

La evolución del sector inmobiliario comercial en Chía durante el periodo 2013 a 2023

Lina Patricia Chilito Pujimuy

Jennifer Constanza Martínez Salamanca

Liceth Tatiana Orjuela González

Universidad de Cundinamarca

Chía 29 de Mayo de 2024

**La evolución del sector inmobiliario comercial en chía durante el periodo 2013 al  
2023**

Lina Patricia Chilito Pujimuy

Jennifer Constanza Martínez Salamanca

Liceth Tatiana Orjuela González

Docentes:

Jorge Luis Lacouture Capdevilla

Claudia Patricia Cadavid Rodríguez

Universidad de Cundinamarca

Facultad de Ciencias Administrativas, Económicas y contables

Administración de empresas

Chía, Cundinamarca

29 mayo 2024

## Contenido

La evolución del sector inmobiliario comercial en chía.....	1
La evolución del sector inmobiliario comercial en chía.....	2
Introducción.....	6
Justificación.....	7
Planteamiento y Formulación del problema.....	8
Pregunta Problema.....	9
Objetivo General.....	10
Objetivos Específicos.....	10
Diseño Metodológico.....	10
Marco De Referencia.....	12
Estado del arte.....	12
Marco Conceptual.....	15
Impacto Económico.....	15
Medición por impacto.....	16
Municipio.....	16
Administración local.....	17
Ordenamiento urbano.....	17
Participación ciudadana.....	17
Promoción económica.....	17

Seguridad y protección ciudadana .....	18
Gestión del medio ambiente .....	18
Municipio Chía Cundinamarca.....	18
Crecimiento .....	19
Mercado inmobiliario .....	19
Instituto de Inversión Colectiva (IIC).....	20
Fondos de inversión Inmobiliaria (FII) .....	20
Sociedades de inversión Inmobiliaria (SII) .....	20
Comercio .....	20
Centros comerciales .....	21
Propiedad Horizontal.....	21
Marco Teórico: .....	22
Empresas .....	22
Competitividad.....	23
El análisis económico.....	33
Marco legal.....	35
Ley 1801 de 2016.....	36
Ley 301 de 2020 Cámara .....	36
Ley 2054 de 2020.....	37
Ley 2079 de 2021.....	37

Desarrollo .....	39
Realizar un diagnóstico que nos permita identificar el crecimiento del sector comercial de propiedad horizontal en el municipio de Chía. ....	39
Población.....	39
Producto Interno bruto (PIB) .....	42
Extensión Urbana.....	45
Oferta y demanda comercial.....	46
Identificar las ventajas y desventajas en el crecimiento del sector comercial en Chía, en relación al mercado inmobiliario .....	52
Ventajas.....	57
Desventajas.....	58
Analizar el crecimiento del sector comercial de propiedad horizontal en Chía en términos de empleo. ....	61
Rural .....	68
Urbano .....	68
Comercial.....	69
Conclusiones:.....	69
Propuesta de planificación a futuro .....	71
Referencias .....	73

## Introducción

A través de los años la propiedad horizontal ha venido jugando un papel importante en el desarrollo urbano de las ciudades, enfocándonos en el desarrollo de la Ley 675 de 2001 la cual explica el artículo 3, “inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente”. (Ley 675 de 2001 Congreso de la República de Colombia, 2001) indican que son inmuebles que se utilizan para actividades comerciales, como locales, oficinas, depósitos, entre otros.

El municipio de Chía, ubicado en la Sabana de Bogotá, ha experimentado un crecimiento acelerado en periodo 2013 a 2023. Este crecimiento ha sido impulsado por diversos factores, entre ellos, la expansión urbana de Bogotá, la construcción de infraestructura vial, la llegada de nuevas empresas, su actividad comercial y el impacto que se ha tenido en el empleo teniendo en cuenta el crecimiento de la población durante los últimos años.

En el periodo comprendido de 2013 a 2023, el municipio de Chía ha sido testigo de la rápida expansión en términos de infraestructura, urbanización y desarrollo comercial. Este crecimiento ha estado relacionado directamente con el mercado inmobiliario de propiedad horizontal comercial, el cual ha generado oportunidades y desafíos para la economía local del municipio, aunque alrededor de estos años se ha visto un impacto significativo en la economía del municipio al generar nuevas oportunidades de empleo, inversiones y desarrollo.

Mediante la recopilación y análisis de datos económicos, tendencias demográficas de fuentes como Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), Plan de Desarrollo Municipal, Plan de Ordenamiento Territorial, este estudio buscará proporcionar una comprensión integral basada en el crecimiento del mercado inmobiliario de propiedad horizontal comercial en el municipio de Chía.

Para concluir se deberá analizar el crecimiento en el mercado inmobiliario de propiedad horizontal comercial que ha tenido el municipio de Chía durante periodo 2013 a 2023. Nos enfocaremos en entender cómo este fenómeno ha influido en diversos aspectos económicos, tales como el empleo, la actividad comercial, y la estructura socioeconómica de la comunidad.

### **Justificación**

El propósito de este estudio es comprender y analizar el crecimiento del mercado inmobiliario comercial en el municipio de Chía durante periodo 2013 a 2023. Este análisis es necesario para entender cómo el desarrollo del mercado inmobiliario ha afectado la economía local, tanto en términos de crecimiento como de desafíos económicos emergentes.

El estudio busca analizar datos económicos, demográficos y urbanísticos relevantes para identificar cómo el crecimiento del mercado inmobiliario comercial ha influido en varios aspectos económicos del municipio de Chía. Se investigará específicamente el crecimiento en áreas como el empleo, la actividad comercial, la inversión y la estructura socioeconómica de la comunidad.

Para llevar a cabo este análisis, se utilizarán fuentes de datos confiables, como el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial. Se emplearán distintos métodos para recopilar y analizar la información relevante, como análisis estadístico, revisión de documentos públicos que sean claves para la investigación.

El estudio tiene como propósito analizar el crecimiento del mercado inmobiliario comercial en el municipio de Chía. Los resultados y conclusiones de esta investigación servirán como base para informar políticas y estrategias de desarrollo urbano y económico en el municipio, con el objetivo de fomentar un crecimiento económico sostenible y equitativo en la región.

Investigar aspectos como el crecimiento del empleo en el sector comercial, el aumento de la actividad empresarial, los cambios en la inversión en bienes raíces y cómo estos factores han impactado la economía local del municipio. Además, se explorarán posibles desafíos económicos que hayan surgido como resultado del rápido crecimiento del mercado inmobiliario comercial en el municipio de Chía.

### **Planteamiento y Formulación del problema**

El municipio de Chía, ubicado en el departamento de Cundinamarca, ha venido experimentado un notable crecimiento en su mercado inmobiliario comercial periodo 2013 a 2023. Este crecimiento puede generar afectaciones significativas en la economía local y a su vez impactar diversos aspectos como el empleo, la infraestructura, el desarrollo urbano y la calidad de vida de

sus habitantes. Sin embargo, aún no se ha realizado un estudio exhaustivo que evalúe el verdadero alcance de este impacto económico.

A través de esta investigación se analiza y comprende con la información del sector si el municipio ha tenido un impacto económico en base al crecimiento del mercado inmobiliario comercial durante periodo 2013 a 2023. Para abordar esta pregunta de investigación, se llevará a cabo un estudio que combina métodos mixtos, en primer lugar, se buscan datos estadísticos y documentos relevantes sobre el mercado inmobiliario comercial en Chía durante el periodo 2013 a 2023. Esto incluirá información sobre Informes de Catastro Municipal, Informes de la Cámara de Comercio de Bogotá, Estudios de impacto ambiental, Plan de Ordenamiento Territorial de Chía, entre otros indicadores económicos de entidades reglamentarias del país como DANE.

Finalmente, en base a la información recopilada se analizará de manera general aspectos significativos que permitan responder la pregunta de la investigación y realizar conclusiones relevantes sobre el crecimiento del mercado inmobiliario comercial en el municipio de Chía.

### **Pregunta Problema**

¿Cuál ha sido el crecimiento del municipio de Chía respecto al mercado inmobiliario comercial en el periodo 2013 a 2023?

### **Objetivo General**

Determinar cuál ha sido el crecimiento del municipio de Chía respecto al mercado inmobiliario comercial durante el periodo 2013 a 2023.

### **Objetivos Específicos**

- Realizar un diagnóstico que nos permita identificar el crecimiento del sector comercial de propiedad horizontal en el municipio de Chía.
- Identificar las ventajas y desventajas en el crecimiento del sector comercial en Chía, en relación al mercado inmobiliario.
- Analizar el crecimiento del empleo con respecto al sector comercial de propiedad horizontal en Chía.

### **Diseño Metodológico**

Con frecuencia, la meta del investigador consiste en describir fenómenos, situaciones, contextos y sucesos; esto es, detallar cómo son y cómo se manifiestan. Con los estudios descriptivos se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis,

Con el fin de implementar cada uno de los objetivos y desarrollarlos a profundidad. (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014)

Por lo tanto el primer objetivo se planteó realizar un diagnóstico buscando reconocer los distintos mecanismos de seguimiento que se evidencian en un periodo determinado de 2013 a 2023, el municipio se ha desarrollado para generar continuamente el crecimiento del sector comercial de propiedad horizontal, al ser establecidos queremos realizar la recopilación de datos para identificar tendencias y patrones de crecimiento económico del sector comercial, utilizando indicadores clave como la tasa de crecimiento, la participación en el mercado, y la rentabilidad del sector.

De tal manera se desarrolló un segundo objetivo buscando evaluar el crecimiento del sector comercial de propiedad horizontal evidenciando las ventajas y desventajas en distintos aspectos y sectores del municipio determinando las distintas mejoras de factores como la infraestructura, la construcción de nuevas carreteras, centros comerciales o instalaciones de servicios públicos, que maneja la implementación de estas contribuyendo al desarrollo económico de la región.

Para finalizar buscamos realizar un análisis completo de la información recopilada por medio del método documental que se basa en el análisis y la interpretación de documentos que incluyen libros, informes, registros, artículos y registros históricos para identificar las principales características de crecimiento inmobiliario del sector comercial de propiedad horizontal en Chía en base a factores sociales, regulatorios y demográficos determinando las fluctuaciones en la tasa de crecimiento y empleo durante el periodo 2013 a 2023.

## **Marco De Referencia**

### **Estado del arte**

Durante el periodo analizado se evidencia que algunos municipios de sabana centro como lo son Chía y Cajicá han experimentado gran crecimiento inmobiliario y comercial dada su cercanía con la ciudad de Bogotá y el valor del metro cuadrado que se hace más atractivo en estos municipios.

Stefano Puccini, cofundador y director de ventas en Home Capital Outlet, dice que:

“municipios aledaños como Chía y Cajicá son los que más eligen las personas para vivir alejados del acelerar de la Capital gracias a su desarrollo no solo en crecimiento inmobiliario, sino también económico. Incluso la ampliación de la autopista norte ha hecho también que varios centros comerciales, clínicas y hoteles comienzan a ubicarse en la Sabana por esta misma razón”. (El Nuevo Siglo , 2023)

El desarrollo en estos municipios durante los últimos años ha impulsado la construcción de inmuebles comerciales, lo que ha generado un aumento en la valorización de inmuebles comerciales y habitacionales. Además, esto ha contribuido a mejorar la calidad de vida en términos de seguridad y desarrollo de infraestructura vial.

En el municipio de Chía se ha incrementado una valorización del metro cuadrado, gracias a la creciente demanda de los últimos años que beneficia tanto a los propietarios de viviendas como a los centros comerciales.

Ya que de acuerdo con Stefano Puccini el valor de un mismo producto inmobiliario de 64m<sup>2</sup> en Bogotá tendría un costo promedio de \$342 millones mientras que en los municipios de Chía y Cajicá el valor promedio es de \$284 millones.

### Tasa de crecimiento poblacional del municipio de Chía

#### Ilustración 1

*Población estimada al año 2027 según tendencia sobre las proyecciones al año 2020. Fuente DANE*

	<b>Población 2014</b>	<b>Población 2027</b>	<b>Tasa de Crecimiento 2014 vs 2027</b>
<b>Colombia</b>	47.661.368	54.649.092	14,66%
<b>Cundinamarca</b>	2.639.059	3.167.746	20,03%
<b>Bogotá</b>	7.776.845	9.108.308	17,12%
<b>Medellín</b>	2.441.123	2.746.341	12,50%
<b>Cali</b>	2.344.703	2.670.849	13,91%
<b>Chía</b>	123.673	161.986	30,98%
<b>Funza</b>	73.962	92.053	24,46%
<b>Mosquera</b>	80.688	107.085	32,71%
<b>Soacha</b>	500.097	644.042	28,78%

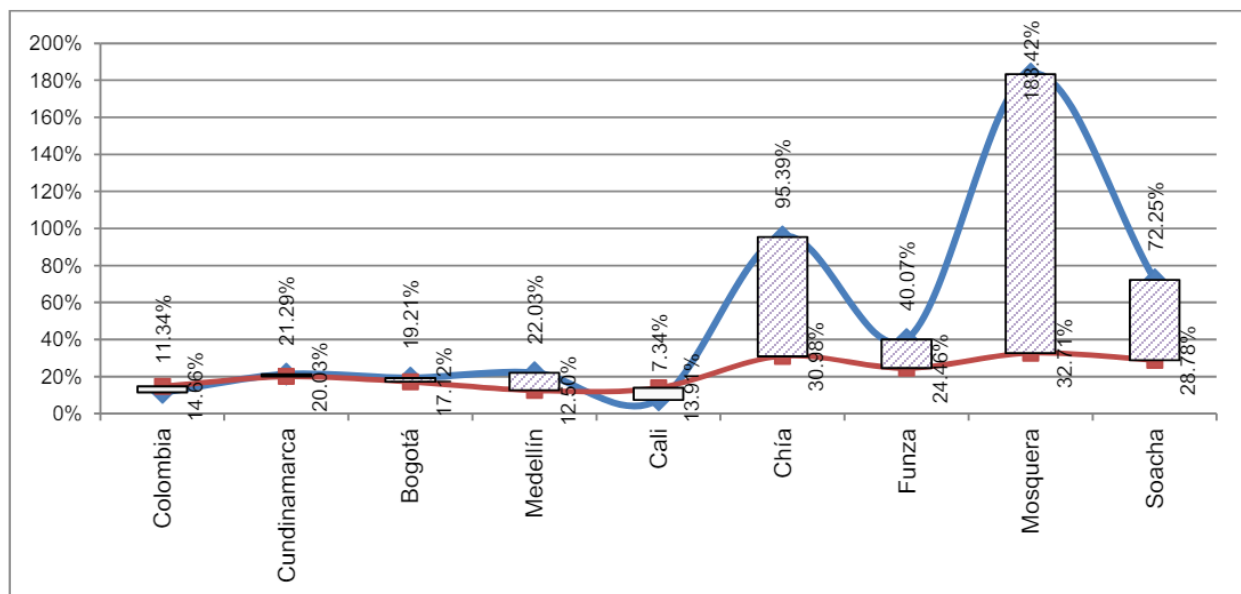
(Caracterización poblacional Chía, Cundinamarca, 2015, pág. 15)

De acuerdo a la proyección de crecimiento poblacional Chía experimentará un crecimiento poblacional significativamente superior al promedio nacional y departamental

durante el período 2014-2027, esperando un crecimiento cercano al 30,98% superado únicamente por el municipio de Mosquera.

Ilustración 2

Tasas de crecimiento bruta sobre proyecciones de población años 2000, 2013, 2014 y 2027. Fuente Proyecciones de población censos de 1993 y 2005



(Caracterización poblacional Chía, Cundinamarca, 2015, pág. 15)

En base a gráfica referenciada podemos concluir que el crecimiento de la población de Chía se ha incrementado periodo comprendido entre los años 2013 a 2023 gracias a que las personas buscan tener un punto estable y estratégico entre la ciudad y los espacios abiertos, además los habitantes buscan tener equilibrio económico en cuanto a la compra de vivienda puesto que se puede evidenciar que el municipio abarca un amplio mercado de valorización.

## **Marco Conceptual**

### **Impacto Económico**

Es el impacto de los resultados de la ciencia y la tecnología a escala de un país, un sector de la economía, o un territorio que constituye un elemento de gran utilidad para apoyar la toma de decisiones en política científica y tecnológica, en materia de aseguramiento de recursos y desarrollo de infraestructura, estableciendo prioridades y evaluando la actividad. (Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente, La Habana, Cuba., 20001)

El conocimiento del impacto lleva implícito en sí mismo el concepto de su medición, lo que nos conduce al tema de cuáles indicadores son los más apropiados, ya sean cuantitativos o cualitativos, para medir desde la dimensión deseada, la salud del sistema de ciencia y tecnología, mostrar su evolución temporal y detectar fortalezas y puntos débiles, para establecer acertadas proyecciones estratégicas. (Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente, La Habana, Cuba., 20001)

### **Medición por impacto**

En el ámbito de la ciencia y la innovación tecnológica, la medición de sus resultados por los llamados indicadores de impacto cuyo principal objetivo es evaluar el beneficio tangible, la repercusión de los resultados. (Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente, La Habana, Cuba., 20001).

Si se entiende por impacto, el cambio o conjunto de cambios duraderos que se producen en la economía, la sociedad, la ciencia, la tecnología y el medio ambiente, mejorando sus indicadores, como resultado de la ejecución de acciones de I+D+I que introducen valor agregado a los productos, servicios, procesos y tecnologías, se hace evidente que concebir en el país este sistema de medición constituye un cambio importante en la mentalidad de gestión de la actividad científica y la innovación tecnológica. (Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente, La Habana, Cuba., 20001)

### **Municipio**

Un municipio es una entidad territorial que se encuentra en la estructura política y administrativa de un país o región. Es una división geográfica que está por debajo de la provincia o estado y por encima de la localidad o comunidad. (Definición y función de un municipio: organización y administración, 2023)

### **Administración local**

El municipio tiene la responsabilidad de gestionar y prestar servicios públicos como el suministro de agua potable, el saneamiento básico, la recogida de basura, el mantenimiento de vías públicas, entre otros. (Definición y función de un municipio: organización y administración, 2023)

### **Ordenamiento urbano**

Es competencia del municipio planificar el desarrollo urbano y rural de su territorio, estableciendo normas de construcción, zonificación de áreas residenciales, comerciales e industriales, y promoviendo la conservación del patrimonio arquitectónico y cultural. (Definición y función de un municipio: organización y administración, 2023)

### **Participación ciudadana**

El municipio promueve la participación activa de los ciudadanos en la toma de decisiones a través de mecanismos de participación como consultas populares, presupuesto participativo, consejos municipales, entre otros. (Definición y función de un municipio: organización y administración, 2023)

### **Promoción económica**

El municipio fomenta el desarrollo económico local a través de políticas de atracción de inversiones, apoyo a pequeñas y medianas empresas, promoción del turismo, creación de empleo y generación de oportunidades de negocio. (Definición y función de un municipio: organización y administración, 2023)

### **Seguridad y protección ciudadana**

Es tarea del municipio velar por la seguridad de sus habitantes, manteniendo cuerpos de seguridad locales y promoviendo la prevención del delito, la protección civil y la respuesta ante emergencias. (Definición y función de un municipio: organización y administración, 2023)

### **Gestión del medio ambiente**

El municipio tiene un papel importante en la protección y conservación del medio ambiente, promoviendo políticas de desarrollo sostenible, implementación de programas de reciclaje, preservación de áreas verdes y promoción de energías limpias. (Definición y función de un municipio: organización y administración, 2023)

### **Municipio Chía Cundinamarca**

El municipio de Chía, ubicado en el Departamento de Cundinamarca, en la región de Sabana centro, a 27 kilómetros de Bogotá, Distrito Capital, a una altura de 2.562 metros sobre el nivel del mar. El Municipio tiene una extensión territorial de 79 kilómetros cuadrados, es decir 7.923 hectáreas, de los cuales 608.28 hectáreas corresponden al área urbana y 7.314.72 hectáreas al área rural. Por lo anterior Chía se clasifica como un municipio urbanizado, resultado inevitable de los cambios sociales, económicos y políticos que viene viviendo el país, pero sobre todo por la permanente migración de población de Bogotá y otros municipios, hacia Chía, buscando tener acceso oportuno a centros sociales, de entretenimiento, educación, vías de acceso a la capital y contar con espacios verdes a los cuales no pueden acceder fácilmente en la ciudad. (Municipio de Chía, Cundinamarca., 2010)

## **Crecimiento**

Indica un aumento en términos de renta o de los bienes y servicios que la economía de un territorio produce en un tiempo determinado generalmente medido en años. Los estudios económicos que han tratado de definir este fenómeno se engloban en la teoría del crecimiento económico y se centran en el estudio de las mejoras que experimentan las economías en un número de años determinado, que normalmente suele extenderse a largo plazo. (Crecimiento económico, 2020)

## **Mercado inmobiliario**

El mercado inmobiliario es el conjunto de operaciones de compra y venta y de arrendamiento de inmuebles que se realizan en un área determinada, así como los estudios necesarios para poder analizar sus evoluciones y ofrecer predicciones. Se divide en dos sectores muy diferenciados los cuales son el sector residencial compuesto por las viviendas en toda su tipología y régimen de protección las residencias estudiantiles y de la tercera edad; También se encuentra el sector terciario el cual está integrado por las oficinas las naves industriales, los locales y centros comerciales. (La inversión en productos inmobiliarios, 2008)

El mercado inmobiliario destaca por tener dos enfoques distintos pero complementarios, el enfoque Macroeconómico este se debe al estudio de la coyuntura y el enfoque financiero que hace referencia a el estudio de las alternativas de inversión disponibles, (La inversión en productos inmobiliarios, 2008)

### **Instituto de Inversión Colectiva (IIC)**

Son entidades de diversa forma jurídica que agrupan los ahorros de una pluralidad de inversores con el objeto de crear una cartera lo suficientemente grande para que esta pueda ser gestionada por profesionales y de tal manera proporcionar liquidez a estos inversores, así como compras y ventas a unos precios que normalmente no estarían disponibles para estos a nivel individual (La inversión en productos inmobiliarios, 2008)

### **Fondos de inversión Inmobiliaria (FII)**

Son IIC sin personalidad jurídica, de carácter no financiero, cuya principal característica es que inviertan en su patrimonio en la compra de inmuebles de naturaleza urbana para su explotación mediante el arrendamiento. (La inversión en productos inmobiliarios, 2008)

### **Sociedades de inversión Inmobiliaria (SII)**

Son IIC con personalidad jurídica de carácter no financiero con los mismos objetivos que los FII se diferencian por su composición fija de su capital y en la inversión mínima requerida en el inmueble (La inversión en productos inmobiliarios, 2008)

### **Comercio**

El comercio es un intercambio de bienes o servicios por un valor entre una persona y otra. El comercio puede implicar el intercambio de bienes por otros bienes o servicios o el intercambio de bienes por dinero. El comercio o comercio de bienes también ocurre entre dos compañías o

negocios, donde uno administra bienes como materia prima a otro para la producción y vende los productos terminados a otra compañía o al consumidor final. (Financialcrimeacademy, 2023)

### **Centros comerciales**

Los centros comerciales, son un conjunto de establecimientos comerciales independientes planificados y desarrollados por una o varias entidades. con criterio de unidad, cuyo tamaño, mezcla servicios comunes y actividades complementarias están vinculados y relacionados con su entorno lo cual dispone permanentemente de una imagen y gestión unitaria. Se configura como un espacio común en el que pueden llegar a coexistir superficies de venta de gran tamaño con detallistas más tradicionales. (Centros comerciales ventajas competitivas y diseño del futuro, 1994)

Los locales comerciales y su rentabilidad neta son esperada del alquiler que se sitúa de media por debajo del 5.50% (interés por las zonas de alto tránsito peatonal). La rentabilidad por revaloración de los precios de compra es muy sensible debido a la ubicación (tráfico de potenciales consumidores, superficies de fachada o de exposición, así como la reorganización urbanística de la zona. (La inversión en productos inmobiliarios, 2008)

### **Propiedad Horizontal**

La Propiedad Horizontal se conoce como una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. (CORTE CONSTITUCIONAL REPUBLICA DE COLOMBIA, s.f.)

## **Marco Teórico:**

### **Empresas**

De acuerdo con Méndez (1993), existen diferentes clasificaciones para la cantidad de unidades habitacionales comerciales, esto en función a su tamaño los cuales son grandes, pequeñas y medianas, por la aportación de su capital privado, público y mixto, por el origen de su fundación nacionales o extranjeras, ó bien puede existir una combinación de cualquiera de las clasificaciones ya citadas. Independientemente del tipo de empresa o unidad de producción económica, ésta debe tomar en cuenta tanto sus propios objetivos como los de la sociedad; es decir, debe plantear sus actividades según un modelo de racionalidad económica que considere todos los aspectos involucrados para la mejor toma de decisiones. (libro) (ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA, 2014)

Las unidades económicas de las empresas se clasifican y cuentan con varios criterios como lo son su tamaño, las diferentes aportaciones de capital teniendo en cuenta si es privado o público y mixto y su origen de fundación ya que pueden ser nacionales o extranjeras. Cabe destacar que independientemente del tipo de empresa la unidad de producción económica es de gran importancia considerar sus propios objetivos como los de la sociedad, es importante planear las actividades siguiendo un modelo de racionalidad económico en donde se tenga en cuenta todos los aspectos relevantes para la toma de decisiones.

De acuerdo con Aguilera (2006), los miembros que conforman la Asamblea de la SRL del DR011, definieron el rumbo y la dirección de esta empresa, y decidieron abordar su problemática desde cuatro ángulos: el uso sustentable de los recursos naturales, la transferencia de tecnología, la comercialización y el financiamiento (libro) (ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA, 2014)

Por lo tanto, los miembros de la asamblea de la sociedad de la responsabilidad limitada “SRL” toman decisiones cruciales para las organizaciones definiendo de tal manera un rumbo y una dirección, abordando las diferentes problemáticas teniendo en cuenta la perspectiva desde el uso sustentable de los recursos, la transferencia tecnológica, la comercialización y el financiamiento. Por ende, estas acciones son importantes de considerar teniendo en cuenta los objetivos de la organización y su impacto en la sociedad.

### **Competitividad**

Según Rubio (2002 y 2005), encontraron que el origen de las diferencias en competitividad empresarial se debe fundamentalmente a una combinación de dos componentes: el efecto industria que corresponde a las características estructurales del entorno industrial, en el que se desarrolla la competencia entre empresas; pero aún más importante consideraron al efecto empresa, que son las variables que configuran el ámbito interno de las organizaciones.(libro) (ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA, 2014)

Las diferencias en la competitividad empresarial cuentan con un origen principalmente en la combinación de dos componentes, el primero es el efecto industria, el cual está relacionado con las características estructurales del entorno industrial, en cual compiten las organizaciones; Por otro lado, está el efecto empresa, en el cual se encuentran las variables internas que configuran el ámbito dentro de las organizaciones. Teniendo en cuenta el contexto industrial y las decisiones y acciones internas de una organización se puede decir que tienen gran influencia en su competitividad.

Ramón Ramírez (2005) comenta que en general, cada país basa su definición de las pequeñas y medianas empresas (Pymes), en criterios propios, tales como el número de empleados, el volumen de ventas, el monto de los activos o el sector al que pertenece, entre otros. Sin embargo, si se han de desarrollar programas encaminados a impulsar el crecimiento de estas empresas es necesaria una conceptualización práctica para efectos de planificación. (libro) (ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA, 2014)

Es importante resaltar que cada país establece una definición para cada organización, teniendo en cuenta las pequeñas y medianas empresas “Pymes” basándose en criterios propios como lo son la cantidad de empleados, el volumen en ventas, el monto de los activos y el sector al cual pertenecen. Por lo tanto, para desarrollar un programa orientado a impulsar el crecimiento de estas empresas es importante tener en cuenta la conceptualización práctica que facilite la planificación. Por ende, es importante clasificar las Pymes, generando empleo, generando la conformación empresarial, realizando una distribución sectorial y por último validando su

importancia económica; Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente la conceptualización de la Pymes varían según el contexto y los enfoques utilizados, por lo tanto, es muy ágil para generar o diseñar estrategias efectivas de crecimiento y desarrollo empresarial

Mungaray et al. (2005), comentan por su parte, el entorno ha generado espacios para diversos grupos empresariales; desde las grandes trasnacionales que trabajan con la última tecnología hasta las empresas de menor escala que enfrentan el mercado con dificultad. Las pequeñas son más numerosas, aunque no son líderes en indicadores de valor agregado. En 1990 las micro, pequeñas y medianas empresas representaron el 98% del total, rindieron cuentas del 49% del empleo y contribuyeron con 43% del PIB manufacturero que representó el 10% del total nacional. (libro) (ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA, 2014)

El entorno empresarial ha creado espacios para diversos grupos de empresas o organizaciones, los cuales van desde las grandes multinacionales, que operan con la última tecnología, hasta las organizaciones o empresas de menor escala las cuales enfrentan dificultades en el mercado, es importante tener en cuenta que, aunque las pequeñas empresas son más numerosas no lideran en términos de valor agregado.

Según la Organización Mundial del Comercio OMC, México ocupó en 2001 el duodécimo lugar mundial en exportaciones 158,500 millones de dólares, ello se debió de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática INEGI, a la existencia de 2.8 millones

de unidades empresariales según el censo económico de 1999, en la actualidad deben ser más de tres millones. Ramón Ramírez (2005), afirma que, del total de empresas, el 99.7% son Micro, Pequeñas y Medianas Empresas MiPymes, donde 95.7% son micros, 3.1% pequeñas y 0.9% medianas que por definición ocupan de uno a quinientos trabajadores, y en conjunto dan cuenta del 42% del Producto Interno Bruto (PIB) y 64% del empleo nacional. (libro) (ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA, 2014)

Mungaray y Palacio (2000), opinan que el gran tamaño ya no es requisito para obtener economías de escala o de alcance, ni para aprovechar los efectos de la experiencia y el aprendizaje industrial. En países industrializados como Japón, Francia, España e Italia, el desarrollo de la cooperación interempresarial partió del apoyo brindado a las micro y pequeñas empresas para la innovación y la formación de recursos humanos especializados. (libro) (ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA, 2014)

Por lo tanto, el tamaño de las empresas ya no es requisito para obtener economías de escala o de alcance en Países industrializados como Japón, Francia, Italia y España, en el cual el desarrollo de la cooperación interempresarial, se originó a partir del apoyo brindado a las micro y pequeñas empresas para su innovación y la formación de recursos humanos.

Aragón y Rubio (2002 y 2005), sostienen que son muchas y muy diversas las propuestas que pueden encontrarse en la bibliografía relativas, a qué se entiende por éxito competitivo o

competitividad empresarial. La mayor parte de los conceptos coinciden en definir a la competitividad como la capacidad para generar ventajas competitivas en forma sostenible, estos autores, a su vez expresan su propia definición de competitividad empresarial como “la capacidad para rivalizar con otras empresas, conseguir alcanzar una posición competitiva favorable, que permita obtener un desempeño superior al de sus competidores”.(libro) (ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA, 2014)

Por lo cual la competitividad empresarial implica no solo rivalizar con otras compañías, sino también alcanzar una posición estratégica que conduzca a un rendimiento superior en el mercado.

Villareal y Ramos (2002), agregan que para definir el concepto de competitividad, se debe hacer un análisis sistémico que incluye seis niveles jerarquizados de la competitividad, ubicados en orden de incidencia, mismos que en una representación gráfica concéntrica descritos desde dentro hacia fuera incluye los siguientes niveles: microeconómico capacidad de la empresa, meso económico la región donde se ubica, macroeconómico variables de estabilidad institucional, políticas de buen gobierno internacional o competidores extranjeros, así como el sistema político-social entorno cultural; esto significa que el estudio y análisis de la competitividad implica el considerar todos los niveles involucrados para su respectiva comprensión.(libro) (ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA, 2014)

El enfoque sistemático se encarga de comprender la competitividad, teniendo en cuenta seis niveles jerarquizados los cuales influyen en la competitividad empresarial, el primero es el

nivel Microeconómico en cuanto a la capacidad de la empresa, lo cual hace referencia a las características y habilidades específicas de una empresa individual, resaltando aspectos como la eficiencia operativa y la calidad e innovación del producto. El segundo nivel es el Maso económico hace referencia a la región en la que se ubica considerando el entorno local o regional en el que opera la empresa; El tercero es el nivel macroeconómico el cual hace referencia a las variables de estabilidad analizando las condiciones económicas del País; El cuarto es el nivel institucional el cual hace referencia a las políticas de buen gobierno, examinando el marco legal y político gubernamental que afecta a la empresa; Nivel internacional hace referencia a los competidores extranjeros, el cual considera la competencia global y la presencia de empresas extranjeras, el último nivel es del Sistema político- Social el cual hace referencia a el entorno cultural, donde evalúa el contexto cultural y social en el que operan las organizaciones.

El Foro Económico Mundial (World Economic Forum, WEF), que elabora un reporte anual para medir la competitividad de 117 economías del mundo, a través del Growth Competitiveness Index GCI, reporta un ranking de la posición correspondiente para cada uno de los países evaluados, cuyas calificaciones se obtienen de una combinación de datos duros disponibles públicamente, más los resultados de una Encuesta de Opinión Ejecutiva, que es una evaluación realizada junto con su red de asociados “organizaciones de negocios e instituciones líderes en investigación” en los países abarcados por el informe (González, 2005). En 2005 fueron consultados 11 mil líderes de negocios en una cantidad récord de 117 economías de todo el mundo. De acuerdo con el WEF, la encuesta detecta un amplio rango de factores que afectan el entorno de negocios en una economía y son clave para el crecimiento sostenido; especial atención se presta a

los elementos del entorno macroeconómico, a la calidad de las instituciones públicas que sustentan el proceso de desarrollo y el nivel de preparación e innovación tecnológica. (libro) (ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA, 2014)

Este análisis abarca una amplia gama de factores que afectan el entorno empresarial y proporciona información valiosa para el desarrollo económico y la toma de decisiones a nivel global en las organizaciones.

### **Administrativo**

La Teoría General de Administración comenzó inicio con las actividades realizadas por los trabajadores en las fábricas, según la Administración Científica de Taylor; luego viene el énfasis en la estructura, que nos permite ver cómo está compuesta la organización, según la teoría clásica de Fayol; luego aparece la teoría burocrática de Weber, donde se definen los diferentes cargos en la empresa, aquí se pueden diferenciar ciertos niveles de autoridad. Y por último aparece la teoría estructuralista donde se refleja con el énfasis en las personas a través de la teoría de las relaciones humanas lo que conlleva a que una experiencia se convierta en la teoría de las relaciones humanas ampliada y termine con la teoría del comportamiento y desarrollo organizacional. (Universidad de pamplona, 2014)

Teoría del Desarrollo Organizacional permite la flexibilidad al gerente, al compromiso y a las formas como nos proponemos alcanzar las metas, ya hablamos de sistemas abiertos, donde se permite interactuar al medio, se comparten experiencias, e ideas, se traen cosas nuevas de otras

partes y un objetivo que nos hemos propuesto, se puede cambiar con el objeto de lograr ese mejoramiento continuo. (Universidad de pamplona, 2014)

Teoría Situacional Permite a la administración ver, analizar y tomar para sí la experiencia de otros, planear y vislumbrar el futuro, es poner a la organización en una situación dada, propia y sacar de ella unas estrategias, unas metas y unos alcances propios, ya sea del lugar, de la política, de la economía y del mismo conocimiento. (Universidad de pamplona, 2014)

Por lo tanto la teoría general de la Administración se denominó énfasis en las tareas en donde las actividades realizadas por los trabajadores en las fábricas son el foco principal, por lo cual el énfasis en la estructura analiza cómo está compuesta la organización, contando con la teoría burocrática de Weber, donde define los diferentes cargos de las empresas y establece los niveles de autoridad, acompañado de la teoría estructuralista, del comportamiento y desarrollo organizacional, y por último la teoría situacional que permite analizar, ver, administrar y tomar la experiencia de otros para planear el futuro.

SÓCRATES (470 A. C. – 399 A. C.) Afirma que la administración es una habilidad personal, separada del conocimiento técnico y de la experiencia, un buen dirigente puede desempeñarse con excelencia si sabe lo que necesita, si es capaz de preverlo. (Universidad de pamplona, 2014)

Por lo cual la administración no solo depende del conocimiento técnico o de la experiencia. También depende de las habilidades personales del administrador, como la capacidad que se tiene para anticipar necesidades y planificar a un futuro.

KARL MARX (1818-1883) y FEDERICH ENGELS (1820-1895) proponen una Teoría del Origen Económico del Estado. Afirman que la historia de la humanidad ha sido siempre la historia de la lucha de clases. El Marxismo fue la primera ideología en preconizar el estudio de las leyes objetivas del desarrollo económico de la sociedad. (Universidad de pamplona, 2014)

Por ende, se destaca la lucha de clases como un motor constante en la historia de la humanidad. El Marxismo, su ideología, fue pionero en promover el estudio de las leyes objetivas que rigen el desarrollo económico de la sociedad.

Fayol afirma que cualquier tipo de empresa, la capacidad básica de las personas ubicadas en los niveles inferiores es la capacidad profesional, característica del área o de la empresa, en tanto que la capacidad esencial de los altos directivos es la capacidad administrativa. (Universidad de pamplona, 2014)

El pensamiento frente a las empresas de Fayol indica y sostiene que, en cualquier empresa, las personas en los niveles inferiores poseen una capacidad profesional fundamental, que es específica del área o de la empresa. teniendo en cuenta la capacidad administrativa ya que es la habilidad esencial requerida para los altos directivos.

Según Henry Fayol la Administración es una ciencia que se basa en Leyes y Principios. En Administración todo es cuestión de medida, ponderación y sentido común. (Universidad de Pamplona, 2014)

Conociendo el pensamiento de Fayol la administración es una ciencia fundamentada en Leyes y Principios, en la Administración, todo se reduce a medida, ponderación y sentido común.

De acuerdo a Burgos Silva (2002), el análisis económico neoinstitucionalista define la institucionalidad jurídica y el desarrollo económico, cuestiona el derecho como instrumento del desarrollo económico y reconoce a las instituciones informales y promueve mecanismos institucionales considerados como óptimos. El derecho es un instrumento del Estado que constituye un sistema de incentivos y obstáculos que encausan los comportamientos en determinados cursos de acción de conformidad con los objetivos que un sistema económico y social se plantea para su proceso de desarrollo (Análisis crítico de las teorías del desarrollo económico, 2008)

El análisis económico según Burgos, hace referencia al análisis económico neoinstitucionalista, por lo cual ve al derecho como un instrumento del Estado que establece incentivos y obstáculos para guiar los comportamientos en función de los objetivos de desarrollo de un sistema económico y social. Este análisis también reconoce y promueve la institucionalidad jurídica, el desarrollo económico y las instituciones informales.

### **El análisis económico**

De acuerdo a la ideología del liberalismo, el motor del desarrollo es el libre mercado a través de su mecanismo de precios como la forma más eficiente para asignar los recursos, para el bienestar individual lo cual requiere la intervención mínima del Estado, solo para aquellos casos en que existan fallas del mercado para la provisión de un bien público y para el aseguramiento de los bienes públicos globales. (Análisis crítico de las teorías del desarrollo económico, 2008)

Según la ideología del liberalismo, el libre mercado y su mecanismo de precios son el motor del desarrollo y la forma más eficiente de asignar recursos para el bienestar individual. Esto requiere una intervención mínima del Estado, excepto en casos de fallas del mercado para la provisión de un bien público y para asegurar los bienes públicos globales.

Simon Kuznet encontró esta relación entre la desigualdad del ingreso per cápita y los niveles de contaminación, dependiendo de diferentes factores, tales como el tamaño de la economía, la estructura sectorial, la composición de la demanda de energía, la tecnología, la demanda de la calidad ambiental, el nivel de gastos de protección de la calidad ambiental. (Análisis crítico de las teorías del desarrollo económico, 2008)

Por lo tanto, Simon identificó una relación entre la desigualdad del ingreso per cápita y los niveles de contaminación. Esta relación depende de varios factores, incluyendo el tamaño de la economía, la estructura sectorial, la composición de la demanda de energía, la tecnología, la demanda de calidad ambiental y el nivel de gastos para la protección de la calidad ambiental.

Según Shleifer (2000), la teoría de las finanzas conductuales está basada en dos grandes fundamentos: las limitaciones al arbitraje y el sentimiento inversor. En este sentido, dicha escuela investiga por qué en los mercados se observa como los inversores toman, de forma sistemática, decisiones distintas a las que tomarían si fuesen inversores racionales. Debido a que dichas decisiones irracionales no son aisladas y son repetidas en el tiempo – sistemáticas- tienen efectos directos tanto en los precios como en los retornos. (Análisis crítico de las teorías del desarrollo económico, 2008)

Para concluir la teoría de las finanzas conductuales se basa en dos fundamentos: las limitaciones al arbitraje y el sentimiento inversor. Esta teoría investiga porque los inversores toman decisiones sistemáticamente diferentes a las que tomarían si fueran racionales. Estas decisiones irracionales, que no son aisladas y se repiten en el tiempo, tienen efectos directos tanto en los precios como en los retornos.

## **Marco legal**

La Ley 675 de 2001, también conocida como Ley de Propiedad Horizontal, establece el marco legal para la administración y convivencia en edificios y conjuntos residenciales en Colombia. (Ley 675 de 2001 Congreso de la República de Colombia, 2001)

La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (Ley 675 de 2001 Congreso de la República de Colombia, 2001)

Esta ley ha sido modificada en varias ocasiones desde su promulgación, siendo los últimos cambios los siguientes:

La ley 1801 de 2016 tiene como objetivo principal establecer las normas para la convivencia pacífica en el territorio nacional. Busca sí establecer algunos principios generales que son aplicables a las propiedades horizontales como la obligación de los copropietarios de respetar los derechos de los demás y de contribuir al mantenimiento de la convivencia pacífica

### **Ley 1801 de 2016**

Las disposiciones previstas en este Código son de carácter preventivo y buscan establecer las condiciones para la convivencia en el territorio nacional al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas, así como determinar el ejercicio del poder, la función y la actividad de Policía, de conformidad con la Constitución Política y el ordenamiento jurídico vigente. (Ley 1801 de 2016 Congreso de la República de Colombia, 2016)

La siguiente ley de la cámara busca garantizar que los administradores tengan las competencias necesarias para desempeñar sus funciones, mejoras en la convivencia y nuevas normas de convivencia para los copropietarios.

### **Ley 301 de 2020 Cámara**

El objeto de la presente ley es regular la forma especial de propiedad denominada propiedad horizontal, estableciendo la reglamentación necesaria concerniente al mantenimiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de los bienes privados, así como de los bienes y servicios comunes que conforman la propiedad horizontal y, los órganos de administración y gobierno de la propiedad. (Gaceta del Congreso, 2020)

De igual manera, tiene como objeto establecer el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, el régimen sancionatorio a los administradores, el régimen comunitario las medidas para la convivencia pacífica; incorporar las tecnologías de la información y las

comunicaciones a las actividades de la propiedad horizontal y adoptar otras disposiciones. (Gaceta del Congreso, 2020)

La ley busca proporcionar la gestión y operación de la propiedad horizontal, tratando temas clave como el registro de administradores, el código de sanciones, la convivencia pacífica y la adaptación de nuevas tecnologías importantes para la administración de la propiedad horizontal.

### **Ley 2054 de 2020**

Atenuar las consecuencias sociales, de maltrato animal y de salud pública derivadas del abandono, la pérdida, la desatención estatal y la tenencia irresponsable de los animales domésticos de compañía, a través del apoyo a refugios o fundaciones legalmente constituidas que reciban, rescaten, alberguen, esterilicen y entreguen animales en adopción, mientras los distritos o municipios crean centros de bienestar para los animales domésticos perdidos, abandonados, rescatados, vulnerables, en riesgo o aprehendidos por la policía. (Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad [LEY\_2054\_2020]) Esta ley busca abordar los problemas relacionados con los animales domésticos de compañía, proporcionando medidas para su protección, atención y bienestar. Además, promover la responsabilidad de la tenencia y cuidado de animales por parte de la sociedad.

### **Ley 2079 de 2021**

La presente ley tiene por objeto reconocer la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseñe y adopte normas destinadas a complementar el marco normativo

dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos. (Ley 2079 de 2021 - Gestor Normativo)

La política pública de hábitat y vivienda, a través del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, diseñará los instrumentos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros que se consideren necesarios para la asesoría e implementación de programas y proyectos habitacionales que contemplen de manera integral la producción de vivienda en las modalidades de adquisición, de vivienda, construcción de vivienda de interés social y prioritaria, mejoramiento de vivienda y entornos rurales dignos, orientados a la generación de la oferta requerida para satisfacer los requerimientos del país. (Ley 2079 de 2021 - Gestor Normativo)

La anterior ley establece una política pública integral de la vivienda en Colombia con el objetivo de garantizar el acceso a una vivienda digna para todos los ciudadanos y abordar las necesidades habitacionales en el país.

## **Desarrollo**

### **Realizar un diagnóstico que nos permita identificar el crecimiento del sector comercial de propiedad horizontal en el municipio de Chía.**

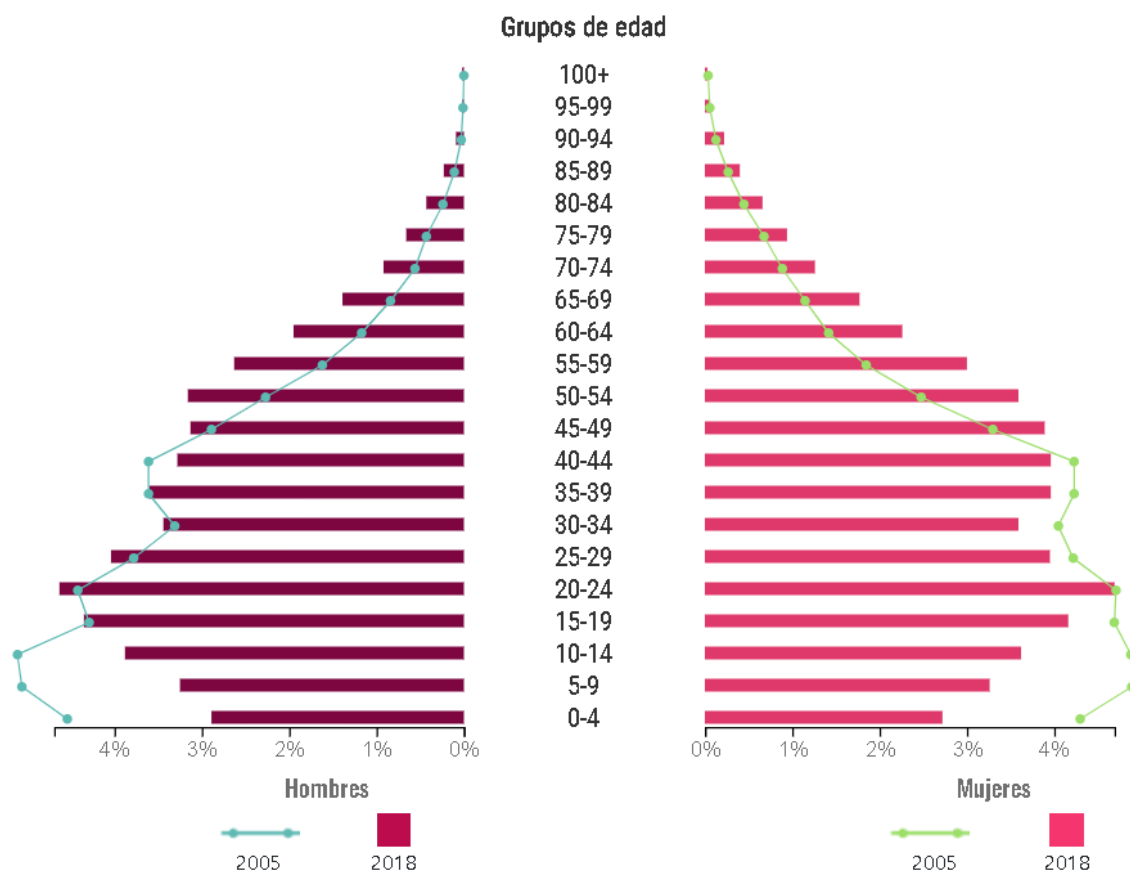
Para llevar a cabo este diagnóstico es necesario realizar un análisis detallado que abarque varios aspectos clave como el aumento de la población, el análisis del mercado inmobiliario comercial, crecimiento del PIB, la expansión urbana y el aumento en cuanto a la Oferta y demanda Comercial.

### **Población**

Chía ha experimentado un crecimiento poblacional significativo en los últimos años. El municipio de Chía es uno de los 116 municipios del departamento de Cundinamarca, Colombia. De acuerdo con las proyecciones del DANE, en 2023 Chía tenía 158,258 habitantes: 81,558 mujeres (51.5%) y 76,700 hombres (48.5%). (Cuántos habitantes tenía Chía, Cundinamarca en 2023) Este crecimiento ha generado una mayor demanda de bienes y servicios, lo que ha beneficiado al sector comercial de propiedad horizontal. (Cuántos habitantes tenía Chía, Cundinamarca en 2023)

Ilustración 3

Estructura de población: Chía, CG 2005 y CNPV 2018



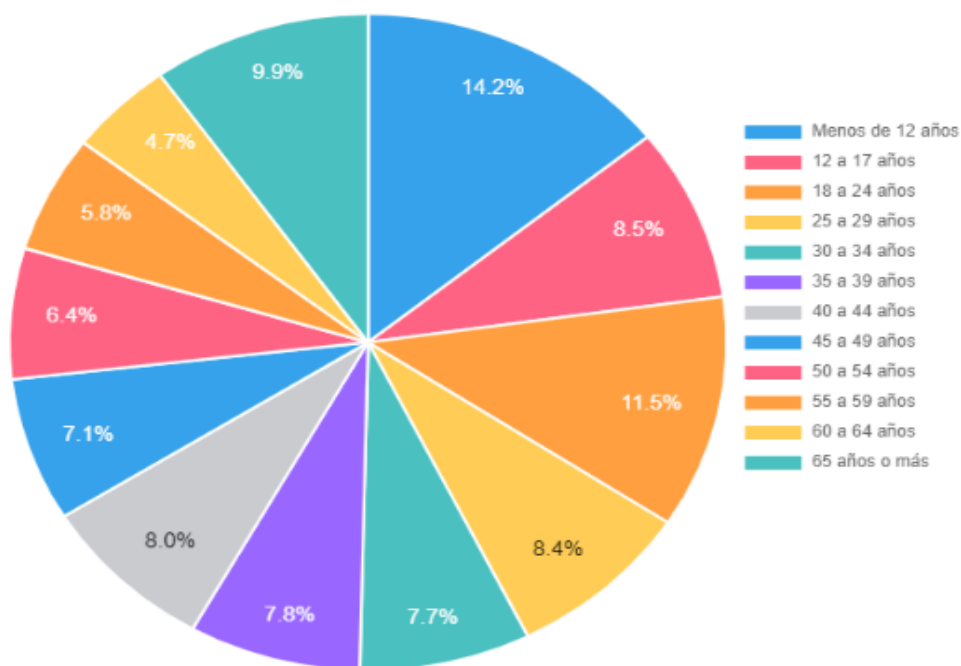
(DANE, 2018)

La grafica anterior presenta el comparativo de crecimiento poblacional del municipio de Chía, por edades de acuerdo con el censo realizado en el 2005 versus el censo del 2018, donde es posible concluir que la tasa de natalidad ha disminuido en este último con respecto al 2005 mostrando así un cambio significativo en comportamiento poblacional.

En la siguiente gráfica se puede observar la población estimada de Chía, Cundinamarca, en 2023 agrupada por edades.

Ilustración 4

Proyecciones del DANE para 2023 con base en el censo del 2018



Fuente: Proyecciones del DANE para 2023 con base en el censo de 2018 [↗](#)

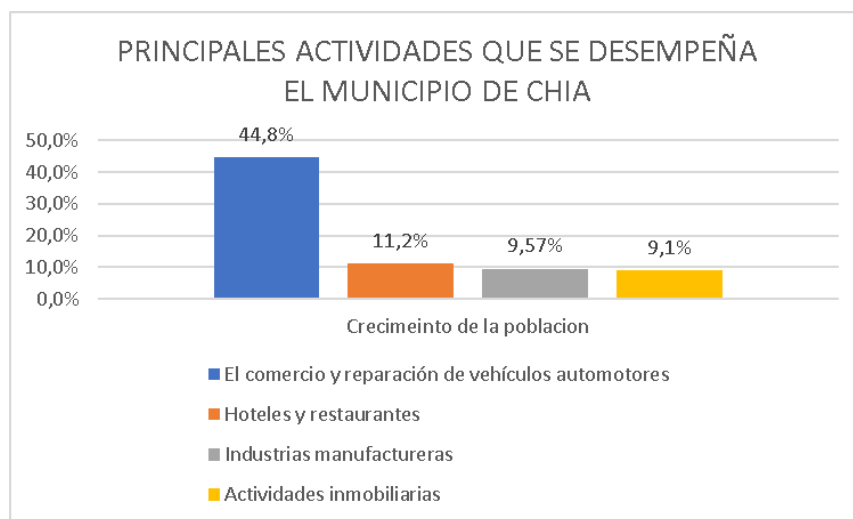
Las principales actividades en las que se desempeñaba Chía teniendo en cuenta las funciones de microempresas, empresas pequeñas, medianas y grandes son:

- El comercio y reparación de vehículos automotores era la actividad dominante con una participación del (44.8%)
- Hoteles y restaurantes (11.2% )

- Industrias manufactureras (9.57%)
- Actividades inmobiliarias. empresariales y de alquiler (9.1%). (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

*Ilustración 5*

*Principales actividades que se desempeñan en el municipio de chía*



(Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

### **Producto Interno bruto (PIB)**

El PIB de Chía ha crecido de manera sostenida en los últimos años. Según el DANE, el PIB del municipio para el año 2023 a precios corrientes, actualizado el 18 de mayo 2024 fue de \$4.086 miles de millones de pesos, representando el 5.4 % del PIB del departamento de Cundinamarca. (Anexo:Municipios de Colombia por Producto Interno Bruto)

El crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) en el municipio de Chía durante los últimos años ha generado un notable aumento en el poder adquisitivo de sus habitantes. Este incremento ha impulsado significativamente el consumo en la región, lo que a su vez ha fortalecido el desarrollo del sector comercial. El municipio ha experimentado una expansión urbana significativa en los últimos años, esto ha generado nuevas oportunidades para el desarrollo de proyectos comerciales de propiedad horizontal, especialmente en zonas como La Sabana y Chía Centro. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

Por otro lado, los principales municipios con los que más guarda relación el municipio de Chía son: Tocancipá, Gachancipá, Tabio, Cajicá, Cota y Sopó. Pese a la gran inversión externa a nivel de viviendas, centros comerciales y microempresas y junto con la gran población que acoge Chía presenta un PIB estable a través del tiempo. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

En la siguiente gráfica se puede evidenciar que en el año 2019, de Enero a Septiembre, los sectores con más aporte al crecimiento fueron las actividades financieras y de seguros con un (6.1%), el comercio al por mayor y por menor con un (4.9%), la administración pública y defensa, educación y salud con un (3.8%) y actividades profesionales, científicas y técnicas con un (3.6%). La construcción fue la única actividad con desempeño negativo del (-1.9%). (*DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO* pag 13)

Ilustración 6

PIB más relevantes del 2019

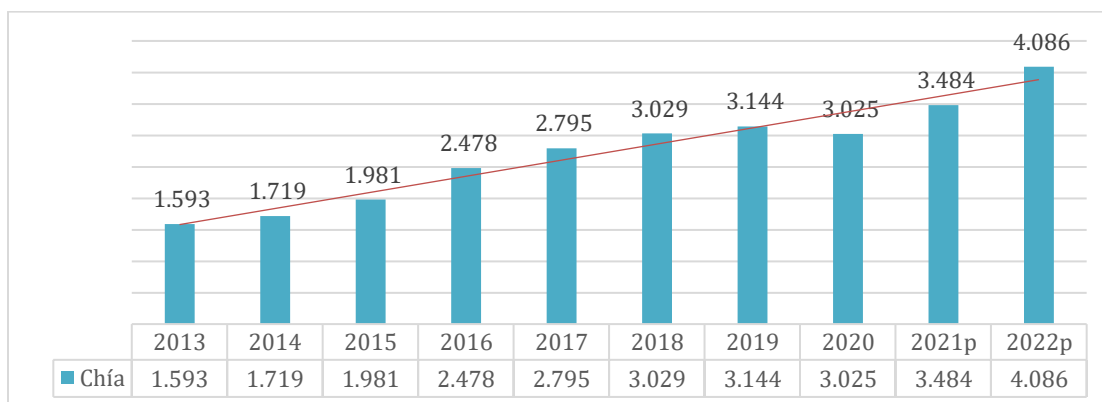
Ramas de actividad	Crecimiento Porcentual
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2.0%
Explotación de minas y canteras	2.5%
Industrias manufactureras	1.7%
Suministro de electricidad, gas y agua	2.9%
Construcción	-1.9%
Comercio al por mayor y al por menor	4.9%
Actividades financieras y de seguros	6.1%
Información y comunicaciones	2.5%
Actividades inmobiliarias	3.0%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3.6%
Administración pública, defensa, educación y salud	3.8%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	2.6%
Subtotal valor agregado	3.1%
Impuestos menos subvenciones sobre la producción e importaciones	3.9%
PIB	3.1%

Fuente: DANE (2019).

(DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PAG 13 )

Ilustración 7

Valor Agregado Municipal



El valor agregado municipal refleja la participación y el excedente económico de producción que aporta cada municipio al departamento. (G, 2018)

### **Extensión Urbana**

El municipio de Chía se localiza en la provincia Sabana Centro, a una distancia de 35 km de Bogotá y a una altitud de 2.650 msnm. Limita por el norte con el municipio de Cajicá; por el sur con la ciudad de Bogotá, D.C.; por el nordeste con el municipio de Sopó, por el noroeste con el municipio de Tabio, por el oeste con el municipio de Tenjo, por el Suroeste con el municipio de Cota y al sureste con el municipio de la Calera. (Chía (Colombia))

Su crecimiento es significativo por su cercanía a Bogotá y demás limitaciones con otros municipios gracias a ello su desarrollo urbanístico es notable. La actividad empresarial del municipio de Chía se concentró principalmente en los sectores: comercio y reparación de vehículos automotores con una participación del 44,8% del total municipal; hoteles y restaurantes (11,2%); industrias manufactureras (9,57%); actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (9,1%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (6.3%). (Chía (Colombia))

Según el Registro mercantil de la CCB (2006). El municipio de Chía tuvo presencia de empresas de todos los tamaños. Se destacaron grandes empresas como: Sofasa S.A., CSS Constructores S.A., Mincivil S.A., Vitro Colombia S.A., SED International de Colombia Ltda., Inversiones Rodeo Chico, Banco BBVA, Topco S.A., Procesadora de Leches S.A., y Laboratorios VM Ltda. Por otro lado, las empresas de Chía reportaron un total de 5.787 empleos y fue el primer municipio en número de empleos reportados por las empresas y activos por \$2.088.581 millones, de los cuales el 85% de éstos fueron generados por las grandes empresas. (Chía (Colombia))

## **Oferta y demanda comercial**

El municipio de Chía ubicado en la Sabana Centro sostiene importantes relaciones comerciales con otros municipios gracias a su entorno geográfico al ser provincia en la sabana maneja importantes interacciones económicas y sociales entre Chía y sus municipios vecinos lo que influye en su desarrollo económico. Tras la alta inversión externa en viviendas, centros comerciales y microempresas, el municipio se destaca por mantener un PIB estable a lo largo del tiempo. Esta estabilidad económica genera un indicador de la capacidad del municipio para mantener su crecimiento y sostener un equilibrio en la demanda y oferta del comercio. Gracias a este equilibrio económico la actividad empresarial en Chía como el comercio, reparación de vehículos automotores, hoteles y restaurantes, industrias manufactureras, actividades inmobiliarias y el transporte proporcionan una visión general de la diversificación económica del municipio y los sectores que impulsan su crecimiento.

Bajo la recolección de información generada por el plan de ordenamiento territorial la economía del municipio se centra principalmente en tres actividades económicas dentro de las cuales se concentra el mayor número de empresas son el comercio al por menor, el expendio a la mesa de comidas preparadas y la construcción de edificios residenciales. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

En la siguiente gráfica se presenta la participación de las empresas con más actividad económica en el municipio.

## Ilustración 8

Participación de empresas en las actividades económicas del municipio de Chía

**Tabla 1.** Participación de empresas en las actividades económicas

Comercio al por mayor y al por menor Reparación de vehículos automotores y motocicletas	31.40%
Alojamiento y servicios de comida	14.40%
Industrias manufactureras	10%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	8%
Construcción	4.50%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6.10%
Otras actividades de servicios	5.10%
Transporte y almacenamiento	4.70%
Educación	2.20%
Otros	9.50%
Agricultura ganadería caza Silvicultura pesca	2.30%
Actividades artísticas de entretenimiento y recreación	2.10%

**Fuente:** Elaboración de la Secretaría de Desarrollo Económico a partir de los informes de calidad de vida 2018 del programa Sabana centro cómo vamos.

(Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

La presente tabla muestra que la economía está dominada por unas industrias grandes en el sector como los son, la industria del comercio al por mayor y al por menor y la reparación de vehículos automotores y motocicletas es la más grande en la economía del municipio de Chía, con un 31,40% de las empresas. seguida de la industria de alojamiento y servicios de comida y la industria manufacturera. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

Las otras industrias enumeradas en la tabla también juegan un papel importante en la economía. Al no proporcionar información sobre el tamaño de las empresas en cada industria es posible que haya un pequeño número de empresas grandes en algunas industrias que representan una gran parte del valor total de la producción de las mismas. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

A partir de los resultados obtenidos para el año 2011, tiempo durante el cual la actividad económica más importante en el valor agregado del municipio fue la realizada por los establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas con un 37.14% de participación en el municipio y un 21.21% a nivel departamental.

En contraste con esto, para 2013 se observa que los servicios de intermediación financiera tan solo sostienen un 2.87% de participación del valor agregado municipal y un 9.2% en el departamental; en cuanto a las actividades inmobiliarias, estas corresponden al 2.16% en el municipio y el 5.27% en Cundinamarca. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

El Comercio es la segunda actividad de mayor importancia en Chía con cerca de \$151 mil millones de pesos, es decir un 10.8% del valor agregado total. Esta actividad es una de las más notables gracias a la llegada de nuevos centros comerciales que estimulaban la llegada de las grandes superficies comerciales que tienen presencia en el país; además de la alta demanda de bienes y servicios que sostiene el municipio al albergar a propios del municipio y nuevos residentes que constantemente llegan y se van de su jurisdicción ya que en la región es uno a los que más personas llegan del resto del país en su mayoría por razones laborales y académicas. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

Desde el año 2013 en adelante se observa un cambio importante y significativo en la actividad económica respecto al valor agregado del municipio pues los establecimientos financieros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas representan el 37.14% del valor agregado municipal en el transcurso de estos años se destaca que el comercio se convirtió en la

segunda actividad más económica e importante de Chía representando aproximadamente el 10.8%, el crecimiento del comercio se atribuye a distintos factores, incluyendo la llegada de nuevos centros comerciales y la alta demanda de bienes y servicios en el municipio debido a la llegada de nuevos residentes, principalmente por razones laborales y académicas la razón por la cual esto ayuda al aumento en la demanda de bienes y servicios comerciales en el municipio, lo que a su vez impulsa el crecimiento del sector comercial.

El municipio de Chía ha venido presentando un importante desarrollo socio económico y progreso de diversos sectores productivos que se ve reflejado en el crecimiento de sus zonas urbanas e infraestructura vial.

El aumento de la construcción de viviendas, la expansión de áreas comerciales y residenciales ha venido generando un crecimiento significativo en el municipio, por el sector comercial el número de establecimientos comerciales, tiendas, restaurantes, supermercados y otros negocios comerciales arrojan una señal positiva del crecimiento del comercio en la zona, el cual vincula directamente el aumento en las ventas en general de los establecimientos comerciales y la demanda de sus servicios. Por otra parte la construcción de nuevos centros comerciales como: plazoletas, malls, mercados y áreas comerciales en el centro del municipio arrojan un interés y crecimiento en el sector comercial local conforme a lo indicado anteriormente el aumento en el número de empleos generados por el sector comercial ha sido del 25% en la actividad económica relacionada con el comercio lo que conlleva a que en los últimos años el flujo de personas que visitan las áreas comerciales de Chía como centro chía, fontanar, sabana norte, vivenza plaza y el comercio al por mayor y menor en el centro del municipio se vea reflejado en un aumento constante

en la actividad comercial y en el interés de los consumidores por los productos y servicios ofrecidos.

Gracias a la construcción de nuevas edificaciones para uso del comercio en los últimos años y la aparición de nuevos tipos de negocios se puede evidenciar la diversificación de productos y servicios ofrecidos que generan un crecimiento dinámico en el sector comercial impulsando el interés en los habitantes, turistas y consumidores constantes a la evolución de nuevas adaptaciones a la tecnología permitiendo también que la automatización en la facilidad de pago en los comercios genera un aumento en las transacciones comerciales en línea y la presencia de empresas y locales equipados con plataformas de comercio electrónico las cuales pueden señalar un crecimiento y desarrollo de nuevas tecnologías en las que las oportunidades de venta en línea mejoran el impacto en la economía local y en la calidad de vida de los habitantes.

Por otra parte, el comercio en Chía ha generado un impacto significativo en las afectaciones al tráfico de varias maneras especialmente en la infraestructura vial, ya que el sector comercial de Chía es muy activo logra atraer a más personas a las zonas comerciales lo que aumenta el número de vehículos en las carreteras y contribuye a la congestión del tráfico específicamente en las áreas comerciales que actualmente están concentradas en el centro del municipio lo cual genera puntos de congestión en las carreteras y/o autopistas debido al alto volumen de vehículos.

Por lo que los consumidores que visitan las zonas comerciales o el centro del municipio necesitan lugares de estacionamiento para no generar la congestión constante por la falta de espacios de estacionamiento adecuados y disponibles.

En cuanto a los vehículos de carga que transportan mercancías a los distintos negocios locales también contribuyen al tráfico del municipio especialmente en los horarios en que las entregas se realizan durante las horas pico esto hace que la congestión del tráfico afecta varios sectores como lo son la puntualidad y la eficiencia del transporte público lo que por ende puede influir en alto grado la movilidad de los trabajadores, consumidores, habitantes que dependen del transporte público para acceder a las áreas comerciales.

En términos generales la falta de infraestructura vial adecuada, como lo son las pocas vías de acceso y una malla vial deficiente logran generar varios problemas al limitar la capacidad de acceso y desplazamientos en las carreteras del municipio afectando de manera directa el crecimiento del sector comercial.

**Identificar las ventajas y desventajas en el crecimiento del sector comercial en Chía,  
en relación al mercado inmobiliario**

El municipio de Chía a hoy cuenta con uno de los posicionamientos estratégicos más favorables para el desarrollo de las actividades productivas en ámbitos sociales, comercial y económicos teniendo en cuenta su accesibilidad al sistema de vías que une a Bogotá con el norte del país; Por lo tanto, esta doble cercanía y facilidad de acceso brinda a el municipio unas ventajas estratégicas de mayor importancia. Según los artículos 7 y 8 del capítulo 2 del plan de desarrollo de 1998-2000 del acuerdo 11 de 1998, en donde se evidencia que Chía bajo su visión como parte de un grupo de municipios relacionados geográficamente en la Sabana por lo cual se ha decidido plantear como un centro histórico cultural y de educación, teniendo en cuenta las funciones culturales las cuales son viables debido a que se basan en realidades tangibles desde un punto de vista económico. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

Teniendo en cuenta que su población ha aumentado, varias universidades tienen instalaciones en el territorio de Chía, también la educación primaria y secundaria en el municipio. Las instalaciones educativas de cara al total de la población “más de 100 establecimientos educativos, con un estimado de 80 mil personas”. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

Actualmente Chía está cumpliendo con los propósitos de ser un territorio cultural y de educación, sus relaciones con municipios vecinos se basan en los principios planteados para la región total, actualmente el municipio se caracteriza por ser un lugar residencial de las personas que trabajan en la ciudad de Bogotá, por lo cual esto se convierte en una ventaja ya que se establecieron mecanismo para incentivar a las personas que habitan en la urbanización a que

estrechen lazos con el territorio, buscando que los residentes de urbanizaciones y dueños de fincas o recreación se vinculen al desarrollo del municipio.

El municipio de Chía se divide en tres grandes zonas; La primera es la urbana la cual está conformada por instituciones administrativas, comercio y el sector financiero, la segunda es la zona de granjas la cual equivale a la siembra de maíz o hortalizas su característica es que esto se ejecuta en lugares de residencia de tipo urbano en la que los hombres trabajan en actividades como es la construcción y las mujeres en servicios domésticos.(Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021). La tercera zona es la de los latifundios en este caso serían los empleados para cultivos de flores y ganadería allí la producción es más eficiente y para los dueños se ve la entrada principal de ingresos, se identificó una cuarta zona la cual es la residencial esta zona se ubica en la parte urbana como en la rural del municipio. El municipio de Chía cuenta con 7,648 hectáreas de las cuales 7,031 están destinadas a usos rural lo cual corresponde a los 91% del territorio municipal; esta información se basa en el censo del 93, de la población rural en Chía era de 6449 de habitantes. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

*Tabla 1 Áreas y población subregión*

Municipio	Chía
Área total has	7,648
Área urbana	617
Área rural	7,031
Población total	45,10

(Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

La población de Chía a crecido según el censo 93 ha aumentado a tal punto que la Administración Municipal maneja otro indicador mucho mayor teniendo en cuenta la tasa de crecimiento anual intercensal (1985-1993) que corresponde al 2.01 y la proyectamos al presente de la población la cual estaría aproximadamente en los 50.000 habitantes lo que no implica un cambio radical en la densidad municipal del crecimiento de los últimos 5 años se ha visto inflacionado por la gran cantidad de conjuntos habitacionales construidos en el municipio que están aumentando en el población urbana tomando en cuenta los datos que maneja la Gobernación de Cundinamarca. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

*Ilustración 9*

*Crecimiento promedio de la población entre los años (2000-2004)*

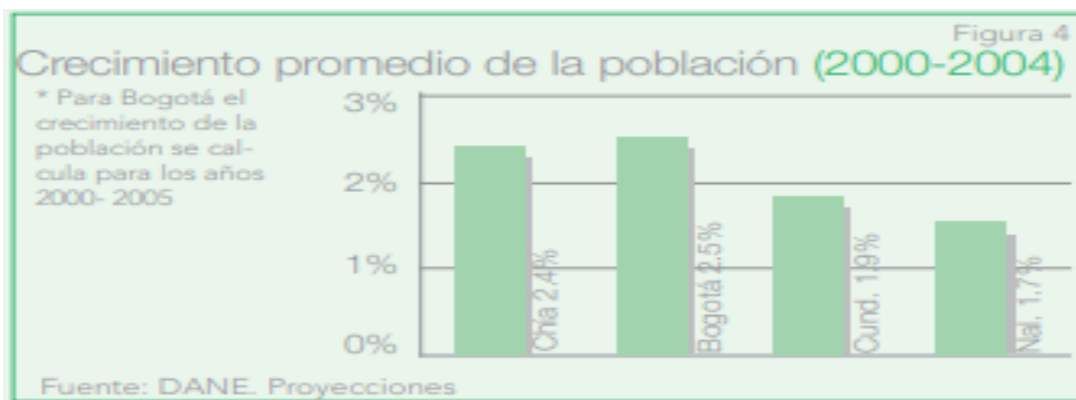
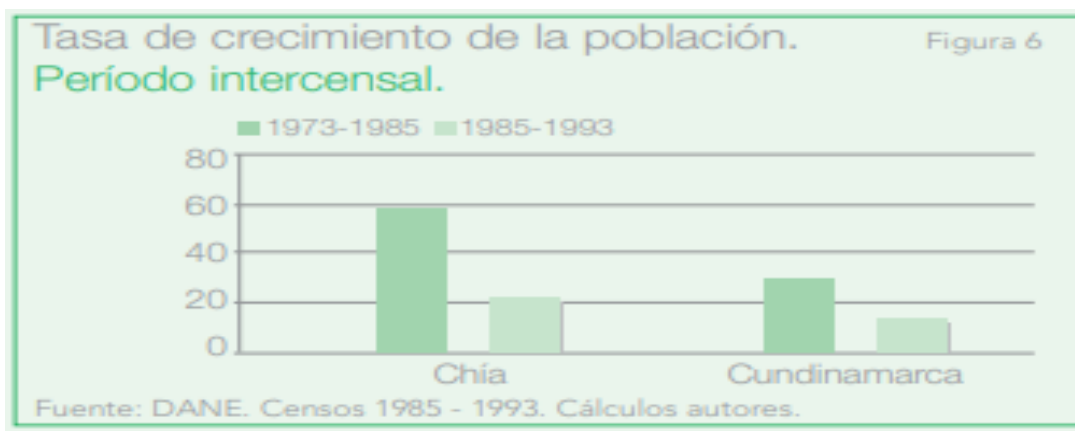


Ilustración 10

Tasa de crecimiento de la población periodo intercensal



El municipio de Chía no ha desarrollado las ventajas potenciales naturales y culturales las cuales permiten centralizar de manera sostenida y rentable los beneficios del turismo; teniendo en cuenta el deseo del municipio de calificar y diferenciar un segmento turístico amplio alrededor de los servicios de restaurantes y centros de recreación; por lo cual es necesario superar los defectos estructurales y extender la oferta complementaria de los servicios turísticos, ya que con ello la participación de productos y ferias de gastronomía se pueden catalogar en una situación ventajosa, teniendo en cuenta la competencia de otros municipios de la región. (Dimensión económica, 2020)

Por ende el total en la zona residencial es de 5.992 personas en el municipio, distribuidas en 2.119 hogares y 2.121 viviendas, de estas últimas, el 66,3% corresponden a casas, el 25,8% apartamentos, lo cual significa que es una de las zonas con la menor participación de esta tipología de vivienda, sin embargo también tiene una ocupación importante de cuartos, lo cual se puede atribuir a el alquiler de estos al interior de las viviendas, sobre todo por tratarse de una zona con

facilidad en el acceso a universidades tanto de Chía como de Cajicá, centros comerciales y de pronta salida hacia la capital (Dimensión económica, 2020)

Las actividades empresariales con ventaja económica, en regiones con crecimiento estable, tienden a reforzar los factores que crean ventajas competitivas sostenibles. Las empresas y las regiones que crecen liberan oportunidades para la atracción de nuevas empresas y el fortalecimiento de aquellos factores con mayor capacidad de afectar su competitividad. Desde el punto de vista de la innovación y la tecnología, la gran empresa también cuenta con ventajas relativas en razón de su mayor capacidad de inversión y diferentes habilidades de marketing y de desarrollo de nuevos productos; cuenta con la capacidad de asumir riesgos y fracasos que tengan que ver con la innovación. Cabe resaltar que las economías de escala se asocian con las economías de especialización los cuales cuentan con grandes volúmenes de producción los cuales permiten desarrollar potencialidades organizacionales que pueden llegar a ser capaces de explorar las ventajas derivadas de la división del trabajo. Las organizaciones pymes tienen algunas ventajas como lo son la estructura organizativa ya que es mucho más flexible y debido a esto es más propositiva al desarrollo cultural, apoyo a la innovación y cuentan con la menor estandarización del comportamiento directo, de tal manera eliminan en las pymes impedimentos burocráticos con base en la toma de decisión de los directivos. (CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, 2005)

Actualmente, el municipio de Chía enfrenta dificultades para desarrollar las ventajas potenciales naturales y culturales las cuales permiten canalizar de manera sostenida y rentable los beneficios del turismo, ello también es importante destacar las desventajas presentadas en el

municipio como lo son la falta de conciencia ciudadana sobre el potencial del sector; la débil infraestructura, institucional física y profesional, en los diferentes eslabones de la cadena turística lo cual no es bueno ya que se debe llevar a cabo la ausencia de un plan integral, estratégico y financiero, que promueva las actividades sectoriales a largo plazo; para ello es importante tomar planes de acción que permitan buscar consensos entre los principales actores del municipio en torno a los objetivos y estrategias y medios con el objetivo de generar ventajas competitivas e incrementar la productividad. (CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, 2005)

Para concluir es importante resaltar que chía es el municipio que cuenta con uno de los posicionamientos estratégicos favorables para el desarrollo de las diferentes actividades productivas en el ámbito social comercial y económico en dónde se tienen en cuenta varios factores como los son las zonas urbanas, y su sistema de vías las cuales unen a Bogotá con el norte del país. Teniendo en cuenta la información encontrada en el Pot de chía se puede evidenciar el incremento de la población y sus cumplimientos con el territorio cultural y de educación.

Como conclusión podemos determinar de manera concisa las siguientes ventajas y desventajas

### **Ventajas**

- Accesibilidad al sistema de vías que une a Bogotá con el norte del país, doble cercanía y facilidad de acceso.
- Chía se ha planteado como un centro histórico, cultural y educativo.

- Se evidencia la presencia de varias universidades, más de 100 establecimientos educativos, población educativa estimada de 80,000 personas.
- Es un lugar residencial para personas que trabajan en Bogotá, mecanismos para incentivar la integración de residentes de urbanizaciones y fincas.
- División en tres grandes zonas: urbana (instituciones administrativas, comercio, sector financiero), granjas (agricultura y servicios domésticos), latifundios (cultivo de flores y ganadería), y una zona residencial.
- Cuenta con 7,648 hectáreas (91% rural), densidad controlada.
- Crecimiento significativo, con una tasa anual intercensal de 2.01%.
- Potencial para desarrollar el turismo cultural y gastronómico.

### **Desventajas**

- Falta de desarrollo de ventajas potenciales naturales y culturales.
- Falta de infraestructura, ausencia de un plan integral estratégico y financiero.
- Debilidades en la infraestructura institucional, física y profesional, falta de conciencia ciudadana sobre el potencial turístico.

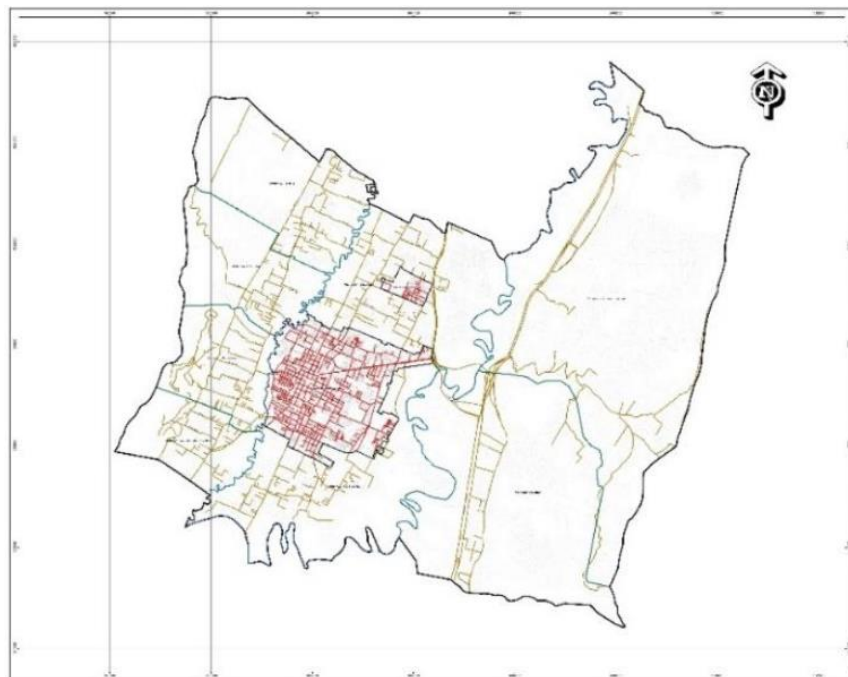
Se concluye con las ventajas y desventajas del municipio de Chía en diversos aspectos, reflejando su potencial y los desafíos que enfrenta para un desarrollo sostenible y competitivo.

## Infraestructura

La red vial y urbana del municipio de Chía, cuenta con más de 268 kilómetros de vías, tanto de carácter Nacional, regional y local. En el casco urbano cuenta con aproximadamente 78 kilómetros de vías distribuidas en el perímetro urbano principal y el perímetro urbano de Mercedes de Calahorra; Por lo tanto, la zona rural cuenta aproximadamente con 190 kilómetros donde se evidencia la extensión y distribución de sus vías. A continuación, se presenta un análisis detallado de esta información. (Chia, s.f.)

### *Ilustración 11*

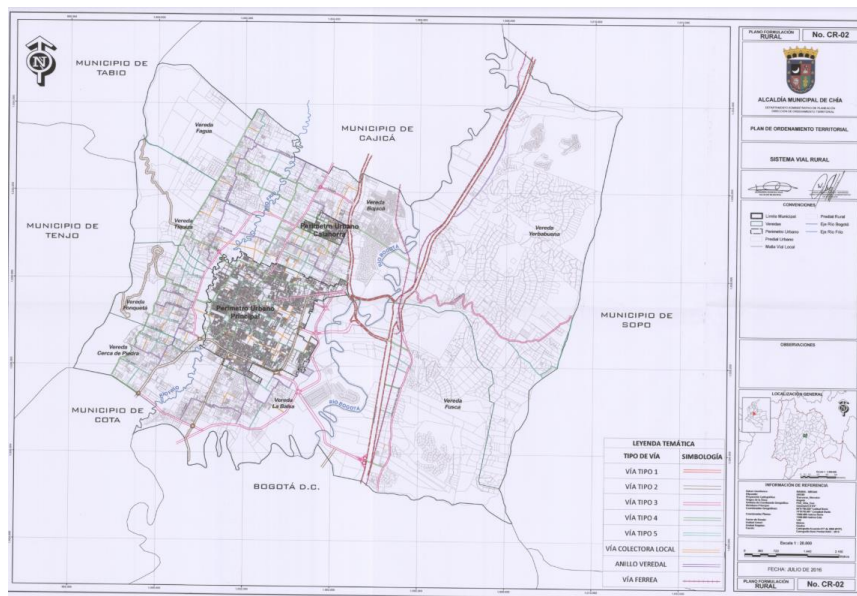
#### *Red vial urbana y rural de Chía*



(Chia, s.f.)

Ilustración 12

Red urbana y rural de chía 2016



(Chia, s.f.)

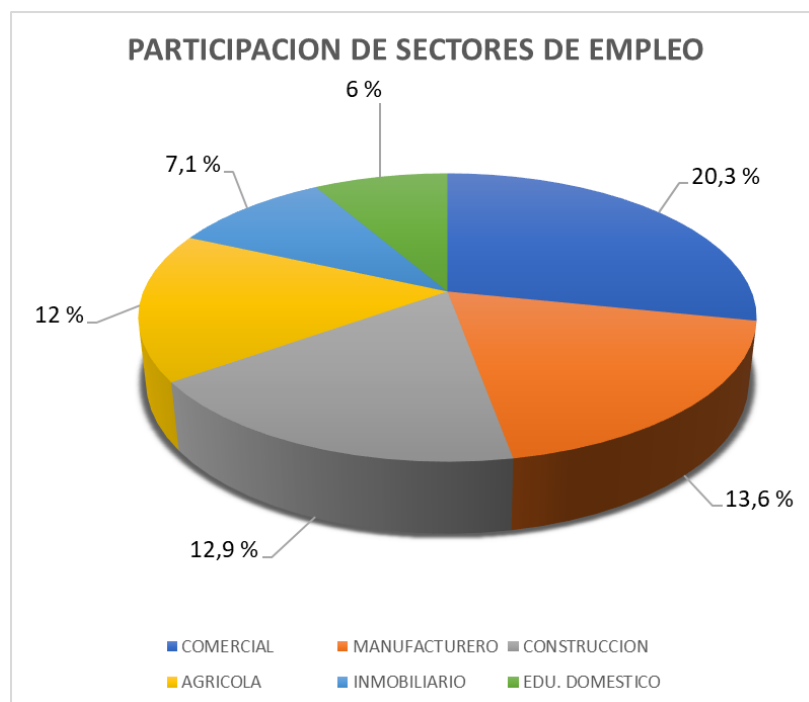
Se logró evidenciar en el análisis del crecimiento del municipio de chía y su infraestructura vial, la cual no ha crecido de la misma manera como se ha evidenciado en la expansión del desarrollo urbano al no contar con un planificación adecuada que sea acorde al desarrollo económico del municipio y logre satisfacer las necesidades de los ciudadanos para un óptimo desarrollo del comercio en la propiedad horizontal . Por lo cual el mantenimiento y la mejora de estas vías son desafíos importantes que requieren atención constante para asegurar su funcionalidad y seguridad del municipio. (Chia, s.f.)

**Analizar el crecimiento del sector comercial de propiedad horizontal en Chía en términos de empleo.**

Los sectores con mayor participación en la generación de empleo son el comercial, el manufacturero y la construcción con 20,3%, 13,6% y 12,9%, respectivamente, del total de trabajadores contratados en el municipio. Otros sectores de importancia son el agrícola (12%), el inmobiliario (7,1%), y los sectores de educación y doméstico (6%) (CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, 2015)

*Ilustración 13*

*Participación de sectores de empleo en Chía*



La anterior grafica nos plasma los sectores que contribuyen a la generación de empleo para el municipio de chía basándonos en el año 2005, el sector con mayor contribución es el comercio seguido de la manufactura y la construcción con esto podemos entender que el municipio de chía tiene una economía activa de varios sectores que contribuyen a una estabilidad y crecimiento a largo plazo. (vargas & cifuentes, 2006)

En industria y comercio chía se encuentra como un municipio que recibe unos ingresos considerables de su actividad comercial, siendo este el que más participación tiene según el censo de 2005 el 40,3% de los establecimientos se dedican al comercio, seguido de los servicios con un 36,7 % y la industria con un 12,3%, esto refleja un buen desempeño de las actividades económicas del municipio y una fuente importante de ingresos para el mismo. No hay que dejar de lado la participación que está teniendo ahora la construcción en los ingresos del municipio por la tendencia que ha presentado la construcción de viviendas. (vargas & cifuentes, 2006)

El perfil del sector comercio en chía son las principales actividades tales como comercio al por menor de diferentes tipos de productos, y el comercio al por mayor de vehículos automotores. Aunque la mayoría de las empresas comerciales son pequeñas, el nivel de ingreso por trabajador del comercio y el tamaño promedio de las empresas son superiores al promedio de Cundinamarca. Las mercancías que se comercializan en el municipio proceden básicamente de Bogotá, y las que se venden por fuera se destinan a municipios del departamento diferentes de Bogotá. Las empresas comerciales de Chía tienen mayor propensión a exportar, que el promedio de Cundinamarca. En el municipio existen 1.425 empresas en el sector comercio, que representan

el 69,3% del total de empresas del casco urbano. El comercio emplea 3.421 personas, que representan el 38,2% del empleo urbano. Los subsectores más importantes de acuerdo con su participación en el empleo y en el ingreso de sector, respectivamente, son: comercio al por menor de alimentos, 13,3% y 17,5%; restaurantes, 11,5% y 4,4%; comercio al por menor de prendas de vestir, 5,3% y 6,7%; comercio al por menor de combustible para automotores, 2,4% y 13%; y comercio de vehículos automotores nuevos, 1,6% y 8,8%. Los subsectores de más alto ingreso por trabajador son el comercio de vehículos automotores nuevos, el comercio al por menor de combustibles automotores y el comercio al por mayor de materias primas. El sector comercial de Chía depende fuertemente de Bogotá. El 63% de las empresas comerciales venden mercancías que proceden principalmente de Bogotá (en Cundinamarca esta proporción es 55.4%). La mayoría de empresas destinan sus ventas a otros municipios del departamento (77,8%); la proporción que se vende en Bogotá es relativamente baja (11,1%). El porcentaje de empresas comerciales que venden en el exterior es superior en Chía (5,6%) que en Cundinamarca (0,5%). (CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, 2015)

Ilustración 14

Subsectores más importantes de chía

## Subsectores mas importantes de chia



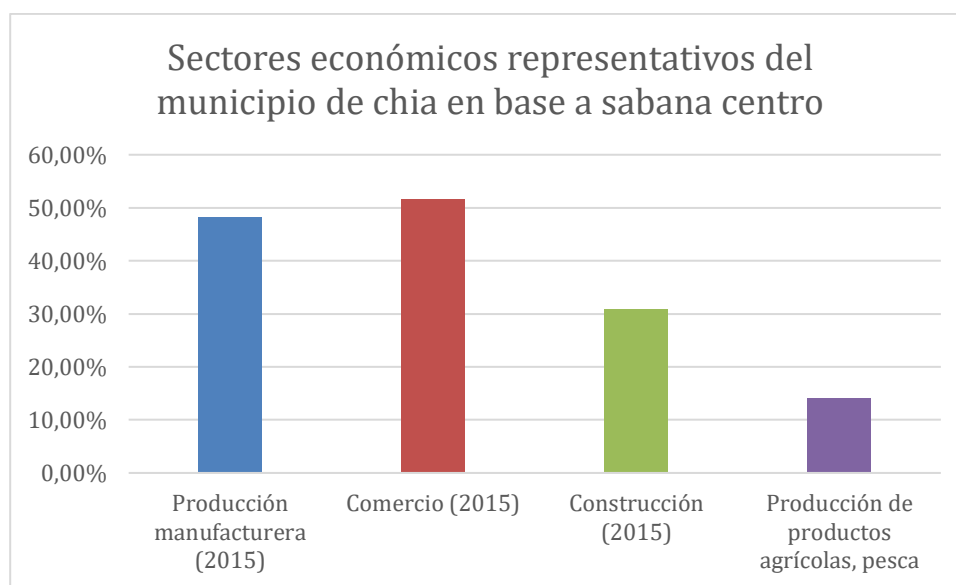
(CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, 2015)

De la información anterior podemos destacar que el comercio es un sector fundamental para la economía de chía. con 1425 empresas en el municipio generando empleo para 3,421 personas lo que equivale a un porcentaje de 38,2% es de destacar que la gran mayoría de las empresas que se mencionan son pequeñas, el nivel de ingreso por trabajador y el tamaño promedio de las empresas superan la media de Cundinamarca. Así mismo, el comercio en Chía muestra una mayor propensión a exportar en comparación con el promedio del departamento, indicando una apertura hacia mercados externos. Es importante destacar que este dinámico sector depende en gran medida de Bogotá, tanto en el abastecimiento de mercancías como en la dirección de sus

ventas, lo que resalta la estrecha relación comercial entre ambas regiones. (CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, 2005)

*Ilustración 15*

*Sectores más representativos del municipio de chía en empleo 2015*



Con la anterior ilustración podemos determinar que el municipio de chía ha mantenido una economía diversificada gracias a la presencia de estos sectores de los cuales sobre sale en comercio con un aporte en la economía local significativo en base al crecimiento de centros comerciales que abordan un aporte importante en empleabilidad en la sabana centro.

Para el año 2013 el comercio era la segunda actividad de mayor importancia en Chía con cerca de \$151 mil millones de pesos, es decir un 10.8% del valor agregado total. Esta actividad es

una de las más notables gracias a la llegada de nuevos centros comerciales que estimulaban la llegada de las grandes superficies comerciales que tienen presencia en el país; además de la alta demanda de bienes y servicios que sostiene el municipio al albergar a propios del municipio y nuevos residentes que constantemente llegan y se van de su jurisdicción ya que en la región es uno a los que más personas llegan del resto del país en su mayoría por razones laborales y académicas. (secretaria de planeacion, 2020)

En el municipio de Chía encontramos varios centros comerciales que ayudan a la economía del municipio, comenzando este crecimiento urbanístico con el centro comercial Centro Chía con su construcción en 1998 este centro comercial genera 1.400 empleos, inicialmente empezó con un crecimiento agropecuario importante para la región, en la actualidad este centro comercial cuenta con una extensión de 120.000 metros cuadrados en los que se ubican 436 locales comerciales, 54 oficinas, 95 bodegas, 6 entidades bancarias, almacenes de cadena, 7 salas de cine, 60 locales de comida dentro de una plazuela con capacidad para 1.500 personas, además de 36 marcas dedicadas al sector del agro, mascotas y veterinaria. (Palacios, 2022)

El Centro comercial Fontanar con una inversión de 200 millones de pesos y que actualmente genera 2.600 empleos entre directos e indirectos, el cual hoy en día es el de mayor superficie entre la vía Chía y Cajicá, presentó sus resultados operacionales durante 2017, el primer punto que destacó es que luego de haber puesto en marcha la renta de más del 99% de sus locales se logró la generación de empleo de 3.000 nuevos puestos. En cuanto al tráfico comercial, la empresa registró

un crecimiento de 10% respecto a lo registrado en 2016, así como un aumento en las ventas totales también de 10% anual. (Bejarano, 2018)

El centro comercial que más contribuye en temas de empleo al municipio de chía es el centro comercial fontanar ya que en su inicio generó 2.600 empleos y en el 2016 generó 3000 empleos más entre directos e indirectos. pero no podemos dejar atrás el centro comercial centro chía ya que inició este comercio en 1998 contribuyendo con 1.400 empleos y fue el pionero en este sector, aunque fontanar ha demostrado que merece el primer lugar en cuanto a innovación y crecimiento económico. Es de destacar que el comercio en chía es de gran importancia y que su mayor materia prima proviene de la ciudad de Bogotá.

En definitiva, el aparato productivo de chía se encuentra mayormente concentrado en actividades comerciales, principalmente comercio de vestuario y calzado, así como en servicios, especialmente restaurantes y educación. De este modo, en 2021 generó un valor agregado de \$3,53 billones, con una participación del 5,4% sobre el PIB Departamental. (Value&RiskRanting, 2023)

Para ilustrar el crecimiento en porcentajes, podemos hacer las siguientes estimaciones basadas en la siguiente tabla:

Ilustración 16 Crecimiento

Sector	Área (Hectáreas)	Crecimiento Poblacional	Porcentaje del Área total	Descripción del crecimiento
Rural	7,031	6,449 habitantes en 1993, con un aumento significativo	91%	Incremento en conjuntos habitacionales, rurales de uso agrícola y ganadero
Urbano	617	Crecimiento impulsado por nuevos conjuntos Habitacionales	9%	Aumento de la densidad poblacional, más de 100 establecimientos educativos, cercanía a Bogotá.
Comercial	No especificada	Aumento significativo en actividades comerciales y servicios financieros	No especificado	Expansión del comercio y el sector financiero, incremento en centros comerciales

(Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

### *Rural*

La población rural era de 6,449 en 1993. Suponiendo un aumento a 50,000 habitantes en 2023, podemos inferir que una parte significativa de este crecimiento se ha dado en áreas rurales también con un porcentaje del área total del 91%. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

### *Urbano*

La población total de Chía en 2023 es de 158,258 habitantes. Si asumimos que la población urbana representa la mayor parte del crecimiento reciente, esto sugiere un aumento considerable en comparación con el censo de 1993; lo cual indica que el porcentaje del área total es de 9%. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

### *Comercial*

Aunque no se especifican cifras exactas, el aumento en actividades comerciales y la expansión de centros comerciales y servicios financieros indican un crecimiento significativo en el sector comercial, no especificado pero ubicado principalmente en la zona urbana. (Documentación – POT Alcaldía de Chía, 2021)

### **Conclusiones:**

Al analizar el crecimiento del sector comercial de propiedad horizontal en el municipio de Chía, se puede observar un panorama alentador y dinámico. En los últimos años, el sector inmobiliario comercial ha experimentado un crecimiento significativo y positivo, evidenciado por la construcción de nuevos proyectos y una demanda en el ámbito comercial, en el incremento del número de establecimientos comerciales, restaurantes, supermercados y otros negocios refleja el dinamismo del comercio local, lo cual se traduce en un aumento en las ventas totales y la demanda de servicios. La construcción de nuevos centros comerciales, plazas y áreas comerciales en el centro del municipio demuestra un creciente interés y desarrollo en el sector comercial. Además, las políticas públicas municipales favorecen el desarrollo urbano y comercial, lo que proporciona estabilidad al sector. Estos factores combinados ofrecen perspectivas positivas para el futuro del sector comercial de propiedad horizontal en Chía.

Entendiendo que las vías de accesos y la cercanía del norte del país, con Bogotá ha genera al municipio varias ventajas estratégicas, teniendo en cuenta el punto central del municipio debido a su diversificación de zonas en donde se evidencia en constante flujo de individuos que llegan a realizar sus labores de trabajo o sus actividades académicas; lo que conlleva a que el municipio sea muy llamativo en cuestión de viviendas, gracias que brinda la opción de encontrar vivienda urbana o viviendas con zonas verdes, gracias a la fluctuación de personas se puede determinar que el municipio ha crecido en cuanto a la adquisición de infraestructura urbana, generando un crecimiento notable de las personas que a hoy habitan en el municipio; Es importante resaltar que el municipio cuenta con un posicionamiento estratégico favorable para el desarrollo de diferentes actividades productivas en el diferentes ámbitos sociales culturales y económicos.

Podemos concluir que en chía el sector comercial es el más importante porque sus principales actividades provienen del comercio al por menor y al por mayor de vehículos automotores esto gracias a que el municipio cuenta con varios centros comerciales como ejemplo centro chía y fontanar siendo la mayoría de su materia prima de Bogotá es importante fortalecer el comercio en chía por medio de ayudas o capacitación en el área de atención al cliente, marketing y branding ya que es la nueva era para potenciar las nuevas generaciones de empresas en el municipio y claro está ayudar a las empresas ya existentes a su crecimiento continuo, otra oportunidad importante es incentivar el turismo ya que son potenciales clientes tanto en el sector como en la urbanización de chía para nadie es un secreto que chía en los últimos años ha crecido de manera exponencial, la demanda de vivienda y locales comerciales en la zona esto conlleva a

beneficios importantes como lo son el incremento del patrimonio y la rentabilidad ayudando a valorización tanto de los propietarios de viviendas como a los comerciantes del municipio.

### **Propuesta de planificación a futuro**

Tras analizar los diferentes sectores del municipio de Chía y el crecimiento del comercio en propiedad horizontal se evidencia que están directamente relacionadas a el atractivo del desarrollo comercial gracias a su ubicación estratégica, calidad de vida, infraestructura y conectividad con otros municipios aledaños; se sugiere adaptar un desarrollo sostenible de tecnologías avanzadas prácticas e innovadoras en un lapso de tiempo de dos periodos gubernamentales lo que implica que el municipio promueva una economía digital y sostenible, además con el desarrollo de nuevas infraestructuras inmobiliarias flexibles se logrará desarrollar diferentes tipos de negocios, actividades comerciales logrando el crecimiento de nuevas empresas.

En el transcurso de los dos periodos gubernamentales la inversión de infraestructura se puede implementar al dotar al municipio con más seguridad vial, servicios públicos y de transporte adecuado para el sector comercial gestionando y ampliando así espacios públicos que sean atractivos para los habitantes y visitantes del municipio y de tal manera fomentar la actividad comercial, se sugiere que se realicen procesos de inversión en sectores industriales en el municipio de Chía tales como, inversiones en el sector del turismo, inversión en el sector de salud, educación y por último en el sector de vivienda para el crecimiento del municipio.



## Referencias

- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (P. Baptista Lucio, Ed.). McGraw-Hill Education.
- ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA.* (2014).  
OCTAVIO REYES LOPEZ. <https://www.eumed.net/tesis-doctorales/2014/orl/orl.pdf>
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (P. Baptista Lucio, Ed.). McGraw-Hill Education.
- ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA.* (2014).  
OCTAVIO REYES LOPEZ. <https://www.eumed.net/tesis-doctorales/2014/orl/orl.pdf>
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (P. Baptista Lucio, Ed.). McGraw-Hill Education.
- Universidad de pamplona. (2014). *Teoria general de la administración*.  
unipamplona.  
[https://www.unipamplona.edu.co/unipamplona/portaIG/home\\_109/recursos/octubre2014/administraciondeempresas/semestre1/11092015/teoriageneraladmin.pdf](https://www.unipamplona.edu.co/unipamplona/portaIG/home_109/recursos/octubre2014/administraciondeempresas/semestre1/11092015/teoriageneraladmin.pdf)  
[https://www.unipamplona.edu.co/unipamplona/portaIG/home\\_109/recursos/octubre2014/administraciondeempresas/semestre1/11092015/teoriageneraladmin.pdf](https://www.unipamplona.edu.co/unipamplona/portaIG/home_109/recursos/octubre2014/administraciondeempresas/semestre1/11092015/teoriageneraladmin.pdf)

*ADMINISTRACION ESTRATEGICA Y COMPETITIVIDAD AGRICOLA.* (2014).

OCTAVIO REYES LOPEZ. <https://www.eumed.net/tesis-doctorales/2014/orl/orl.pdf>

*Análisis crítico de las teorías del desarrollo económico.* (2008). Centro

universitario de ciencias económico administrativas.

<https://www.unisc.br/site/sidr/2008/textos/63.pdf>

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014).

*Metodología de la investigación* (P. Baptista Lucio, Ed.). McGraw-Hill Education.

Universidad de pamplona. (2014). *Teoría general de la administración.*

unipamplona.

[https://www.unipamplona.edu.co/unipamplona/portallIG/home\\_109/recursos/octubre2014](https://www.unipamplona.edu.co/unipamplona/portallIG/home_109/recursos/octubre2014)

[/administraciondeempresas/semestre1/11092015/teoria general admin.pdf](#)

<https://www.unisc.br/site/sidr/2008/textos/63.pdf>

*Ley 675 de 2001 Congreso de la República de Colombia.* (2001, August 3).

Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Retrieved April 6, 2024, from

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>

*Ley 1801 de 2016 Congreso de la República de Colombia.* (2016, July 29).

Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Retrieved April 6, 2024, from

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=66661>

*Gaceta del Congreso*. (2020, August 13). Instituto Nacional de Contadores Públicos de Colombia. Retrieved April 6, 2024, from <https://www.incp.org.co/Site/publicaciones/info/archivos/Proyecto-de-Ley-301-de-2020.pdf>

*Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad [LEY\_2054\_2020]*. (n.d.). Secretaria del Senado. Retrieved April 6, 2024, from [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_2054\\_2020.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_2054_2020.html)

*Ley 2079 de 2021 - Gestor Normativo*. (n.d.). Función Pública. Retrieved April 6, 2024, from <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=160946>

Definición y función de un municipio: organización y administración. (2023, 10 16). *Definición y función de un municipio: organización y administración*. <https://elsabernoocupalugar.net/municipio/>

*Gaceta del Congreso*. (2020, August 13). Instituto Nacional de Contadores Públicos de Colombia. Retrieved April 6, 2024, from

*Municipio de Chía, Cundinamarca*. (2010). Programa de Ingeniería Civil, Facultad de Ingeniería, Universidad Católica de Colombia Bogotá D.C., Colombia.

<https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/f646eadc-911e-4f13-8f39-abf53fd7bda0/content>

Crecimiento economico. (2020). *Crecimiento economico*. economipedia.

<https://economipedia.com/definiciones/crecimiento-economico.html>

*Anexo:Municipios de Colombia por Producto Interno Bruto*. (n.d.). Wikipedia.

Retrieved April 6, 2024, from

[https://es.wikipedia.org/wiki/Anexo:Municipios\\_de\\_Colombia\\_por\\_Producto\\_Interno\\_Bruto](https://es.wikipedia.org/wiki/Anexo:Municipios_de_Colombia_por_Producto_Interno_Bruto)

*Documentación – POT Alcaldía de Chía*. (2021). POT Alcaldía de Chía.

Retrieved April 6, 2024, from <https://pot.chia-cundinamarca.gov.co/documentacion/>

*La inversión en productos inmobiliarios*. (2008). BRESKA EDITORIAL SL BARCELONA.

<https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=LRKBHEHYGeoC&oi=fnd&pg=PA1&dq=concepto+mercado+inmobiliario&ots=i6OF7AglOe&sig=AJRGKO469yWvRFD4C1t4wVZOzLc#v=onepage&q=concepto%20mercado%20inmobiliario&f=false>

Financialcrimeacademy. (2023). *Introducción al comercio*.

<https://financialcrimeacademy.org/es/introduccion-al-comercio-definicion-e-importancia-del-comerci>

*Centros comerciales ventajas competitivas y diseño del futuro.* (1994).

[https://www.mapa.gob.es/ministerio/pags/biblioteca/revistas/pdf\\_DYC/DYC\\_1994\\_18\\_70\\_80.pdf](https://www.mapa.gob.es/ministerio/pags/biblioteca/revistas/pdf_DYC/DYC_1994_18_70_80.pdf)

*Municipio de chia plan de ordenamiento territorial.* (2000). [https://chia-](https://chia-cundinamarca.gov.co/POT/Acuerdo17de2000/Documento%20Diagnostico.pdf)

[cundinamarca.gov.co/POT/Acuerdo17de2000/Documento%20Diagnostico.pdf](https://chia-cundinamarca.gov.co/POT/Acuerdo17de2000/Documento%20Diagnostico.pdf)

*Dimensión económica.* (2020). [\[cundinamarca.gov.co/2020/POT/2.%20DIMENSI%C3%93N%20ECON%C3%93MICA.pdf\]\(https://www.chia-cundinamarca.gov.co/2020/POT/2.%20DIMENSI%C3%93N%20ECON%C3%93MICA.pdf\)](https://www.chia-</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

camara de comercio de bogota. (2005). *Plan economico para la competitividad de chia*

. file:///C:/Users/User/Downloads/654\_2005\_8\_9\_9\_37\_53\_Plan\_Chia.pdf

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA. (2005, Junio). *Plan Económico para la*

*Plan Económico para la Competitividad de Chia.* (2005).

<https://bibliotecadigital.ccb.org.co/server/api/core/bitstreams/052349a6-c352-4d91-9839->

*DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO.* Chia, 2020, [\[cundinamarca.gov.co/2020/POT/2.%20DIMENSI%C3%93N%20ECON%C3%93MICA.pdf\]\(https://www.chia-cundinamarca.gov.co/2020/POT/2.%20DIMENSI%C3%93N%20ECON%C3%93MICA.pdf\).](https://www.chia-</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

