sur; Carrera 55 hasta el límite con Bosa y Soacha	
Zona 51	Cazucá - Soacha	99
	Zona Industrial	
Tabla Resumen de Valores y Tasas - Zonas Industriales y de Bodegas		100
Tabla y Gráfica de Tasas Nominales y Reales - Zonas Industriales y de Bodegas		101
Tabla Resumen de Normatividad Urbanística Vigente - Zonas Industriales y de Bodegas		102
3.3	ZONAS RESIDENCIALES	105
3.3.1	RESIDENCIALES DE ESTRATO ALTO	105
Zona 52	La Cabrera	107
	Calles 86 a 88; Carreras 7ª a 10ª y 12	
Zona 53	Nogal - Retiro	108
	Calles 80 a 85; Carreras 7ª a 10ª	
Zona 54	Rosales	109
	Calles 70 a 85; Carrera 4ª al Oriente	
Zona 55	Chicó	110
	Calles 92 a 95; Carreras 7ª a 11 (Sin incluir)	
Zona 56	Chicó - Chicó Norte	111
	Calles 92 a 100 (Sin incluir); Carrera 17 a Autopista Norte (Carrera 23)	
Zona 57	Refugio - Chicó Oriental	112
	Calles 85 a 93B; Carrera 7ª al Oriente	
Zona 58	Santa Ana - Santa Bárbara Alta	113
	Diagonal 108 a Calle 115; Carrera 7ª al Oriente	
Zona 59	La Carolina	114
	Avenida 127 a Calle 129; Transversal 13A a Avenida 15	
Zona 60	Multicentro - Santa Bárbara Central	115
	Calles 116 a 126; Carreras 11 a 13	
Zona 61	Santa Bibiana - San Patricio - Navarra	116
	Calles 101 a 114; Carrera 16 a Autopista Norte	

INDICE

Zona 62	Santa Bárbara Occidental	117
	Calles 117 a 125; Transversal 17 a Autopista Norte	
	Tabla Resumen de Valores y Tasas - Zonas Residenciales de Estrato Alto	118
	Tabla y Gráfica de Tasas Nominales y Reales - Zonas Residenciales de Estrato Alto	119
	Tabla Resumen de Normatividad Urbanística Vigente - Zonas Residenciales de Estrato Alto	120
3.3.2	RESIDENCIALES DE ESTRATO MEDIO ALTO	123
Zona 63	Calleja Baja	125
	Avenida 19 a Autopista Norte (Sin incluir); Avenida 127 a Calle 134 (Sin incluir)	
Zona 64	Bella Suiza	126
	Avenida 127A a Calle 130; Carrera 8ª a Transversal 10ª C	
Zona 65	Ciudad Salitre (AAR)	127
	Área de Actividad Residencial	
Zona 66	Chapinero Alto	128
	Calles 53 a 64; Carrera 6ª a Avenida Circunvalar (Sin incluir el Barrio María Cristina)	
Zona 67	La Alhambra	129
	Calles 109 a 116(Sin incluir); Transversal 33C a Carrera 44	
Zona 68	Niza Norte	130
	Calles 125B a 129; Carreras 53 a 59	
Zona 69	Puente Largo - Pasadena	131
	Calles 101 a 107; Carreras 23 a 44	
Zona 70	Colina Campestre	132
	Calles 134 a 138; Carrera 43 a Avenida Boyacá	
Zona 71	Nueva Autopista - Contador - Las Margaritas	133
	Calles 134 a 151; Avenida 19 a Autopista Norte (Sin incluir ejes comerciales)	
Zona 72	Niza Sur	134
	Calles 118 a 125A; Carreras 52A a 57	
Zona 73	Las Villas	135
	Calles 127 a Diagonal 128D; Carreras 47A a 52	
	Tabla Resumen de Valores y Tasas - Zonas Residenciales de Estrato Medio Alto	136
	Tabla y Gráfica de Tasas Nominales y Reales - Zonas Residenciales de Estrato Medio Alto	137
	Tabla Resumen de Normatividad Urbanística Vigente - Zonas Residenciales de Estrato Medio Alto	138
3.3.3	RESIDENCIALES DE ESTRATO MEDIO MEDIO	141
Zona 74	Cedritos	142
	Calles 141 a 146; Carrera 12 a Avenida Jorge Uribe Botero (Carrera 31)	
Zona 75	Nicolás de Federmán	143
	Calles 53 a 63; Carrera 30 a 39	
Zona 76	Esmeralda	144
	Diagonal 40 a 53; Transversal 39 a Transversal 48	
Zona 77	Modelia	145
	Calles 31 a 45; Carreras 72 a 80	
Zona 78	Normandía	146

INDICE

	Calles 48 a 56A; Carreras 66A a 76C	
Zona 79	Villa del Prado	147
	Calles 170 a 175; Autopista Norte (a excepción de la Avenida Córdoba) - Carrera 59	
	Tabla Resumen de Valores y Tasas - Zonas Residenciales de Estrato Medio Medio.	148
	Tabla y Gráfica de Tasas Nominales y Reales - Zonas Residenciales de Estrato Medio Medio.	149
	Tabla Resumen de Normatividad Urbanística Vigente - Zonas Residenciales de Estrato Medio Medio.	150
3.3.4	RESIDENCIALES DE ESTRATO MEDIO BAJO	153
Zona 80	Américas – Techo	155
	Canal del Río Fucha a Avenida 1° de Mayo y Calle 31 Sur; Calle 7A, Diagonal 8 y Carrera 77 a Transversal 49	
Zona 81	Spring - Prado Pinzón	156
	Sector Residencial	
Zona 82	Minuto - Española - Quirigua - Bolivia	157
	Calles 81 a 92; Carreras 72 a 96 y Calles 78 a 90	
Zona 83	Kennedy - Timiza	158
	Calles 33 Sur a 47 Sur y Diagonal 43 Sur; Avenida Boyacá a Avenida Agoberto Mejía	
Zona 84	Suroccidente 1 - Olaya - Quiroga	159
	Avenida 1° de Mayo a Avenida Boyacá; Avenida Caracas a Autopista Sur	
Zona 85	Madelena	160
	Calles 52 Sur a 64 Sur; Carreras 64 a 67 y Calles 55 Sur a 57 Sur; Carreras 65 a 71	
Zona 86	La Candelaria	161
	Calles 8 a 13; Carreras 1ª a 6ª	
Zona 87	Fontibón Residencial	162
	Avenida Centenario, Avenida Luís Carlos Galán, Carreras 97 a 115 (salvo Carreras 99, 100 y Calle 17)	
Zona 88	Nueva Santa Fe	163
	Calles 4ª a 7ª; Carreras 4ª a 7ª	
Zona 89	Rincón - Tibabuyes	164
	Calles 120 a 142; Carreras 91 a 130	
Zona 90A	Suroriente 1 - 20 de Julio	165
	Calles 20 Sur a 35 Sur; Carrera 5ªA a 10ª	
Zona 90B	Suroriente 2 – Gustavo Restrepo – Sociego Sur	166
	Calles 20 Sur a 36 Sur; Carrera 10ª a Avenida Caracas (Carrera 14)	
	Tabla Resumen de Valores y Tasas - Zonas Residenciales de Estrato Medio Bajo	167
	Tabla y Gráfica de Tasas Nominales y Reales - Zonas Residenciales de Estrato Medio Bajo	168
	Tabla Resumen de Normatividad Urbanística Vigente - Zonas Residenciales de Estrato Medio Bajo	169
3.3.5	RESIDENCIALES POPULARES	175
Zona 91A	Suroriente 2 – Granjas San Pablo	177
	Calles 32B Sur a 42 Sur; Avenida Troncal de la Caracas a Carrera 12	

INDICE

Zona 91B	Suroriente 2 – Marco Fidel Suárez – San Jorge	178
	Calles 42 Sur a 51 Sur; Avenida Troncal de la Caracas 19 a Transversal 12	
Zona 91C	Suroriente 2 – Marruecos - Molinos	179
	Carrera 12A a Avenida Las Guacamayas; Avenida Troncal de la Caracas a Transversal 5ª (aproximadamente)	
Zona 92	Soacha Residencial	180
	Área Residencial Centro	
Zona 93	Patio Bonito - Britalia - Class	181
	Calles 14 Sur a 60 Sur; Carreras 86 a 120	
Zona 94	Suroriente 3 – Guacamayas – La Belleza – La Gloria	182
	Calle 36 Sur a Diagonal 61 A Sur; Carrera 10ª a Avenida Circunvalar	
Zona 95	Bosa Residencial	183
	Área Residencial Popular	
Zona 96A	Suroccidente 2 – Ciudad Bolívar 1	184
Zona 96B	Suroccidente 2 – Ciudad Bolívar 2	185
Zona 96C	Suroccidente 2 – Ciudad Bolívar 3	186
	Tabla Resumen de Valores y Tasas - Zonas Residenciales Populares	187
	Tabla y Gráfica de Tasas Nominales y Reales - Zonas Residenciales Populares	188
	Tabla Resumen de Normatividad Urbanística Vigente - Zonas Residenciales Populares	189
	RESUMEN CARTOGRÁFICO	195
	“Por grupos de zonas según tipo de actividad o uso y localización en la ciudad”	195
	Valores y Tasas	195

PARTE II

BOGOTÁ: CINCO DECADAS DE CICLOS EN EL SUELO URBANO ANÁLISIS SOBRE INDICES DE VALORES REALES DEL SUELO DESDE 1960 HASTA 2008

1. METODOLOGÍA	209
2. ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	209
2.1 Áreas Centrales de Comercio y Servicios de Antiguo Desarrollo	209
2.2 Áreas Centrales de Comercio y Servicios de Posterior Desarrollo	212
2.3 Áreas Centrales de Comercio y Servicios de Posterior Desarrollo «Ciudad Salitre»	213
2.4 Áreas Comerciales de Estratos Altos de Antiguo Desarrollo	214
2.5 Áreas Comerciales de Estratos Altos de Reciente Desarrollo	216
2.6 Áreas Comerciales Populares «San Victorino»	217
2.7 Áreas Comerciales Populares de Posterior Desarrollo	

INDICE

3. ZONAS INDUSTRIALES	217
3.1 Zonas Industriales de Antiguo Desarrollo	217
3.2 Zonas Industriales de Reciente Desarrollo	219
4. ÁREAS RESIDENCIALES	220
4.1 Áreas Residenciales de Estratos Altos	220
4.2 Áreas Residenciales de Estrato Medio Alto	222
4.3 Áreas Residenciales de Estrato Medio Medio al Norte	224
4.4 Áreas Residenciales de Estrato Medio Medio al Occidente	225
4.5 Áreas Residenciales Centrales de Estrato Medio Bajo	225
4.6 Áreas Residenciales de Estrato Medio Bajo al Norte, occidente y sur	226
4.7 Áreas Residenciales Populares Periféricas	228
5. PERFILES DE VALOR POR EJES VIALES	229
5.1 Perfil residencial	229
5.2 Perfil comercial	230
5.3 Eje comercial Este - Oeste	231
5.4 Perfiles comerciales y de vivienda, eje Norte - Sur	231