

Camilo Garzón



60m²
BOGOTÁ



**ANÁLISIS DE MERCADO PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE
DISEÑO DE MOBILIARIO ENFOCADA A VIVIENDAS CON ESPACIOS
REDUCIDOS MENORES A 60M2 EN BOGOTÁ**

Camilo Andrés Garzón Vásquez

Agosto 2017

Tutora: Dra. Carolina Saldaña Cortés

Universidad Externado de Colombia

Facultad de Administración de Empresas

Especialización en Innovación y Desarrollo de Negocios

Trabajo de Grado

ABSTRACT

El objetivo de este trabajo es realizar un estudio de mercado de vivienda con espacios reducidos menores a 60m² en la ciudad de Bogotá con el cual determinará la viabilidad para la creación de una empresa de diseño de mobiliario que atienda este mercado. Para conocer las características del mercado potencial recurrirá a la información estadística obtenida por diferentes entidades gubernamentales, así como información etnográfica y encuestas realizadas por el autor.



TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	2
OBJETIVO GENERAL	3
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	3
METODOLOGÍA.....	3
<u>MARCO CONTEXTUAL.....</u>	<u>5</u>
PANORAMA DE LA VIVIENDA EN BOGOTÁ.....	5
VALOR DEL METRO CUADRADO EN BOGOTÁ.....	7
ESPACIO REDUCIDO: UNA VIVIENDA DE 60M2	10
OFERTA DE VIVIENDA DE ESPACIOS REDUCIDOS EN BOGOTÁ.....	13
PREDIOS EXISTENTES EN BOGOTÁ MENORES O IGUALES A 60M2	14
<u>MERCADO OBJETIVO.....</u>	<u>17</u>
CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN DE BOGOTÁ	17
POBLACIÓN HABITANTE DE ESPACIOS REDUCIDOS	20
ENCUESTA DESARROLLADA PARA EL MERCADO OBJETIVO	22
COMPETENCIA Y SU ESTADO ACTUAL	29
<u>CONCLUSIONES</u>	<u>31</u>
<u>BIBLIOGRAFÍA.....</u>	<u>35</u>
<u>ANEXO 1 – CARTILLA DE HABITABILIDAD – POT 2013</u>	<u>36</u>
<u>ANEXO 2 – CONSULTA A CATASTRO BOGOTÁ.....</u>	<u>39</u>
<u>ANEXO 3 – FORMATO DE ENCUESTA.....</u>	<u>41</u>



LISTA DE TABLAS

Tabla 1 – Avalúo Catastral vs. Avalúo Comercial 2010 a 2016.	8
Tabla 2 – Dimensiones aproximadas para vivienda de 45m2.	11
Tabla 3 – Cantidad de predios por área y por estrato hasta 60m2 en Bogotá 2016.....	15
Tabla 4 – Cantidad de predios hasta 60m2 por localidad 2016.....	15
Tabla 5 – Número de viviendas, hogares y personas por estrato socioeconómico Bogotá 2014.	17
Tabla 6 - Número de viviendas, hogares y personas por estrato localidades Bogotá 2014.	17
Tabla 7 – Ingresos promedio por hogar y per cápita localidades Bogotá 2014.....	18
Tabla 8 – Ingreso per cápita localidades2014 vs. Cantidad de predios localidades 2016.....	20
Tabla 9 – Ficha técnica de encuesta realizada por el autor.	23
Tabla 10 – Respuestas del perfil demográfico y socioeconómico.	23
Tabla 11 – Respuestas sobre el mercado actual.	25
Tabla 12 – Respuestas sobre preferencias de compra y escenarios futuros.....	27

LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1 - ¿En qué se usan los inmuebles en Bogotá? (2016).	5
Imagen 2 - Dinámica de número de predios según estrato (2008 -2016).....	6
Imagen 3 – Evolución del valor catastral de Bogotá (2008 – 2017).	7
Imagen 4 – Precio del suelo residencial en Bogotá.	9
Imagen 5 – Dinámica de la propiedad horizontal vs. no horizontal.	10
Imagen 6 – Esquemas de viviendas por áreas.....	12
Imagen 7 –Búsqueda de áreas mínimas para compra en metrocuadrado.com.....	13
Imagen 8 – Mapa de Bogotá por localidades y cantidad de predios hasta 60m2.....	16
Imagen 9 – Mapa de Bogotá según ingreso per cápita por localidades 2014.....	19
Imagen 10 – Superposición mapas ingreso per cápita vs. Cantidad de predios menores a 60m2..	21
Imagen 11 – Oferta de muebles multifuncionales en Bogotá.	30
Imagen 12 – Página web Multifunzione.	30

INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL

INTRODUCCIÓN

Las condiciones actuales de las ciudades han llevado a innumerables cambios en la vivienda moderna. En pocas décadas pasamos de ciudades pequeñas con pocos habitantes y grandes extensiones de terreno aún verdes, a ciudades densas, superpobladas y grises con todo tipo de problemas sociales, culturales y ambientales; de barrios con casas amplias y parques, a condominios cerrados con edificios cada vez más altos y apartamentos estrechos, compartiendo áreas de bienestar común.

Ante este horizonte, y como observa en la ciudad de Bogotá, la falta de planeación en materia de vías, transporte público y desarrollo de la ciudad, han llevado a que el valor que se paga por el espacio crezca desproporcionadamente al ser cada vez más escaso. Los barrios que constaban de casas y edificios de 5 pisos en promedio, se han venido reemplazando con vastas edificaciones que se construyen en altura para lograr rentabilidad. Y con los problemas de movilidad y el alto costo del espacio del que sufre la ciudad, las soluciones arquitectónicas para estas nuevas viviendas, ahora apartamentos y apartaestudios, han optado por consolidar, aglutinar, simplificar ó eliminar áreas "innecesarias", reduciendo drásticamente el espacio habitable.

Pero las soluciones de diseño de mobiliario para estos nuevos espacios se encuentran, al menos en Colombia, en un estado intermedio donde los fabricantes -¿o los consumidores?- aún se preocupan principalmente por las tendencias internacionales en la forma sin tener aún lo suficientemente presente que los espacios que ocupan sus muebles se deben aprovechar al

máximo para el confort y bienestar de los consumidores, además de responder a las nuevas necesidades que la vida moderna nos solicita. Ejemplo de ello son las nuevas formas de trabajo.

Es ahí donde puede existir una oportunidad de innovación, en el diseño y desarrollo de mobiliario que satisfaga, desde el punto de vista funcional las nuevas necesidades y los requerimientos de sus habitantes, así como desde el punto de vista formal acorde a las tendencias comerciales de la actualidad. Y para corroborar esta idea, se considera necesario realizar un estudio de mercado de espacios reducidos en la ciudad de Bogotá -el cual es la finalidad de este trabajo- que permita conocer la situación actual, el mercado potencial, sus gustos y preferencias, y determinar así la viabilidad para la creación de una empresa de diseño de mobiliario que atienda este mercado.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con este trabajo se pretende identificar y analizar el mercado de vivienda de espacios reducidos en la ciudad de Bogotá. Adicionalmente, conocer, estudiar y caracterizar el perfil de sus habitantes o mercado objetivo para concluir así, si el tamaño y sus características hacen viable o no la creación de una empresa de diseño de mobiliario enfocado en este segmento específico. Se observa, gracias a las cifras de la construcción, que el mercado de vivienda de espacios reducidos ha venido en crecimiento en los últimos años y la oferta de mobiliario existente provee pocos productos que satisfagan las necesidades de espacio que este segmento solicita.

OBJETIVO GENERAL

Realizar un estudio de mercado que permita caracterizar el consumidor potencial de mobiliario diseñado para espacios reducidos en Bogotá.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar una caracterización del mercado de vivienda en Bogotá.
- Segmentar el mercado de vivienda de espacios reducidos y definir el mercado potencial.
- Conocer las necesidades, requerimientos y gustos de los usuarios que habitan los espacios reducidos.
- Determinar la viabilidad para la constitución (creación) de una empresa dedicada al diseño, producción y venta de mobiliario para espacios reducidos (inicialmente) en Bogotá.

METODOLOGÍA

La metodología utilizada buscará hacer un análisis de lo general, en este caso la ciudad de Bogotá, a lo particular ó conocimiento del mercado objetivo. Este análisis se desarrollará en 3 etapas, cada una exponiendo las conclusiones de la información estudiada así:

En la primera etapa se buscará información que permita conocer el panorama global de la vivienda en Bogotá, su composición, distribución y valor.

La segunda etapa se centrará en la recolección de información enfocada a espacios reducidos y de quienes los habitan, con el fin de conocer la cantidad de viviendas que cumplen esta condición. Para ello se buscarán datos estadísticos proporcionados por entidades gubernamentales y se corroborarán con encuestas realizadas por el autor. Dicha encuesta también permitirá conocer el mercado objetivo en relación a gustos, preferencias y comportamientos de compra. Paralelamente se estudiará la oferta que ofrece el mercado para este segmento de la población tanto online como en puntos de venta en diferentes sectores de la ciudad.

La tercera etapa serán las conclusiones resultado de la investigación de mercado.

MARCO CONTEXTUAL

PANORAMA DE LA VIVIENDA EN BOGOTÁ

Para el año 2016 los inmuebles de uso residencial representaron el **75.15%** del total de inmuebles de la ciudad. La composición de usos de inmuebles se ve reflejada en el siguiente gráfico, publicado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD, 2016)¹:

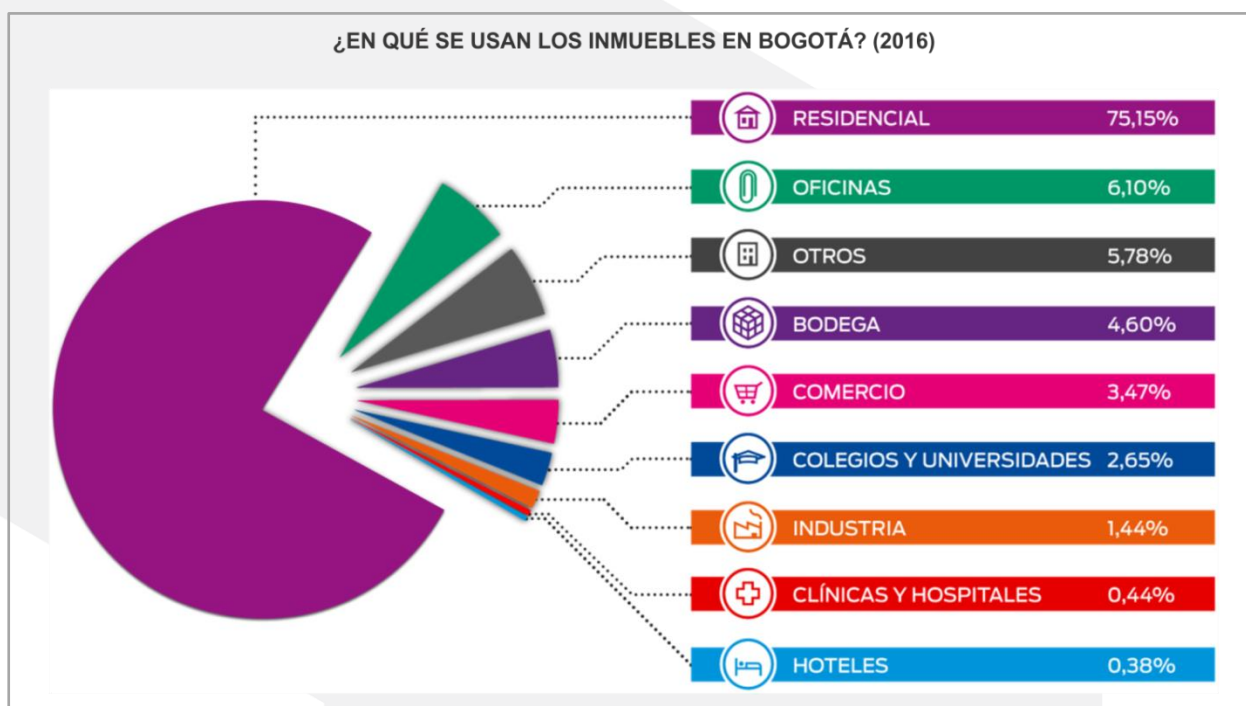


Imagen 1 - ¿En qué se usan los inmuebles en Bogotá? (2016).

La ciudad de Bogotá se encuentra subdividida administrativamente en 20 localidades, agrupando un número diverso de barrios. Los inmuebles que componen los barrios y las localidades se clasifican por tipo de uso y estrato. El uso depende de la evolución y el estado actual del sector clasificándose como inmuebles de tipo residencial, comercial, industrial, institucional, entre otros. Adicionalmente, se clasifica en diferentes estratos socioeconómicos

para especificar su población. El Departamento Nacional de Estadística -DANE- (s.f.), citado por la Secretaría Distrital de Planeación, define la estratificación de la siguiente manera:

La estratificación socioeconómica es el mecanismo que permite clasificar la población en distintos estratos o grupos de personas que tienen características sociales y económicas similares, a través del examen de las características físicas de sus viviendas, el entorno inmediato y el contexto urbanístico o rural de las mismas. Los municipios y distritos pueden tener entre uno y seis estratos, dependiendo de la heterogeneidad económica y social de sus viviendas. Bogotá se clasifica en seis (6) estratos².

Según el Análisis Inmobiliario 2008 – 2016 realizado por UAECD (2016)³, el número de predios residenciales en Bogotá clasificados por estrato del 1 al 6 se compone de la siguiente manera:



Imagen 2 - Dinámica de número de predios según estrato (2008 -2016).

Se observó que para el año 2016 encontramos un total de **2.043.746** predios residenciales ó de vivienda. La estadística muestra que el **mayor crecimiento de predios de vivienda de 2008 a 2016** lo tuvo el estrato 4 (56%), seguido por los estratos 5 (43%) y 6 (32%). Es decir,

que en los 8 años estudiados por la entidad el mercado se orientó en la construcción para el estrato **4**, seguido de los estratos 5 y 6. Igualmente resalta que *El estrato 4 fue el que más creció, pero llama la atención que el **tamaño promedio de los predios se redujo 18%**.*

VALOR DEL METRO CUADRADO EN BOGOTÁ

¿Por qué se reduce el tamaño de los predios?

Las cifras de la UAECD (2017)⁴ en relación a la evolución catastral, indicaron que en los últimos 7 años ha habido un incremento en el valor catastral mayor que la inflación de cada año.

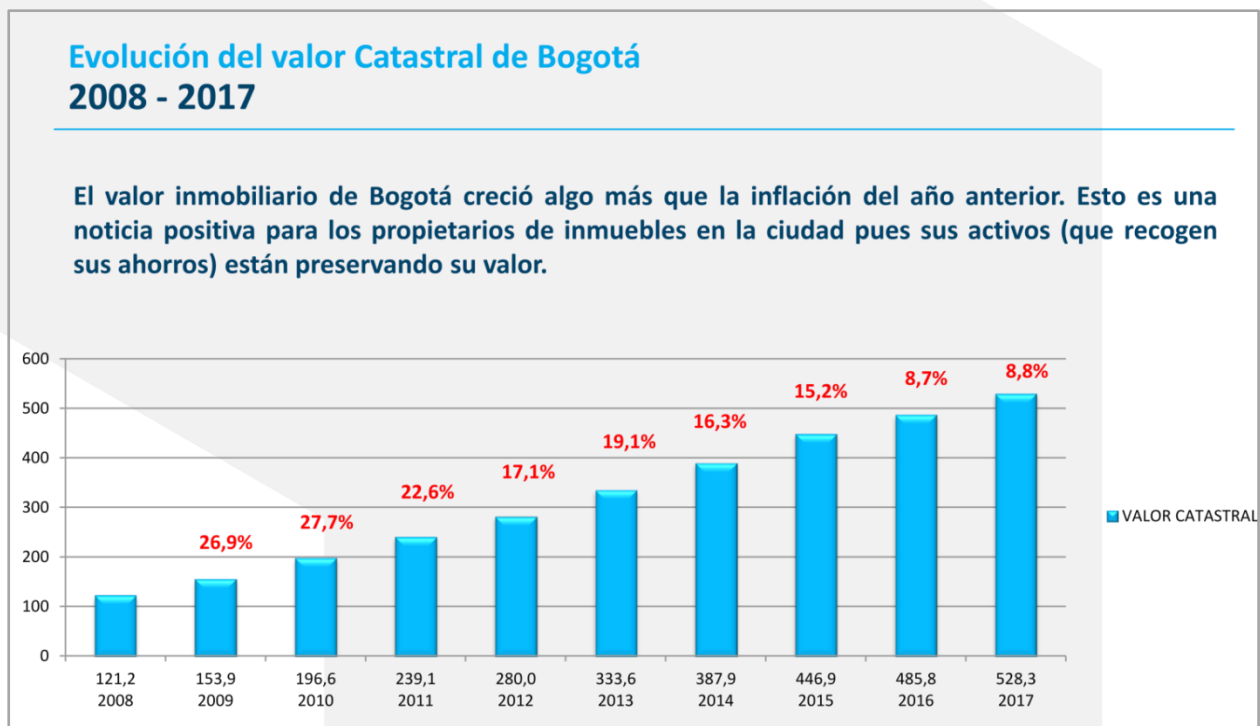


Imagen 3 – Evolución del valor catastral de Bogotá (2008 – 2017).

Como indica la anotación de la gráfica anterior, los inmuebles no sólo están *preservando su valor*, sino que el incremento catastral desproporcionado hizo que el valor comercial creciera en la misma proporción, elevando automáticamente el precio del metro cuadrado. Si bien esta

iniciativa buscaba acercar la brecha entre el valor catastral y el valor comercial –además de mayor recaudo por impuestos- tuvo un efecto adverso de inflación de precios que solo llevó a hacer más costoso el valor del metro cuadrado para la ciudad porque la brecha permaneció intacta. Podemos observar este comportamiento en el ejemplo siguiente: un predio en el barrio Chapinero con área de 28.10m² se ha avaluado en los últimos 7 años tanto por Catastro (a través del impuesto predial) como por el precio comercial así:

Tabla 1 – Avalúo Catastral vs. Avalúo Comercial 2010 a 2016.

UBICACIÓN: CHAPINERO ALTO			AREA(m ²): 28,10			
	CATASTRAL			COMERCIAL		IPC ANUAL
AÑO	\$ AVALUO	\$ / M2	INCREMENTO	\$ AVALUO	\$ / M2	DANE
2010	38.596.000	1.373.523		75.000.000	2.669.039	
2011	52.650.000	1.873.665	36,4%			3,73%
2012	59.522.000	2.118.221	13,1%			2,44%
2013	68.861.000	2.450.569	15,7%			1,94%
2014	75.616.000	2.690.961	9,8%			3,66%
2015	82.710.000	2.943.416	9,4%			6,77%
2016	85.025.000	3.025.801	2,8%	168.600.000	6.000.000	5,75%
INCREMENTO EN 7 AÑOS			120,3%		124,8%	24,29%

FUENTE: Avalúo Catastral del predio, precio del mercado y DANE.

Esto quiere decir que un predio estrato 4 en Bogotá, ubicado en Chapinero Alto se ha incrementado en 7 años así: para el avalúo catastral un 120,3% y para el avalúo comercial aproximadamente un 124.8%, mientras que el IPC sumado solamente ha crecido en un 24.29% en los mismos 7 años.

Esta información la corrobora el Banco de la República en su publicación estadística del **ÍNDICE DEL PRECIO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL EN BOGOTÁ – IPSB**, quien analizó el precio desde 1960 a 2012, donde se evidencia que *a partir de 2006 los precios del suelo urbano residencial se aceleraron y aumentaron cada año, en promedio, 13.5% más que el IPC.*⁵

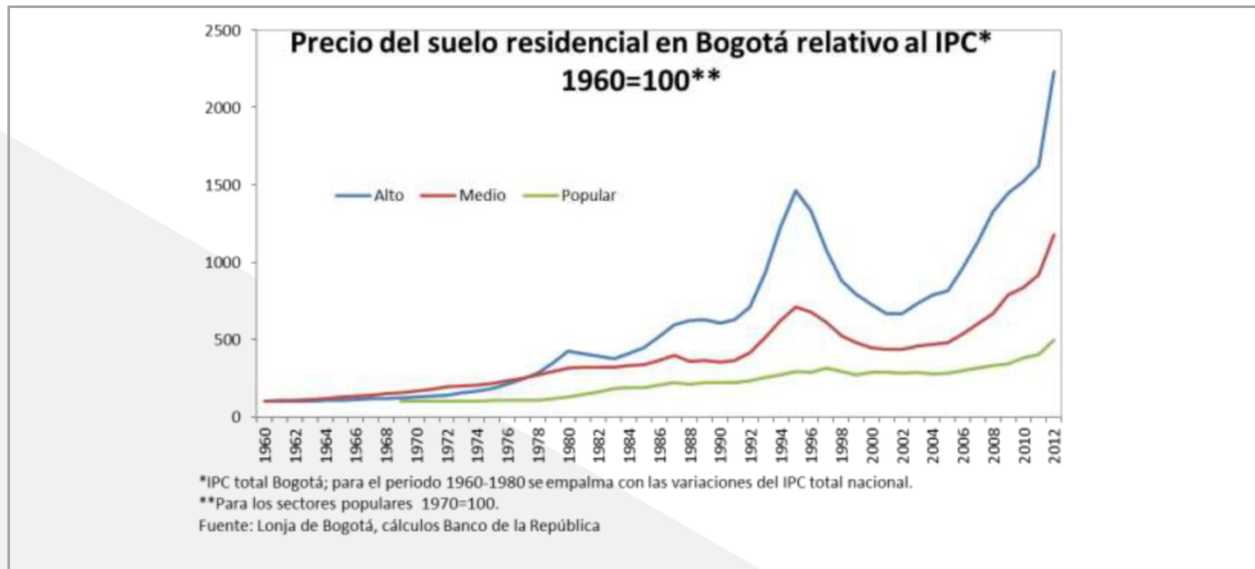


Imagen 4 – Precio del suelo residencial en Bogotá.

Otra causa que influye en la reducción del espacio de los predios es la densificación de la ciudad. Se han venido tomado sectores completos donde existían barrios compuestos por casas de 2 pisos para construir edificios de mínimo 5 pisos. Y a mayor altura, mayor población: en la misma área donde antes - hasta la década de los 90 - vivía 1 sola familia de 6 personas en promedio, ahora pueden vivir 20 familias de 2 a 4 personas (promedio 3), lo que se convierte en 60 personas (y 20 automóviles para 1 por familia) para la misma área donde antes vivían sólo 6 personas. Se puede observar este comportamiento en la gráfica de la dinámica de la propiedad horizontal vs. no horizontal, donde el 70% de los predios de la ciudad son propiedad horizontal, en otras palabras, edificios⁶.

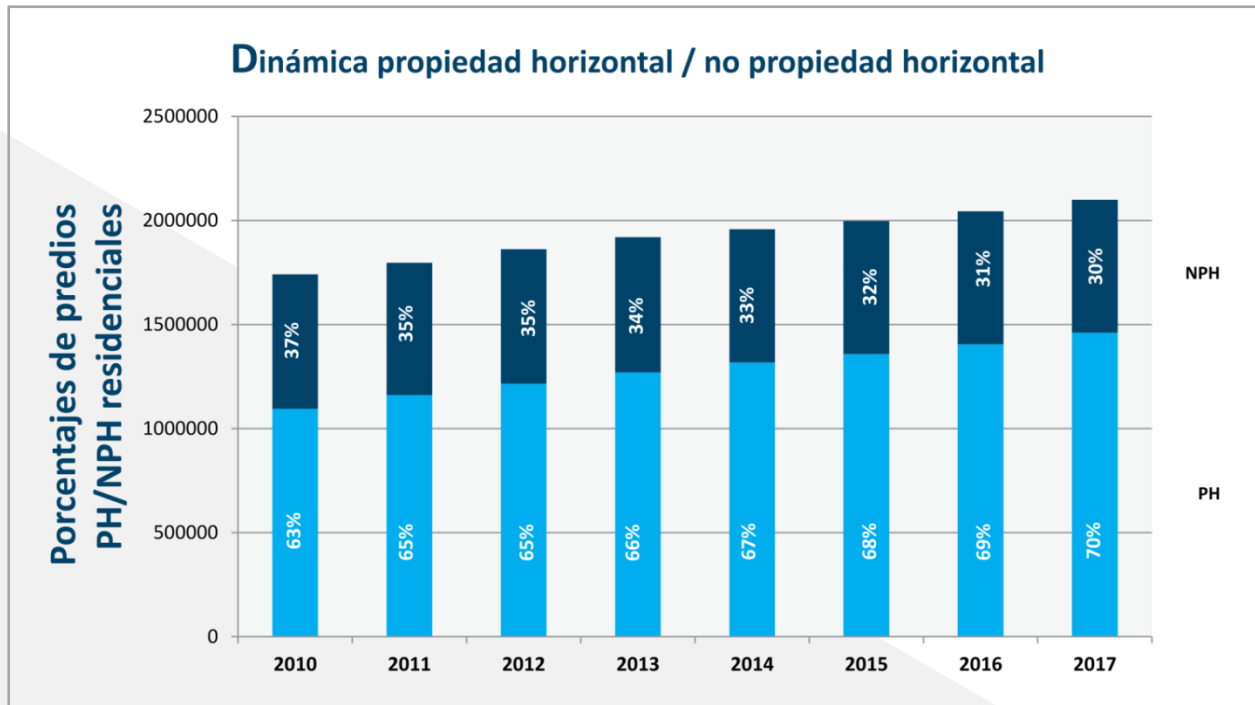


Imagen 5 – Dinámica de la propiedad horizontal vs. no horizontal.

ESPACIO REDUCIDO: UNA VIVIENDA DE 60M2

Para definir qué área se considera un espacio reducido, se tomó como marco de referencia la vivienda de interés social y prioritario, que es el mínimo espacio habitable permitido por la ley colombiana.

Existe en Bogotá la norma urbanística que ordena los lineamientos para el desarrollo de la ciudad llamada Plan de Ordenamiento Territorial – POT⁷, elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación. Dentro de ella se encuentra la Cartilla de Habitabilidad - Cartilla de Normas Urbanísticas y Arquitectónicas para el Mejoramiento de la Vivienda de Interés Social y Prioritario, la cual traza los **lineamientos para un espacio habitable**, definiendo a dicha cartilla como *normas eminentemente volumétricas que cumplen el propósito de garantizar un derecho fundamental del ser humano*⁸.

La cartilla definió el área mínima habitable de la siguiente manera:

Densidad. Se define mediante la determinación de un área mínima de las unidades de vivienda, resultante de la multiplicación del número de alcobas por una dimensión de área, en ningún caso inferior a la condición mínima de habitabilidad establecida en este POT.

Área mínima de la vivienda: es la que resulta de **multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados**, en todo caso la vivienda de interés social prioritario-VIP- y la vivienda de interés social –VIS- no podrá ser inferior a **45m²**⁹.

Dicha cartilla no determina la dimensión de los espacios y tampoco la cantidad de personas que ocuparán esa condición mínima de habitabilidad de 45m². Pero según sus lineamientos, si se debe multiplicar el número de alcobas por 15m², la cantidad para que cumpla los **45m² es de 3 alcobas**, es decir una familia de **4 personas** (2 padres y 2 hijos). Las dimensiones promedio para que una vivienda de 3 alcobas ocupe un espacio de 45m² serían las siguientes:

Tabla 2 – Dimensiones aproximadas para vivienda de 45m².

DIMENSIONES APROXIMADAS VIVIENDA 45 m ²				
DESCRIPCIÓN TIPO DE ÁREA	CANT	ANCHO x LARGO (m)	m ²	TOTAL m ²
Alcoba Doble con clóset	1	3 x 4	12	12
Alcoba Sencilla con clóset	2	3 x 3	9	18
Baño	2	1.5 x 2	3	6
Cocina	1	2.5 x 1.2	3	3
Sala	1	3 x 2	6	6
			SUMAN	45

Fuente: Autor

Si bien suman los 45m² requeridos no se tienen en cuenta las áreas de circulación, patios ni muros, además de que todas las áreas propuestas son espacios realmente estrechos. Por tal razón y como lo demuestra el siguiente gráfico, sumamos 15m² a los 45m² propuestos por la cartilla para obtener así una vivienda de **60m²**.

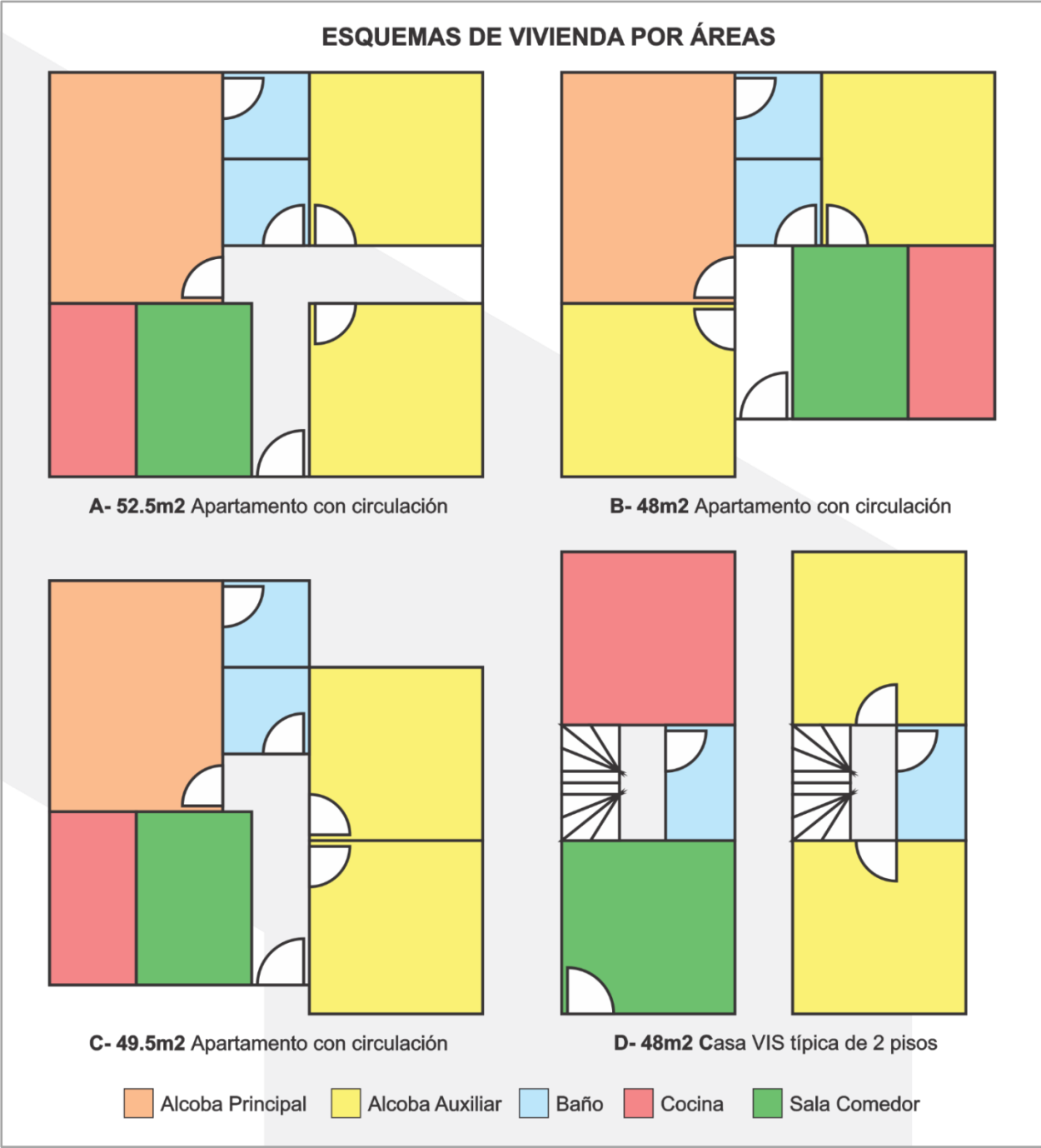


Imagen 6 – Esquemas de viviendas por áreas. Fuente: Autor

OFERTA DE VIVIENDA DE ESPACIOS REDUCIDOS EN BOGOTÁ

Para conocer la oferta actual del mercado en términos de áreas mínimas de apartamentos, se realizó una búsqueda en metrocuadrado¹⁰, portal online especializado en finca raíz que se encuentra dentro de las páginas de mayor consulta y efectividad en Bogotá y otras ciudades principales. La búsqueda se filtró de la siguiente manera: Ciudad: Bogotá / Zonas: Todas las zonas / Tipo de inmueble: Apartamento / Tipo de negocio: Compra / Habitaciones: 1 / Antigüedad: Sobre plano.

Se encontraron 228 resultados con área construída¹¹ que inicia desde 20m², siendo éste un proyecto de vivienda para venta sobre planos ubicado en Engativá, estrato 3¹². Los 20m² contienen 1 habitación, 1 baño y 1 cocineta, pero no incluye ninguna área social y tampoco se prevé un área de lavado de ropas al menos dentro de la cocina, por lo que según la Tabla 2 suma al menos entre 9 y 12 m², por lo que el espacio mínimo llegaría a **30m²** en promedio.

www.metrocuadrado.com/proyecto/eka/4640-C00001-07

metro cuadrado BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS INGRESAR PUBLIQUE SU INMUEBLE

Inicio / Apartamentos / Venta / Nuevos / Bogotá DC / Apartamentos nuevos en Venta en La granja, Bogotá DC

PROYECTO
EKA
Apartamentos nuevos en Venta
Bogotá D.C. La granja
\$95.331.976
VER INMUEBLES VER UBICACIÓN

4 VISITA ESTE PROYECTO, DESDE AQUÍ

	Valor venta \$95.331.976	Área privada de 20 m ²	Habitaciones 1	Baños 1
--	------------------------------------	--------------------------------------	-------------------	------------

Conoce lo más destacado de este proyecto

Contacta a la Constructora
Cód web: 4640-C00001
Comentarios
Estoy interesado en Eka en Venta en Bogotá D.C.

Imagen 7 –Búsqueda de áreas mínimas para compra en metrocuadrado.com

Basados en el análisis de la Cartilla de Habitabilidad y la oferta del mercado podemos concluir que:

- Existe oferta en el mercado inmobiliario de apartamentos con área mínima desde 20m².
- Se ofrecen viviendas menores a 45m² sacrificando áreas como habitaciones, baños y áreas sociales.
- Un área de **30m²** es un espacio reducido habitable para 2 personas.
- Un área de **45m²** es un espacio reducido habitable para 3 personas.
- Un área de **60m²** es un espacio reducido habitable para 4 personas.

Con esta información podemos definir que un **espacio reducido** habitable en términos de m² comprende un rango que va desde **30m² hasta 60m²**, teniendo siempre en cuenta la cantidad de personas que habitarán el espacio y que cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad.

En resumen y para efectos del presente trabajo, se analizarán inmuebles menores o iguales a 60m² en la ciudad de Bogotá, considerados dentro de la categoría de **espacio reducido**.

PREDIOS EXISTENTES EN BOGOTÁ MENORES O IGUALES A 60M²

Para conocer el estado actual de los predios menores a 60m², se utilizaron datos estadísticos proporcionados por Catastro Bogotá y DANE.

Según consulta realizada por el autor a Catastro Bogotá, para el mes de octubre de 2016 existían en la ciudad de Bogotá **562.538 inmuebles con área menor a 60 metros cuadrados**¹³. Al cruzar esta información con el total de inmuebles residenciales mencionados en la Imagen 2 (2.043.746 inmuebles), encontramos que **562.538** predios de vivienda en

Bogotá son **menores a 60 metros cuadrados**, lo que equivale al **27.5%** del total de los inmuebles de Bogotá.

Este **27.5%** se clasifica por área y estrato de la siguiente manera:

Tabla 3 – Cantidad de predios por área y por estrato hasta 60m2 en Bogotá 2016

CANTIDAD DE PREDIOS X ÁREA				CANTIDAD DE PREDIOS X ESTRATO		
RANGO DE AREAS (m2)		# PREDIOS	%	ESTRATO	# PREDIOS	%
19,00	19,99	340	0,06%	0	6	0,00%
20,00	25,00	5.952	1,06%	1	27.736	4,93%
25,01	30,00	11.885	2,11%	2	225.716	40,12%
30,01	35,00	28.856	5,13%	3	223.441	39,72%
35,01	40,00	62.672	11,14%	4	66.288	11,78%
40,01	45,00	104.854	18,64%	5	11.104	1,97%
45,01	50,00	117.744	20,93%	6	8.247	1,47%
50,01	55,00	126.256	22,44%			
55,01	60,00	103.979	18,48%			
	TOTAL	562.538	100%	TOTAL	562.538	100%

Fuente: Observatorio Técnico Catastral

La siguiente tabla muestra la cantidad de predios menores a 60m2 distribuidos por localidades y organizados de menor a mayor:

Tabla 4 – Cantidad de predios hasta 60m2 por localidad 2016

#	LOCALIDAD	CANT. PREDIOS	#	LOCALIDAD	CANT. PREDIOS
99	SIN REFERENCIA	7	2	CHAPINERO	19.455
20	SUMAPAZ	45	18	RAFAEL URIBE	19.735
17	LA CANDELARIA	1.471	5	USME	23.016
15	ANTONIO NARIÑO	2.542	9	FONTIBON	33.532
14	LOS MARTIRES	2.561	19	CIUDAD BOLIVAR	39.772
12	BARRIOS UNIDOS	4.829	1	USAQUEN	43.208
16	PUENTE ARANDA	8.173	10	ENGATIVA	51.538
6	TUNJUELITO	8.276	7	BOSA	65.744
3	SANTA FE	8.669	8	KENNEDY	100.314
13	TEUSAQUILLO	10.099	11	SUBA	101.328
4	SAN CRISTOBAL	18.224			
				TOTAL	562.538

Fuente: Observatorio Técnico Catastral

Para verlo gráficamente se elaboró el siguiente mapa de la ciudad ordenado por la degradación de colores:

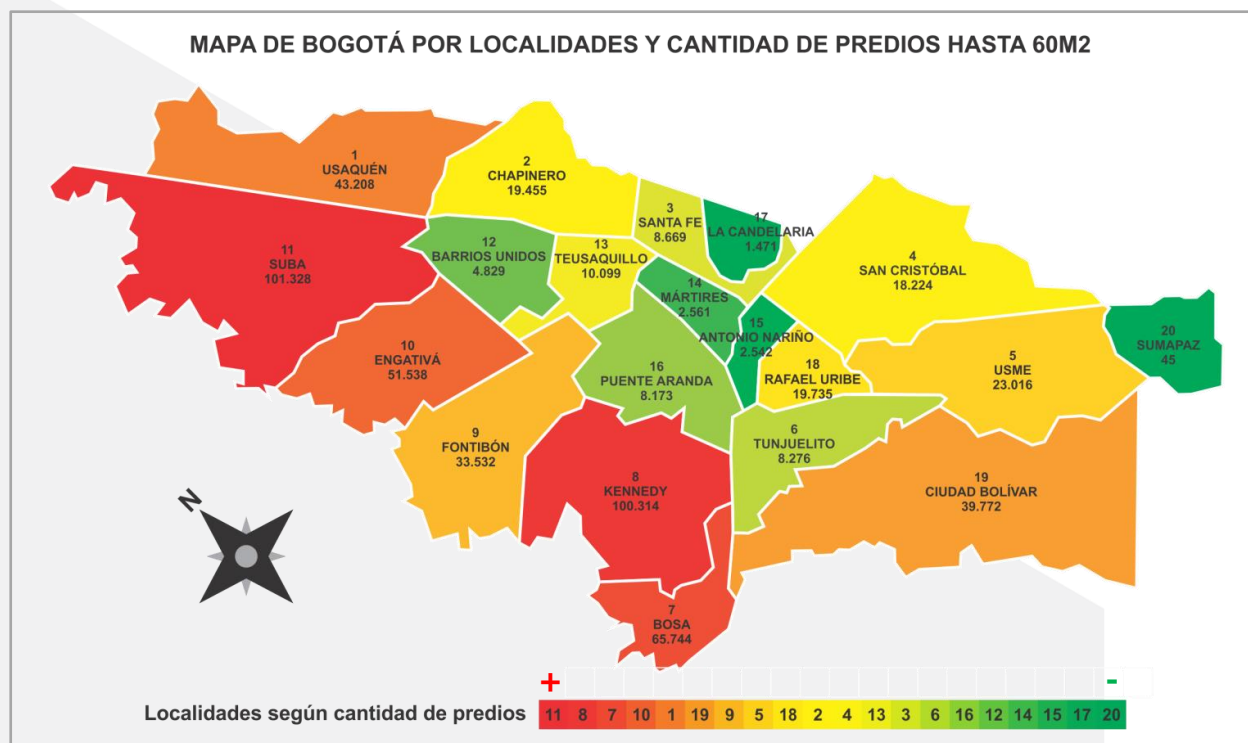


Imagen 8 – Mapa de Bogotá por localidades y cantidad de predios hasta 60m2. Datos: Catastro Bogotá. Imagen: Autor.

MERCADO OBJETIVO

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN DE BOGOTÁ

Para conocer el consumidor potencial de mobiliario de espacios reducidos en Bogotá, se realizaron búsquedas de información estadística aplicando filtros basados en ingresos, estrato y cantidad de población.

Para el año 2014, según estadísticas de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP, 2015), la población de Bogotá se distribuyó por estrato socioeconómico de la siguiente manera:¹⁴

Tabla 5 – Número de viviendas, hogares y personas por estrato socioeconómico Bogotá 2014.

ESTRATO	VIVIENDAS	%	HOGARES	%	PERSONAS	%
1	218.852	9,2%	222.600	9,1%	810.266	10,4%
2	908.110	38,1%	939.833	38,5%	3.220.104	41,3%
3	880.361	37,0%	898.665	36,9%	2.807.349	36,0%
4	227.319	9,5%	230.190	9,4%	604.219	7,8%
5	79.835	3,4%	79.965	3,3%	204.002	2,6%
6	66.651	2,8%	66.743	2,7%	148.522	1,9%
TOTAL	2.381.128	100%	2.437.996	100%	7.794.462	100%

Fuente: DANE - SDP, Encuesta Multipropósito 2011 - 2014.

Se observa que los estratos 1 al 3 representan el 84.3% de viviendas, 84.5% de hogares y 87.7% de la población. La misma información distribuida por localidad:

Tabla 6 - Número de viviendas, hogares y personas por estrato localidades Bogotá 2014.

#	LOCALIDAD	CANTIDAD DE VIVIENDAS, HOGARES Y PERSONAS POR LOCALIDADES BOGOTÁ 2014						PROMEDIO PERSONAS POR HOGAR
		VIVIENDAS	%	HOGARES	%	PERSONAS	%	
2	CHAPINERO	64.860	2,7%	65.343	2,7%	138.417	1,8%	2,12
13	TEUSAQUILLO	58.626	2,5%	60.536	2,5%	151.911	1,9%	2,51
1	USAQUEN	176.283	7,4%	180.218	7,4%	490.691	6,3%	2,72
11	SUBA	347.261	14,6%	355.836	14,6%	1.146.366	14,7%	3,22
9	FONTIBON	118.280	5,0%	119.432	4,9%	370.912	4,8%	3,11
12	BARRIOS UNIDOS	84.213	3,5%	85.543	3,5%	241.032	3,1%	2,82
10	ENGATIVA	271.811	11,4%	277.460	11,4%	873.286	11,2%	3,15

17	LA CANDELARIA	9.694	0,4%	9.884	0,4%	24.476	0,3%	2,48
15	ANTONIO NARIÑO	33.974	1,4%	34.113	1,4%	110.027	1,4%	3,23
16	PUENTE ARANDA	83.953	3,5%	84.763	3,5%	261.468	3,4%	3,08
14	LOS MARTIRES	32.843	1,4%	33.343	1,4%	99.792	1,3%	2,99
8	KENNEDY	304.753	12,8%	315.536	12,9%	1.060.016	13,6%	3,36
6	TUNJUELITO	60.314	2,5%	61.052	2,5%	203.130	2,6%	3,33
3	SANTA FE	35.360	1,5%	36.532	1,5%	104.749	1,3%	2,87
18	RAFAEL URIBE	100.583	4,2%	108.706	4,5%	380.362	4,9%	3,50
4	SAN CRISTOBAL	113.258	4,8%	116.589	4,8%	411.820	5,3%	3,53
7	BOSA	177.891	7,5%	181.073	7,4%	627.098	8,0%	3,46
19	CIUDAD BOLIVAR	188.496	7,9%	192.324	7,9%	675.260	8,7%	3,51
5	USME	118.675	5,0%	119.713	4,9%	423.650	5,4%	3,54
		2.381.128	100%	2.437.996	100%	7.794.463	100%	3,08

Fuente: DANE - SDP, Encuesta Multipropósito 2011 - 2014.

Llama la atención que la **relación de hogares por vivienda** para la ciudad es **1.04** (al dividir hogares entre viviendas) y es similar para todas las localidades, lo cual indica que existe en promedio 1 hogar por cada vivienda. Adicionalmente, el **promedio de personas por hogar** es **3.08**.

Otra variable de importancia para el presente trabajo son los ingresos de la población. Se presenta información correspondiente a los ingresos promedio por hogar según la localidad versus el ingreso per cápita por localidad, organizados de mayor a menor (SDP, 2015).¹⁵ La cifra que se encuentra entre las dos tablas corrobora el promedio de personas por hogar presentado en la tabla anterior.

Tabla 7 – Ingresos promedio por hogar y per cápita localidades Bogotá 2014.

INGRESOS PROMEDIO POR HOGAR LOCALIDADES DE BOGOTÁ 2014			PAX/HOGAR	INGRESO PER CÁPITA LOCALIDADES DE BOGOTÁ 2014		
#	LOCALIDAD	INGRESOS		#	LOCALIDAD	INGRESOS
2	CHAPINERO	7.966.099	2,09	2	CHAPINERO	3.813.290
13	TEUSAQUILLO	6.114.319	2,49	13	TEUSAQUILLO	2.450.715
1	USAQUEN	5.264.983	2,70	1	USAQUEN	1.948.544
11	SUBA	4.340.239	3,20	11	SUBA	1.354.622
9	FONTIBON	3.838.997	3,10	9	FONTIBON	1.238.466
12	BARRIOS UNIDOS	3.761.477	2,80	12	BARRIOS UNIDOS	1.343.021
10	ENGATIVA	3.115.251	3,14	10	ENGATIVA	990.737
17	LA CANDELARIA	2.906.276	2,47	17	LA CANDELARIA	1.177.067
15	ANTONIO NARIÑO	2.872.902	3,19	15	ANTONIO NARIÑO	901.504
16	PUENTE ARANDA	2.729.944	3,08	16	PUENTE ARANDA	884.991
14	LOS MARTIRES	2.554.221	2,98	14	LOS MARTIRES	856.632

8	KENNEDY	2.453.068	3,36	8	KENNEDY	730.392
6	TUNJUELITO	2.302.874	3,32	6	TUNJUELITO	693.920
3	SANTA FE	2.118.434	2,85	3	SANTA FE	743.361
18	RAFAEL URIBE	2.104.469	3,50	18	RAFAEL URIBE	601.665
4	SAN CRISTOBAL	1.877.176	3,53	4	SAN CRISTOBAL	531.532
7	BOSA	1.725.001	3,46	7	BOSA	498.088
19	CIUDAD BOLIVAR	1.576.944	3,51	19	CIUDAD BOLIVAR	449.245
5	USME	1.514.956	3,54	5	USME	428.089
99	SIN REFERENCIA			99	SIN REFERENCIA	
20	SUMAPAZ			20	SUMAPAZ	
	BOGOTÁ PROMEDIO	3.217.770	3,24		BOGOTÁ	993.032

Fuente: DANE - SDP, Encuesta Multipropósito 2011 - 2014.

Fuente: EMB 2014.

Las localidades de Chapinero, Teusaquillo y Usaquén son las de mayores ingresos per cápita y por hogar, y en las 3 localidades se observa una composición promedio de 2.09 a 2.70 personas por hogar, lo cual indica menos personas para distribuir los ingresos, es decir, más dinero por persona. La localidad de Suba es considerable ya que representa el 15% de viviendas, hogares y personas, y abarca un amplio sector de la ciudad. Los mismos datos se expresan de forma gráfica en el mapa de Bogotá:

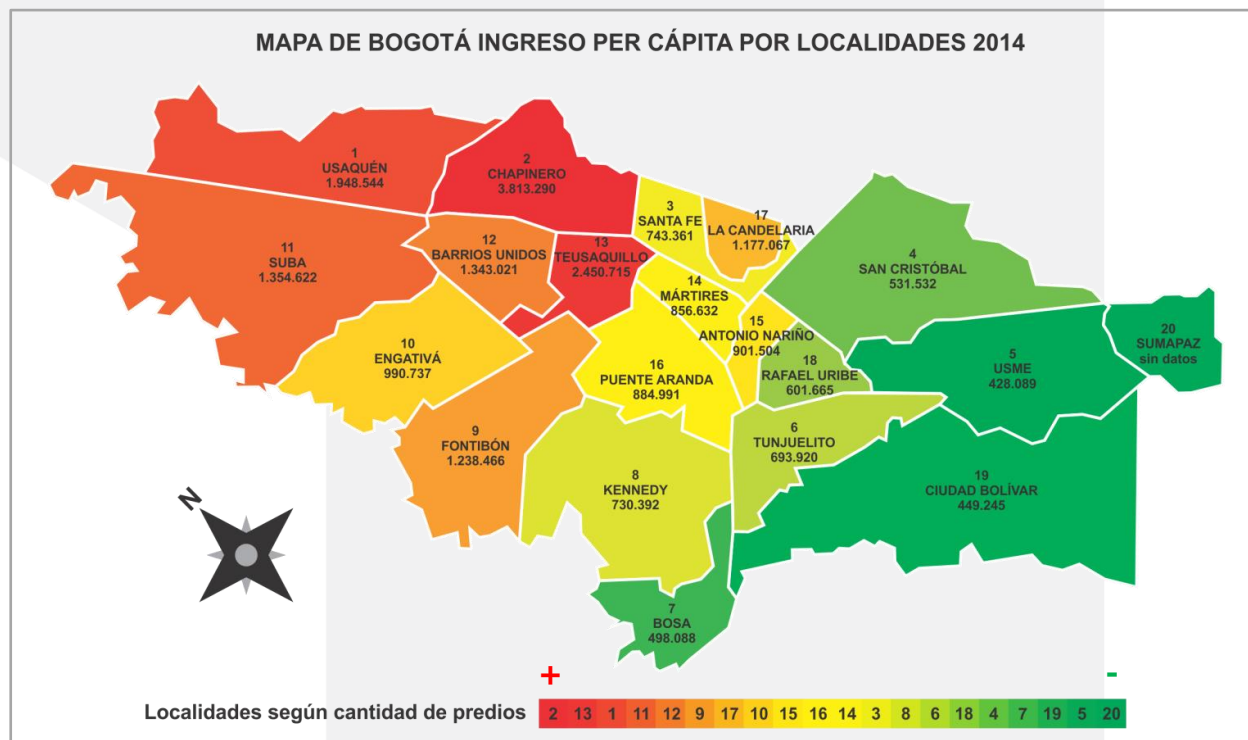


Imagen 9 – Mapa de Bogotá según ingreso per cápita por localidades 2014. Datos – Alcaldía de Bogotá. Imagen - Autor.

POBLACIÓN HABITANTE DE ESPACIOS REDUCIDOS

Para efectos del futuro de este trabajo y de la empresa que se pretende desarrollar, es necesario considerar que la primera etapa de esta empresa requiere una inversión en las áreas de diseño, desarrollo y producción que deberá ser recuperada mediante la venta de productos inicialmente producidos en cantidades bajas, que logren amortizar la inversión inicial y que permitan corroborar el estudio de mercado. Por esta razón, se estudiarán y tomarán como mercado objetivo la población con mayores ingresos, quienes pueden tener la capacidad económica para adquirir los productos. En una segunda etapa de la empresa, y una vez haya superado la etapa inicial de aprendizaje, posicionamiento y ventas, se estudiará la población con menores ingresos ya que los productos se podrán producir en mayores cantidades y distribuir los costos en una mayor población.

Tomaremos la información presentada en la primera y segunda etapas y la cruzaremos para conocer la población que habita en viviendas de espacios reducidos menores a 60m². Iniciamos con las tablas del ingreso per cápita (Tabla 7) y cantidad de predios hasta 60m² (Tabla 4).

Tabla 8 – Ingreso per cápita localidades 2014 vs. Cantidad de predios localidades 2016.

INGRESO PER CÁPITA LOCALIDADES DE BOGOTÁ - 2014			CANTIDAD DE PREDIOS POR LOCALIDAD HASTA 60m ² - 2016		
#	LOCALIDAD	INGRESOS	#	LOCALIDAD	# PREDIOS
2	CHAPINERO	3.813.290	2	CHAPINERO	19.455
13	TEUSAQUILLO	2.450.715	13	TEUSAQUILLO	10.099
1	USAQUEN	1.948.544	1	USAQUEN	43.208
11	SUBA	1.354.622	11	SUBA	101.328
12	BARRIOS UNIDOS	1.343.021	12	BARRIOS UNIDOS	4.829
9	FONTIBON	1.238.466	9	FONTIBON	33.532
17	LA CANDELARIA	1.177.067	17	LA CANDELARIA	1.471
10	ENGATIVA	990.737	10	ENGATIVA	51.538
15	ANTONIO NARIÑO	901.504	15	ANTONIO NARIÑO	2.542
16	PUENTE ARANDA	884.991	16	PUENTE ARANDA	8.173
14	LOS MARTIRES	856.632	14	LOS MARTIRES	2.561
3	SANTA FE	743.361	3	SANTA FE	8.669
8	KENNEDY	730.392	8	KENNEDY	100.314

6	TUNJUELITO	693.920	6	TUNJUELITO	8.276
18	RAFAEL URIBE	601.665	18	RAFAEL URIBE	19.735
4	SAN CRISTOBAL	531.532	4	SAN CRISTOBAL	18.224
7	BOSA	498.088	7	BOSA	65.744
19	CIUDAD BOLIVAR	449.245	19	CIUDAD BOLIVAR	39.772
5	USME	428.089	5	USME	23.016
20	SUMAPAZ		20	SUMAPAZ	45
99	SIN REFERENCIA		99	SIN REFERENCIA	7
	BOGOTÁ	993.032		SUMAN	562.538

Fuente: EMB 2014.

Fuente: Observatorio Técnico Catastral

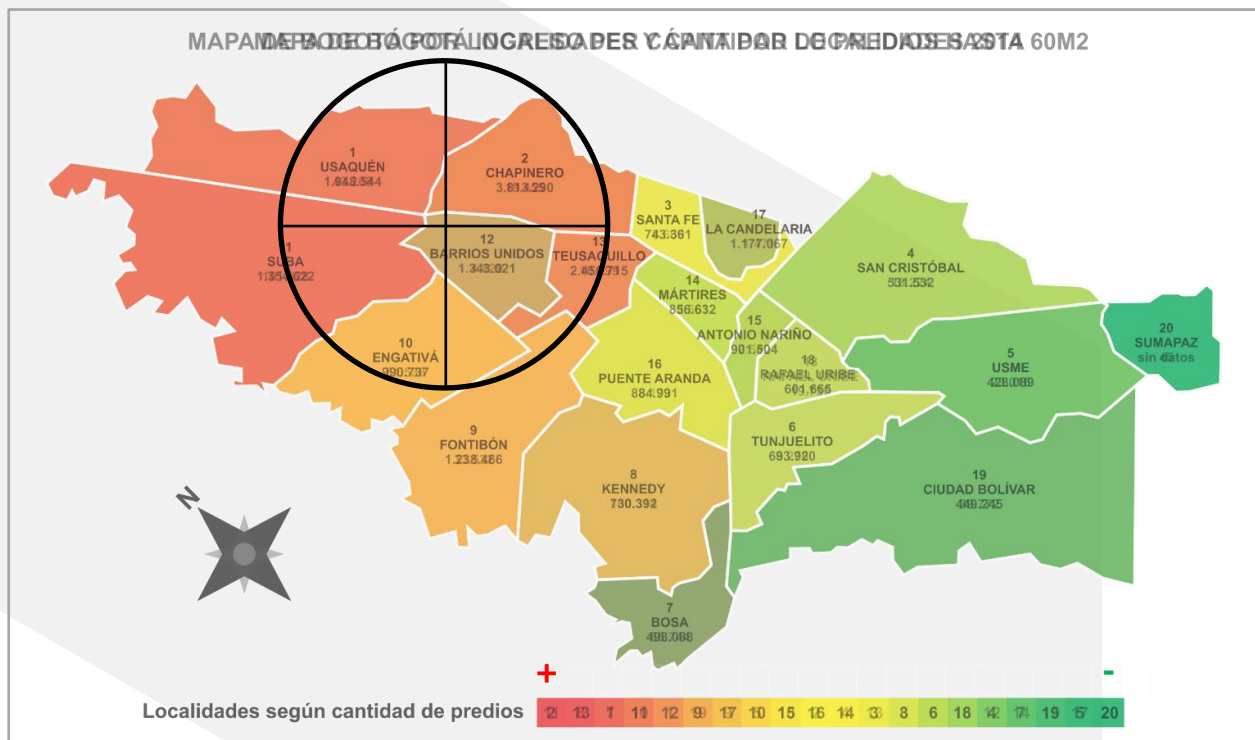


Imagen 10 – Superposición mapas ingreso per cápita vs. Cantidad de predios menores a 60m2. Imagen - Autor.

Al superponer el mapa de ingreso per cápita con el mapa de cantidad de predios menores a 60m², se observa que las localidades con mayores ingresos y una considerable cantidad de predios se encuentran alrededor del punto de intersección de las localidades de Suba, Usaquén, Chapinero y Barrios Unidos. Las áreas en degradé de rojo a amarillo evidencian esta tendencia. Podemos trazar un radio alrededor de este punto de intersección para encontrar que el área de influencia alcanza a cubrir una porción de las localidades de Engativá, Fontibón y Teusaquillo.

De esta información concluimos que:

- Los predios menores a **60m2** considerados espacios reducidos en Bogotá suman **562.538**.
- Las localidades de Suba, Usaquén, Chapinero y Barrios Unidos corresponden a las localidades con **mayores ingresos per cápita** y que superan 1.000.000 de pesos.
- Las localidades de Suba, Usaquén, Chapinero, Barrios Unidos, Engativá, Fontibón y Teusaquillo representan el **47%** de los inmuebles de espacios reducidos menores a 60m2 existentes en Bogotá, los cuales conforman el **mercado objetivo**.
- El mercado objetivo corresponde a **263.989 predios**.
- El mercado objetivo corresponde a **791.967 personas**, utilizando el promedio de 3 personas por hogar.

ENCUESTA DESARROLLADA PARA EL MERCADO OBJETIVO

El objetivo principal de la encuesta desarrollada fue conocer aspectos relevantes del segmento de mercado en tres áreas importantes: la primera en su perfil demográfico y socioeconómico, la segunda en su relación con los muebles y el mercado actual ofertado en Bogotá, y la tercera en sus preferencias de compra actual y posibles escenarios futuros.

La encuesta se realizó a través de cuestionario online, utilizando bases de datos de población universitaria principalmente con título de posgrado. Se anexa el cuestionario de la encuesta (Anexo 3) y se describe la ficha técnica a continuación.

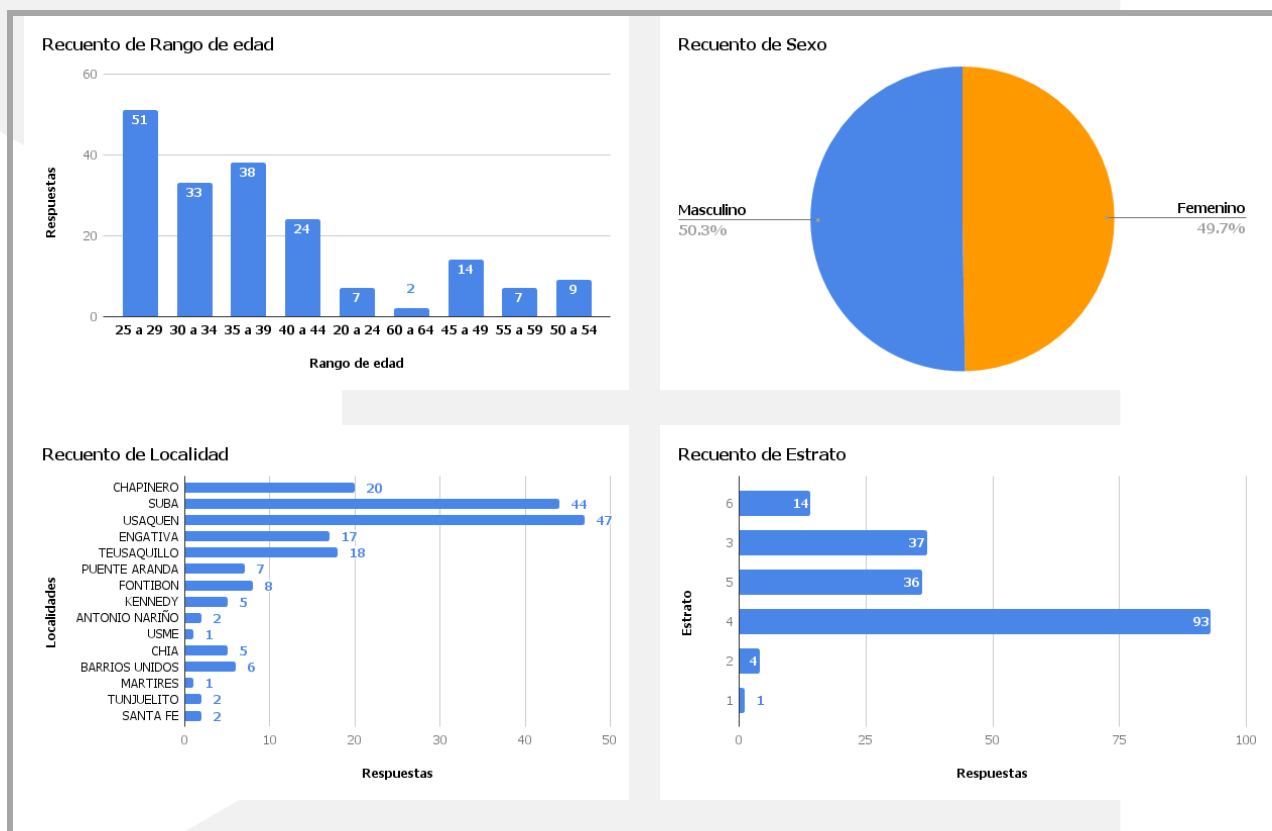
Tabla 9 – Ficha técnica de encuesta realizada por el autor.

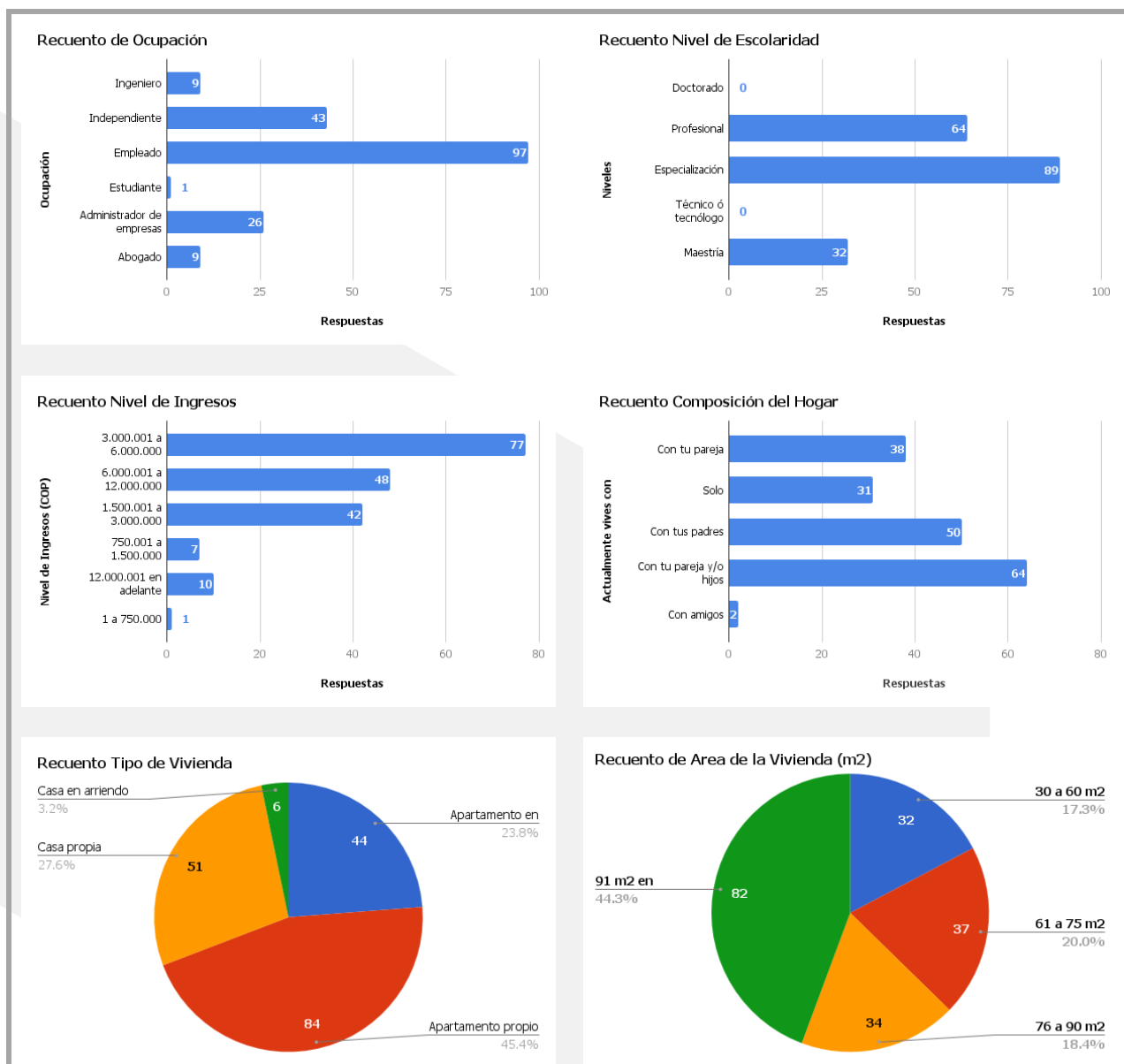
FICHA TÉCNICA	
Nombre de la encuesta	Encuesta sobre el mercado de muebles en Bogotá
Fechas de recolección de la información	23FEB17 al 28MAR17 - 01JUN17 al 30JUN17
Muestra	Estudiantes de posgrado y egresados
Técnica de recolección	Cuestionario online enviado por correo electrónico
Cantidad de preguntas	25
Tamaño de la muestra	3.000+ correos enviados / 185 encuestas respondidas
Formato de la encuesta	Anexo 3
Respuestas	Anexo 4

A continuación, se mostrarán los resultados de cada área por separado resaltando los aspectos relevantes una vez analizados los datos y gráficas resultantes de la encuesta.

1. Perfil demográfico y socioeconómico (10 preguntas)

Tabla 10 – Respuestas del perfil demográfico y socioeconómico.





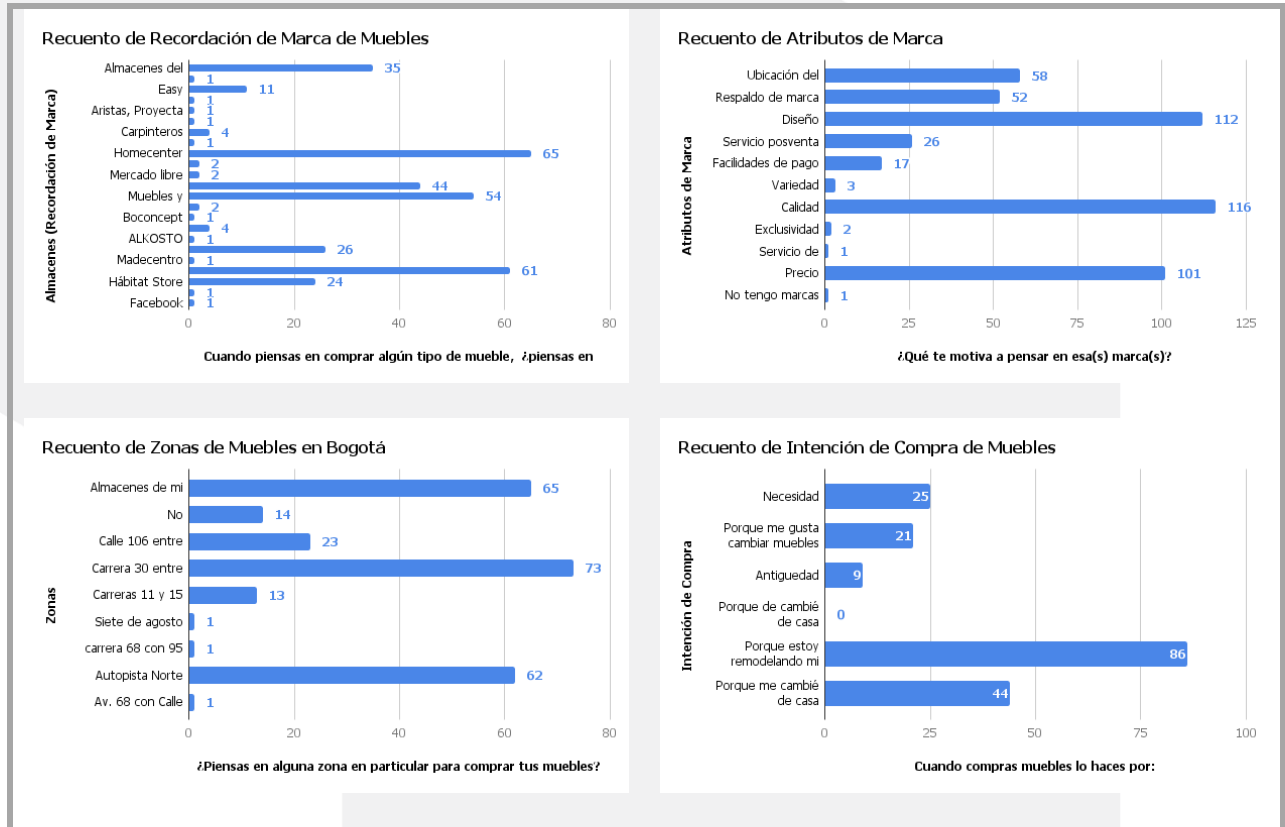
Este primer perfil nos arroja las siguientes características de nuestro mercado objetivo:

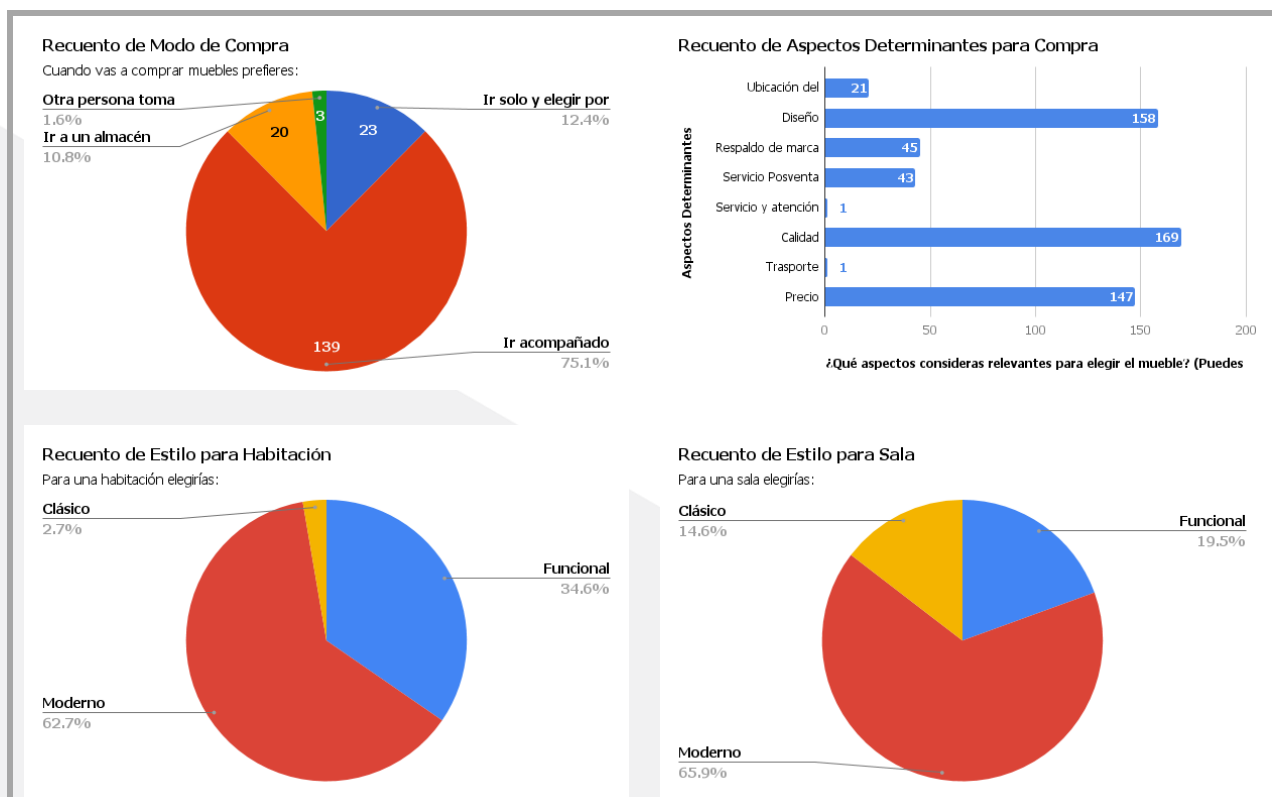
- Hombres y mujeres por igual, con rango de edades de 30 a 40 años.
- Son profesionales con especialización ó maestría, en su mayoría empleados con ingresos que oscilan entre 3 y 12 millones con promedio de \$5.485.000.
- El 35% tiene una familia conformada, el 37% vive solo ó en pareja y los más jóvenes viven aún con sus padres.

- Se localizan en las localidades de Usaquén, Suba, Chapinero, Engativá y Teusaquillo, y su clasificación socioeconómica corresponde en promedio al estrato 4.
- El 70% vive en apartamentos (45% propio y 25% arriendo) y el área de sus viviendas es mayor a 61m². Sin embargo, el 17,3% de la muestra vive en espacios reducidos (30 a 60m²).

2. Relación con los muebles y el mercado actual (8 preguntas)

Tabla 11 – Respuestas sobre el mercado actual.





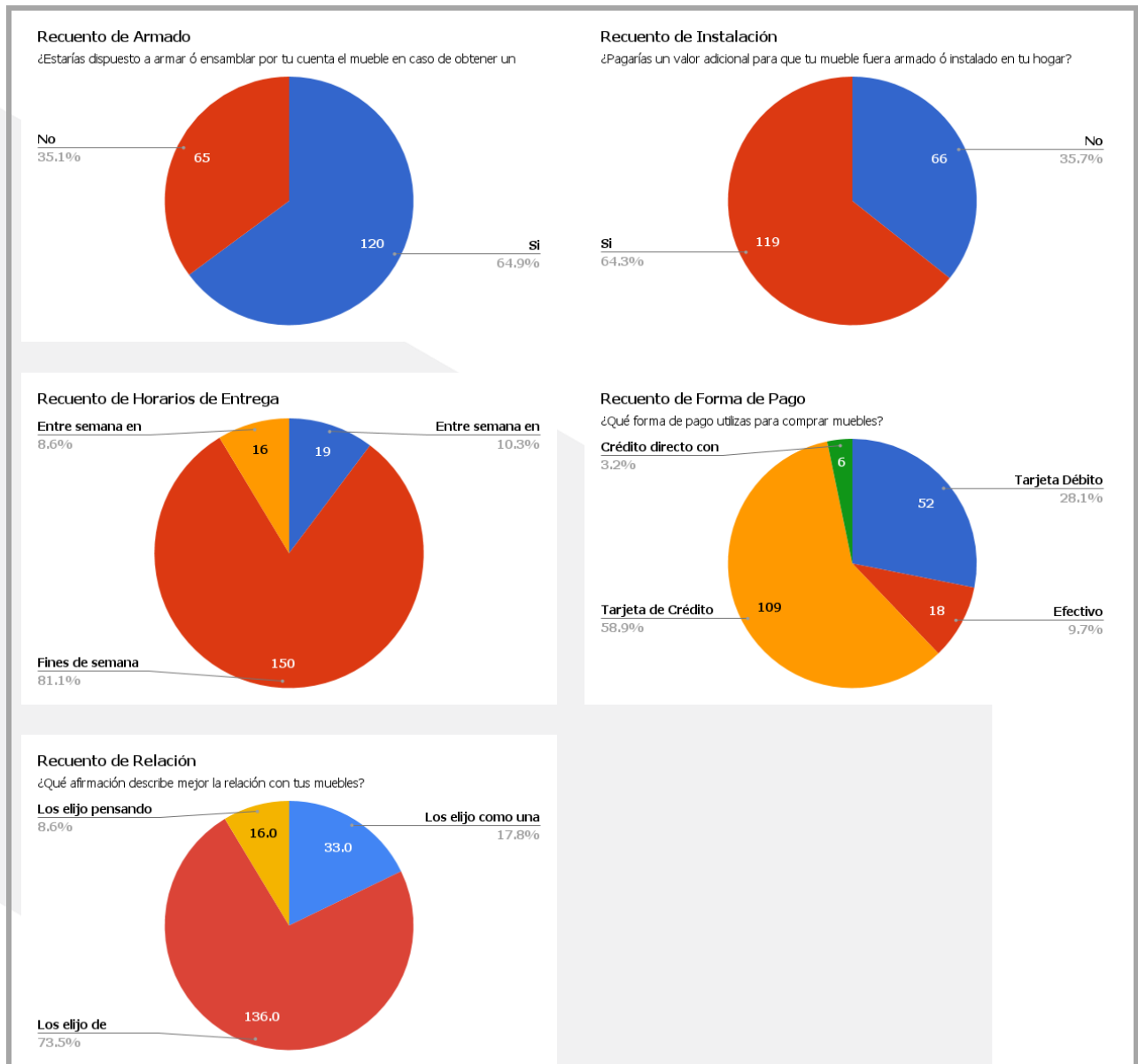
- Las marcas con mayor recordación son almacenes de cadena como Homecenter (19%), Muebles y Accesorios (16%), Tugó (13%), Homesentry (8%), Hábitat Store (7%) e Easy (3%), almacenes donde se pueden encontrar otros productos para el hogar. Otras marcas como Bima, Aristas, Boconcept, entre otras, sumadas representan solo el 8%; mientras que el 18% no recuerda ninguna marca en particular. La percepción de estas marcas está asociada con atributos de calidad, diseño y precio, y en menor grado la ubicación y el respaldo de la marca.
- Las zonas más recordadas para compra de muebles son la Carrera 30 con 72 (29%) y la Autopista Norte (25%). Un 26% tiende a comprar en almacenes de su sector. Las zonas Calle 106 y Chicó solo representan el 14%, lo que evidencia que este sector está enfocado a estratos 5 y 6.

- Las remodelaciones (51%) y el cambio de vivienda (24%) son las motivaciones más fuertes para comprar muebles, y solo el 11% lo hace sin necesidad alguna. El 75% prefiere hacer la compra en compañía de otra persona y solo el 11% considera usar el asistente del almacén.
- En cuanto a las determinantes que consideran relevantes para elegir muebles se encuentran en igualdad de porcentaje calidad, diseño y precio (suman 81%). El respaldo de la marca, el servicio posventa y la ubicación son menos importantes.
- A nivel espacial predomina el gusto por espacios amplios, y a nivel estético el estilo moderno (64%) predomina sobre lo clásico (8%) y lo funcional (27%), pero es apreciable que este último se considere como un estilo independiente.

3. Preferencias de compra (7 preguntas)

Tabla 12 – Respuestas sobre preferencias de compra y escenarios futuros.





- El 86% considera muy importante ver y probar el mueble antes de tomar la decisión de compra, lo cual implica tener un punto de exhibición y venta físico.
- El atributo de multifuncionalidad en los muebles es altamente aceptado (82%) y se prefiere sobre un mueble que cumpla una sola función (18%).
- El precio de venta diferenciado vuelve a ser relevante al momento de la compra pero el mercado está dispuesto a pagar por el servicio de armado.

- En Bogotá, el horario preferido para entrega es el fin de semana (81%).
- La compra de muebles se puede considerar como una compra de alto valor ya que la preferencia para su pago es por medio de tarjetas de crédito (59%) y débito (28%) sobre el efectivo (10%). El crédito con el almacén no es relevante (3%). Se requiere un sistema de pago con tarjetas y sumar los costos financieros.
- Por último, existe una fuerte relación entre los muebles y las personas ya que el 73% manifiesta que los elige según sus gustos y preferencias, el 18% los considera una expresión de su personalidad, mientras que solo el 9% los percibe como objetos para satisfacer una necesidad. En otras palabras, la elección de un mueble es relevante y representativo en la vida de las personas.

COMPETENCIA Y SU ESTADO ACTUAL

Dentro de la categoría de muebles multifuncionales existen pocas empresas en el país enfocadas específicamente en el desarrollo de este tipo de productos. En la mayoría de los casos las empresas ofertan muebles multifuncionales dentro de sus categorías principales (sala, comedor, alcoba, estudio) pero con poca variedad y junto a los muebles tradicionales y unifuncionales. Los muebles multifuncionales más comunes que encontramos en la mayoría de establecimientos son los sofacamas y las mesas de comedor de extensión, y en algunos casos los precios altos de este tipo de objetos entran en la categoría de muebles de lujo.

Por otro lado, muchos de los productos multifuncionales encontrados en Colombia corresponden a soluciones fabricadas y desarrolladas en Europa principalmente e importados al país.

Imagen 11 – Oferta de muebles multifuncionales en Bogotá.

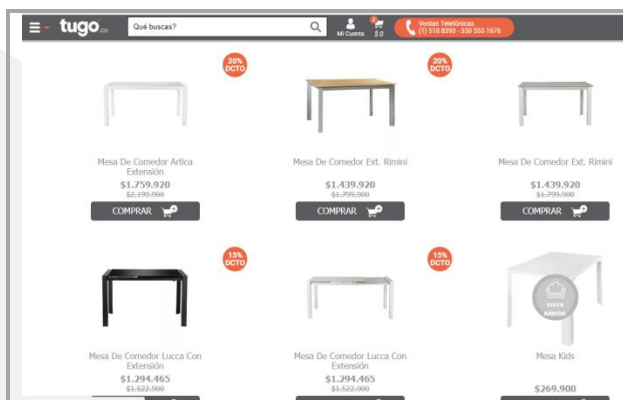


Imagen tomada de tugo.co

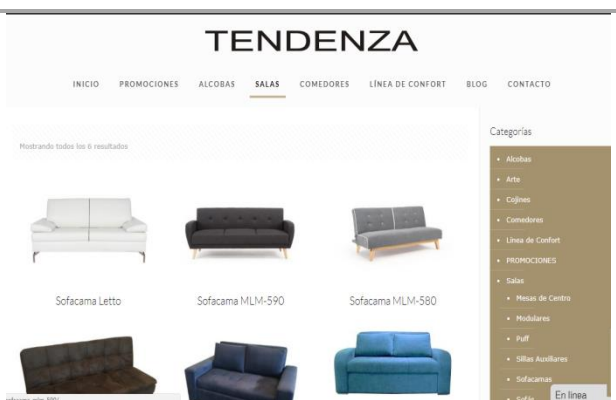


Imagen tomada de mueblestendenz.com

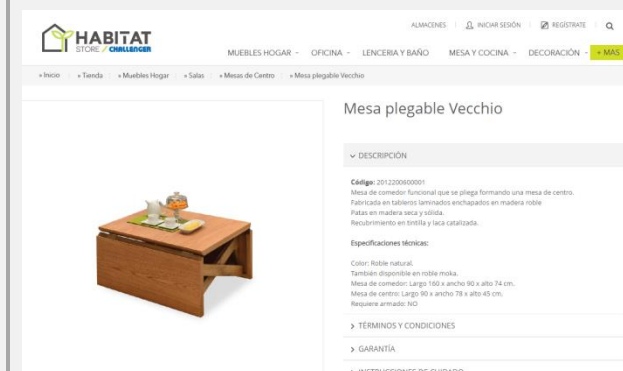


Imagen tomada de habitatstore.com.co

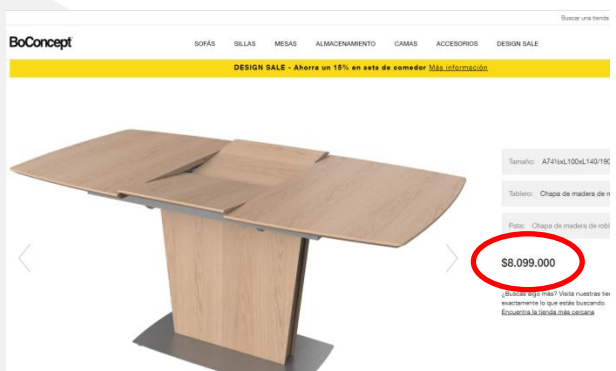
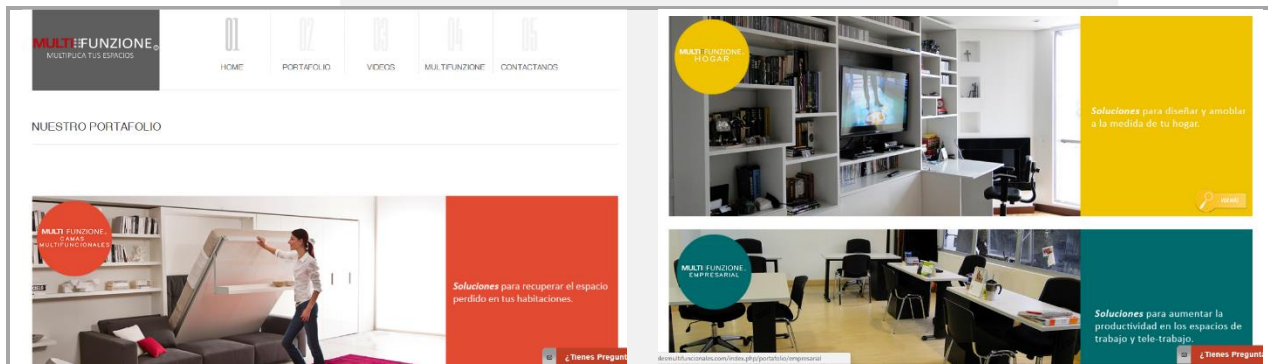


Imagen tomada de boconcept.com/es-co

Al realizar una búsqueda en internet de *muebles multifuncionales en Bogotá* se encontraron 128.000 resultados pero, dentro de las primeras tres páginas de resultados consultadas, solamente una empresa ofertó productos dirigidos específicamente a este mercado.

Imagen 12 – Página web Multifunzone. www.mueblesmultifuncionales.com



CONCLUSIONES

A continuación se exponen las conclusiones del análisis de mercado, siendo razones considerables para que el desarrollo de una empresa de diseño enfocada a espacios reducidos en la ciudad de Bogotá sea viable:

1. En los aspectos globales de la ciudad de Bogotá y su evolución a futuro se observa que la tendencia al desarrollo urbanístico en altura sigue creciendo lo cual la convertirá en una ciudad de edificios y su población vivirá cada vez más en apartamentos con espacios reducidos.
2. La ciudad tiene una alta población que requiere vivienda y mobiliario lo que la hace atractiva para cualquier tipo de emprendimiento en estos campos.
3. Los resultados de la encuesta corroboran la información estadística consultada para determinar el mercado objetivo en aspectos relevantes como lugar de residencia, ingresos por localidad y cantidad de personas por vivienda. La cantidad de predios menores a 60m² refleja un 17%, cifra más baja que el mercado definido estadísticamente de 27,5%.
4. El mercado de espacios reducidos, definido en el presente documento hasta 60m², representa al menos el 20% de los predios de la ciudad en la actualidad y su participación solamente en los estratos 4, 5 y 6 equivale al 13% ó 264.000 predios. Esto hace que el mercado objetivo desde el punto de vista de personas con potencial para adquirir productos sea al menos de 528.000, utilizando el promedio de 3 personas por vivienda con 2 cabezas de hogar (y 1 menor de edad).
5. Estas personas se viven alrededor de la autopista norte con calle 100, punto de intersección de las localidades de Usaquén, Chapinero y Suba. Su radio alcanza las

localidades de Engativá y Teusaquillo y se descarta la localidad de Barrios Unidos ya que en su mayoría es de tipo comercial.

6. Su clasificación socioeconómica corresponde al estrato 4, siendo en su mayoría empleados profesionales con ingresos estables que oscilan entre 4 y 6 millones de pesos.
7. Las determinantes de compra más relevantes para esta población son el equilibrio entre calidad - diseño - precio, y tienden a adquirir muebles en etapas de remodelación y cambio de sus viviendas, principalmente.
8. Se inclinan por el diseño moderno y en su imaginario ya existe la valoración del espacio y la diferenciación entre los aspectos formales y funcionales, lo cual facilita la entrada a este mercado al ofertar muebles con características multifuncionales.
9. El punto de exhibición y venta físico es necesario y se considera debe estar ubicado en el radio de influencia pero se debe investigar más a fondo ya que la ubicación del almacén no fue tan relevante en los resultados de la encuesta. Es posible ofrecer el servicio de asesoría en diseño y decoración interior al momento de la compra, lo cual no ha explotado eficientemente el mercado actual. Se debe contar con medios de pago con tarjetas de crédito ya que se percibe como una compra de alto valor.

Se evidencia entonces una gran oportunidad dentro de este nuevo mercado donde hasta el momento hay muy poca competencia, baja oferta y variedad, y una tendencia de la población para satisfacer la necesidad de vivir confortablemente en espacios reducidos gracias a muebles que se los permitan.

REFERENCIAS

- ¹ Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital [UAECD] (2016). Análisis inmobiliario 2008 – 2016. (p.7) [Gráfico]. Recuperado de <http://www.catastrobogota.gov.co/es/censo-inmobiliario/censo-inmobiliario-2016> **<VER DOCUMENTO>**
- ² Secretaría Distrital de Planeación (2017). Estratificación Socioeconómica. Recuperado de http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionTomaDecisiones/Estratificacion_Socioeconomica/QueEs
- ³ Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital [UAECD] (2016). Análisis inmobiliario 2008 – 2016 (p.18) [Gráfico]. Recuperado de <http://www.catastrobogota.gov.co/es/censo-inmobiliario/censo-inmobiliario-2016> **<VER DOCUMENTO>**
- ⁴ Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital [UAECD] (2017). Análisis inmobiliario 2016 – 2017. (p.23) [Gráfico]. Recuperado de <https://www.catastrobogota.gov.co/es/Censo-Inmobiliario-2017> **<VER DOCUMENTO>**
- ⁵ Banco de la República (s.f.) Índice del Precio del Suelo Urbano Residencial en Bogotá –IPSB. (p.2). Página 2. Recuperado de <http://www.banrep.gov.co/es/ipsv> ó http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/paginas/Precio_suelo_Metodologia.pdf **<VER DOCUMENTO>**
- ⁶ Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital [UAECD] (2017). Análisis inmobiliario 2016 – 2017 (p.21) [Gráfico]. Recuperado de <https://www.catastrobogota.gov.co/es/Censo-Inmobiliario-2017> **<VER DOCUMENTO>**
- ⁷ Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2013). Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá – POT 2013. Decreto Distrital 364 de 2013. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=55073> . Actualmente suspendido por el Consejo de Estado y en vigencia provisional el POT Decreto 190 de 2004. **<VER DOCUMENTO>**
- ⁸ Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2013). POT 2013 - Anexo No. 9 – Cartilla de Habitabilidad (p.1). http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/soportestecnicos/Anexo%20No.%209_Cartilla%20de%20Habitabilidad.pdf **<VER DOCUMENTO>**

⁹ Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2013). POT 2013 - Anexo No. 9 – Cartilla de Habitabilidad (p.4).

http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/soportestecnicos/Anexo%20No.%209_Cartilla%20de%20Habitabilidad.pdf <VER DOCUMENTO>

¹⁰ METROCUADRADO COM S.A. (2017). Recuperado de

<http://www.metrocuadrado.com/venta/bogota/nuevo/>

¹¹ El área construída es la suma de todas las áreas perimetrales de la vivienda, contando los muros, ductos, columnas, etc. El área privada es el área útil de la vivienda.

¹² METROCUADRADO COM S.A. (2017). Recuperado de

<http://www.metrocuadrado.com/proyecto/eka/4640-C00001-07>

¹³ Consulta realizada por el autor a la UAECD. Ver Anexo 2.

<VER DOCUMENTO>

¹⁴ Secretaría Distrital de Planeación y Alcaldía Mayor de Bogotá (2015). Encuesta Multipropósito 2014. Principales resultados en Bogotá y la Región (p.38 – 40). Recuperado de

<http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionTomaDecisiones/Estadisticas/Bogot%E1%20Ciudad%20de%20Estad%EDsticas/2015> <VER DOCUMENTO>




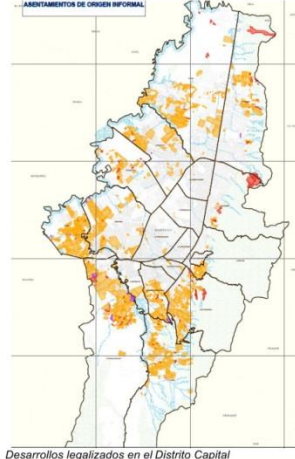


¹⁵ Secretaría Distrital de Planeación y Alcaldía Mayor de Bogotá (2016). La prosperidad en Bogotá y su área metropolitana en Boletines de Ciudad # 72 (p.19). Recuperado de

<http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionTomaDecisiones/Estadisticas/Bogot%E1%20Ciudad%20de%20Estad%EDsticas/Tab> <VER DOCUMENTO>

BIBLIOGRAFÍA

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE-. (2016-2017). *Estadísticas por tema: Construcción*. Recuperado de <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion>
- Garzón, C.A. (2003). *EMME: mobiliario para vivienda social*. (Trabajo de grado). Universidad de los Andes, Bogotá.
- Gómez, L.M. (2008). Una mirada al interior de la vivienda. Bogotá, años cincuenta. *DEARQ: Revista de Arquitectura de la Universidad de los Andes* (3), 116 – 123.
- Kotler, P., & Keller, K.L. (2012). *Dirección de Marketing*. Naucalpan de Juárez, México: Pearson Educación.
- Maya, Tania (2010). Áreas residenciales y desarrollo urbano en Bogotá. *Revista Urbanismos*, 2, 23 - 55.
- Pigneur, A.O. (2013). *Generación de Modelos de Negocio*. Barcelona, España: Editorial Deusto.
- Rybczynski, W. (2006). *La Casa: historia de una idea*. Madrid, España: Editorial Nerea.
- Secretaría Distrital de Planeación. (2016-2017). *Bogotá, Ciudad de Estadísticas*. Recuperado de <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionTomaDecisiones/Estadisticas/Bogot%E1%20Ciudad%20de%20Estad%EDsticas/2017>
- Unidad Administrativa Especial de Catastro Bogotá –UAECD-. (2016-1017). Censo Inmobiliario. Recuperado de <https://www.catastrobogota.gov.co/es/censo-inmobiliario/que-es-el-censo-inmobiliario#>

ANEXO 1 – CARTILLA DE HABITABILIDAD – POT 2013

<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">Decreto N° _____</p> <p style="text-align: center;">"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."</p> <p style="text-align: center;">ANEXO NO. 09 Cartilla de habitabilidad</p> <p style="text-align: center;">Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.</p> <p>PRESENTACIÓN</p> <p>Una vivienda, como cualquier espacio habitable (lugar donde permanecen personas) debe reunir una serie de requisitos mínimos de salubridad, seguridad e higiene para garantizar la permanencia o el desarrollo de la vida y la salud de los seres humanos que la ocupan.</p> <p>Es necesario reunir una serie de condiciones para que un espacio pueda ser ocupado y en éste se desarrollen actividades residenciales o comerciales; la realidad del Distrito Capital muestra que, en muchos casos, localizados en determinados sectores de la ciudad, fruto del crecimiento espontáneo o de la informalidad, se han desarrollado construcciones sin cumplir con estas condiciones o reglas, lo que directamente incide en el estado de salud y seguridad de las personas que las habitan.</p> <p>El urbanismo, a través de diferentes conceptos y categorías, concurre a fin de propiciar la salubridad, la seguridad y la vida en general, asociando al volumen (espacio controlado, habitado, derivado y resultante de la longitud en las tres dimensiones) conceptos arquitectónicos que permitan el bienestar de las personas.</p> <p>De esta manera, se encuentran las viviendas de interés social y prioritario como espacios habitados a los que habrá de dotarse de una serie de lineamientos los cuales son el objeto general de la presente cartilla; son normas eminentemente volumétricas que cumplen el propósito de garantizar un derecho fundamental del ser humano; así, se encontrarán definiciones y lineamientos sobre antejardines, retrocesos, empates, cerramientos, sótanos y semisótanos rampas y escaleras, voladizos, alturas, aislamientos laterales y posteriores, englobes, subdivisiones, áreas mínimas, etc.</p> <p>Se encontrarán, a manera de ejemplo, el antejardín, los cerramientos y los antepechos asociados a la seguridad, así como la ventilación e iluminación que los patios, los aislamientos y los ductos propician a la protección de la salud y, en últimas, de la vida. En el objeto de esta <i>Cartilla de Habitabilidad</i>, además de incluir lineamientos referidos a normas volumétricas, se recogen lineamientos sobre el tratamiento de mejoramiento urbanístico que se soporta en el articulado general de la presente modificación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT) y que aplica para el reconocimiento de las edificaciones</p> <p style="text-align: right;">1</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">Decreto N° _____</p> <p style="text-align: center;">"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."</p> <p style="text-align: center;">ANEXO NO. 09 Cartilla de habitabilidad</p> <p style="text-align: center;">Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.</p> <p>existentes, así como para las obras nuevas y para el conjunto de actuaciones urbanísticas que se quieran desarrollar (adecuación, ampliación, modificación, entre otras).</p> <p>MBITO DE APLICACIÓN</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Suelo rural del Distrito Capital</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Desarrollos legalizados en el Distrito Capital</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">2</p>
<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">Decreto N° _____</p> <p style="text-align: center;">"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."</p> <p style="text-align: center;">ANEXO NO. 09 Cartilla de habitabilidad</p> <p style="text-align: center;">Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.</p> <p>Las disposiciones de la presente cartilla aplican para la construcción y el reconocimiento de viviendas de interés social y prioritario, entendiéndose por éstas las que se clasifican en los estratos 1, 2 y 3, localizadas en suelo urbano y rural, tanto de asentamientos nucleados como dispersos.</p> <p>DEFINICIONES</p> <p>Para efectos de la aplicación de las normas urbanísticas específicas contenidas en esta cartilla, se presenta a continuación algunas definiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> Estructura predial original: Se entiende por estructura predial original de una manzana, el conjunto de unidades prediales demarcadas en los planos de las respectivas resoluciones, licencias urbanísticas o actos de legalización, cuya delimitación sirva de base para la definición de los lmites de los sectores y subsectores normativos. Para el caso de la estructura predial rural, se deberán tener en cuenta las unidades prediales en las manzanas identificadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) en los centros poblados y las unidades prediales de las veredas sociales o catastrales de cada localidad, existentes a la fecha de expedición de la presente modificación y/o la que se establezca en la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Rural (UPR) o la Unidad Agrícola Familiar (UAF) respectiva. Patio: Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables de una o varias unidades de cualquier uso. Predios de forma regular: Son los predios resultantes de un proceso de urbanización original, cuya forma es repetitiva y uniforme. Predios de forma irregular: Son los predios que no cumplen la configuración señalada para los predios de forma regular. Punto fijo: Corresponde al módulo conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, el hall de circulación en que no exceda en metros de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso. Retrocesos y aislamientos contra parques, zonas verdes o espacios peatonales: Son los espacios no construibles, de propiedad privada, que limitan contra espacio público <p style="text-align: right;">3</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">Decreto N° _____</p> <p style="text-align: center;">"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."</p> <p style="text-align: center;">ANEXO NO. 09 Cartilla de habitabilidad</p> <p style="text-align: center;">Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.</p> <p>(parques, zonas verdes o espacios peatonales) y que mantienen una paramentación similar a la exigida al antejardín o al aislamiento posterior, según lo definido en la norma o en el plano original de la urbanización o desarrollo.</p> <ol style="list-style-type: none"> g. Frente de lote: Es la menor dimensión que presenta un predio, anterior a cualquier tipo de englobe, sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan. h. Frente de lote, como resultado de un proceso de englobe: Es la suma de los frentes menores de los predios anteriores al englobe, siempre y cuando la norma asignada prevea las mismas condiciones de uso y edificabilidad en todos los predios objeto de englobe. i. Terreno inclinado: Terreno cuya pendiente es igual o mayor al 12 %. La pendiente del terreno corresponde a la línea que une el punto más alto con el más bajo dentro de los linderos del predio, antes de cualquier intervención sobre el mismo. j. Voladizo: Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción en pisos diferentes del primero y se proyecta sobre el espacio público, antejardín o vía con la dimensión prevista en la norma urbanística. Se contabiliza siempre en el índice de edificabilidad y en la medida en que no se encierra en el primer piso, se excluye del índice de ocupación. <p>DENSIDAD Y HABITABILIDAD</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Densidad: Se define mediante la determinación de un área mínima de las unidades de vivienda, resultante de la multiplicación del número de alcobas por una dimensión de área, en ningún caso inferior a la condición mínima de habitabilidad establecida en este POT. <p>El área mínima de la vivienda es la que resulta de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados; en todo caso, la vivienda de interés social (VIS) y la vivienda de interés prioritario (VIP) no podrá ser inferior a 45 m².</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Habitabilidad. Todos los espacios de las viviendas deben ventilarse e iluminarse naturalmente desde el exterior o por medio de ventanas hacia las fachadas, patios, por ductos de ventilación o claroboyas dilatadas. <p style="text-align: right;">4</p>



Decreto N° _____

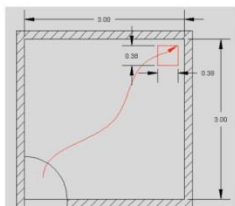
"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."

ANEXO NO. 09

Cartilla de habitabilidad

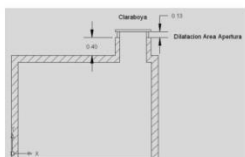
Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.

En los casos en que se prevean claraboyas, éstas deben localizarse al costado opuesto y diagonal del acceso al espacio que se pretende iluminar y ventilar y cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:



Área de la claraboya: su dimensión debe ser como mínimo la equivalente al 2,3% del espacio habitable a ventilar e iluminar.

Las medidas en el gráfico del ejemplo son indicativas.



Dilatación Apertura de la Claraboya: debe ser como mínimo el equivalente al área de la claraboya sobre el perímetro del polígono de la claraboya.

Por ejemplo: Una claraboya cuadrada con área de 1m², cuyos lados miden cada uno 1m, suman un perímetro de 4m. La dilatación deberá ser de 1m²/4m= Dilatación de 25 (medida en cm).

Los baños podrán ventilarse mediante ductos, los cuales deberán contar con dimensiones mínimas de 25 cm X 25 cm. Las cocinas deberán ventilarse mediante ductos con dimensiones mínimas de 40 cm X 40 cm, cumpliendo además con los requisitos técnicos establecidos por la Empresa de Gas Natural.

5



Decreto N° _____

"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."

ANEXO NO. 09

Cartilla de habitabilidad

Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.

Patios: Para iluminar y ventilar los espacios de la vivienda, los patios interiores deben tener, como mínimo un área de 6,00 m², y su lado menor debe ser mínimo el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel del segundo piso, en ningún caso inferior a 2,00 metros.

Aislamiento Posterior: En las áreas urbanas no se exigen aislamientos posteriores; no obstante, en los casos en que se planteen, estos deben contar con una dimensión equivalente a un tercio (1/3) de la altura. En las viviendas rurales ubicadas en centros poblados, se debe prever un aislamiento posterior mínimo de tres (3) metros. Por fuera de los centros poblados rurales, al ser de tipología aislada, no se requieren aislamientos.

ESTACIONAMIENTOS

La exigencia de estacionamientos se hará efectiva siempre que las condiciones de topografía y vías de acceso vehicular así lo permitan. Será la establecida en las cuotas de estacionamientos por uso y el factor aplicable para viviendas VIS y VIP establecidas en el presente POT.

ANTEJARDINES Y RETROCESOS

1. Exigencia y dimensiones mínimas. En las áreas urbanas, la exigencia y dimensionamiento de antejardines y retrocesos contra zonas verdes, parques y espacios peatonales, son las definidas en los planos urbanísticos de las urbanizaciones o planos de legalización, teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 606 de 2007.

En la vivienda rural no se exigen antejardines ni retrocesos; en caso de que éstos se planteen, se debe mantener la continuidad de los paramentos en los costados de manzanas que conforman los centros poblados.

2. Empates. Sin perjuicio de las disposiciones consignadas en las fichas reglamentarias u otros instrumentos de planeamiento, para las áreas de aplicación de esta cartilla se deberá dar continuidad a la línea de paramento de fachada en una distancia mínima de tres (3) metros).

6



Decreto N° _____

"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."

ANEXO NO. 09

Cartilla de habitabilidad

Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.

3. Cerramiento de antejardines y retrocesos contra zonas verdes. Cerramientos contra espacio público. Altura total máxima de 2,20 metros, con las siguientes proporciones: zócalo con altura máxima de 0,60 metros y sobre éste una estructura con altura máxima de 1,60 metros, con una transparencia mínima del 90%.

4. Cerramientos contra predios vecinos dentro del paramento de construcción. Tanto en las áreas urbanas como rurales se permite la construcción de cercas vivas (setos); también se permite la construcción de cerramientos en muro macizo con altura máxima de 3,50 metros sobre el nivel natural del terreno. Sobre los muros de cerramiento se permite la instalación de una estructura con altura máxima de 1,20 metros y transparencia mínima del 80%.

5. Cerramientos en las áreas libres en pisos superiores. Altura total máxima de 2,40 metros, con las siguientes proporciones: un zócalo con altura máxima de 1,20 metros y una estructura con altura máxima de 1,20 metros y transparencia mínima del 80%.

SANTANOS Y SEMISANTANOS

Se permiten en el ámbito de aplicación de esta cartilla y se rigen por lo establecido en el presente POT para santanos y semisantanos.

RAMPAS Y ESCALERAS

Las rampas y escaleras de acceso se rigen por las disposiciones señaladas en el presente POT. Todas las rampas y escaleras se deben construir al interior del predio. En terrenos inclinados se permiten rampas y escaleras en las áreas de antejardines y retrocesos, únicamente para el acceso a los primeros pisos, por lo tanto, no se permiten rampas ni escaleras por fuera de las líneas de paramento para el acceso a los pisos superiores, las cuales deberán estar localizadas al interior de la edificación.

VOLADIZOS

Los voladizos se rigen por las disposiciones señaladas en el presente POT.

7



Decreto N° _____

"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."

ANEXO NO. 09

Cartilla de habitabilidad

Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.

Para el reconocimiento de las construcciones existentes que sean objeto de esta cartilla, localizadas en suelo urbano sobre vías con perfiles menores a diez (10) metros, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,80 metros que serán medidos sobre el plano de fachada de toda la edificación siempre y cuando se cumplan las distancias y condiciones técnicas establecidas por las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes eléctricas (RETIE) y de telefonos.

Para el reconocimiento de viviendas rurales existentes localizadas en centros poblados, se permiten voladizos con las siguientes dimensiones:

- Sobre vías con ancho entre seis (6,0) metros y diez (10,0) metros, voladizo máximo de 0,60 metros.
- Sobre vías de ancho mayor de diez (10,0) metros, voladizo máximo 0,80 metros.
- Se debe mantener la paramentación existente.
- No se permiten voladizos sobre vías con ancho menor a seis (6,0) metros.

ALTURAS

Se aplican las normas de volumetría, según lo dispuesto en el presente POT para Altura de edificaciones, con las siguientes precisiones.

A. Altura de edificaciones en el tratamiento de mejoramiento urbano modalidad integral

a. Altura máxima de las edificaciones. En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la altura máxima permitida en pisos.

Los elementos de remate sobre el nivel del último piso tales como puntos fijos o cubiertas de las escaleras, tanques y cuartos de máquinas no serán contabilizados como pisos y no se tendrán en cuenta para establecer las alturas máximas de las construcciones.

b. **Altura de los pisos.** Las alturas entre placas o entre placa y cubierta inclinada, serán medidos entre los afinados internos o entre el afinado interno y la parte superior de la cubierta inclinada.

8



Decreto N° _____

"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."

ANEXO NO. 09

Cartilla de habitabilidad

Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.

La altura máxima de pisos de 3,50 metros y la altura mínima es de 2,20 metros.

c. Número de pisos. El número de pisos permitidos estará condicionado a las determinantes geomorfológicas del suelo, la prevención de riesgos y lo establecido en el Mapa 29 de Edificabilidad Máxima.

En terrenos inclinados, la edificabilidad se contará a partir del nivel de acceso a vía pública.

B. Altura de edificaciones rurales

a. Altura máxima de las edificaciones. En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar los dos pisos, ni sobrepasar los 7,00 metros.

Se eximen de estas exigencias en altura los elementos especiales que formen parte de la edificación, tales como antenas, chimeneas, tanques, generadores, puntos fijos, puntos de ventilación o elementos estéticos, que necesariamente requieran sobresalir del cuerpo de la construcción.

b. Altura de los pisos. Las alturas entre placas o entre placa y cubierta inclinada, serán medidas entre los afinados internos o entre el afinado interno y la parte superior de la cubierta inclinada.

La altura máxima de piso es de 3,50 metros y la altura mínima es de 2,20 metros.

c. Otras consideraciones. Como criterio principal para el manejo de la altura de la edificación en los centros poblados rurales, debe considerarse el empate en altura con los perfiles de las edificaciones vecinas.

Para todas las áreas rurales, cuando existan garajes, bodegas, galpones, locales de comercio e industrias que complementen las viviendas, los pisos con alturas mayores a 3,50 metros serán considerados como dos pisos.

9



Decreto N° _____

"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."

ANEXO NO. 09

Cartilla de habitabilidad

Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.

2. Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altitos, mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán dentro de la edificabilidad.

SUBDIVISIONES

Subdivisión de predios. Las siguientes disposiciones establecen las condiciones sobre frentes y áreas necesarias para autorizar la subdivisión de predios en la modalidad de loteo de que trata el Decreto Nacional 1469 de 2010, o el que lo modifique o sustituya.

1. En los desarrollos de origen formal se permite la subdivisión de predios con las siguientes condiciones:

a. Frente mínimo seis (6.00) metros.

b. Área mínima sesenta (60) metros cuadrados.

2. En los desarrollos legalizados se permite la subdivisión de predios con las siguientes condiciones:

Tipo de vivienda	Lote mínimo(m2)	Frente mínimo(m2)
Vivienda unifamiliar	60.0	5.0
Vivienda bifamiliar	84.0	7.0
Vivienda multifamiliar	216.0	9.0

Lo anterior, sin perjuicio de los lotes que, con dimensiones menores a las anteriormente citadas, hayan sido reconocidos urbanísticamente en los actos de legalización. Sobre estos casos se prohíbe realizar subdivisiones no obstante, podrán obtener los respectivos actos de reconocimiento y licencias en sus diferentes modalidades.

Los predios con áreas iguales o menores a 215 m2 localizados en áreas de proximidad con tratamiento de mejoramiento urbano podrán desarrollar proyectos de vivienda VIS o VIP. Tendrán una edificabilidad de 3 y podrán incluir usos comerciales y equipamientos en el primer piso.

10



Decreto N° _____

"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."

ANEXO NO. 09

Cartilla de habitabilidad

Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.

3. Para la subdivisión de predios rurales se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a. En centros poblados:

Área mínima de loteo: Noventa (90,0) metros cuadrados.

Frente mínimo Seis (6,0) metros

b. En áreas de transición de centros poblados:

Área mínima de loteo quinientos (500,0) metros cuadrados.

Todos los predios generados de subdivisiones deben contar con acceso sobre vía pública

c. En las áreas ubicadas por fuera de los centros poblados, la subdivisión predial se hará de acuerdo con lo dispuesto en las Unidades de Planeamiento Rural (UPR) o la Unidad Agrícola Familiar (UAF) respectiva.

PRECISIONES PARA EL RECONOCIMIENTO DE VIVIENDAS EN ESTRATOS 1, 2 Y 3 EN ÁREAS URBANAS Y VIVIENDAS RURALES

Para el reconocimiento de viviendas objeto de la presente reglamentación, cuando existan discrepancias con las medidas establecidas en los planos urbanos adoptadas bajo la resolución de legalización, se tendrán en cuenta los linderos que se establezcan en la manzana catastral o en el levantamiento arquitectónico de la edificación que debe acompañar la solicitud, siempre que no se afecte el espacio público y, en todo caso no será mayor a los linderos y área establecidos en la escritura registrada con anterioridad a la fecha del acto de legalización.

Viviendas rurales: No se reconocerán construcciones destinadas a vivienda en zonas de bosque nativo, en áreas de ronda hidrológica, en zonas de nacimiento de agua, en zonas identificadas como de amenaza alta o de alto riesgo, en lugares de alta pendiente, en cualquier otro tipo de suelo protegido y en los demás que la ley tenga restringidos para tal fin.

NORMAS EXCEPCIONALES:

11



Decreto N° _____

"Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004."

ANEXO NO. 09

Cartilla de habitabilidad

Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.

La Secretaría del Habitat y la Caja de la Vivienda Popular podrán reglamentar normas volumétricas excepcionales a las normas contenidas en esta Cartilla de Habitabilidad, mediante la aplicación de la Ficha Reglamentaria de Mejoramiento de Vivienda (FIRMAVI), siempre que los proyectos hagan parte de los programas de vivienda que estas entidades desarrollan en ejercicio de sus funciones.

La Secretaría Distrital de Planeación analizará la propuesta de la FIRMAVI para su aprobación por resolución y determinará en el mismo acto administrativo la viabilidad de incluir la totalidad o algunas de las propuestas normativas excepcionales en esta Cartilla.

12

ANEXO 2 – CONSULTA A CATASTRO BOGOTÁ



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. U. N. I. D. A. D.
UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 04-10-2016 08:16:45

Contestar Cite Este Nr.:2016EE50626 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: Origen: Sd:17 - OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL/AMAY
DESTINO: Destino: /CAMILO GARZON
ASUNTO: Asunto: RESPUESTA SOLICITUD INFORMACION PREDIOS DE
OBS: Obs.: SE ENVIA POR CORREO ELECTRONICO CAMILO.GARZ

Bogotá D.C., Octubre 4 de 2016

Señor
CAMILO GARZÓN
C.C. 80.233.905
Estudiante Esp. Innovación y Desarrollo de Negocios
Universidad Externado de Colombia
camilo.garzon01@est.uexternado.edu.co
Ciudad

Asunto: Respuesta Solicitud Información Predios con menos de 60 metros cuadrados -
2016-ER-20204

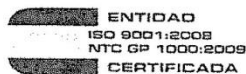
Cordial Saludo,

Atendiendo a su solicitud, me permito dar la información relacionada con la Cantidad de predios menores de 60 metros cuadrados existentes en la ciudad de Bogotá, clasificados por: Area, Estrato y Localidad. La UAECD, no maneja la información clasificada por numero de habitaciones.

AREA M2	No. PREDIOS
19,00 - 19,99	340
20,00 - 25,00	5.952
25,01 - 30,00	11.885
30,01 - 35,00	28.856
35,01 - 40,00	62.672
40,01 - 45,00	104.854
45,01 - 50,00	117.744
50,01 - 55,00	126.256
55,01 - 60,00	103.979
TOTAL	562.538

ESTRATO	No. PREDIOS
0	6
1	27.736
2	225.716
3	223.441
4	66.288
5	11.104
6	8.247
TOTAL	562.538

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info. Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

09-091-FR-28

V.3

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



No.	LOCALIDAD	No. PREDIOS
1	USAQUEN	43.208
2	CHAPINERO	19.455
3	SANTA FE	8.669
4	SAN CRISTOBAL	18.224
5	USME	23.016
6	TUNJUELITO	8.276
7	BOSA	65.744
8	KENNEDY	100.314
9	FONTIBON	33.532
10	ENGATIVA	51.538
11	SUBA	101.328
12	BARRIOS UNIDOS	4.829
13	TEUSAQUILLO	10.099
14	LOS MARTIRES	2.561
15	ANTONIO NARINO	2.542
16	PUENTE ARANDA	8.173
17	LA CANDELARIA	1.471
18	RAFAEL URIBE URIBE	19.735
19	CIUDAD BOLIVAR	39.772
20	SUMAPAZ	45
99	SIN REFERENCIA	7
	TOTAL	562.538

Atentamente,


AURELIANO AMAYA DONOSO
 Jefe Observatorio Técnico Catastral

Elaboró: Sandra Marcela Flórez Toro – Profesional Especializado OTC *ESF*
 Preparó: Rocio del Pilar Gutiérrez Guerra – Secretaria

Av. Cra 30 No. 25 - 90
 Torre A Pisos 11 y 12
 Torre B Piso 2
 Tel: 234 7600 - Info. Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

09-091-FR-28

V.3

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

ANEXO 3 – FORMATO DE ENCUESTA

<p>ENCUESTA SOBRE EL MERCADO DE MUEBLES EN BOGOTÁ</p> <p>La encuesta que vas a contestar es parte de un estudio de mercado sobre sector de muebles en la ciudad de Bogotá. Agradecemos de antemano el haberla recibido, al igual de tu tiempo y la buena disposición para contestarla. Es anónima y su fin es académico.</p> <p><i>*Obligatorio</i></p> <p>Tiempo estimado: 5 minutos.</p> <p>Entiéndase por muebles: mesas, camas, sillas, cómodas, escritorios, y demás objetos que hacen parte del amoblamiento de su vivienda.</p> <p>Preguntas Personales (10 preguntas)</p> <p>1. Rango de edad * <i>Marca solo un óvalo.</i></p> <p><input type="radio"/> 20 a 24 <input type="radio"/> 25 a 29 <input type="radio"/> 30 a 34 <input type="radio"/> 35 a 39 <input type="radio"/> 40 a 44 <input type="radio"/> 45 a 49 <input type="radio"/> 50 a 54 <input type="radio"/> 55 a 59 <input type="radio"/> 60 a 64 <input type="radio"/> 65 en adelante</p> <p>2. Sexo * <i>Marca solo un óvalo.</i></p> <p><input type="radio"/> Masculino <input type="radio"/> Femenino</p> <p>3. Barrio de residencia *</p> <p>_____</p>	<p>4. Estrato * <i>Marca solo un óvalo.</i></p> <p><input type="radio"/> 1 <input type="radio"/> 2 <input type="radio"/> 3 <input type="radio"/> 4 <input type="radio"/> 5 <input type="radio"/> 6</p> <p>5. Ocupación *</p> <p>_____</p> <p>6. Selecciona el último grado obtenido ó en estudio * <i>Marca solo un óvalo.</i></p> <p><input type="radio"/> Técnico ó tecnólogo <input type="radio"/> Profesional <input type="radio"/> Especialización <input type="radio"/> Maestría <input type="radio"/> Doctorado</p> <p>7. Selecciona el rango de tu nivel de ingresos (en pesos) * <i>Marca solo un óvalo.</i></p> <p><input type="radio"/> 1 a 750.000 <input type="radio"/> 750.001 a 1.500.000 <input type="radio"/> 1.500.001 a 3.000.000 <input type="radio"/> 3.000.001 a 6.000.000 <input type="radio"/> 6.000.001 a 12.000.000 <input type="radio"/> 12.000.001 en adelante</p> <p>8. Actualmente vives con: * <i>Marca solo un óvalo.</i></p> <p><input type="radio"/> Con tus padres <input type="radio"/> Solo <input type="radio"/> Con tu pareja <input type="radio"/> Con tu pareja y/o hijos <input type="radio"/> Con amigos</p>
1	2
<p>9. Tu vivienda es: * <i>Marca solo un óvalo.</i></p> <p><input type="radio"/> Casa en arriendo <input type="radio"/> Apartamento en arriendo <input type="radio"/> Casa propia <input type="radio"/> Apartamento propio</p> <p>10. Área de tu vivienda aproximada en metros cuadrados: * <i>Marca solo un óvalo.</i></p> <p><input type="radio"/> 30 a 60 m2 <input type="radio"/> 61 a 75 m2 <input type="radio"/> 76 a 90 m2 <input type="radio"/> 91 m2 en adelante</p> <p>Sobre el mercado actual (8 preguntas)</p> <p>11. Cuando piensas en comprar algún tipo de mueble, ¿piensas en alguna marca ó almacén en particular? (Puedes marcar los que desees) * <i>Selecciona todas las opciones que correspondan.</i></p> <p><input type="checkbox"/> No pienso en ningún almacén o la marca en particular <input type="checkbox"/> Homecenter <input type="checkbox"/> Easy <input type="checkbox"/> Tugó <input type="checkbox"/> Hábitat Store <input type="checkbox"/> Homesentry <input type="checkbox"/> Muebles y Accesorios <input type="checkbox"/> Almacenes del sector <input type="checkbox"/> Otros: _____</p> <p>12. ¿Qué te motiva a pensar en esa(s) marca(s)? (Puedes marcar los que desees) * <i>Selecciona todas las opciones que correspondan.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Calidad <input type="checkbox"/> Precio <input type="checkbox"/> Diseño <input type="checkbox"/> Respaldo de marca <input type="checkbox"/> Servicio posventa <input type="checkbox"/> Ubicación del almacén <input type="checkbox"/> Facilidades de pago <input type="checkbox"/> Otros: _____</p>	<p>13. ¿Piensas en alguna zona en particular para comprar tus muebles? (Puedes marcar los que desees) * <i>Selecciona todas las opciones que correspondan.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Carrera 30 entre calles 80 y 72 <input type="checkbox"/> Autopista Norte <input type="checkbox"/> Calle 106 entre avenidas 15 y 19 y alrededores <input type="checkbox"/> Carreras 11 y 15 entre calles 100 y 72 <input type="checkbox"/> Almacenes de mi sector <input type="checkbox"/> Otros: _____</p> <p>14. Cuando compras muebles lo haces por: * <i>Marca solo un óvalo.</i></p> <p><input type="radio"/> Porque estoy remodelando mi casa <input type="radio"/> Porque me cambié de casa <input type="radio"/> Porque me gusta cambiar muebles constantemente <input type="radio"/> Otros: _____</p> <p>15. Cuando vas a comprar muebles prefieres: * <i>Marca solo un óvalo.</i></p> <p><input type="radio"/> Ir solo y elegir por mi cuenta <input type="radio"/> Ir acompañado para que me ayuden a escoger <input type="radio"/> Ir a un almacén donde me asistan con mi compra <input type="radio"/> Otra persona toma la decisión por mi</p> <p>16. ¿Qué aspectos consideras relevantes para elegir el mueble? (Puedes marcar los que desees) * <i>Selecciona todas las opciones que correspondan.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Calidad <input type="checkbox"/> Precio <input type="checkbox"/> Diseño <input type="checkbox"/> Respaldo de marca <input type="checkbox"/> Servicio Posventa <input type="checkbox"/> Ubicación del almacén <input type="checkbox"/> Otros: _____</p>
3	4

17. Para una habitación elegirías: *
 Marca solo un óvalo.



Clásico Moderno



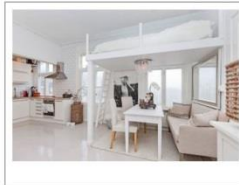
Funcional

5

18. Para una sala elegirías: *
 Marca solo un óvalo.



Clásico Moderno



Funcional

Sobre el proceso de compra (7 preguntas)

19. ¿Qué rango de importancia tiene el poder ver y probar el mueble en el almacén antes de comprarlo? *

Marca solo un óvalo.

1 2 3 4 5
 Poco importante Muy importante

20. Si pudieras elegir atributos adicionales para tus muebles: *

Marca solo un óvalo.

- Me interesa solamente que cumpla una función específica
- Preferiría que se pudieran usar para cumplir varias funciones
- Me gusta que se transformen en objetos diferentes

6

21. ¿Estarías dispuesto a armar ó ensamblar por tu cuenta el mueble en caso de obtener un precio más bajo? *

Marca solo un óvalo.

- Si
- No

22. ¿Pagarias un valor adicional para que tu mueble fuera armado ó instalado en tu hogar? *

Marca solo un óvalo.

- Si
- No

23. ¿Qué días y horarios prefieres para recibir un mueble en tu casa? *

Marca solo un óvalo.

- Entre semana en las horas del día
- Entre semana en las horas de la noche
- Fines de semana

24. ¿Qué forma de pago utilizas para comprar muebles? *

Marca solo un óvalo.

- Crédito directo con el almacén
- Efectivo
- Tarjeta Débito
- Tarjeta de Crédito

25. ¿Qué afirmación describe mejor la relación con tus muebles? *

Marca solo un óvalo.

- Los elijo pensando solamente en satisfacer una necesidad
- Los elijo de acuerdo a mis gustos y preferencias
- Los elijo como una expresión de mi personalidad

7

Tutora

Dra. Carolina Saldaña Cortés

**Especialización en Innovación
y Desarrollo de Negocios**

**UNIVERSIDAD
EXTERNA
DE COLOMBIA**

2017