

INFLUENCIA DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ

Influence of the family structure on the real estate market in Bogotá Colombia

Luis Enrique Florez Gomez

Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Ingeniería Catastral y Geodesia
leflorezg@correo.udistrital.edu.co

Natalia Díaz Padilla

Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Ingeniería Catastral y Geodesia
ndpadilla@correo.udistrital.edu.co

Resumen:

En este documento se expone cómo está influenciada la dinámica inmobiliaria de la ciudad de Bogotá en Colombia por factores socioeconómicos y culturales, enfocado principalmente a la estructura física de la vivienda. Se recurrió a distintas fuentes de información como el Departamento Nacional de Planeación DNP, el Departamento Nacional de Estadística DANE entre otros. El texto se desarrolla con un enfoque crítico, en donde se fundamentan los conceptos de mercado inmobiliario, indicadores de calidad de vida urbana en Bogotá, se muestran algunas de las tendencias de la estructura familiar y la conformación estructural de las viviendas. A partir de estos fundamentos teóricos, se establecen las relaciones entre las variables y se exponen las condiciones de habitabilidad de las viviendas y cómo se configura el mercado inmobiliario bogotano alrededor de la estructura familiar. De igual forma se alude a los indicadores de la calidad de vida de los ciudadanos y la vivienda que habitan.

Palabras clave: Economía de la tierra; Vida Urbana; Calidad de vida; Familia.

Abstract

This document exposes how the real estate dynamics of the city of Bogotá in Colombia is influenced by socioeconomic and cultural factors, focused mainly on the physical structure of housing. Different sources of information were used, such as the National Planning Department DNP, the National Department of Statistics DANE, among others. The text is developed with a critical approach, where the concepts of the real estate market are based, indicators of quality of urban life in Bogotá, some of the trends of the family structure and the structural conformation of the houses are shown. From these theoretical foundations, the relationships between the variables are established and the habitability conditions of the dwellings and how the Bogota real estate market is configured around the family structure are exposed. Likewise, the indicators of the quality of life of citizens and the housing they inhabit are alluded to.

Keywords: Real estate market; Quality of life; Habitability; Family.

Figura 1 Vista Bogotá - Fuente Germán Rojas

1 MARCO CONCEPTUAL

1.1 Introdução

El mercado inmobiliario se encuentra en constante evolución debido a que está relacionado con la configuración de la economía, así como también con los múltiples agentes y variables que interactúan en la misma. Una de las variables que ha establecido fuertemente la dinámica del mercado inmobiliario en las últimas décadas es el cambio estructural que han tenido los hogares y familias, esto se ve reflejado en el número de personas que habitan en una vivienda, además de que presenta un cambio en las necesidades básicas de los hogares.

La transformación que han tenido los hogares, también ha intervenido en la manera en que se estructuran las viviendas, este cambio se ve reflejado en la disminución de metros cuadrados de construcción, el número de habitaciones presentes en una residencia y en la alteración de los espacios físicos de convivencia de las familias en sus viviendas. Por otro lado, en los últimos años se ha hecho más notoria la búsqueda de aprovechamiento máximo del suelo, puesto que es recurso limitado e indispensable para la producción en escala de una gran ciudad, por lo que al tener en cuenta estos dos factores es evidente la necesidad del surgimiento de nuevas estructuras de vivienda, como es el caso de la propiedad horizontal, apartaestudios y residencias estudiantiles, estos modelos tienen en común que buscan satisfacer las necesidades básicas y obtener el máximo provecho de un predio o terreno para la construcción.

Por lo cual, se analizará la relación que existe entre el comportamiento del mercado inmobiliario y la estructura familiar, específicamente para el caso de Bogotá, además de identificar las variables que interactúan en esta transformación y cómo se ve reflejado en las condiciones de calidad de vida de los residentes.

Para lograr esto, se plantea una metodología con dos etapas principales, la primera basada en la revisión de bibliografías acordes al tema de estudio, donde se tomaron tres temas principales de estudio, 1. Condiciones de habitabilidad de las viviendas en Bogotá, 2. Estructura física de la vivienda e indicadores de calidad de vida 3. Configuración del mercado inmobiliario alrededor de la estructura familiar. Y en la segunda etapa, la recopilación y revisión de información alfanumérica, para establecer los indicadores de calidad de vida de los habitantes y condiciones estructurales de las viviendas dirigido a un enfoque físico.

2 REVISIÓN DE LA LITERATURA O MARCO TEÓRICO

2.1. Mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario entendido como la interacción de agentes que acuerdan la compra y/o venta de bienes inmuebles, está regido por un sinnúmero de factores del entorno que configuran las dinámicas y repercusiones en el territorio. Uno de los factores más importantes, es la competencia que se presenta por la adquisición de capital y que se ve reflejadas según Vazquez Baquero en “implicaciones en el territorio y se traducen en procesos

de metamorfosis urbana.”. Para que este hecho se lleve a cabo deben existir garantías y quien vele por que se cumplan, en este caso el estado cumple un papel de mediador, ya que garantiza la seguridad de las transacciones y potencializa la realización de las mismas. Retomando la idea anterior en la que se manifiesta la responsabilidad del mercado inmobiliarios en las transformaciones urbano, ha provocado el crecimiento de las ciudades con modelos de esparcimiento urbano con focos importantes en las periferias, en donde se ofrecen la mayor cantidades de ofertas sin tener en cuenta un modelo funcional de ciudad en donde “la relación funcional es más reducida, e incluso inexistente, para productos y servicios cotidianos, debido a la emergencia de ‘centralidades periféricas’ ”(Marco Antonio Merchand Rojas.2009).

Finalmente, el mercado inmobiliario está ligado estrechamente con el precio de las propiedades, lo que a su vez según Santiago Buraschi (2018) “es una expresión del valor actual de las rentas esperadas en un futuro por los propietarios”, lo que condiciona directamente las áreas en donde haya una dinámica más activa del mercado debido a sus características espaciales (ubicación y centralidad).

2.2. Indicadores de calidad de vida urbana en Bogotá

La calidad de vida expresada como la “virtud al acceso de las personas a bienes materiales y servicios, al igual que la valoración frente a su propia vida y contexto, aproximación que remite al concepto de bienestar subjetivo” (Sarmiento P. 2017). En Bogotá se han realizado distintos estudios enfocados en este indicador, sin embargo en este caso se enfoca al estudio realizado por la Alcaldía Mayor de Bogotá y la Secretaria Distrital de Planeación realizado en el 2017 en el mandato del exalcalde Enrique Peñalosa, en el cual se utilizaron las siguientes dimensiones: respecto a la salud se involucró la percepción del estado de salud y las protecciones para mantener la salud y evitar enfermedades; respecto a las condiciones de vivienda se indago acerca de las Condiciones internas de la vivienda (materiales, estado de hacinamiento y cobertura de los servicios públicos), entorno externo de la vivienda, desplazamiento a servicios o establecimiento cercanos a la vivienda; en medio ambiente se interrogó acerca de la percepción de calidad de los recursos naturales en el municipio y el desarrollo de prácticas ambientales sustentables; en equipamientos y dotaciones urbanas se cuestiono acerca de percepción de mejoría o no de los equipamientos públicos; respecto a la movilidad de la capital se consultó calidad de la infraestructura, medio de transporte utilizado y tiempos de desplazamiento; acorde a la seguridad ciudadana se evaluaron antecedentes en inseguridad que han sido sometidos los miembros del hogar en delitos contra la propiedad, la vida y su integridad personal y estado de seguridad del entorno de la vivienda; variable trabajo, acceso al trabajo y calidad del trabajo; entre otros. De todas estas variables la que representa un factor fundamental en este estudio es las condiciones de vivienda.

2.3. Tendencias de las estructuras familiares y de los hogares en Bogotá.

La familia es considerada la base de la sociedad y núcleo vital para la formación en los primeros años, la estructura de los hogares depende de la forma en que se organiza y de la unidad de sus elementos básicos, además de la distribución de los roles de género y edad en la familia. El carácter de la estructura familiar está dado por la naturaleza de las condiciones

socio- culturales e históricas, por lo cual esta puede ser muy variable. Las estructuras familiares en Bogotá han tendido a disminuir su tamaño en cuestión de miembros que la conforman, predominando las estructuras de tipo monoparentales, núcleo simple, nuclear padre y madre, no obstante estas son las conformaciones clásicas pues consideran los tipos de hogares a partir de la relación sanguínea que presentan, pero no es la que más se ajusta a la realidad actual, por lo que lo más adecuado es considerar el número de personas presentes en los hogares y de esta manera establecer las tendencias de manera adecuada.

2.4. Conformación estructural de las viviendas en Bogotá

La vivienda es el lugar donde se llevan a cabo la mayoría de actividades que satisfacen las necesidades básicas de las personas de manera cotidiana, sin embargo este no es solo un lugar físico que está constituido simplemente por muros, por lo que “*construir edificios o casas implica tener un profundo conocimiento del hombre, de la cultura y entender las necesidades de quienes van a vivir allí*” (Loboguerrero U.1997).

La búsqueda por la vivienda que satisfaga de manera más eficientemente las necesidades es constante, por lo que a lo largo de la historia no solo de Bogotá, sino a nivel global la estructura de las viviendas se ha transformado, donde al igual que en el caso de las estructuras de las familias y hogares ha tendido a disminuir el tamaño de las viviendas, no obstante nunca se ha perdido de vista la satisfacción de necesidades básicas de manera eficiente. En los últimos años han desaparecido o se han presentado en menor medida algunos modelos de vivienda, un claro ejemplo de esto es la disminución de los inquilinatos, sin embargo, han aparecido nuevos modelos de vivienda como lo fue en un inicio la propiedad horizontal (Ley 675/2001), los apartaestudios (cabe recalcar que esta aun no se encuentra reglamentada) y residencias estudiantiles, lo que tienen en común estas tres últimas estructuras es que buscan una gran disminución del espacio de construcción por vivienda y a su vez aumentar la construcción en altura, esto para sacar el máximo provecho del tamaño que brinda el terreno, además para compensar esta disminución de espacio se brindan áreas comunes que tienen como fin otorgar un valor agregado.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística en su censo demográfico y poblacional recogió información acerca de la distribución de las viviendas según su tipo, donde se tiene como tipos: casa, apartamentos, tipo cuarto, vivienda tradicional indígena, vivienda tradicional étnica y otro, para el caso de Bogotá la tipología predominante es el apartamento con un 60,27% (DANE, 2018). Este porcentaje es un gran indicativo de las tendencias estructurales de las viviendas en Bogotá.

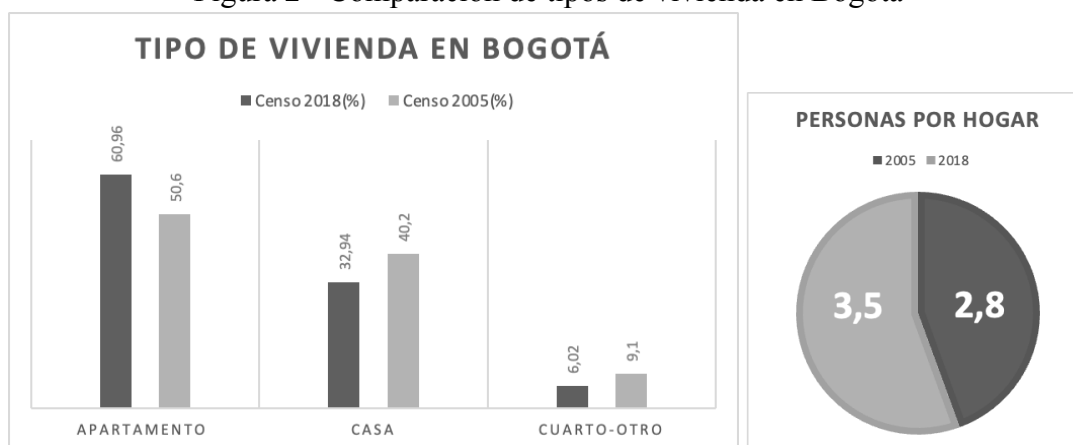
3. RESULTADOS

3.1. Condiciones de habitabilidad de las viviendas en Bogotá

Bogotá, al ser la capital de Colombia, representa una dinámica inmobiliaria y demográfica muy importante, plasmando la mayor población del país y número de viviendas. La información que se presenta a continuación corresponde a los censos realizados por el Departamento Nacional de Estadística DANE, se usaron los años 2005 y 2018 con el objeto de hacer un estudio comparativo multitemporal. En primer lugar, la población de la urbe tuvo un aumento de 9,35% correspondiente a 633.875 personas, comparando la población del 2005 que era igual a 6'778.691 y la de 2018 que fue de 7'412.566 personas. En el mismo contexto,

el DANE identificó en el año 2005 un total de viviendas en la ciudad de 1'762.685 y en el 2018 el número de viviendas fue de 2'345.190, significando un aumento de 582.505 igual al 33.03%.

Figura 2 - Comparación de tipos de vivienda en Bogotá



Fuente:Elaboración propia/ Información DANE

En la figura 1 se encuentran los tipos de vivienda presentes en la ciudad de Bogotá en el censo de 2018 y 2005, de igual manera el número de personas por hogar. Allí se puede evidenciar que la tendencia de vivienda en apartamento ha crecido notablemente a lo largo del tiempo, de igual forma como el número de personas que integran un hogar tiende a ser cada vez más pequeño. Gracias a esta información se pueden integrar estos elementos que son muy importantes al momento del análisis de cómo la estructura familiar influye en el tipo de vivienda que predomina en el mercado.

Otro aspecto importante al momento de analizar las condiciones de habitabilidad, es entender cómo se conforman los hogares respecto a su estructura, según el Departamento Nacional de Planeación mediante su Observatorio de Políticas de las Familias, la clasificación se hace respecto a las relaciones de parentesco entre los miembros y el jefe del hogar, “los hogares se clasifican en hogares familiares y hogares no familiares dependiendo de la existencia de un núcleo familiar primario y/o de una relación filial (hijos/hijas, parentesco cercano) entre todos o algunos de los miembros del hogar”(Departamento Nacional de Planeación. 2015). A partir de estos criterios el DNP, los hogares se categorizan así:

Hogares Familiares

- Nucleares
- Amplio
 - Extensos
 - Compuestos
 - Familiares sin núcleo

Hogares no familiares

- Unipersonales
- No Familiares sin núcleo

En el mismo contexto, el país ha tenido una transformación de la concepción de la jefatura en el hogar debido a un cambio generacional que ha implicado nuevas concepciones

culturales respecto al papel que desempeña la mujer en el hogar, en 1993 según el DANE solamente 26,29% de las mujeres poseían la jefatura de su hogar, en el año 2005 la cifra aumentó a 32,01% y en el 2018 el porcentaje fue de 41,87%. Esta figura de jefe del hogar no es solamente representativa, sino que por el contrario está ligada a “funciones instrumentales, psico-afectivas y económicas de su grupo familiar, y en este sentido son sinónimo de estructuras monoparentales o uniparentales” (Quintero 2005). Estas estructuras monoparentales están ligadas directamente en el número de personas que conforman un hogar.

Figura 3- Natalidad en Colombia 2005-2018



Fuente:Elaboración propia/ Información Datos Macro

Finalmente, como se evidencia en la figura 2, la tendencia de natalidad en Colombia cada vez es menor, esto se ve reflejado directamente en la configuración de los hogares, puesto que, las necesidades de los hogares están directamente relacionadas con el número de personas que lo componen.

3.2. Estructura física de la vivienda e indicadores de calidad de vida

Las estructuras físicas de las viviendas en Bogotá han evolucionado en gran medida en las últimas décadas, donde se ha observado una tendencia a la disminución de espacio construido y la combinación de espacios para poder obtener un mejor aprovechamiento del área, para compensar estas disminuciones se brindan espacios comunes que tengan un gran impacto, en los que se puedan llevar a cabo actividades que aporten a la recreación, salud y convivencia, algunos de estos son gimnasios, piscina, sauna, zonas de juegos, zona bbq, area de juegos para perros, además de zonas comunes como salones y recepciones de gran tamaño, estos tipos de espacios se presentan mayormente en propiedad de tipo horizontal, debido al porcentaje de copropiedad que tienen los propietarios y la convivencia que deben tener puesto que comparten bastantes espacios.

Sin embargo, para analizar estas tendencias en la reasignación de espacios en la vivienda es importante el considerar cómo han evolucionado las condiciones de calidad de

vida y su relación de manera directa con la estructuración. Los indicadores de calidad de vida urbana se han configurado de acuerdo a las necesidades que se han percibido como básicas a lo largo de la historia, por lo que estas también son dependientes del contexto y por ende presentan una evolución. Para el cálculo del índice de calidad de vida urbana de Bogotá realizado por Secretaria Distrital de Planeación en 2017 se tuvieron en cuenta variables como salud, condiciones de la vivienda, medio ambiente, equipamientos y dotaciones urbanas, movilidad, seguridad ciudadana, educación, ocio y recreación, trabajo, no discriminación, solidaridad y asociación.

Considerando lo anterior, es evidente que no todas las variables tienen una relación directa con la estructura física de la vivienda por lo que su influencia llega ser mínima con algunos atributos e incluso nula, al realizar una identificación de las variables que mayor relación tienen con esta estructuración y que se asocian al surgimiento de espacios comunes anteriormente mencionados, se establece que tienen una representación en las siguientes variables: condiciones de la vivienda, salud, equipamientos y dotaciones urbanas, ocio y recreación.

Estos indicativos se ven reflejados en el beneficio que se busca dar con el surgimiento y funcionalidad de dichos espacios, todo esto no solo tiene un fin social y comunitario, sino que busca brindarle un valor agregado a las propiedades, lo que lleva a que tenga un mejor papel en el mercado inmobiliario. Es importante mencionar que estos espacios no son solo “diseñados” por parte de las inmobiliarias y constructoras, sino que también son dispuestos por el estado de manera que ellos son los principales interesados en el aportar a unas condiciones de vida óptimas, por lo que lo hacen de manera directa e indirecta a partir de la formulación de normativas urbanísticas.

Desde otro ángulo se analiza que según el estudio realizado para el cálculo del índice de calidad de vida urbana se obtuvo como resultado la Tabla 1. en la cual se presente este índice por categorías representativas de las variables presentadas, para cada una de las localidades de Bogotá, donde se observa que las localidades que tienen un mejor indicativo de calidad de vida son las que presentan un mayor área construida correspondiente a uso residencial lo que beneficia principalmente a la salud y medio ambiente, presentan un gran componente constructivo de propiedad horizontal y adicionalmente, tienen un valor de metro cuadrado promedio por localidad bastante elevado (casi de manera ascendente), lo que representa la manera en que el mercado inmobiliario se ve dirigido en gran medida por a las condiciones de calidad de vida que otorgan.

Tabla 1. Índice de calidad de vida urbana por localidades.

Localidad	ICVU	Necesidades Básicas	Bienestar y Oportunidades	Cohesión Social	Dotación Urbana y Medio ambiente
Chapinero	63%	79%	61%	66%	46%
Tosaquillo	62%	75%	63%	65%	47%
Barrios Unidos	61%	76%	58%	65%	47%
Utaquén	61%	76%	59%	64%	45%
Fontribón	60%	73%	57%	65%	45%
Suba	60%	74%	57%	64%	45%
Engativá	60%	74%	57%	63%	46%
Puente Aranda	60%	74%	55%	64%	46%
Antonio Nariño	60%	75%	54%	62%	47%
La Candelaria	59%	70%	53%	64%	49%
Los Mártires	59%	70%	52%	64%	50%
Kennedy	59%	73%	52%	63%	46%
Bosa	58%	73%	50%	62%	46%
Tunuelito	57%	70%	51%	61%	48%
Santa Fé	57%	69%	51%	61%	47%
Rafael Uribe U.	57%	71%	48%	61%	46%
Usme	57%	71%	48%	61%	47%
San Cristóbal	57%	71%	49%	62%	45%
Ciudad Bolívar	56%	71%	47%	60%	46%

Fuente: Calidad de vida urbana en Bogotá 2017.

Adicionalmente, teniendo en cuenta nuevamente la Tabla 1. es posible establecer una relación entre el estrato socioeconómico, población total e índice de calidad de vida por localidad, por lo que a mayor estrato presente en la localidad, mayor será el índice, mientras que como caso contrario en cuanto menor sea la población mayor será el índice, además esto también debe ser asociado al modelo de construcción predominante en la localidad, por lo que esto nunca será una variable independiente, sino que va asociado al contexto y otros factores más, según sea el caso.

3.3. Configuración del mercado inmobiliario alrededor de la estructura familiar

Al ser el mercado inmobiliario la interacción de agentes, no se mantendrá estático, sino que evoluciona y busca la satisfacción de las necesidades de las variables que lo rodean, este es el caso de cómo el mercado inmobiliario ha evolucionado para dar respuesta a la transformación que ha tenido la estructura familiar a lo largo de los años.

Por lo que, para entender la relación existente de este mercado con las variables, primero es necesario analizar la población total de Bogotá y su distribución por rango de edades. Como se observa en la Figura 2, el porcentaje de población en edad dependiente o en la niñez ha ido disminuyendo significativamente con el paso de los años, mientras que el porcentaje de población en edad independiente o en la adultez se ha mantenido estable y se evidencia que existe un mayor número de personas pertenecientes a la tercera edad. Por otro lado, el número total de personas para 2005 fue de 6 '778.691 (DANE, 2005) y para el 2018 fue de 7 '181.469 (DANE, 2018).

Unido a estas cifras se debe considerar la población dependiente e independiente, pues esto tiene un gran peso en la capacidad de decisión afectando la manera en que se constituyen los hogares, dado que está ligado a la estabilidad económica de los hogares y la sociedad como tal.

Figura 4. Grandes grupos de edad Bogotá.



Fuente: Censo poblacional DANE 2005- 2018.

Ahora, para identificar la manera en que han cambiado los hogares bogotanos, se toman las cifras de la *Tabla 2*. donde se observa que según los censos poblacionales realizados por el DANE el número promedio de personas por hogar ha disminuido, donde los hogares con 1 y 2 personas han tenido un gran crecimiento, por lo contrario, los hogares con 5 personas y más ha presentado una gran disminución, llegando a ser menor con relación al censo realizado en 2005.

Tabla 2. Porcentaje de hogares particulares según el número de personas Bogotá.

Número de personas	2005	2018
1 persona	13,33%	21,71%
2 personas	16,58%	23,13%
3 personas	21,07%	23,63%
4 personas	23,50%	19,34%
5 personas y más	25,52%	12,18%

Fuente: Censo poblacional DANE 2005- 2018.

Estos datos estadísticos permiten reafirmar que el número de personas por hogar en Bogotá, ha presentado una tendencia hacia la disminución muy demarcada, donde en la actualidad tienen mayor representación los hogares de 1 a 3 personas, donde representan más del 60% del número total de hogares de Bogotá, a pesar de que la población total si ha presentado incrementos.

Adicionalmente, es importante no solo considerar el número de personas por hogar, si no el también contextualizar en la manera en que estos se configuran, por lo que también se ha tenido una transformación en este aspecto, sin embargo no se tienen datos alfanuméricos de este aspecto puesto que este factor no es considerado en las encuestas llevadas a cabo, donde ya no solo se consideran los hogares formados a partir de un vínculo sanguíneo (familiar) o amoroso, sino que en la actualidad se presentan bastante los hogares conformados por roomies (es diferente al modelo de inquilinato), donde no es necesario tener algún tipo de vínculo como los mencionados anteriormente, sino que solo el beneficio de compartir una vivienda.

Ahora es necesario establecer una comparación multitemporal de la manera en que han evolucionado las estructuras de las viviendas en Bogotá. Inicialmente, las viviendas estaban diseñadas para familias bastantes numerosas, de manera que eran construcciones bastantes grandes con espacios demarcados en cuanto a su función (sala, comedor, cuarto de ropas).

Seguido con la expansión exponencial de la ciudad y esto ligado a la migración en busca de condiciones óptimas de calidad de vida (sin dejar atrás el contexto del conflicto armado en el país), esta configuración alteró el valor del suelo, además de los cambios en la economía local, esto se conmutó con el trabajo de fuerza que se generaba en la ciudad y las necesidades cambiaron, lo que se vio reflejado principalmente en dos configuraciones, la primera en la disminución del área construida y una sectorización marcada de las clases socioeconómicas, la segunda frente al surgimiento de los inquilinatos o alquiler de habitaciones, que tuvo una gran fuerza debido al gran número de migrantes, en su mayoría de sectores rural.

Tras la consolidación de la ciudad, en cuanto a su estructura y economía, se desvanecieron de a poco los inquilinatos, y apareció un nuevo modelo de vivienda que fue la propiedad horizontal, consolidados precisamente pensando en la disminución que ya presentaban los hogares y como medida de respuesta al máximo aprovechamiento del suelo urbano. Finalmente, emergieron los apartaestudios gracias a la buena respuesta que tuvieron los ph y en la gran disminución de la cantidad de miembros en los hogares, donde este modelo está diseñado principalmente para una persona o parejas.

Al analizar las cifras y tendencias anteriormente mencionadas, es evidente que con la transformación de los hogares las estructuras de las viviendas y su configuración tuvieron que acoplarse para dar respuesta a las necesidades, por lo que surgieron nuevos modelos de vivienda y se obtuvo una nueva mirada sobre las condiciones de calidad de vida óptimas. Considerando esto, en la actualidad se busca que además de suplir las necesidades básicas en una vivienda, se brinden espacios que a pesar de reducir su espacio permitan la adecuada interacción de los miembros del hogar y espacios que permitan en el día a día salir de la rutina, favoreciendo a aspectos como la recreación, deporte y salud, lo que finalmente le da un valor agregado a este nuevo tipo de modelo de viviendas, resultando más atractivo para las personas y el mercado.

Desde otra mirada, cabe resaltar en todo esto la importancia del catastro y su intervención en una adecuada identificación de los nuevos modelos de vivienda que surgen, pues si no se establece una tipificación que se ajuste a las necesidades y características de estos se hará una calificación del bien inmueble muy desfasada de realidad, esto tendrá repercusiones en primer lugar desde una perspectiva del avalúo tanto catastral como comercial lo que afectará de manera directa el mercado inmobiliario y en segundo lugar dado que no se reconocen apropiadamente estas estructuras, las políticas públicas no serán formuladas considerando la existencias de estos, por lo que se llegan a ignorar o no tener presentes las necesidades que surgen a partir de estos.

4. CONCLUSIONES

La estructura de la vivienda en la ciudad de Bogotá ha sufrido una reconfiguración a través del tiempo, actualmente se presenta un fenómeno en el que las construcciones cada vez son más pequeñas, la tendencia general en la ciudad es el tipo de vivienda de apartamento. Este fenómeno está influenciado principalmente por la composición de la familia como núcleo central del desarrollo de los hogares, el número de personas que habitan un hogar ha tenido una tendencia de disminución, de igual forma por el cambio de percepción cultural de distintos aspectos tales como, la jefatura del hogar por parte de la mujer, la cual ha aumentado, también por la drástica variación de la tasa de natalidad que ha disminuido. Otros factores que están asociados a esta variación son las nuevas dinámicas económicas comparadas con las de tiempos pasados, estas están enfocadas principalmente en la explotación del suelo, en el mismo contexto la expansión demográfica interfiere directamente en el mercado inmobiliario de vivienda, puesto que el suelo no constituye un bien multiplicable, reduciéndose cada vez la capacidad de acceder a este.

En el mismo contexto las realidades sociales del país, influyen directamente en que las personas con condiciones de vulnerabilidad, se acomoden en viviendas muy pequeñas, que aunque no cumplen niveles de calidad óptimos, les propician un techo en donde puedan desarrollarse. Esta población, en la ciudad representan una cantidad muy significativa, puesto que al ser la capital del país, posee la mayoría de industrias, empresas, servicios, y esto se refleja en la conglomeración de personas provenientes de todas las partes del país, desplazadas por problemas económicos, de seguridad, entre otros.

Por otro lado, también se ha tenido una influencia por el cumplimiento en las condiciones de calidad de vida en la estructuración de la vivienda, donde se ha optado por hacer una gran inversión en dotacionales y equipamientos por parte de las constructoras. La manera en cómo se ve reflejado en el mercado inmobiliario al este ser la interacción de variables y agentes, se ha tenido que adaptar a la evolución de estas variables y a las necesidades que han surgido, para dar respuesta a la oferta y demanda de bienes inmuebles, pues esta adaptación es el valor agregado que se la da a las viviendas.

Referencias

ABRAMO, P.; **La ciudad com-fusa: Mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas.** Disponível em <https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612012000200002&lng=en&nrm=iso&tlng=en>. Acesso em: 25 jul. 2022.

AGUIRRES, N.; LUNA, M. L. **Transformaciones de la estructura residencial de la ciudad de Córdoba y valorización inmobiliaria: Mercantilización excluyente.** Disponível em <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.11227/ev.11227.pdf>. Acesso em: 25 jul. 2022.

ALFONSO, O.A. .; **La ciudad com-fusa: Mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas.** Disponível em <https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612012000200004&lng=en&nrm=iso&tlng=en>. Acesso em: 25 jul. 2022.

BURASCHI, S. **Ciudades competitivas. Valorización inmobiliaria y modo de acumulación en Córdoba, Argentina.** Disponível em <<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6702394.pdf>>. Acesso em: 25 jul. 2022.

CABRERA ,N. E. **Mercado inmobiliario y metamorfosis urbana en ciudades intermedias. Gringolandia en Cuenca: La tierra prometida. Bitácora Urbano Territorial.** Disponível em <<https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.75223>>. Acesso em: 25 jul. 2022.

CAMACOL . **GEO-TENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN - No. 02. ArcGIS StoryMaps.** Disponível em <<https://storymaps.arcgis.com/stories/db729dfa0a7b4dca8305a2d8ded054fa>>. Acesso em: 25 jul. 2022.

CHÁVEZ, P.; BOHÓRQUEZ, M. **Female headship and forced displacement: Reflections about family and citizenship.** Disponível em <<https://doi.org/10.25100/prts.v0i19.969>>. Acesso em: 25 jul. 2022.

COLOMBIA NATALIDAD. **En 2020 cayó la natalidad en Colombia.** Disponível em <<https://datosmacro.expansion.com/demografia/natalidad/colombia>> Acesso em: 25 jul. 2022.

DANE. **¿Cómo vivimos?.** Disponível em <<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018/como-vivimos>> Acesso em: 25 jul. 2022.

GUTIÉRREZ, M. A.; HIGUERA, M. A.; HAUSDORF, C. Q. **INFLUENCIA DEL DESARROLLO URBANO EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO.** Disponível em

em <<http://repobib.ubiobio.cl/jspui/bitstream/123456789/346/1/Salazar%20Guti%C3%A9rrez%2C%20Mauricio%20Andr%C3%A9s.pdf>>. Acesso em: 25 jul. 2022.

DANE. **Mapas temáticos—CNPV. (2019).** Disponível em <<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018/herramientas/mapas-tematicos-cnpv>> Acesso em: 25 jul. 2022.

MAYORGA, J. M.; GARCÍA, D. M.; **CALIDAD DE VIDA Y SU CORRELACIÓN CON LOS PRECIOS DEL SUELO: APROXIMACIÓN A LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL EN BOGOTÁ.** Disponível em <<https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu10-19.cvcv>>. Acesso em: 25 jul. 2022.

ROJAS, M. A. **Los negocios inmobiliarios y sus tendencias urbanas en la Ciudad de México.** Disponível em <<https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/13298/Los%20negocios%20inmobiliarios%20y%20sus%20tendencias%20urbanas%20en%20la%20Ciudad%20de%20M%20xico.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 25 jul. 2022.

DANE. **Viviendas, Hogares y Personas. (2018).** Disponível em <<https://dane.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=9e3dd49fe20540009fba810c54582611>> Acesso em: 25 jul. 2022.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. **Calidad de vida Urbana en Bogotá 2017.** Disponível em <https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/calidad_de_vida_urbana_en_bogota.pdf> Acesso em: 25 jul. 2022.