

**ESTUDIO SOCIOECONOMICO DE LOS PROPIETARIOS Y COMERCIANTES
DEL CENTRO COMERCIAL ANARKOS MANZANA 99 DEL MUNICIPIO DE
POPAYAN – CAUCA**



**INSTITUCION UNIVERSITARIA COLEGIO MAYOR DEL CAUCA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA ADMINISTRACION
POPAYAN
DICIEMBRE 2018**

Tabla de contenido

PRESENTACION	8
INTRODUCCION.....	9
METODOLOGIA DE ESTUDIO	10
ANTECEDENTES	14
ESTUDIO SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN AFECTADA POR EL DESALOJO DE LA MANZANA 99 EN EL CENTRO DE POPAYÁN.....	16
1 Diagnóstico Histórico	16
2 Análisis de variables sociodemográficas y económicas de los afectados del desalojo a la Manzana 99 o Anarkos Plaza	19
2.1 Variables Sociodemográficas.....	20
2.1.1 Edad.....	20
2.1.2 Género	21
2.1.3 Estrato Socioeconómico	22
2.1.4 Nivel educativo.....	23
2.1.5 Afiliación al Sistema de Salud	24
2.1.6 Beneficiarios de algún programa social del gobierno	29
2.1.7 Numero de Personas que dependen del titular.....	30
2.1.8 Número de Hijos.....	31
2.1.9 Actividades que realizan los dependientes o hijos	32
2.1.10 Según tipo de vivienda	33
2.1.11 Cumplimiento en el pago de impuestos.....	35
2.1.12 Número de años en que el comerciante trabaja en las instalaciones del CC Anarkos Plaza.....	36
2.1.13 Fuentes alternativas de Ingreso	38
2.1.14 Padecimiento Psicosocial crítico	39
2.2 Variables Económicas.....	40
2.2.1 Nivel de ingresos mensual.....	41
2.2.2 Según la actividad económica que realizan.....	43
2.2.3 Según el tipo de productos y servicios que ofrecen	43
2.2.4 Número de locales a cargo.....	45
2.2.5 Créditos formales adquiridos.....	46
2.2.6 Créditos informales adquiridos.....	47
2.2.7 Valor de la deuda.....	48

2.2.8	Reporte en Data crédito o autoridades de vigilancia financiera	50
2.2.9	Número de Empleados a cargo	51
2.2.10	Estado de la Seguridad Social del empleado.	52
2.2.11	Contrato de Arrendamiento	53
2.2.12	Valor del Activo, negocio o propiedad.....	55
2.2.13	Margen de Utilidad mensual.....	56
2.2.14	Permisos en Regla	57
2.2.15	Tipo de Capacitación de preferencia	59
2.2.16	Tipo de Asistencia social requerida.....	60
		62
3	Análisis De Problemáticas E Hipótesis	62
4	ANÁLISIS DE IMPACTO SOCIAL SOBRE EL DESALOJO DE COMERCIANTES DE LA MANZANA 99 O CENTRO COMERCIAL ANARKOS PLAZA	84
4.1	Caracterización.	84
4.2	Percepción de Seguridad.....	85
4.3	Estado y uso del Espacio público	87
4.4	Flujo Comercial	90
4.5	Balance de Ventas.....	93
4.6	Problemáticas que afectan la zona comercial del centro de la ciudad.	94
4.7	Fortalezas de la zona comercial del centro de la ciudad, alrededores de la M99 ..	95
5	Factores a Mejorar entre la actividad comercial del centro de la ciudad	97
5.1	El destino de la manzana 99	98
	CONCLUSIONES.....	100
	RECOMENDACIONES	102
	BIBLIOGRAFIA	103

LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Edad según segmentos de la población.	20
Tabla 2: Distribución según Género.....	21
Tabla 3: Distribución según Estrato Socioeconómico.....	22
Tabla 4: Distribución según Nivel Educativo	23
Tabla 5: Distribución según afiliación al sistema de Salud.....	24
Tabla 6: EPS a las que la población afectada están afiliados	25
Tabla 7: Distribución según Frecuencia de visitas al Médico	27
Tabla 8: Distribución según tipo de Atención Medica Requerida	28
Tabla 9: Distribución según Beneficiario de programa Social del Gobierno.....	29
Tabla 10: Distribución según Numero de dependiente económicamente	30
Tabla 11: Distribución según número de Hijos.....	31
Tabla 12: Distribución según Actividad económica de los hijos	32
Tabla 13: Distribución según tipo de Vivienda.....	33
Tabla 14: Distribución según Pago oportuno de Impuestos	35
Tabla 15: Relación de años de ocupación en el C.C. y su relación con el mismo.	36
Tabla 16: Distribución según Fuentes alternativas de Ingreso	38
Tabla 17: Distribución según Padecimiento Psicosocial Critico.....	39
Tabla 18: Distribución según Ingresos por Act. Económica.....	41
Tabla 19: Distribución según la Act. Económica que realiza.....	43
Tabla 20: Distribución según productos Ofrecidos	44
Tabla 21: Distribución según número de Locales Comerciales a cargo.....	45
Tabla 22: Distribución según número de Créditos formales	46
Tabla 23: Distribución según número de Créditos Informales.....	47
Tabla 24: Distribución según Valor de la Deuda	49
Tabla 25: Distribución según reporte en Data Crédito	50
Tabla 26: Distribución según Número de empleados a cargo	51
Tabla 27: Distribución según estado de la S.S del empleado	52
Tabla 28: Distribución según existencia de contrato de Arrendamiento.....	53
Tabla 29: Distribución según tipo de contrato de Arrendamiento.....	54
Tabla 30: Distribución según valor del activo, negocio o propiedad	55
Tabla 31: Distribución según Margen de Utilidad	56
Tabla 32: Relación entre permisos en regla para empresa en funcionamiento y relación con centro comercial.	57
Tabla 33: Tipos de capacitación que la población afectada considera de mayor interés para afrontar su situación actual	59
Tabla 34: Asistencia social que requiere con mayor urgencia la población afectada	61
Tabla 35 Análisis de Problemáticas e Hipótesis.....	62
Tabla 36 Relación Entre Número De Personas A Cargo Y Margen De Utilidad	67
Tabla 37 Valor de la deuda total*Número de personas que dependen económicamente tabulación cruzada	69
Tabla 38 Estado de SS del Empleado*Número empleados a cargo	70
Tabla 39 Relación entre créditos formales y actividad económica	71
Tabla 40 Valor de la deuda total*Ingresos mensuales por Act.económica	73
Tabla 41 Valor de la deuda total*Créditos formales	74
Tabla 42 Valor de la deuda total*Créditos Informales.....	75

Tabla 43 Valor de la deuda total*Margen de Utilidad al mes	77
Tabla 44 Ingresos mensuales por Act. Económica*Nivel Educativo.....	78
Tabla 45 Edad*Qué tipo de atención médica necesita	80
Tabla 46 Resumen Problemáticas - Propuesta de Acción	82
Tabla 47 Tipo de población encuestada comerciante-ciudadano	85
Tabla 48 Percepción de Seguridad	85
Tabla 49 Tipo de Población*Percepción de Seguridad	86
Tabla 50 Estado del uso del Espacio Público	88
Tabla 51 Tipo de Población*Estado del uso del E. Público	88
Tabla 52 Tipo de Población*Estado del uso del E. Público	90
Tabla 53 Tipo de Población*Flujo de comercio.....	91
Tabla 54 Balance de ventas según comerciantes.....	93
Tabla 55 Problemática sobre manzana 99	94
Tabla 56 Fortaleza de la manzana 99	96
Tabla 57 Factor a Mejorar para M99.....	97
Tabla 58 Destino de la Manzana 99	99

LISTA DE GRAFICAS

Gráfico 1: Distribución de la población según edad.....	21
Gráfico 2: Distribución de la muestra por género	22
Gráfico 3: Distribución de la muestra según estrato socioeconómico.....	23
Gráfico 4: Distribución de la muestra por nivel educativo.....	24
Gráfico 5: Distribución de la muestra según su relación con el sistema de salud.....	25
Gráfico 6: Distribución de las EPS a la que la muestra está afiliada.....	26
Gráfico 7: Consideración de la frecuencia con que la muestra asiste al médico anualmente	27
Gráfico 8: Tipo de atención requerida por las personas de la muestra.....	29
Gráfico 9: Opciones de asistencia social a las que la muestra está afiliada	30
Gráfico 10: Número de personas que dependen de los titulares consultados en la muestra	31
Gráfico 11: Número de hijos por familia entre los consultados	32
Gráfico 12: Actividades a las que los hijos o personas dependientes de los titulares se dedican	33
Gráfico 13: Distribución de la muestra según la relación en que habitan sus viviendas.	34
Gráfico 14: Panorama general de la relación en que habitan sus viviendas.....	35
Gráfico 15: Cumplimiento con el pago de impuestos por parte de la muestra.....	36
Gráfico 16: Distribución de los años de ocupación en el C.C. por parte de propietarios.....	37
Gráfico 17 Distribución de los años de ocupación en el C.C. por parte de arrendatarios	37
Gráfico 18: Disposición de fuentes alternativas de ingreso por parte de los consultados en la muestra	39
Gráfico 19: Ha padecido la muestra de alguna condición psicosocial crítica	40
Gráfico 20: Distribución de la muestra según los ingresos generados mensualmente por la actividad económica, propietarios	42
Gráfico 21: Distribución de la muestra según los ingresos generados mensualmente por la actividad económica, arrendatarios	42
Gráfico 22: Distribución según el uso o la actividad económica llevada a cabo por los participantes en la muestra	43
Gráfico 23: Distribución según productos ofrecidos. (a) Propietarios y (b) arrendatarios...	45
Gráfico 24: Distribución según número de locales a cargo de propietarios y arrendatarios en muestra	46
Gráfico 25: Distribución de la muestra según el número de créditos formales adquiridos..	47
Gráfico 26: Distribución de la muestra según el número de créditos informales adquiridos	48
Gráfico 27: Distribución de la muestra según los montos de deuda adquiridos.....	49
Gráfico 28: Distribución de la muestra reportada en datacrédito	50
Gráfico 29: Número de empleados a cargo de la muestra.....	51
Gráfico 30: Estado de la seguridad social de las personas empleadas por participantes de la muestra	52
Gráfico 31: Distribución de la muestra según la generación de contrato de arrendamiento	53
Gráfico 32: Distribución según el contrato de arrendamiento celebrado	54
Gráfico 33: Distribución de la muestra de acuerdo al valor estimado por los consultados de sus propiedades o activos	55

Gráfico 34: Esquema que expresa los niveles de utilidad de los consultados entre propietarios y arrendatarios	57
Gráfico 35: Distribución de la muestra según los permisos para operación comercial y empresarial obtenidos	58
Gráfico 36: Distribución de la muestra de acuerdo a las áreas de capacitación de su interés entre las consideradas por el estudio	60
Gráfico 37: Distribución de la muestra según el tipo de asistencia que se requiere con mayor urgencia por los afectados	62
Gráfico 38 Relación Entre Número De Personas A Cargo Y Margen De Utilidad	68
Gráfico 39 Valor de la deuda total*Número de personas que dependen económicamente tabulación cruzada	70
Gráfico 40 Estado de SS del Empleado*Número empleados a cargo	71
Gráfico 41 Relación entre créditos formales y actividad económica	72
Gráfico 42 Valor de la deuda total*Ingresos mensuales por Act.económica	74
Gráfico 43 Valor de la deuda total*Créditos formales	75
Gráfico 44 Valor de la deuda total*Créditos Informales.....	76
Gráfico 45 Valor de la deuda total*Margen de Utilidad al mes	78
Gráfico 46 Ingresos mensuales por Act.económica*Nivel Educativo	79
Gráfico 47 Edad*Qué tipo de atención médica necesita	81
Gráfico 48 Tipo de población encuestada comerciante-ciudadano	85
Gráfico 49 Percepción de Seguridad	86
Gráfico 50 Tipo de Población*Percepción de Seguridad	87
Gráfico 51 Estado del uso del Espacio Público.....	88
Gráfico 52 Tipo de Población*Estado del uso del E. Público.....	89
Gráfico 53 Tipo de Población*Estado del uso del E. Público.....	90
Gráfico 54 Tipo de Población*Flujo de comercio.....	92
Gráfico 55 Balance de ventas según comerciantes.....	93
Gráfico 56 Problemática sobre manzana 99	95
Gráfico 57 Fortaleza de la manzana 99	96
Gráfico 58 Factor a Mejorar para M99.....	98
Gráfico 59 Destino de la Manzana 99	99

PRESENTACION

La Institución Universitaria Colegio Mayor del Cauca en cumplimiento de su misión institucional, donde enmarca el servicio hacia la comunidad mediante aportes académicos que permitan desde el conocimiento, ofrecer análisis a las problemáticas del entorno del Municipio de Popayán y el Departamento del Cauca, tiene el gusto de presentar este estudio denominado ESTUDIO SOCIOECONOMICO DE LOS PROPIETARIOS Y COMERCIANTES DEL CENTRO COMERCIAL ANARKOS MANZANA 99 DEL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, realizado por EL CENTRO DE INNOVACION Y DESARROLLO EMPRESARIAL DEL CAUCA CIDECAUCA adscrita a la institución.

Este estudio se desarrolla como una respuesta a la solicitud de la Mesa Técnica Centro Comercial Anarkos – Manzana 99 conformada por la Administración Municipal de Popayán, los Propietarios y Arrendatarios del Centro Comercial Anarkos – Manzana 99, entidades del sector privado y comercial, entre otros, en el marco de los hechos ocurridos en el primer trimestre de 2018, donde se presentaron fallas en la infraestructura de la Manzana, lo cual generó la necesidad de evacuar el Centro Comercial, mientras se realizan los diferentes estudios competentes sobre la situación actual de esta infraestructura.

En este orden de ideas, el Estudio se concibe como un instrumento de trabajo para la comunidad afectada y para la Administración Municipal de Popayán, para identificar en principio, las diferentes problemáticas socioeconómicas en que se desenvuelven los propietarios y arrendatarios; y posteriormente, identificar potenciales alternativas de acción que bajo las condiciones y capacidades institucionales de los miembros de la Mesa Técnica, permitan gestionar un camino de oportunidades para la comunidad afectada en el corto y mediano plazo.

Se espera de esta manera, el uso de este documento académico, donde la Institución Universitaria Colegio Mayor del Cauca estará prestando y atendiendo las diferentes respuestas producto de los resultados de este ejercicio, en aras de fortalecer de manera continua las relaciones Academia-Estado-Comunidad.

Universitariamente,

HECTOR SANCHEZ COLLAZOS

Rector

Institución Universitaria Colegio Mayor del Cauca

INTRODUCCION

En Popayán las actividades comerciales en la Manzana 99 del Municipio de Popayán, se originó hace alrededor de 30 años en sustitución a la antigua Galería del Municipio, por empleados tanto formales como informales de diversas zonas del País. Rápidamente se convirtió en un polo de comercio significativo, debido entre otras cosas, a la ubicación idónea en que se desenvuelve, el bajo costo de sus arrendamientos y la diversificación de productos y servicios para diferente tipo de mercados.

Desde entonces, el Centro Comercial Anarkos, se ha convertido en un foco de empleo importante tanto a la denominada “economía del rebusque” como al desarrollo de establecimientos comerciales con reconocimiento en el mercado, convirtiéndose en una respuesta al creciente desempleo y, a su vez, a la mitigación problema social.

No obstante, la situación presentada en el primer trimestre del año 2018, en el cual la edificación de esta manzana, presentó deficiencias de tipo estructural, que actualmente se encuentran en evaluación por parte de las Autoridades Locales, ha generado la decisión de evacuar a todos los comerciantes que circundan y residen este sector, hasta tanto no se establezcan resultados técnicos de peso, que permitan indicar el futuro uso de este inmueble.

Esta decisión ha generado una serie de problemáticas del orden social y económico para esta población, principalmente en la disminución de sus ventas, y por ende, en la capacidad adquisitiva para satisfacer sus necesidades básicas.

Por consiguiente, en aras de proponer soluciones a su situación se presenta el siguiente estudio socioeconómico donde se identifiquen y analicen las diversas variables que inciden en la problemática mencionada para estos comerciantes, que le permita a la Administración Municipal y entidades del orden local y nacional competentes tener una perspectiva clara acerca de la dimensión de la misma, además de un documento que se convierta en el soporte para la toma de decisiones.

La construcción del documento final del estudio socioeconómico de los propietarios y comerciantes de la Manzana 99 denominado CENTRO COMERCIAL ANARKOS en la zona urbana de la ciudad de Popayán, analizará aspectos como el mercado que desarrollan, las variables socioeconómicas y socio demográficas de la población involucrada y un análisis de impacto socioeconómico que permitan concluir las diferentes problemáticas en que se desenvuelven.

METODOLOGIA DE ESTUDIO

TIPO DE ESTUDIO

Para el desarrollo de este estudio, el enfoque a aplicar será mixto; porque se entremezclan el enfoque cuantitativo al utilizar la recolección y el análisis de datos para contestar preguntas de investigación (encuestas) y el enfoque cualitativo al basarse en métodos de recolección de datos sin medición numérica, como las descripciones y observaciones entre las respuestas y el desarrollo del estudio.

Por lo tanto, el enfoque mixto sería el apropiado ya que cuantitativamente permitirá incursionar de forma práctica en el juego de los números, al tratar la información desde sus inicios, en la que se preparan el cuestionario de la encuesta y con ello utilizar los resultados para conocer la percepción del mercado objetivo, pretendiendo utilizar información objetiva y confiable. Para efectos cualitativos, se pretenderá observar y analizar los resultados obtenidos para responder al planteamiento del problema. Así mismo se examinan las características, posibilidades y ventajas de los métodos mixtos.

Las etapas en las que suelen integrarse los enfoques cuantitativo y cualitativo son fundamentalmente: el planteamiento del problema, el diseño de investigación, el muestreo, la recolección de datos, los procedimientos de análisis de los datos y/o la interpretación de los datos (resultados). (Hernandez Sampieri, 2006,34)

Una de las características del método mixto de investigación es que su enfoque pretende minimizar las debilidades y derivar de las fortalezas una metodología de investigación exclusivamente cualitativa o cuantitativa.

Esta metodología reconoce el valor del conocimiento como algo que se ha construido a través de medios cualitativos tales como la percepción y la experiencia basada en los aspectos fácticos del mundo en el que vive la gente. Otra característica clave del enfoque del método mixto es que rechaza el dualismo que se establece entre lo cualitativo o hechos de apoyo y lo cuantitativo o metodologías subjetivas cuyo valor se basa sólo en la exclusividad de uno y otro. (Hernandez Sampieri, 2006,35)

MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.

Para la recolección de datos se aplicará una encuesta (aplica al enfoque cuantitativo de los resultados de la investigación). Al utilizar la encuesta en el estudio de mercado del cual basamos nuestra experiencia mediante un estudio de caso, se tendrá como objetivo estimar y evaluar la percepción y opinión de los usuarios respecto a la aplicación. Por lo que en una investigación al utilizar la encuesta la pretensión principal es medir las percepciones o actitudes de las personas entrevistadas.

Por ello éste instrumento de medición debe ser válido y confiable pues de allí se obtendrán las observaciones y mediciones de las variables que son de interés para el estudio.

Después de efectuadas las encuestas se procede a codificar la información, el objetivo de este procedimiento es agrupar numéricamente los datos a través de Excel 2016 para poder luego operar con ellos.

FUENTES Y TÉCNICAS PARA LA RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN

Fuentes Primarias.

Para la recolección de datos de información se utilizaron las encuestas, en las cuales se obtienen un total de 39 preguntas con el fin de caracterizar en términos sociodemográficos y socioeconómicos de los propietarios y comerciantes del Centro Comercial Anarkos – Manzana 99 en el Municipio de Popayán.

Fuentes Secundarias.

ARENA BOGOTÁ, C. (2016). Blog Arena Bogotá. Obtenido de <http://blog.arenabogota.com/historia-de-los-centros-comerciales-en-colombia/>

Colombia, C. d. (1959). Ley 163. De defensa y conservación de patrimonio histórico. Bogotá.

Colombia, C. d. (2001). Ley 675. Régimen de propiedad horizontal. Bogotá.

Escritura pública, 2647 (Notaría primera del circulo de Popayán 22 de Diciembre de 2003).

Paez, C. D. (2016). Anarkosplazacentrocomercial. Obtenido de [/anarkosplazaocentrocomercial.blogspot.com:](http://anarkosplazaocentrocomercial.blogspot.com:)
<http://anarkosplazaocentrocomercial.blogspot.com/2016/05/historia-plaza-anarkos.html>

Proclama. (16 de Marzo de 2018). [proclamadelcauca.com](https://www.proclamadelcauca.com). Obtenido de <https://www.proclamadelcauca.com/centro-comercial-anarkos-continuara-cerrado/>

Simmonds, S. (8 de Mayo de 2017). [proclamadelcauca.com](https://www.proclamadelcauca.com). Obtenido de [proclamadelcauca.com/ejemplo-la-decadencia-centro-historico/](https://www.proclamadelcauca.com/ejemplo-la-decadencia-centro-historico/)

POBLACIÓN Y MUESTRA

La población objetivo está conformada por todas las personas (hombres y mujeres) mayores de edad, los cuales deben tener relación directa como propietario, arrendatario y comerciante del Centro Comercial Anarkos – Manzana 99.

Muestreo:

Corresponde a las denominadas muestras probabilísticas aleatorias simples (Cada elemento debe tener la misma probabilidad de ser seleccionado) para la población (hombres y mujeres) mayores de edad, los cuales deben tener relación directa como propietario, arrendatario y comerciante del Centro Comercial Anarkos – Manzana 99.

Formula Muestral: El muestreo es un tópico sumamente importante en los modelos mixtos de investigación y tradicionalmente se ha referenciado de manera Probabilístico (implica seleccionar al azar casos o unidades de una población que sean estadísticamente representativos de ésta y cuya probabilidad de ser elegidos para formar parte de la muestra se pueda determinar).

En este caso, comprendería en 384 personas¹ y el nivel de confianza del tamaño de muestra es del 94% y de error muestral es del 6%. Con estas condiciones, la fórmula a calcular sería:

$$TM = N * Z^2 * Pq / N-1 * E^2 + Z^2 * Pq$$

$$Z(94\%) = 1.88$$

$$Pq = 0.5*0.5$$

$$E(5\%) = 0.05$$

$$N = 384$$

$$TM = 149$$

Así el tamaño de la muestra sería de 149 personas de la población objetivo, con el 94% de confianza y un error estándar del 6%

TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

Después de efectuadas las encuestas se procede a codificar la información, el objetivo de este procedimiento es agrupar numéricamente los datos a través de Excel 2016 para poder luego operar con ellos.

Posteriormente, en un proceso posterior de sistematización se utilizará el SPSS (programa Data Mining Statistical Análisis Software Predictive), que se necesita para organizar los datos obtenidos en la encuesta a partir de los criterios mencionados anteriormente.

La introducción de los datos serán agrupados con esta herramienta según los criterios en que están denotados los datos y según la importancia que cada uno radica para la elaboración de

¹ Cálculo cuya referencia se basa en el número de personas registradas en la Base de Datos de la Alcaldía de Popayán, sin tener en cuenta el número de locales en calidad de propietario y arrendatario, donde en el caso, de los propietarios se confrontó con la Base de Registros de Copropiedad que tiene a cargo la Administración del Centro Comercial Anarkos. De este ejercicio, se identificaron 148 propietarios y 236 arrendatarios con una cobertura de 524 locales, considerando que principalmente los comerciantes tienen más de un local a su cargo.

los indicadores con el análisis teórico que haya hecho a priori el autor del trabajo a través de las hipótesis a confrontar .

ANTECEDENTES

La Institución Universitaria Colegio Mayor del Cauca inicia el desarrollo del ESTUDIO SOCIOECONOMICO DE LOS PROPIETARIOS Y COMERCIANTES DEL CENTRO COMERCIAL ANARKOS MANZANA 99 DEL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, en el marco de una solicitud por parte de la Mesa Técnica Centro Comercial Anarkos-Manzana 99, como una acción institucional establecida por la Administración Municipal de Popayán, la Comunidad Afectada representada por Propietarios y Arrendatarios, representantes del Sector Privado y la Academia representada por la Institución Universitaria Colegio Mayor del Cauca, debido a la situación socioeconómica generada por la evacuación del Centro Comercial Anarkos-Manzana 99, como resultado de las fallas presentadas en su Infraestructura el pasado 12 de marzo de 2018.

Dada esta situación, la Institución Universitaria Colegio Mayor del Cauca a través del Centro de Innovación y Desarrollo Empresarial CIDECAUCA ha estado presente, en las diferentes sesiones de mesas técnicas que concluyeron la necesidad de realizar el Estudio Socioeconómico con el fin de identificar la situación actual socioeconómica de los propietarios y arrendatarios del Centro Comercial Anarkos-Manzana 99 y brindar las referencias necesarias para la toma de decisiones por parte de los entes públicos y privados competentes.

De esta manera, la participación de la Institución Universitaria Colegio Mayor del Cauca, inicia el 4 de mayo de 2018, a través de la invitación que la Mesa Técnica realiza para la representación de la Academia en este proceso; el 8 de mayo de 2018, la Mesa Técnica formaliza la necesidad de realizar el Estudio Socioeconómico; el 22 de mayo de 2018, se realiza la entrega formal de una caracterización inicial realizada por la Administración Municipal de Popayán como fuente primaria preliminar para la realización del Estudio; el 30 de mayo de 2018, se presenta a la Mesa Técnica una propuesta del alcance y metodología del Estudio el cual fue avalado por los miembros de la Mesa; el 7 de junio de 2018 la Institución Universitaria establece las necesidades de apoyo a los representantes de la comunidad afectada para complementar la información inicial de la Administración Municipal, con el fin de profundizar de manera estadística, las problemáticas socioeconómicas en que se desenvuelve.

El 18 de julio de 2018, se realiza una socialización al Honorable Concejo Municipal sobre los avances generados hasta esa fecha con el Estudio, resaltando una vez más, el compromiso de la Comunidad afectada en proporcionar la información, la cual permite presentar un Estudio Socioeconómico significativo para la toma de decisiones institucionales.



Finalmente, el 24 de julio de 2018, se participa en la última Mesa Técnica convocada por la Administración Municipal, explicando la Matriz de información requerida a los representantes de la comunidad del Centro Comercial y por la cual permitió el desarrollo final del Estudio bajo los alcances esperados por la Institución Universitaria Colegio Mayor del Cauca.



ESTUDIO SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN AFECTADA POR EL DESALOJO DE LA MANZANA 99 EN EL CENTRO DE POPAYÁN

1 Diagnóstico Histórico

El espacio donde hoy se ubica el edificio Anarkos Plaza fue en un principio una huerta para las monjas Agustonianas quienes habitaban el claustro de Encarnación, lugar donde hoy se establece el Colegio Mayor del Cauca. Posteriormente, en época de república, el terreno fue expropiado a la comunidad de monjas y al espacio en cuestión se le dio el uso de mercado o galería, a escasos cien metros del parque principal (Paez, 2016). Ya en el siglo XX dicho mercado fue trasladado y al espacio se le asignó otro uso público, el que hoy se conoce.

En el contexto de los años de planificación del proyecto Anarkos Plaza, en Colombia se estaba importando la idea de construir espacios donde las actividades comerciales se llevaran a cabo bajo un mismo techo y además se brindara entretenimiento y seguridad; de tal manera que en 1972 se inauguró en Medellín el primer centro comercial del país, posteriormente en Bogotá se abrieron las puertas del primer Unicentro en 1976 (ARENA BOGOTÁ, 2016).

El edificio ubicado en la manzana 99 del centro de Popayán entre las carreras 5ta. y 6ta. y entre las calles 6 y 7 se construyó entre los años 1967 y 1972. Los cambios al edificio han sido innumerables, estos se han llevado a cabo por distintas causas e intereses, lo cuales serán expuestos a lo largo del transcurso de este diagnóstico.

En un principio, la concepción del proyecto Anarkos Plaza se vislumbró como un centro comercial mixto donde el espacio se distribuyera entre locales comerciales y viviendas a manera de apartamentos, considerando desde su formulación la construcción de un parqueadero subterráneo que no se llevó a cabo. Debido a que desde 1959 el centro de Popayán ha sido reconocido como patrimonio histórico (Ley 163, 1959), algunas características de la fachada del edificio se construyeron acorde a dichas características de estilo.

Considerando que el predio se consiguió en 1969 y que para 1971 gran parte del edificio incluido los teatros ya estaban construidos, se infiere que su proceso de edificación fue acelerado para la época, esto se debió a que la manzana 99 fue dividida en sectores y asignada a diferentes firmas constructoras, las cuales edificaron las secciones simultáneamente. Esto en un principio es destacable, sin embargo, en la actualidad puede atribuirse a dicha medida algunas de las problemáticas que acarrea el edificio. Una vez terminada la construcción en 1972, la administración municipal, como propietaria del edificio, se encarga de vender, administrar y arrendar los espacios hasta entonces existentes; entre los que se encontraban locales comerciales en el primer nivel, oficinas y apartamentos en los niveles 2 y 3.

Posteriormente, debido a las consecuencias del terremoto de 1983 en Popayán las autoridades en ingeniería civil y construcción consideraron la necesidad de construir bajo estándares de sismo-resistencia, así en 1986 se radica el decreto 1400, la primera norma técnica de sismo-resistencia. Afortunadamente el edificio Anarkos Plaza no sufre de mayores daños.

A principios de los años noventa, 1992 aproximadamente, se abre la primera gran venta pública de locales y espacios comerciales del centro comercial Anarkos Plaza (Escritura pública, 2003). La venta se realiza en los diferentes niveles del centro comercial, en primera instancia a los comerciantes arrendatarios cuyos locales comerciales ya funcionaban en el edificio; y en segunda instancia se ofrecían a terceros interesados. Con dicha venta, también el teatro Anarkos, ubicado en el primer nivel, fue declarado como bien de uso público, entonces las compañías de cine arrendaban el espacio para la proyección de películas.

Una vez realizada la primera venta de los locales y espacios, se evidencia que la normatividad aplicada a la sesión de los derechos de propiedad no es lo suficientemente clara en cuanto a la definición y regulación de la propiedad horizontal que implica la adquisición del bien inmueble y la conformación de la mancomunidad Anarkos Plaza. Puede deducirse que por esta razón algunos de los cambios en el edificio no aparecen en registros. Pese a los inconvenientes, desde el año de la venta el municipio de Popayán había perdido gran parte del área de la manzana 99 que en un principio administraba.

En 1995 termina el proceso de venta pública, en la que se ofreció gran parte del área del edificio que tiene salida hacia la carrera 7ma. El espacio en cuestión se negoció con un único oferente y de manera unilateral (Escritura pública, 2003), de paso otro tramo del área de parqueadero deja de pertenecer a la administración municipal.

Según Santiago Zambrano Simmonds, la venta de 1995 también cedió al comprador la propiedad sobre la subestación eléctrica del edificio, el colector del alcantarillado y la cimentación para grandes luces ubicadas bajo el teatro (Simmonds, 2017). De ser así, los mecanismos que regulan algunos aspectos relacionados con los servicios públicos se habrían privatizado.

Al año siguiente, 1995, en el que se estableció una junta provisional de copropietarios; se formula la iniciativa de expandir y modificar el edificio Anarkos Plaza, influyendo en la sección Mundo Center frente a la calle 6, por lo cual se convoca a una reunión de copropietarios, en ella se solicita la autorización para la realización de los cambios planteados por la administración municipal. Aunque en la mencionada asamblea la administración participa como un copropietario más, de ella surge la iniciativa para los cambios en la estructura del edificio.

La problemática encontrada en este paso se da al momento en que el uso del suelo de las áreas a modificar también se altera normativamente, debido ante todo porque en un principio los lugares negociados se habían construido para uso residencial y no comercial. Se desconoce la existencia de estudios de ingeniería valorativos estructurales que apoyen la realización de los cambios propuestos al edificio. Como tampoco se conoce de la existencia de un estudio valorativo integral de todo el edificio desde esa época.

De la primera asamblea de copropietarios realizada aquel año se establece una junta provisional de administración, cuya tarea asignada es la de redactar un nuevo reglamento de propiedad horizontal, esto debido a que la administración municipal ya no es el socio mayoritario en la posesión del espacio del edificio. El reglamento generado estaría en vigencia hasta 2001, año en el cual se firmó la ley 675 la cual regula y normaliza la propiedad horizontal a nivel nacional.

Es importante considerar hasta este momento que el edificio se planteó como un espacio de usos e intereses mixtos entre comercio, residencia, parqueadero, áreas comunes y oficinas. Así puede apreciarse que en el transcurso de los años dichos usos del suelo fueron cambiándose o trasladándose de un área a otra, así una gran porción de lo que debía ser el parqueadero fue perdiéndose y reemplazándose por bodegas o locales comerciales. De igual forma a los niveles 2 y 3 ubicados hacia la calle 6 también se les cambió el permiso de uso del suelo, debido a que originalmente se habían destinado para ser apartamentos. Resaltando entonces los precedentes en los cambios del uso del suelo al interior de la estructura; y teniendo además en cuenta las estrategias de reubicación el edificio de la manzana 99 o Anarkos Plaza se convirtió en un espacio adaptativo donde no hay una directriz definida que mantenga el orden y vele por el mantenimiento conjunto y común de toda la estructura.

En el año 2003, ya entrada en vigencia la norma NCR98 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente) y teniendo como referencia la estrategia de 1985, la procuraduría provincial instauró una acción popular en representación de los vendedores ambulantes para que estos fueran reubicados en el interior del edificio, de tal manera que otra área del que iba a ser un parqueadero subterráneo se adaptó para dar cabida a 164 nuevos comerciantes anteriormente informales; pero debido a que la administración municipal sólo tenía en su propiedad la capacidad para acoger a 23 comerciantes, ya que el área no era área de parqueadero decide construir 57 locales y ofrecerlos a los comerciantes bajo la figura de promesa de compraventa. Desde este año se inaugura lo que se conoce como Pasaje Comercial la Quinta aunque la reubicación demandada no se llevó a cabo completamente. En este caso, pese a la existencia de la norma NCR98, no se conoce a cerca de la valoración estructural del edificio para dichas modificaciones.

En 2003, considerando que la asamblea de copropietarios había aprobado los cambios en el nivel subterráneo; y que el comité asignado a la revisión de la ley 675 de 2001 estaba en proceso de adaptar la norma al reglamento interno del edificio, se encuentra un conflicto entre la decisión tomada y lo que dictamina la ley. En cuanto al espacio de parqueadero que sería afectado, la ley en cuestión en su artículo 20 dice.

Artículo 20: En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate (Ley 675, 2001).

La asamblea dictamina asignar espacios para reemplazar el área de parqueadero coartada y así dar cumplimiento a la ley, aunque esto consta en los documentos de escritura pública 2647 del 22 de diciembre de 2003 donde se acoge a la ley 675, los cambios en la estructura se confirman y realizan, generando un incumplimiento real de la norma.

Ya en el 2004, La asamblea de copropietarios decidió revisar y aplicar la normatividad relacionada con propiedad horizontal, la ley 675 de 2001, desde entonces se establecieron cuotas y responsabilidades de administración del edificio. Luego de 34 años de vida útil del mismo, el primero de diciembre de aquel año se empieza con la recaudación administrativa del edificio (Escritura pública, 2003).

Como se puede notar hasta ahora en cuanto al proceso histórico que ha atravesado el edificio en la manzana 99, la administración municipal falló en la planificación, regulación y administración del espacio del centro comercial. Las cifras muestran que mientras para 1972 habían 195 unidades privadas, en 2003 ya existían 375, aun cuando en la planificación no se considera las unidades del Pasaje Comercial la Quinta, ni los locales construidos por quien ostenta la propiedad del parqueadero. Según Zambrano Simmonds, para el año 2017 las unidades comerciales suman alrededor de 500, poniendo como evidencia el hacinamiento al interior del edificio (Simmonds, 2017).

En el reglamento vigente (2647 de 2003) el centro comercial Anarkos Plaza está compuesto por los propietarios de los inmuebles particulares y los centros comerciales Mundo Center (Hacia la carrera 7ma.) Anarkos Plaza (primer nivel sobre Carrera 5ta. y calle 6) y Pasaje comercial primer nivel (subnivel con entrada por la Calle 6).

El recuento anterior de la historia del edificio Anarkos ubicado en la manzana 99 del centro de Popayán llega al presente año 2018, tiempo en el cual el edificio fue desalojado como medida de prevención tomada por la administración municipal y las autoridades civiles que vigilan y evalúan el estado de las estructuras. El desalojo se efectuó luego de que el 11 de marzo del año en curso una grieta de 15 metros de largo de extendiera en la plazoleta central del edificio, mostrando señales de fisura y posible colapso del piso sobre el área conocida como Pasaje Comercial Primer Nivel (Proclama, 2018). Así, con el ánimo de prevenir una tragedia, la Alcaldía municipal de Popayán optó por el desalojo general del edificio amparado en las normas para gestión del riesgo, Ley 1523 de 2012.

En los últimos años, según información notariada, el Centro Comercial Anarkos Plaza cuenta con 107 locales en un área de 17 mil metros cuadrados, los cuales corresponden a 69 propietarios. Por otra parte, Mundo Center cuenta con 74 locales distribuidos entre 19 propietarios; esta es la información registrada. En cuanto al Pasaje Comercial Primer Nivel, la distribución de los locales no es clara.

Dadas las circunstancias y descrito el contexto, el desalojo del edificio Anarkos Plaza ha afectado a alrededor de 500 familias entre propietarios de las áreas del inmueble y arrendatario-comerciantes que ofrecían sus mercancías en las instalaciones del edificio. Dichas afectaciones son de carácter tienen repercusiones en lo social y económico, con consecuencias atenuantes sobre la salud física y emocional de las personas afectadas; además de consecuencias en el flujo de ingresos y la dinámica económica que se entrelaza con la zona comercial del centro de la ciudad, afectando también el recaudo de impuestos, la movilidad en el centro de la ciudad, la seguridad y el rendimiento económico del sector en general.

2 Análisis de variables sociodemográficas y económicas de los afectados del desalojo a la Manzana 99 o Anarkos Plaza

Por medio del siguiente análisis se pretende exponer las condiciones sociodemográficas y económicas generales de la población afectada por el desalojo preventivo de la manzana 99 o Centro Comercial Anarkos Plaza en la ciudad de Popayán. En los gráficos y tablas siguientes se presentan variables descriptivas en cuanto a género, edad, nivel educativo, acceso a los servicios de salud, fuentes de ingreso, situación ocupacional, etc. La población estudiada fue segmentada entre propietarios y arrendatarios del centro comercial, incluyendo también a ciertos funcionarios; y contrastando sus resultados para inferir conductas y comportamientos hacia los cambios en las condiciones sociales.

Para dar los siguientes resultados, se tiene en cuenta los siguientes parámetros:

- Clasificación de Propietarios y Arrendatarios, por condiciones socioeconómicas y afectación de cierre de la manzana 99 diferentes.
- Se realizó un tamaño de muestra y no un sondeo detallado por afectado de la zona, principalmente, por la no disposición de la información de la población objetivo que no entregaron base de datos para el desarrollo de la encuesta a la Institución Universitaria Colegio Mayor del Cauca
- Aclarar que no es un Censo, sino un Estudio socioeconómico de las características y condiciones de los afectados por la situación de infraestructura crítica de la Manzana 99.
- Se realizó una encuesta de 42 preguntas segmentadas de las cuales 18 son variables socio demográficas (edad, estrato, seguridad social, numero de hijos, etc) y 22 son variables socioeconómicas (actividad económica, nivel de contratación, nivel de ventas, etc)
- Se realizaron 159 de los cuales 80 corresponden a propietarios (54% de la muestra) y 79 son arrendatarios (21% de la muestra).

2.1 Variables Sociodemográficas

2.1.1 Edad

A continuación, se presenta la distribución de la población por edad segmentada entre la relación que la población del Centro comercial tiene con el mismo, es decir entre propietarios y arrendatarios.

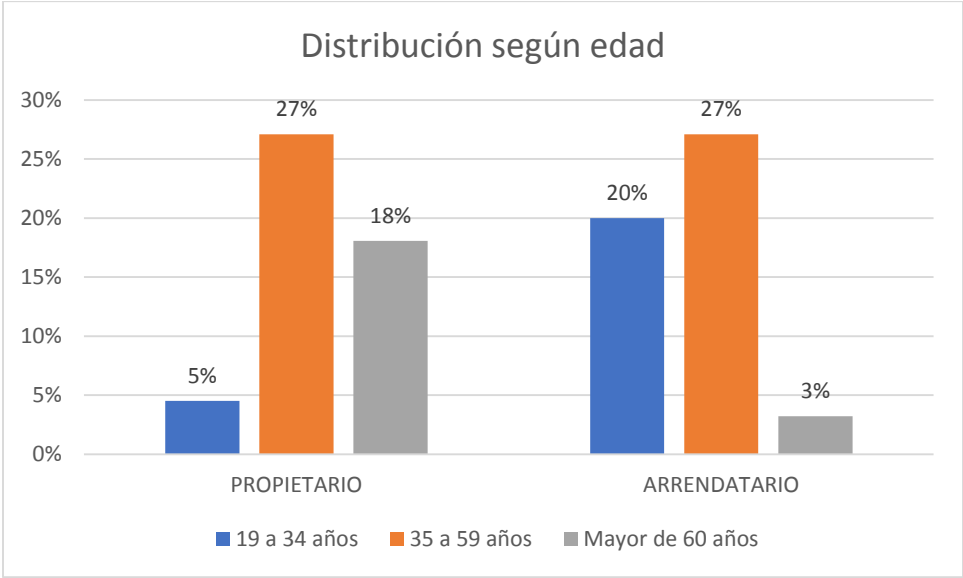
Tabla 1: Edad según segmentos de la población.

Relación con C. Comercial*Edad tabulación cruzada					
Recuento					
		Edad			Total
		19 a 34 años	35 a 59 años	Mayor de 60 años	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	5%	27%	18%	50%
	ARRENDATARIO	20%	27%	3%	50%
Total		25%	54%	21%	100%

Fuente. Elaboración propia

Cómo puede verse en la gráfica a continuación, la muestra poblacional no está significativamente sesgada hacia ninguno de los agentes, propietarios o arrendatarios; entonces puede notarse como factor común entre los dos agentes que la mayor parte de la población está distribuida entre el rango de edad de entre los 35 y 59 años, mientras que el tramo de población más joven hace parte del grupo de arrendatarios y la porción de la población de mayor edad hace parte del grupo de propietarios; esta distribución de los agentes por edad será importante más adelante para identificar algunas de las problemáticas que afectan a esta población.

Gráfico 1:Distribución de la población según edad



Fuente. Elaboración propia

2.1.2 Género

De la misma manera, se presenta a continuación la distribución de la población estudiada entre agentes relacionados con el centro comercial.

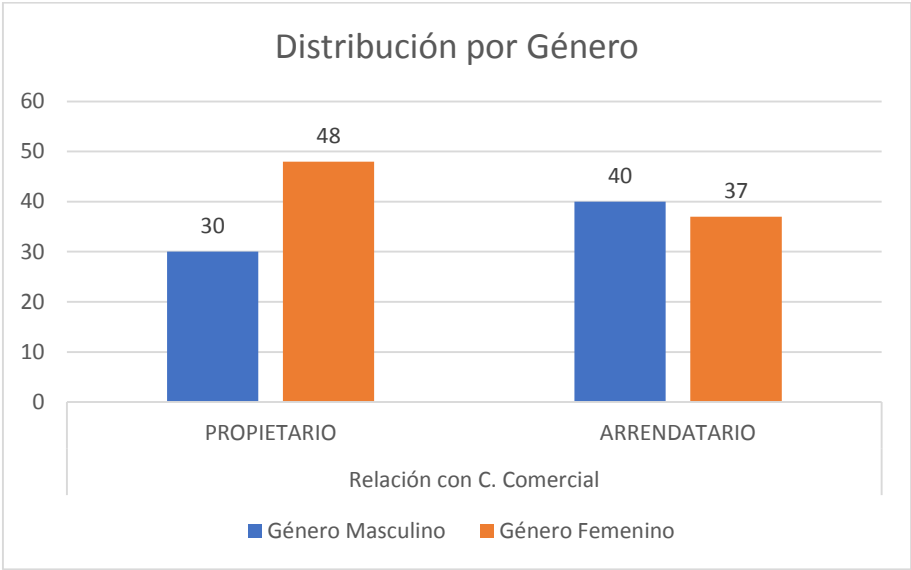
Tabla 2:Distribución según Género

Relación con C. Comercial*Género tabulación cruzada						
Recuento						
		Género				Total
		Masculino	%	Femenino	%	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	30	43%	48	56%	78
	ARRENDATARIO	40	57%	37	44%	77
Total		70	45%	85	55%	155

Fuente. Elaboración propia

Según la gráfica de barras siguiente, puede notarse que la población femenina tiene mayor participación entre los propietarios de forma más significativa que la población masculina, mientras que entre los arrendatarios la población está distribuida de manera más equilibrada, pero con predominancia de población masculina.

Gráfico 2: Distribución de la muestra por género



Fuente. Elaboración propia

2.1.3 Estrato Socioeconómico

La distribución poblacional de este aspecto permitirá conocer a grandes rasgos los niveles de ingreso y gasto de las familias afectadas, distribuidas entre tipo de agente afectado, infiriendo a partir de esta variable el grado de vulnerabilidad social.

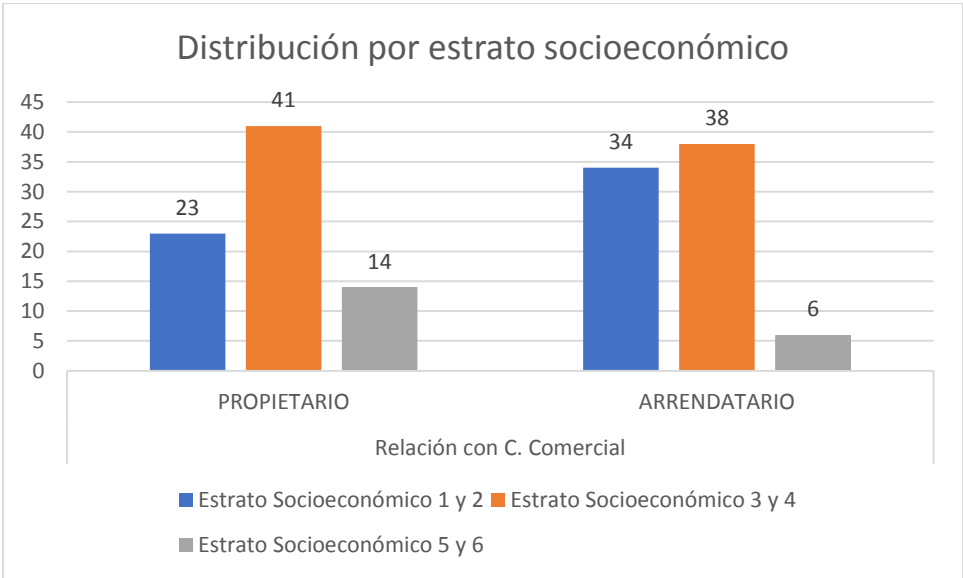
Tabla 3: Distribución según Estrato Socioeconómico

Relación con C. Comercial*Estrato Socioeconómico tabulación cruzada								
Recuento		Estrato Socioeconómico						Total
		1 y 2	%	3 y 4	%	5 y 6	%	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	23	40%	41	72%	14	25%	78
	ARRENDATARIO	34	60%	38	67%	6	11%	78
Total		57	37%	79	51%	20	13%	156

Fuente. Elaboración propia

A través de esta distribución, notamos que la mayor parte de la población pertenece a los estratos 3 y 4, mientras que por el lado de los arrendatarios se encuentra la mayor parte de la población de estratos 1 y 2, también es significativa la porción de la población de estos estratos entre los propietarios. También, es evidente que entre el grupo de propietarios está el mayor porcentaje de población perteneciente a los estratos superiores.

Gráfico 3: Distribución de la muestra según estrato socioeconómico



Fuente. Elaboración propia

2.1.4 Nivel educativo

Esta variable se incluye en el análisis para determinar el contexto y perfil de formación de la población afectada, además como criterio de comparación una vez se relacione con otras variables. Como ingreso o utilidad periódica.

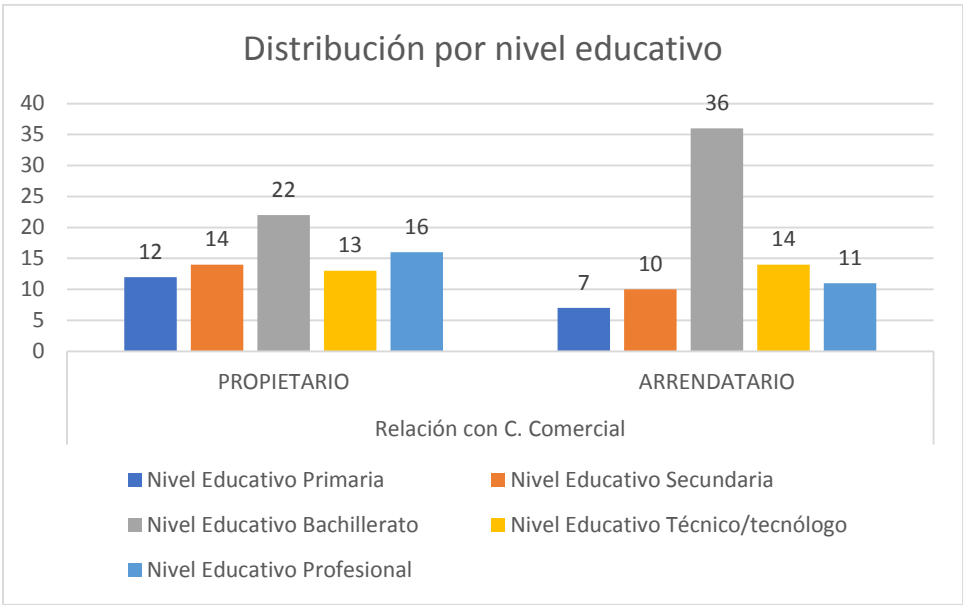
Tabla 4: Distribución según Nivel Educativo

Relación con C. Comercial*Nivel Educativo tabulación cruzada												
Recuento		Nivel Educativo										Total
		Primaria	%	Secundaria	%	Bachillerato	%	Técnico/técnico	%	Profesional	%	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	12	63%	14	58%	22	38%	13	48%	16	59%	77
	ARRENDATARIO	7	37%	10	42%	36	62%	14	52%	11	41%	78
Total		19	12%	24	15%	58	37%	27	17%	27	17%	155

Fuente. Elaboración propia

Podemos ver a través de esta distribución poblacional que la mayor parte de la población afectada tiene nivel de bachillerato en su formación educativa, mientras que la formación primaria y secundaria se manifiesta con mayor proporción entre el grupo de propietarios, la población con formación técnica o tecnológica está distribuida simétricamente entre los grupos, mientras que el nivel de formación profesional se manifiesta con mayor porcentaje entre el grupo de propietarios. La presencia de mayor número de comerciantes con bachillerato evidencia el perfil de formación del comerciante en el centro de la ciudad. En términos generales la formación educativa entre los propietarios es más desigual que entre los arrendatarios.

Gráfico 4: Distribución de la muestra por nivel educativo



Fuente. Elaboración propia

2.1.5 Afiliación al Sistema de Salud

Esta variable evidencia el grado de cobertura en salud entre las personas afectadas de la población de estudio, adicionalmente se presentará la afiliación a las diferentes EPS que prestan sus servicios en la ciudad y la proporción de afiliados a ellas de entre la población estudiada.

Tabla 5: Distribución según afiliación al sistema de Salud

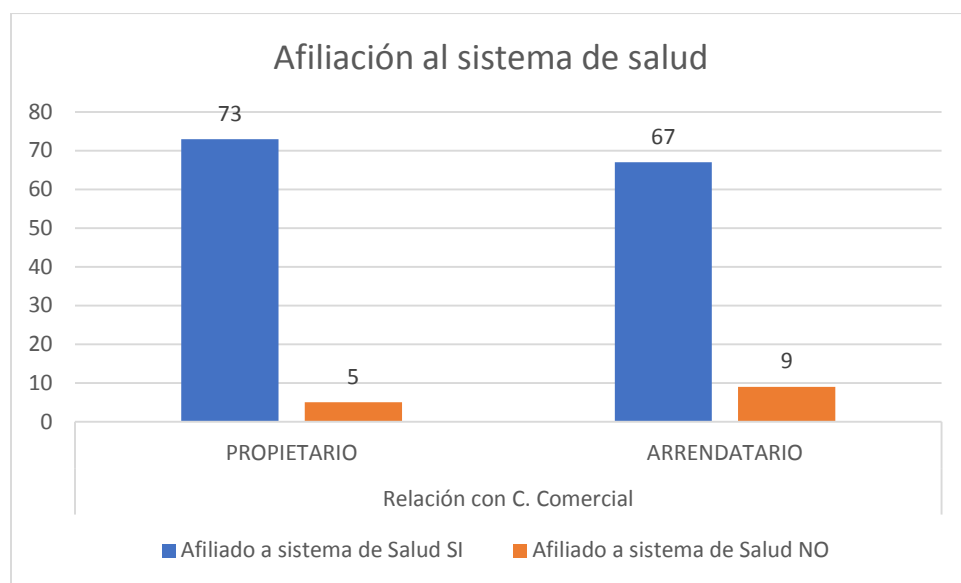
Relación con C. Comercial*Afiliado a sistema de Salud tabulación cruzada						
Recuento						
		Afiliado a sistema de Salud				Total
		SI	%	NO	%	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	73	52%	5	36%	78

	ARRENDATARIO	67	48%	9	64%	76
Total		140	91%	14	9%	154

Fuente. Elaboración propia

La cobertura en salud entre la muestra poblacional del centro comercial es positiva en términos generales, más se revela que mayor proporción de arrendatarios no están cubiertos por el sistema bajo ninguna de sus modalidades.

Gráfico 5: Distribución de la muestra según su relación con el sistema de salud



Fuente. Elaboración propia

En cuanto a la afiliación a las diferentes EPSs presentes en la ciudad y departamento, la siguiente gráfica muestra las proporciones de afiliados entre las diferentes entidades.

Tabla 6: EPS a las que la población afectada están afiliados

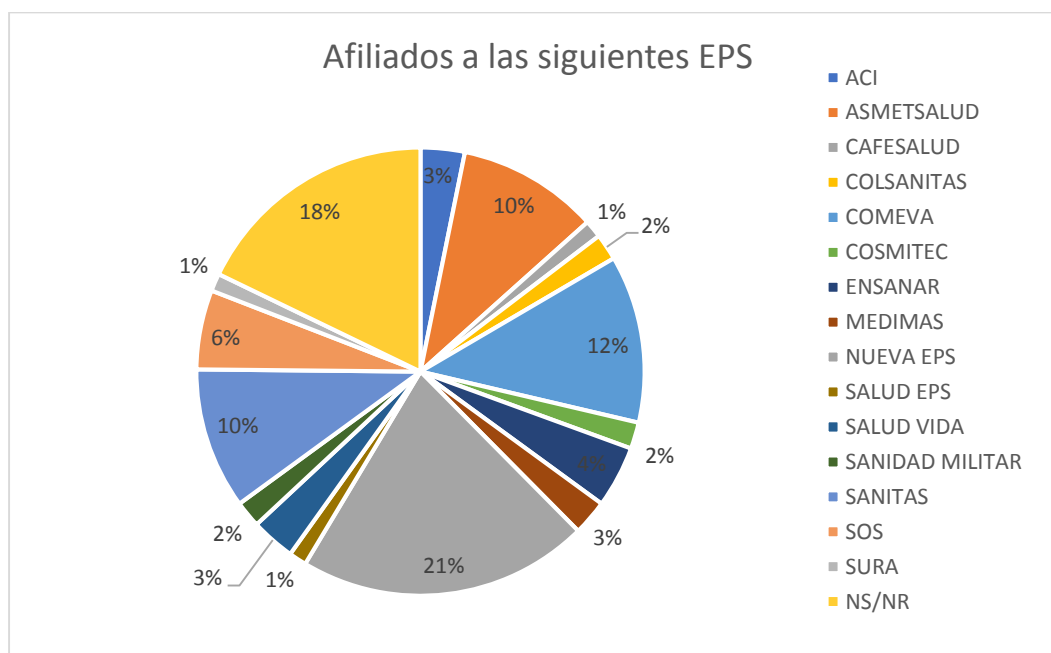
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
Válido	ACI	5	3,2%	3,9
	ASMETSALUD	16	10,2%	12,4
	CAFESALUD	2	1,3%	1,6
	COLSANITAS	3	1,9%	2,3
	COMEVA	19	12,1%	14,7
	COSMITEC	3	1,9%	2,3
	ENSANAR	7	4,5%	5,4
	MEDIMAS	4	2,5%	3,1
	NUEVA EPS	33	21,0%	25,6
	SALUD EPS	2	1,3%	1,6

	SALUD VIDA	5	3,2%	3,9
	SANIDAD MILITAR	3	1,9%	2,3
	SANITAS	16	10,2%	12,4
	SOS	9	5,7%	7,0
	SURA	2	1,3%	1,6
	Total	129	82,2%	100,0
Perdidos	NS/NR	28	17,8%	
Total		157		

Fuente. Elaboración propia

A continuación, la gráfica de donde se expresa la tabla anterior.

Gráfico 6: Distribución de las EPS a la que la muestra está afiliada



Fuente. Elaboración propia

El gráfico circular muestra el panorama de la muestra poblacional general en cuanto a las EPS a la que la población afectada está afiliada, mostrando la cobertura relativa de las entidades entre esta pequeña muestra.

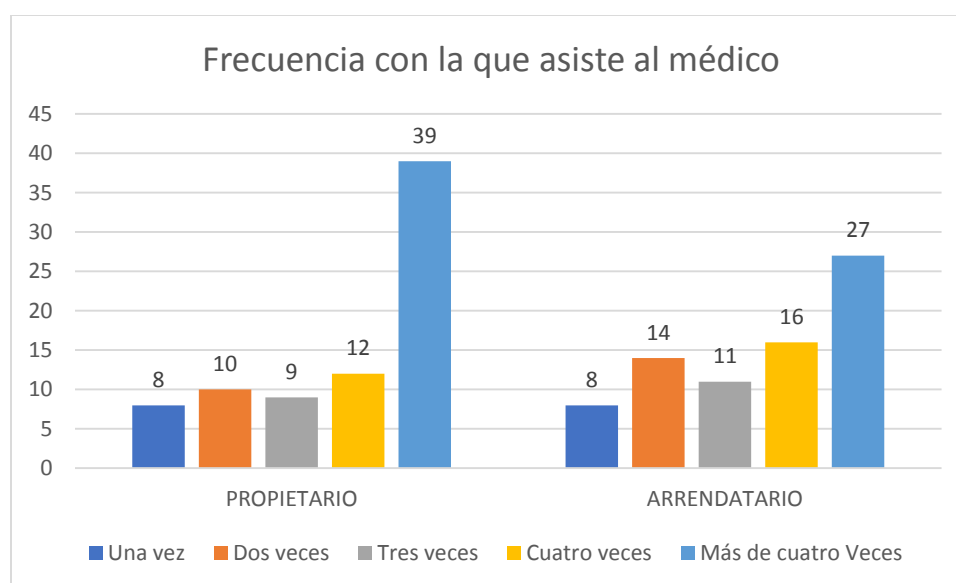
A continuación, siguiendo con el tema de salud, la siguiente distribución muestra la frecuencia con que las familias de la población afectada visitan al médico; esto con el fin de evidenciar el uso de los servicios de salud por parte de las mismas familias y el grado de necesidad de los servicios.

Tabla 7: Distribución según Frecuencia de visitas al Médico

Relación con C. Comercial*Cuántas veces va al médico tabulación cruzada												
Población		Cuántas veces va al médico										Total
		Una vez	%	Dos veces	%	Tres veces	%	Cuatro veces	%	Más de 4 Veces	%	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	8	50%	10	42%	9	45%	12	43%	39	59%	78
	ARRENDATARIO	8	50%	14	58%	11	55%	16	57%	27	41%	76
Total		16	10%	24	16%	20	13%	28	18%	66	43%	154

Fuente. Elaboración propia

Gráfico 7: Consideración de la frecuencia con que la muestra asiste al médico anualmente



Fuente. Elaboración propia

A través de esta gráfica puede notarse que la mayor parte de la muestra poblacional y sus familias visitan al médico o solicita atención medica más de 4 veces al año. Esto implica no sólo que los servicios en salud son demandados constantemente, también, que la necesidad de la afiliación al sistema de salud resulta apremiante y de principal importancia. Cabe destacar que entre la población de comerciantes arrendatarios se den mayor número de visitas al médico que aquellos que figuran como propietarios, aun considerando que como se vio en la distribución por edad, la mayor parte de la población de edad avanzada se encuentra entre el grupo de los propietarios.

La siguiente tabla de distribución evalúa el tipo de atención en salud al que más accede la población de estudio, con el fin de determinar sus necesidades más apremiantes en cuanto al aspecto salud, además, de precisar si existen patologías o padecimientos de alto riesgo o que requieran de alta inversión por parte de los afectados y sus EPS.

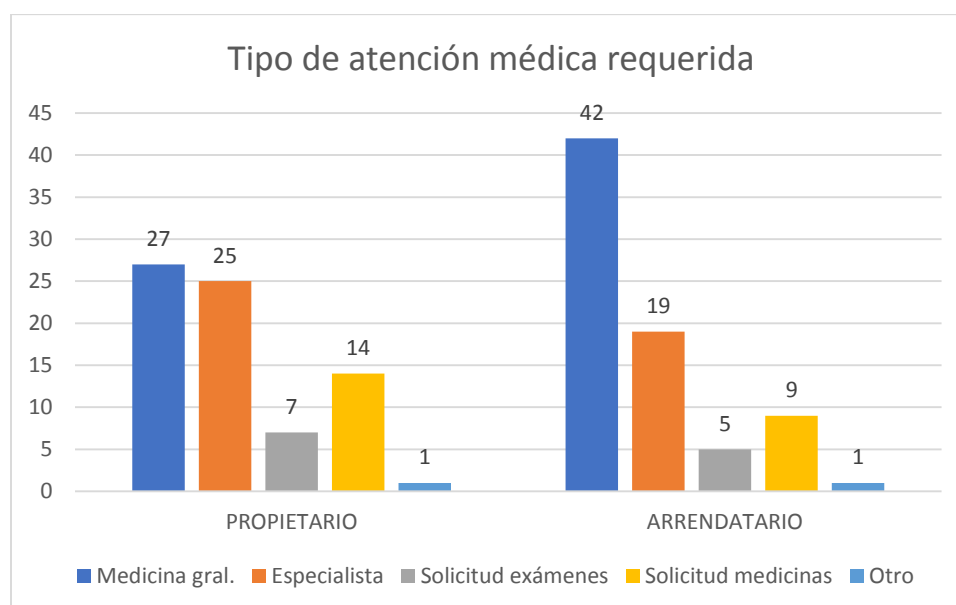
Tabla 8: Distribución según tipo de Atención Médica Requerida

Relación con C. Comercial*Qué tipo de atención médica necesita tabulación cruzada												
Población		Qué tipo de atención médica necesita										Total
		Medicina gral.	%	Especialis ta	%	Solicitud exámenes	%	Solicitud medicinas	%	Otro	%	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	27	39%	25	57%	7	58%	14	61%	1	50%	74
	ARRENDATARIO	42	61%	19	43%	5	42%	9	39%	1	50%	76
Total		69	46%	44	29%	12	8%	23	15%	2	1%	150

Fuente. Elaboración propia

La gráfica siguiente revela que en términos generales la mayor parte de la población acude al médico por motivos de medicina general, lo que implica que solicitan cita por motivo de consulta o control de algún padecimiento. Es significativa la población que asiste al médico especialista, al igual que no es despreciable la porción de la población que requiere frecuentemente de medicinas o sigue tratamientos. Entre propietarios y arrendatarios puede notarse que para una población relativamente homogénea, los primeros requieren de mayores servicios en salud que los segundos.

Gráfico 8: Tipo de atención requerida por las personas de la muestra



Fuente. Elaboración propia

2.1.6 Beneficiarios de algún programa social del gobierno

Esta variable se incluyó con el fin de determinar el nivel de atención estatal que reciben las familias de la población afectada por el desalojo del centro comercial Anarkos Plaza. Entre las opciones consideradas para el sondeo están: SISBEN, Víctimas del conflicto armado, jóvenes en Acción, Colombia Mayor, Red Unidos y Familias en acción.

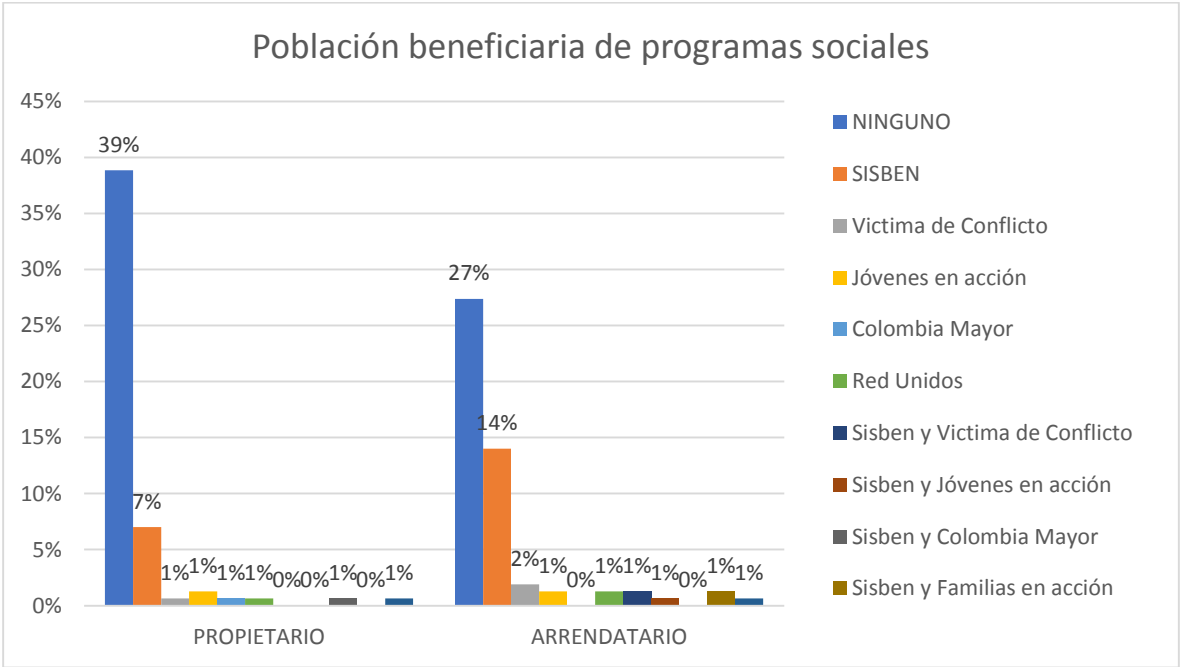
Tabla 9: Distribución según Beneficiario de programa Social del Gobierno

Relación con C. Comercial*Beneficiario de Programa Social tabulación cruzada													
Población		Beneficiario de Programa Social (%)											Total
		NINGUNO	SISBEN	Víctima de Conflicto	Jóvenes en acción	Colombia Mayor	Red Unidos	Sisben y Víctima de	Sisben y Jóvenes en	Sisben y Colombia	Sisben y Familias en	Víctimas del conflicto&Fa	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	39%	7%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	1%	50%
	ARRENDATARIO	27%	14%	2%	1%	0%	1%	1%	1%	0%	1%	1%	50%
Total		66%	21%	3%	3%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	100%

Fuente. Elaboración propia

Mediante el siguiente gráfico se puede notar que la mayor parte la muestra poblacional no cuenta con la atención del gobierno nacional en ninguno de sus programas sociales, más existe atención estatal en cuanto al cubrimiento de las necesidades en salud, donde gran parte de la población entre arrendatarios y propietarios cuentan con la afiliación a SISBEN, es importante también la porción de la población reconocida como víctima del conflicto, es escasa la cantidad de la población que tiene más de un beneficio estatal, pero en general hay mayor cobertura de parte de programas sociales hacia el grupo de arrendatarios que al de propietarios.

Gráfico 9: Opciones de asistencia social a las que la muestra está afiliada



Fuente. Elaboración propia

2.1.7 Número de Personas que dependen del titular

Este aspecto en conjunto con el número de hijos que el titular encuestado tiene sirve para establecer el tamaño de la familia. También es un aspecto que determina el nivel de responsabilidad que el afectado enfrenta.

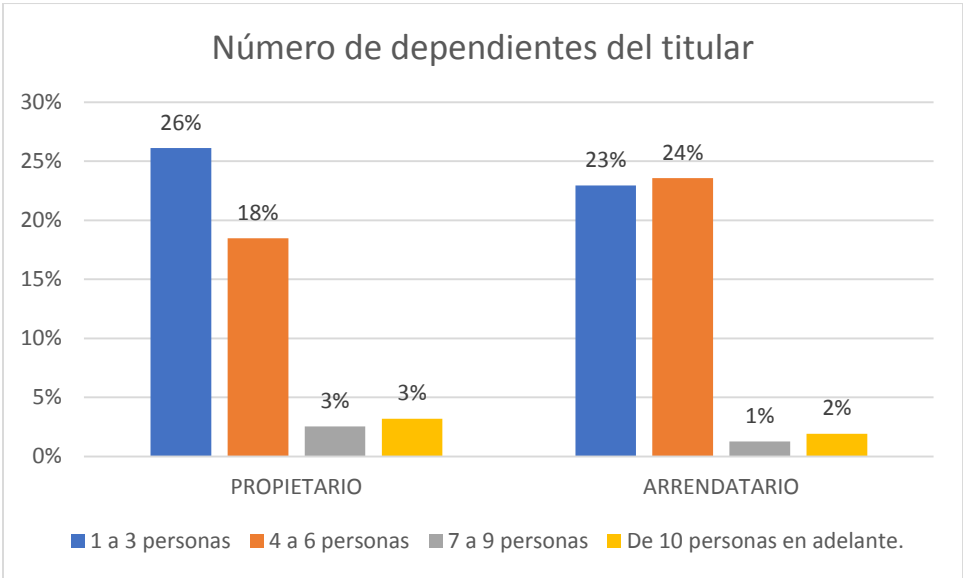
Tabla 10: Distribución según Numero de dependiente económicamente

Relación con C. Comercial*Número de personas que dependen económicamente tabulación cruzada						
Población						
		Número de personas que dependen económicamente				Total
		1 a 3 personas	4 a 6 personas	7 a 9 personas	De 10 personas en adelante.	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	26%	18%	3%	3%	50%
	ARRENDATARIO	23%	24%	1%	2%	50%

Total	49%	42%	4%	5%	100%
-------	-----	-----	----	----	------

La gráfica a continuación expone a grandes rasgos el tamaño relativo de las familias de la población de muestra de afectados en el centro comercial Anarkos Plaza. Puede notarse que la mayor parte de la muestra está conformada por familias de 3 personas y otra proporción importante está conformada por familias de entre 4 a 6 personas. Aunque la proporción de familias con más de 6 personas no es muy alta, es significativo que del lado de los arrendatarios se encuentre el mayor número de familias con el número de miembros entre los 4 a 6, y que las familias más grandes estén del lado de los propietarios, considerando que las familias numerosas son escasas en la actualidad.

Gráfico 10: Número de personas que dependen de los titulares consultados en la muestra



Fuente. Elaboración propia

2.1.8 Número de Hijos

Adicionalmente con el aspecto anterior, el número de hijos por familia de titular o encuestado refleja a grandes rasgos la cantidad de personas a cargo que son menores de edad. Adicionalmente, refleja la cantidad de personas que aunque superan la mayoría de edad aún dependen económicamente del titular comerciante arrendatario o propietario, debido a diversos motivos como enfermedad, desempleo o estudio.

Tabla 11: Distribución según número de Hijos

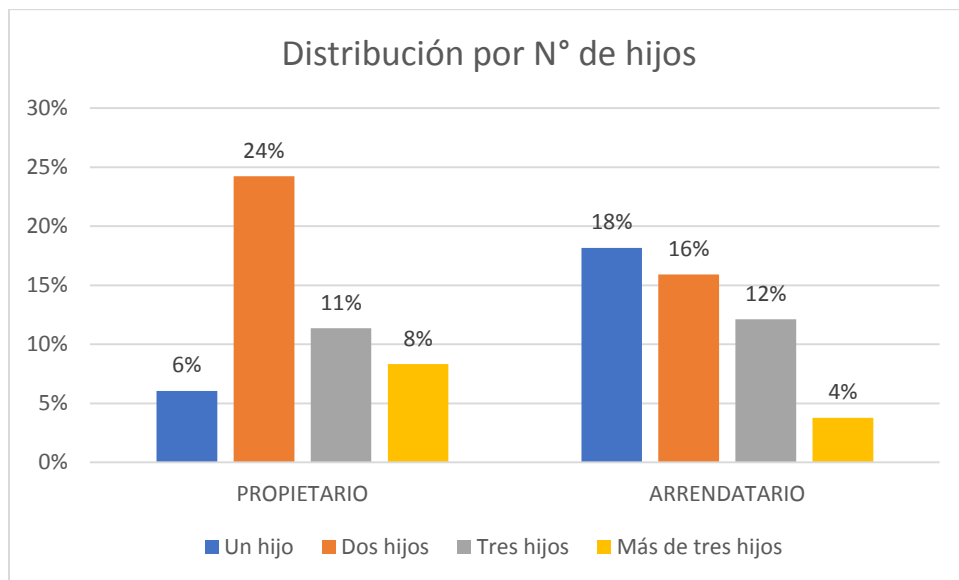
Relación con C. Comercial*Número de Hijos tabulación cruzada					
Población					
	Número de Hijos				Total
	Un hijo	Dos hijos	Tres hijos	Más de tres hijos	

Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	6%	24%	11%	8%	50%
	ARRENDATARIO	18%	16%	12%	4%	50%
Total		24%	40%	23%	12%	100%

Fuente. Elaboración propia

Esta distribución no considera a las personas que no tienen hijos, de las cuales cierto porcentaje está incluido en el aspecto anterior. Esta gráfica evidencia por un lado que la población de arrendatarios cuenta con mayor número de núcleos familiares pequeños, mientras que la población de propietarios tiene la mayor proporción de familias con dos hijos. De manera general, las familias más grandes se encuentran del lado de los propietarios.

Gráfico 11: Número de hijos por familia entre los consultados



Fuente. Elaboración propia

2.1.9 Actividades que realizan los dependientes o hijos

Este aspecto fue incluido con el fin de evidenciar problemáticas como desempleo, pero también permite observar que porcentaje de familias de la población afectada invierte actualmente en la educación de sus hijos, o que porción de la misma depende de los ingresos que algunos de los hijos pueda generar.

Tabla 12: Distribución según Actividad económica de los hijos

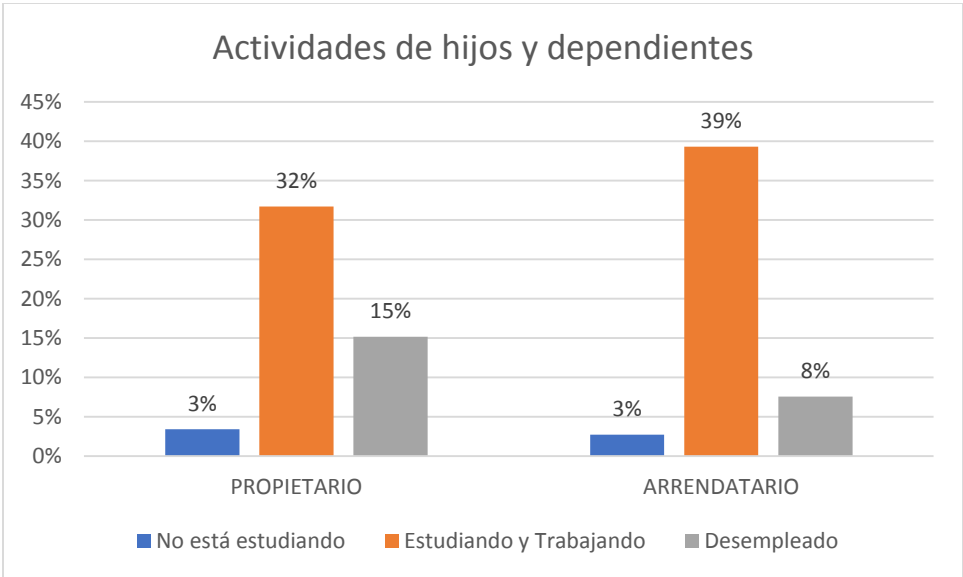
Relación con C. Comercial*Actividades de los hijos tabulación cruzada				
Recuento				
	Actividades de los hijos			Total
	No está estudiando	Estudiando y Trabajando	Desempleado	

Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	3%	32%	15%	50%
	ARRENDATARIO	3%	39%	8%	50%
Total		6%	71%	23%	100%

Fuente. Elaboración propia

Por medio de esta distribución, se encuentra una proporción considerable de desempleo entre las familias afectadas, aunque la mayoría de la población tiene personas a su cargo que están estudiando o trabajando, debe inferirse que gran cantidad de esa población tiene a su cargo personas menores de edad que contarían por fuera de quienes están en capacidad de trabajar. La parte de la población que no estudia ni trabaja, por lo general representa a niños menores de 5 años o a adultos mayores que dependen de los ingresos del titular afectado.

Gráfico 12: Actividades a las que los hijos o personas dependientes de los titulares se dedican



Fuente. Elaboración propia

2.1.10 Según tipo de vivienda

A través de este aspecto se evalúa si la población afectada cuenta con vivienda propia, por lo cual dispondrían de un activo, o viven en arriendo, por lo cual estaría cubriendo un gasto más de sostenimiento. Se pretende determinar también la proporción de arrendatarios y propietarios que cuentan con vivienda propia y/o en arrendamiento.

Tabla 13: Distribución según tipo de Vivienda

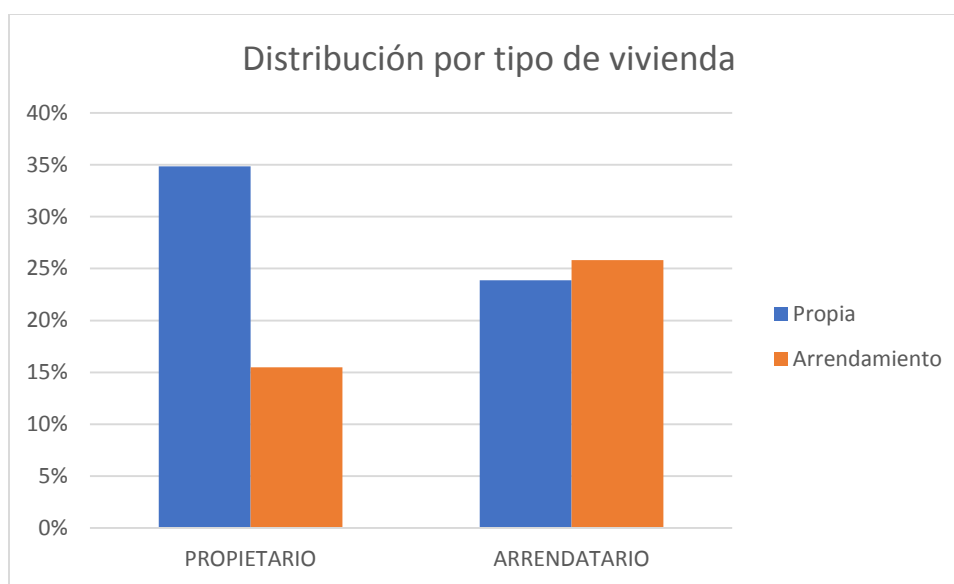
Relación con C. Comercial*Tipo de vivienda tabulación cruzada		
Recuento		
	Tipo de vivienda	Total

		Propia	Arrendamiento	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	35%	15%	50%
	ARRENDATARIO	24%	26%	50%
Total		59%	41%	100%

Fuente. Elaboración propia

Según la gráfica siguiente, la mayor parte de la población de propietarios cuenta con vivienda propia, mientras que, del lado de los arrendatarios, pese a la equilibrada distribución, la mayor parte de esta población viven en arrendamiento.

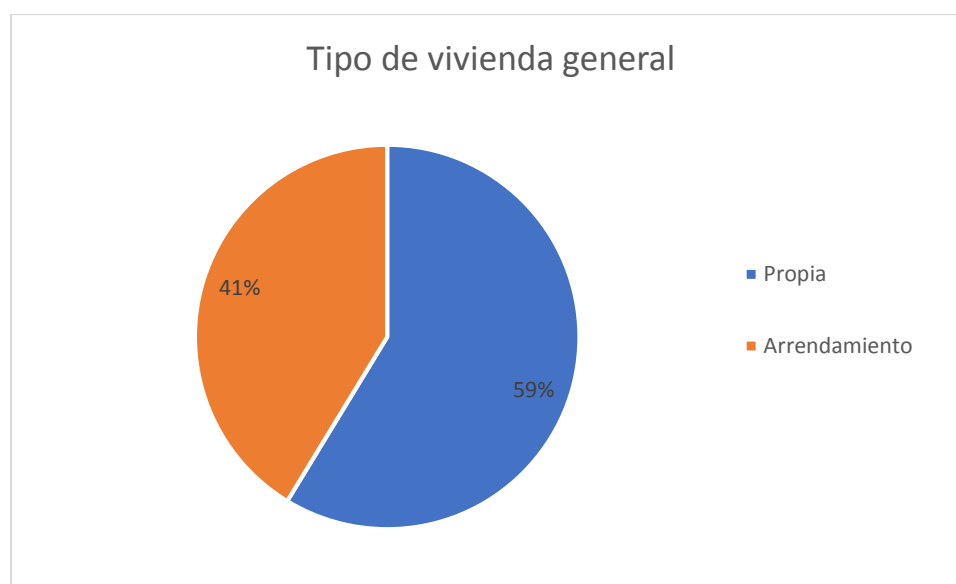
Gráfico 13: Distribución de la muestra según la relación en que habitan sus de viviendas



Fuente. Elaboración propia

La siguiente gráfica describe como es la distribución general de la condición de vivienda entre el consolidado de la muestra poblacional. Según la cual, en términos generales la mayor parte de la población afectada cuenta con casa propia, pero un porcentaje significativo, alrededor del 41% viven aún en arriendo. Cabe mencionar, aunque en la sistematización no se incluye, algunas familias viven mediante una modalidad de casa familiar donde diferentes núcleos familiares comparten techo.

Gráfico 14: Panorama general de la relación en que habitan sus viviendas



Fuente. Elaboración propia

2.1.11 Cumplimiento en el pago de impuestos

Este aspecto pretende evaluar el compromiso ciudadano y la formalización empresarial de los comerciantes y propietarios afectados.

Tabla 14: Distribución según Pago oportuno de Impuestos

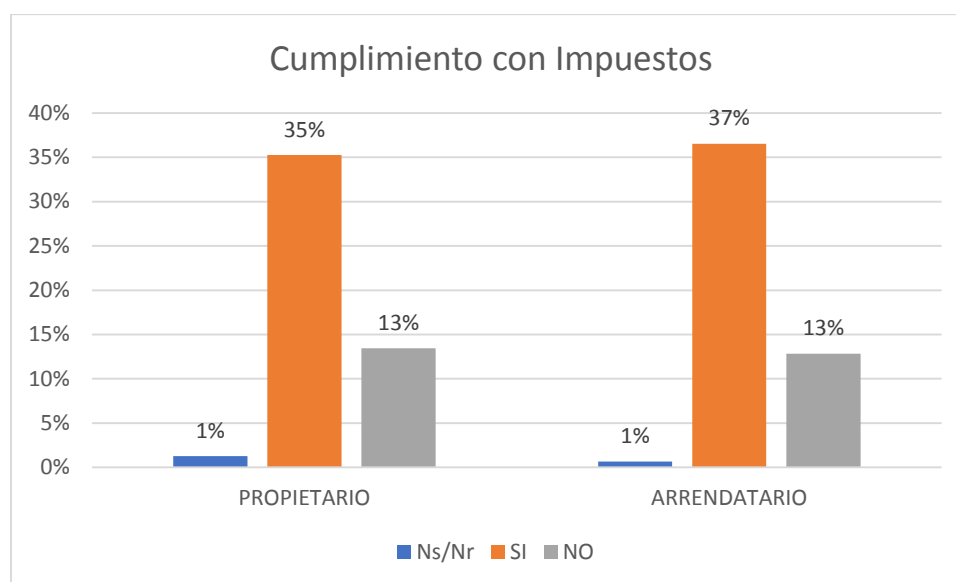
Relación con C. Comercial*Esta al día con sus Impuestos tabulación cruzada					
Recuento					
		Esta al día con sus Impuestos			Total
		Ns/Nr	SI	NO	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	1%	35%	13%	50%
	ARRENDATARIO	1%	37%	13%	50%
Total		2%	72%	26%	100%

Fuente. Elaboración propia

El pago de impuestos revela no solo el compromiso y responsabilidad ciudadana, sino que representa un gesto de voluntad política con significado y peso para que las demandas de los afectados sean escuchadas por los entes administrativos y de control.

Según la gráfica, la mayor parte de la población declara estar al día con el pago de sus impuestos, aunque la distribución es uniforme se presenta mejor compromiso de parte de los arrendatarios con el pago de sus obligaciones civiles y comerciales.

Gráfico 15: Cumplimiento con el pago de impuestos por parte de la muestra



Fuente. Elaboración propia

2.1.12 Número de años en que el comerciante trabaja en las instalaciones del CC Anarkos Plaza

Este aspecto es una simple distribución entre los rangos de años y relación con el bien inmueble que la población muestra tiene. Algunos de los arrendatarios llevan más años bajo esa figura que algunos de los propietarios, a través de los esquemas podrá notarse la proporción de esta inferencia.

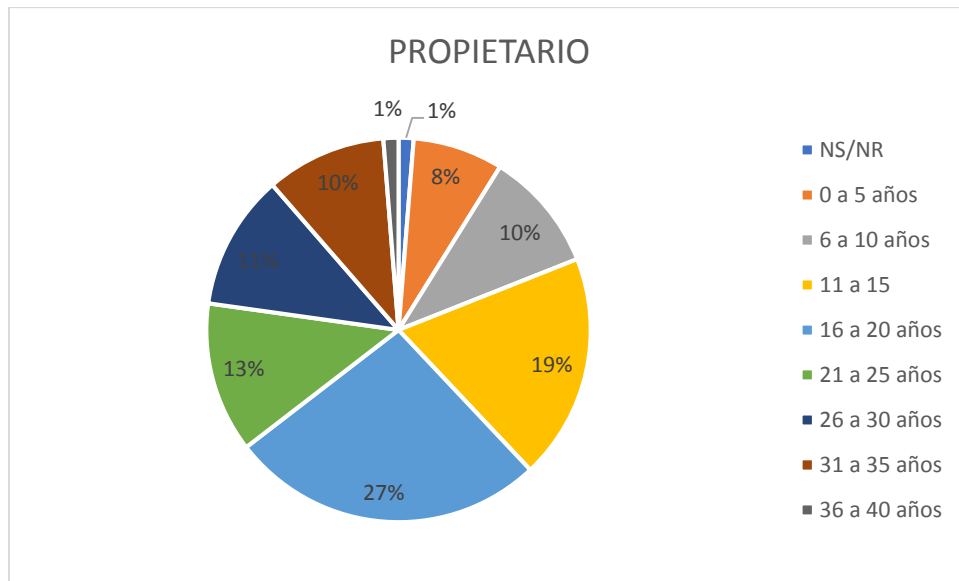
Tabla 15: Relación de años de ocupación en el C.C. y su relación con el mismo.

Relación con C. Comercial*Cuantos años lleva en el CC tabulación cruzada											
Recuento											
		Cuántos años lleva en el CC									Total
		NS/NR	0 a 5 años	6 a 10 años	11 a 15 años	16 a 20 años	21 a 25 años	26 a 30 años	31 a 35 años	36 a 40 años	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	1%	8%	10%	19%	27%	13%	11%	10%	1%	100%
	ARRENDATARIO	0%	27%	35%	19%	4%	10%	3%	1%	1%	100%
Total		1%	17%	22%	19%	15%	11%	7%	6%	1%	100%

Fuente. Elaboración propia

También puede estimarse la cantidad de propietarios que han sido testigos de los diferentes cambios en el edificio, y notar cuántos de ellos están desde su inauguración. Los siguientes diagramas están separados entre propietarios y arrendatarios.

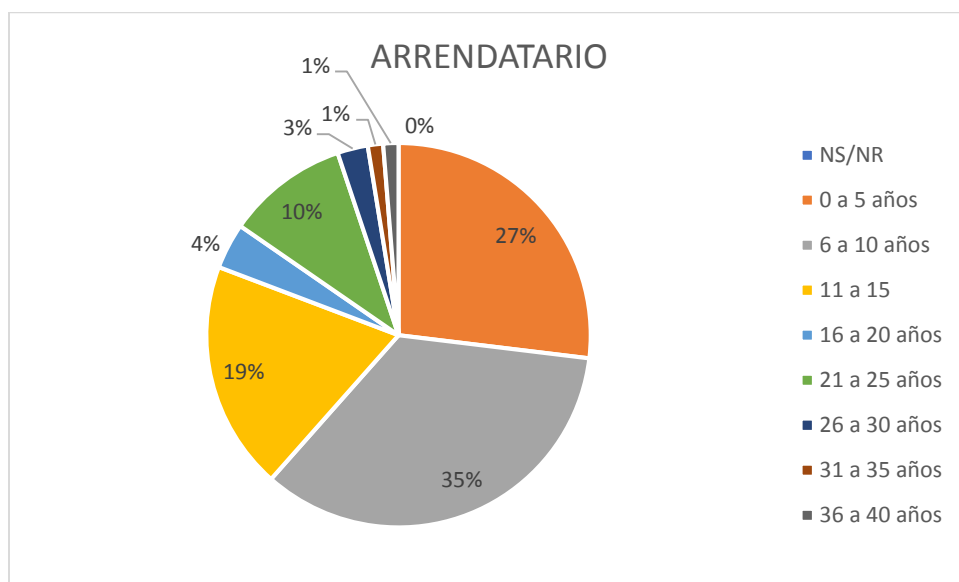
Gráfico 16: Distribución de los años de ocupación en el C.C. por parte de propietarios



Fuente. Elaboración propia

En el grupo de propietarios es preciso resaltar el 20% de su población que ha estado trabajando o ha sido poseedor de un inmueble en el rango de tiempo de entre los 16 y 20 años. Siguiendo el mismo sentido es significativo el porcentaje de personas que llevan de entre 26 y 30 años ocupando o teniendo propiedad de algún inmueble en el centro comercial. Sin lugar a dudas la población que más tiempo lleva trabajando o en conocimiento de la historia y proceso del edificio de la manzana 99 son aquella con más tiempo en él, así la población que supera los 30 años en el centro comercial corresponde al grupo de propietarios.

Gráfico 17 Distribución de los años de ocupación en el C.C. por parte de arrendatarios



Fuente. Elaboración propia

De acuerdo a la gráfica y a los rangos establecidos, gran parte de la población de muestra ha estado trabajando en el centro comercial entre los últimos 5 años. También puede notarse que la siguiente proporción mayor es la de arrendatarios quienes han venido ocupando locales en el centro comercial en el rango de tiempo de entre 6 a 10 años. En cuanto al segmento de arrendatarios, la muestra se va reduciendo desde que el número de años superior a 10 avanza; por lo que terminan siendo escasos aquellos comerciantes que tengan un local arrendado por más de 25 años. Se destaca el rango de tiempo entre los 11 y 15 años de los dos segmentos de la población, pues según la muestra tienen distribución semejante.

2.1.13 Fuentes alternativas de Ingreso

Este aspecto intenta revelar el nivel de dependencia de las personas afectadas por el desalojo del centro comercial a la fuente de ingreso que el mismo centro representa.

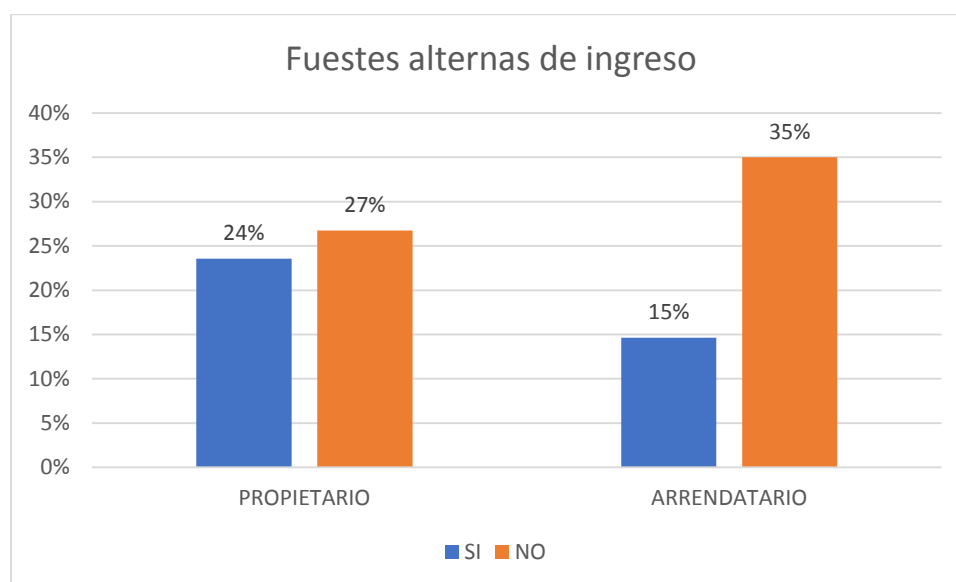
Tabla 16: Distribución según Fuentes alternativas de Ingreso

Relación con C. Comercial*Otras fuentes de Ingreso tabulación cruzada				
Recuento				
		Otras fuentes de Ingreso		Total
		SI	NO	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	24%	27%	50%
	ARRENDATARIO	15%	35%	50%
Total		38%	62%	100%

Fuente. Elaboración propia

Esta gráfica muestra que la gran mayoría de familias entre propietarios y arrendatarios afectados carecen de otra fuente de ingreso principal, si bien para los arrendatarios la actividad comercial que llevaban a cabo en el centro comercial Anarkos Plaza era su principal fuente de ingresos, solo alrededor del 20% tiene una fuente de ingreso alternativa. Por el lado de los propietarios el panorama no es mejor, pese a que un mayor porcentaje de su población afirma tener otra fuente de ingreso, es considerable la proporción de este segmento que depende únicamente de la renta que les representa el bien inmueble ubicado en el edificio de la manzana 99.

Gráfico 18: Disposición de fuentes alternativas de ingreso por parte de los consultados en la muestra



Fuente. Elaboración propia

2.1.14 Padecimiento Psicosocial crítico

La inclusión de este aspecto obedece a la búsqueda de impactos sobre la salud y bienestar de la población desalojada del centro comercial. Puede notarse que esta pregunta fue respondida por el total de la muestra, y es la pregunta que de manera más directa indaga acerca de las afecciones al bienestar sobre la población afectada.

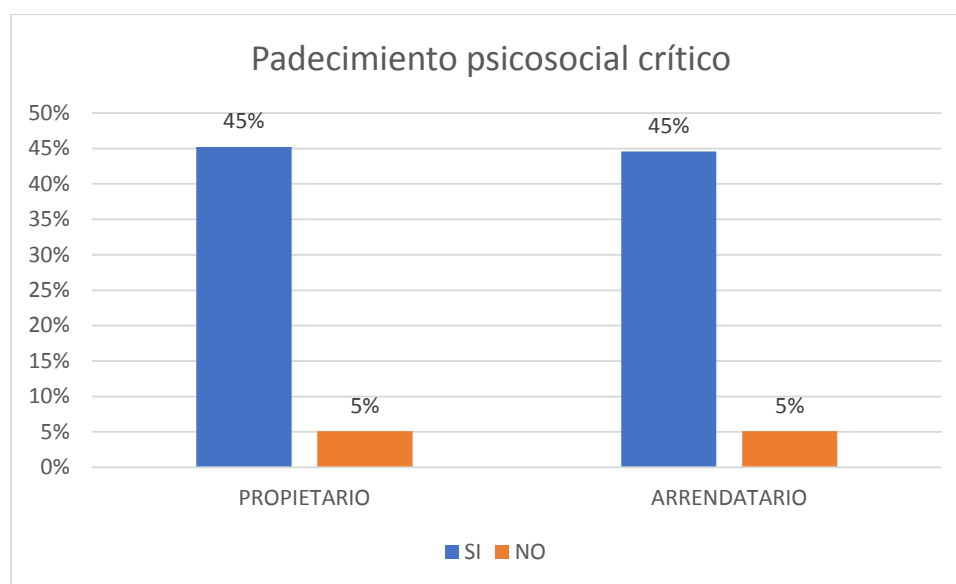
Tabla 17: Distribución según Padecimiento Psicosocial Crítico

Relación con C. Comercial*Padecimiento psicosocial crítico tabulación cruzada				
Recuento				
		Padecimiento psicosocial crítico		Total
		SI	NO	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	45%	5%	50%
	ARRENDATARIO	45%	5%	50%
Total		90%	10%	100%

Fuente. Elaboración propia

A través de esta distribución, se valora a grandes rasgos el impacto personal sobre la salud y bienestar de los comerciantes y propietarios afectados por el desalojo.

Gráfico 19: Ha padecido la muestra de alguna condición psicosocial crítica



Fuente. Elaboración propia

A grandes rasgos la mayor parte de la muestra poblacional manifestó haber sufrido de algún padecimiento psicosocial crítico como consecuencia del desalojo abrupto del edificio de la manzana 99. Los testimonios recogidos en la consulta incluyen padecimientos como depresión, estrés, ansiedad, alta presión arterial, desórdenes alimenticios, entre otros. En cuanto a la muestra, además de la homogeneidad resultante, se destaca la proporción de la población que afirmó no padecer de ningún impacto psicosocial crítico.

Cómo nota y comentario a señalar, entre los aspectos a estudiar se incluyeron, además, la distribución étnica de la población afectada y el pago de una póliza de seguro por el valor del activo o los bienes de la población afectada; pero resultaron no distribuirse de forma importante; el primer aspecto puede resumirse a que el 98% de la población consultada se considera mestiza. Respecto al segundo aspecto se concluye que el cien por ciento de la muestra poblacional no adquirió o no tuvo acceso a una póliza de seguro por el valor de sus activos.

2.2 Variables Económicas

Este conjunto de variables se considera con el fin de evaluar el impacto en los ingresos, gastos, capacidad crediticia y relaciones económicas que se desencadenaron por el cierre y desalojo del centro comercial; en cuanto a relaciones económicas se tiene en cuenta el impacto sobre el empleo, las rentas y los compromisos crediticios adquiridos; también figuran aspectos relacionados con las capacidades productivas de los segmentos de la población establecidos y facultades de adaptación.

2.2.1 Nivel de ingresos mensual

Este aspecto se estudia mediante la asignación de rangos en clasifican a las familias afectadas en función de diferentes niveles de ingresos. El criterio utilizado para su delimitación es el valor promedio de los ingresos recogidos dividido en intervalos homogéneos mayores y menores.

Tabla 18: Distribución según Ingresos por Act. Económica

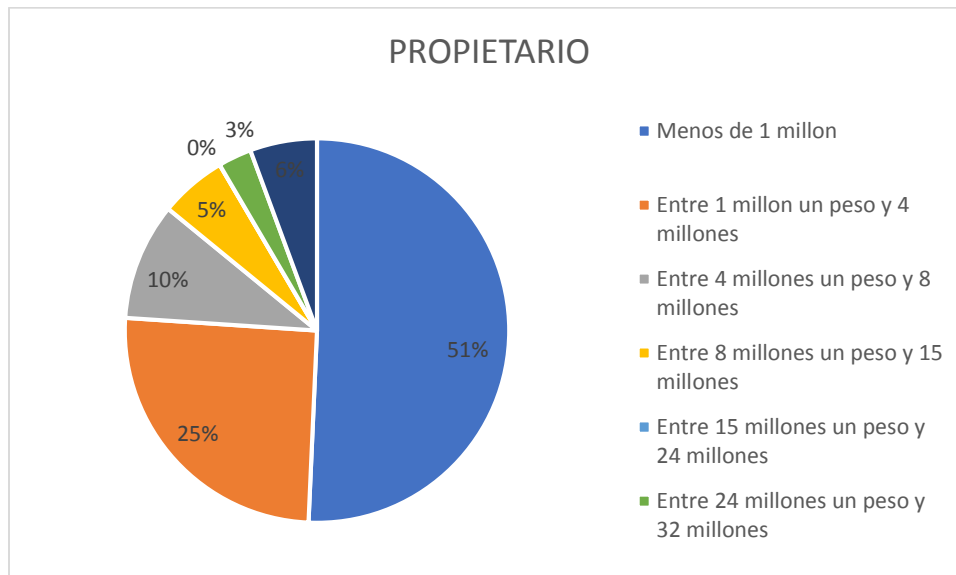
Relación con C. Comercial*Ingresos mensuales por Act.económica tabulación cruzada									
Recuento									
		Ingresos mensuales por Act.económica							Total
		Menos de 1 millón	Entre 1 millón un peso y 4 millones	Entre 4 millones un peso y 8 millones	Entre 8 millones un peso y 15 millones	Entre 15 millones un peso y 24 millones	Entre 24 millones un peso y 32 millones	Mayor a los 32 millones	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	25%	13%	5%	3%	0%	1%	3%	50%
	ARRENDATARIO	4%	21%	10%	6%	4%	3%	2%	50%
Total		30%	34%	15%	8%	4%	4%	5%	100%

Fuente. Elaboración propia

En la anterior tabla se presentan 7 rangos de ingresos que fueron recogidos y clasificados según las respuestas obtenidas, a través de estos se establecerán niveles y se procederá a caracterizarlos para mejorar los recursos de análisis.

En la gráfica siguiente, basada en la tabla anterior, se distingue una característica particular relacionada con el nivel de ingreso del segmento de la población de propietarios, quien en su mayoría obtienen ingresos menores a 1 millón de pesos, dicha mayoría no llega a ser ni el 40% de ellos, de ahí el 60% de su población tiene ingresos superiores, divididos entre los niveles restantes asignados por los rangos. La generación de ingresos por parte de este segmento de la población es bastante desigual, existiendo incluso en este nivel parte de propietarios que generan más de 32 millones de pesos al mes, en mayor proporción que la encontrada en el segmento de arrendatarios.

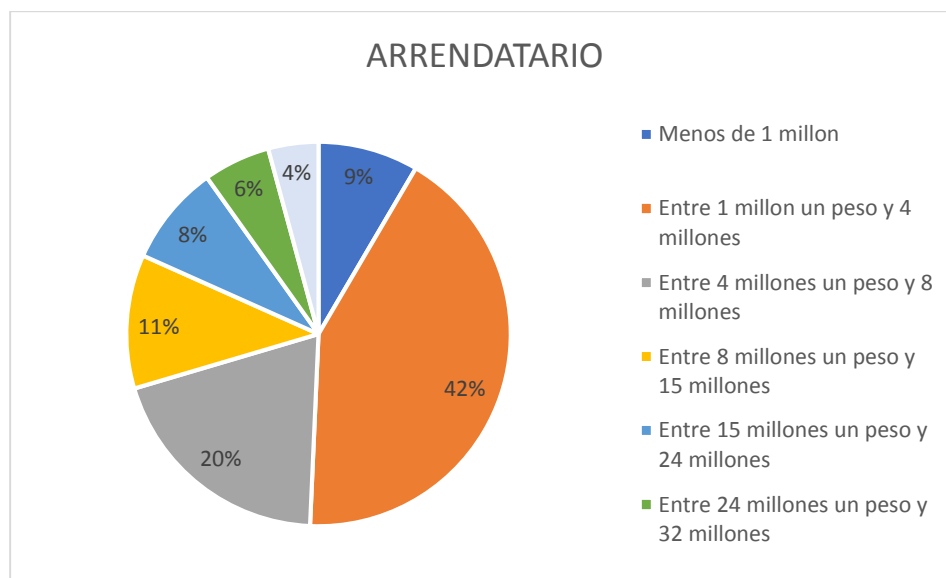
Gráfico 20: Distribución de la muestra según los ingresos generados mensualmente por la actividad económica, propietarios



Fuente. Elaboración propia

Entre el grupo de arrendatarios no sorprende que la mayor parte de su población tenga la capacidad para generar ingresos por encima del millón de pesos, en el rango de 1 a 4 millones, y que sea bajo el porcentaje de población que gana menos de 1 millón. Entre el grupo de arrendatarios destaca que todos los rangos estén ocupados por esta población, existiendo generación de ingresos mejor distribuida.

Gráfico 21: Distribución de la muestra según los ingresos generados mensualmente por la actividad económica, arrendatarios



Fuente. Elaboración propia

2.2.2 Según la actividad económica que realizan

Este aspecto de estudio brinda información acerca de la participación en el comercio de y demás sectores económicos por parte de la población afectada, determinando que proporción de propietarios tenía su empresa funcionando en las instalaciones del centro comercial.

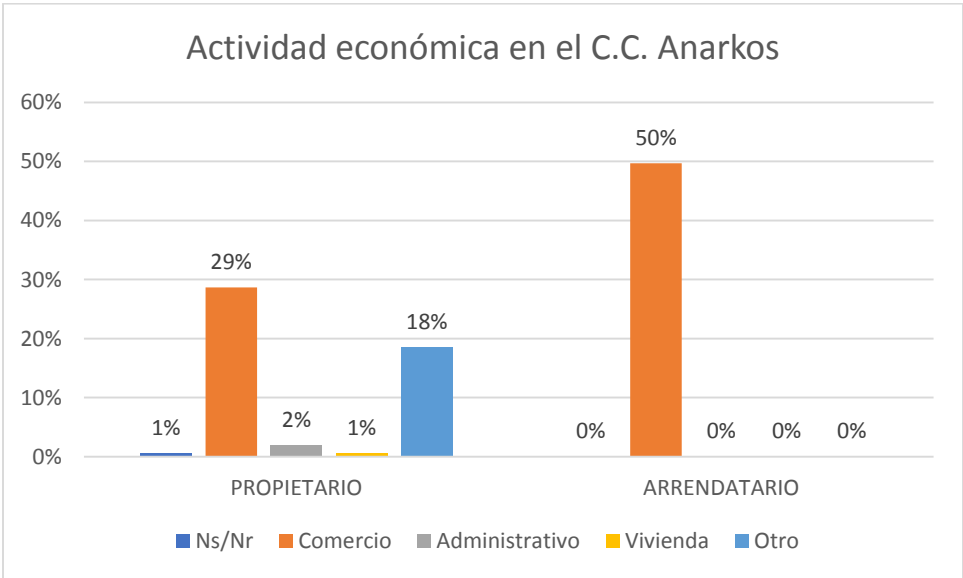
Tabla 19: Distribución según la Act. Económica que realiza

Relación con C. Comercial*Actividad económica que realiza tabulación cruzada							
Recuento							
		Actividad económica que realiza					Total
		Ns/Nr	Comercio	Administrativo	Vivienda	Otro	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	1%	29%	2%	1%	18%	50%
	ARRENDATARIO	0%	50%	0%	0%	0%	50%
Total		1%	78%	2%	1%	18%	100%

Fuente. Elaboración propia

La gráfica a continuación muestra que la gran mayoría de los arrendatarios se consideran comerciantes, mientras que una porción cercana al 50% de los propietarios también se dedican al comercio dentro de las instalaciones del centro comercial.

Gráfico 22: Distribución según el uso o la actividad económica llevada a cabo por los participantes en la muestra



Fuente. Elaboración propia

2.2.3 Según el tipo de productos y servicios que ofrecen

A través de este aspecto se quiere determinar los subsectores en los que la muestra poblacional opera a nivel de comercio.

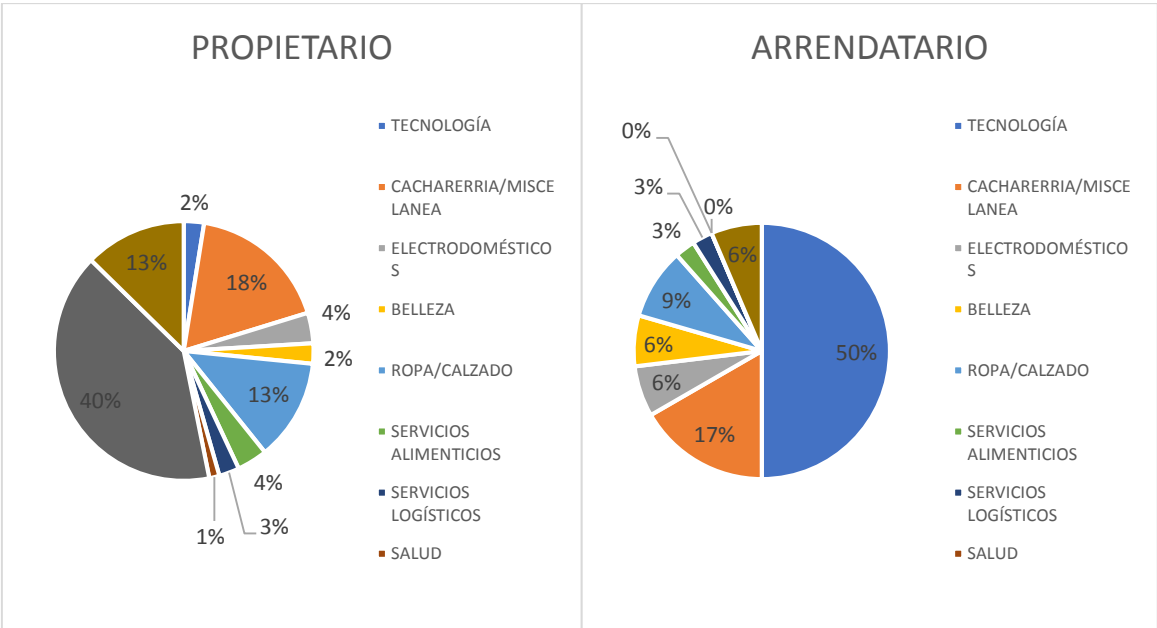
Tabla 20: Distribución según productos Ofrecidos

Relación con C. Comercial*Productos que ofrece tabulación cruzada												
Recuento												
		Productos que ofrece										Total
		TECNOLOGÍA	CACHARRERÍA	ELECTRODOMÉSTICOS	BELLEZA	ROPA/CAZADO	SERVICIOS	SERVICIOS	SALUD	RENTA	OTRO	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	1%	9%	2%	1%	6%	2%	1%	1%	20%	6%	50%
	ARRENDATARIO	25%	8%	3%	3%	4%	1%	1%	0%	0%	3%	50%
Total		26%	17%	5%	4%	11%	3%	3%	1%	20%	10%	100%

Fuente. Elaboración propia

Los sectores enmarcados fueron definidos por las mismas respuestas que los encuestados brindaban a esta encuesta, para mejora el análisis se agruparon los resultados en función la distribución de los productos y servicios entre sectores. Así la gráfica a continuación muestra las actividades, productos y servicios concernientes a tecnología, miscelánea y cacharrería, electrodomésticos, ropa, alimentos y logística que en términos generales se ofrecían en el interior del centro comercial Anarkos Plaza. Esto distribuido entre propietarios y arrendatarios expresa la predominancia de los sectores de tecnología, belleza, ropa y calzado entre los arrendatarios, mientras que los propietarios, gran cantidad de negocios se dedican al suministro de servicios logísticos, cacharrería y ropa y calzado. Como corresponde a las gráficas anteriores, debido a la gran proporción de comerciantes entre los arrendatarios, la diversidad de negocios y productos ofrecidos se encuentra entre este segmento de la población.

Gráfico 23: Distribución según productos ofrecidos. (a) Propietarios y (b) arrendatarios



Fuente. Elaboración propia

2.2.4 Número de locales a cargo

Este aspecto tiene como objetivo determinar la distribución de locales o bienes inmuebles del centro comercial entre propietarios, en primera instancia; pero también en conocer la cantidad de locales que comerciantes particulares pueden contratar en el interior del centro.

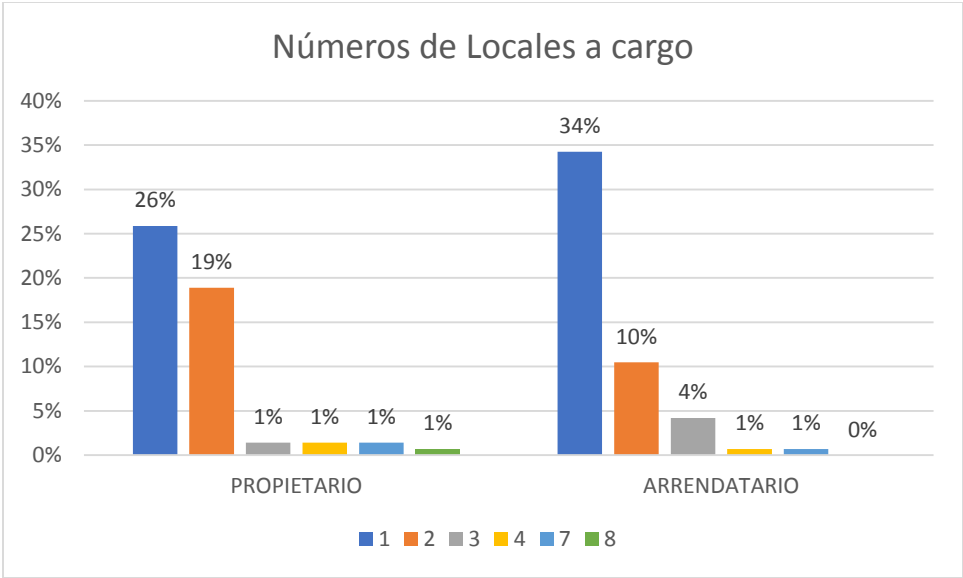
Tabla 21: Distribución según número de Locales Comerciales a cargo

Relación con C. Comercial*Cuantos locales a Cargo tabulación cruzada								
Recuento								
		Cuantos locales a Cargo						Total
		1	2	3	4	7	8	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	26%	19%	1%	1%	1%	1%	50%
	ARRENDATARIO	34%	10%	4%	1%	1%	0%	50%
Total		60%	29%	6%	2%	2%	1%	100%

Fuente. Elaboración propia

Los datos recopilados incluyen el número de locales declarados, por tal razón no se encuentran las casillas 5 o 6 locales, debido a que la población encuestada afirmó tener mayor número de locales. Así encontramos en la siguiente gráfica que, como se esperaba, la mayor parte de la población de arrendatarios tenían a su cargo un local comercial; y sería baja la proporción de este segmento de población que tendría a su cargo 2 o más locales. Aun así, en el grupo de propietarios llama la atención la parte de la población que tiene a su cargo hasta 8 locales; considerando que esta es sólo una muestra poblacional. Es alta también la proporción de población que tiene bajo su propiedad dos o más locales. Esto revela entre otros aspectos, que entre mayor sea el número de locales comerciales a cargo, mayor será la dependencia económica de las rentas que estos generaban.

Gráfico 24: Distribución según número de locales a cargo de propietarios y arrendatarios en muestra



Fuente. Elaboración propia

2.2.5 Créditos formales adquiridos

Contando la cantidad, valores y tipo de compromisos adquiridos por la población afectada es posible determinar la capacidad de endeudamiento de la misma. Teniendo en cuenta que la población afectada no sólo accede a créditos bancarios formales, sino también a créditos informales o con particulares o proveedores para poder mantener su flujo de inventarios y estimular el crecimiento de sus empresas.

Tabla 22: Distribución según número de Créditos formales

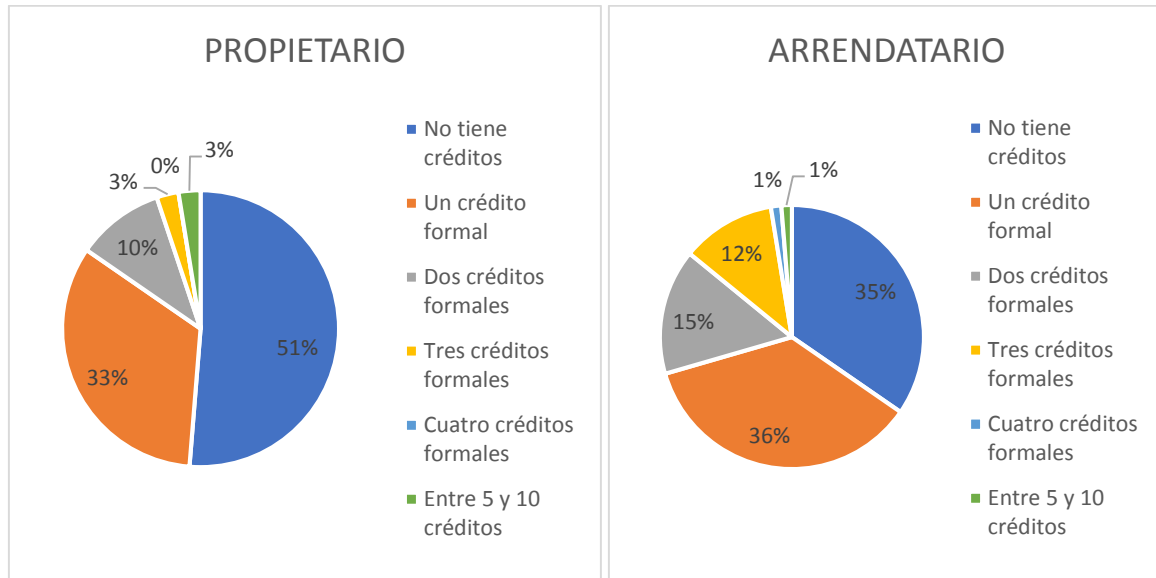
Relación con C. Comercial*Créditos formales Cuantos tabulación cruzada							
Recuento							
	Créditos formales Cuantos						Total
	No tiene créditos	Un crédito formal	Dos créditos formales	Tres créditos formales	Cuatro créditos formales	Entre 5 y 10 créditos	

Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	26%	17%	5%	1%	0%	1%	50%
	ARRENDATARIO	17%	18%	8%	6%	1%	1%	50%
Total		43%	35%	13%	7%	1%	2%	100%

Fuente. Elaboración propia

Esta distribución incluye a las personas que no tienen o no han accedido a deudas con bancos. Pero se centra en las porciones de la población que si han accedido a créditos bancarios.

Gráfico 25: Distribución de la muestra según el número de créditos formales adquiridos.



Fuente. Elaboración propia

Lo relevante de los diagramas anteriores, a parte de la gran proporción de la población que no ha accedido a créditos bancarios está en que la población arrendataria es más dinámica financieramente tener compromisos crediticios diversos, de entre 2, 3 o 4 al tiempo. Por otro lado, el segmento de la población de propietarios se caracteriza por la proporción que tiene entre 5 y 10 créditos simultáneos. Sin embargo, la cantidad de créditos formales adquiridos puede ser prueba de la capacidad de pago de la porción de población estudiada, además de revelar la capacidad para administrar los flujos de ingreso para cubrir dichos costos y aun así cubrir los gastos básicos.

2.2.6 Créditos informales adquiridos

Por otra parte, está la opción de generar relaciones de endeudamiento con particulares, proveedores o personas cercanas, a esto se le denominó crédito informal. Este aspecto también expone la capacidad de pago de la población afectada.

Tabla 23: Distribución según número de Créditos Informales

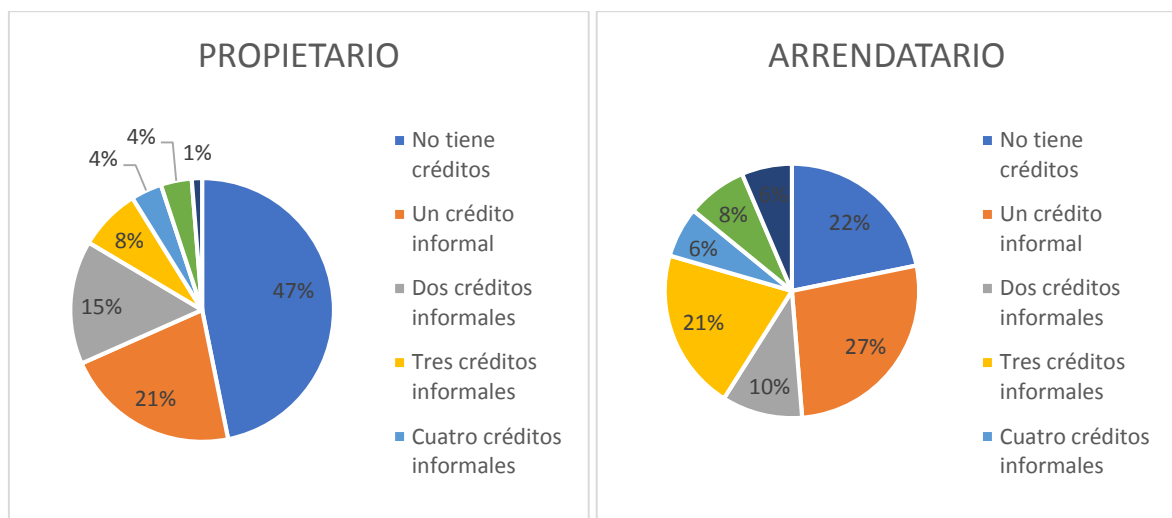
Relación con C. Comercial*Créditos Informales Cuantos	tabulación cruzada
---	--------------------

Recuento									
		Créditos Informales Cuantos							Total
		No tiene créditos	Un crédito informal	Dos créditos informales	Tres créditos informales	Cuatro créditos informales	Entre 5 y 10 créditos	Más de 10 créditos	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	24%	11%	8%	4%	2%	2%	1%	50%
	ARRENDATARIO	11%	13%	5%	10%	3%	4%	3%	50%
Total		34%	24%	13%	14%	5%	6%	4%	100%

Fuente. Elaboración propia

Con la distribución expresada, lo que la gráfica revela es que el segmento de arrendatarios entre la muestra poblacional accede en mayor cantidad a créditos informales o adquieren más deudas con particulares o proveedores que el segmento de la población de propietarios. Esto se explica porque la población de propietarios adquiere su mercancía a crédito y sus compromisos de pago se solventan con su actividad comercial. Así, puede inferirse que la liquidez y capacidad de pago de la población cuya fuente de ingreso es la renta por un bien inmueble es baja, aunque permite solventar algunos créditos formales e informales.

Gráfico 26: Distribución de la muestra según el número de créditos informales adquiridos



Fuente. Elaboración propia

También puede deducirse que entra más dinámica se a la actividad económica el agente comercial es capaz de adquirir mayor cantidad de compromisos crediticios.

2.2.7 Valor de la deuda

A través de rangos, se diferenciaron las porciones de la población estudiada según sus compromisos crediticios. Relacionar su capacidad de endeudamiento es una muestra aproximada del valor y niveles de inversión que tienen lugar en el centro comercial Anarkos Plaza y de las personas en el relacionadas.

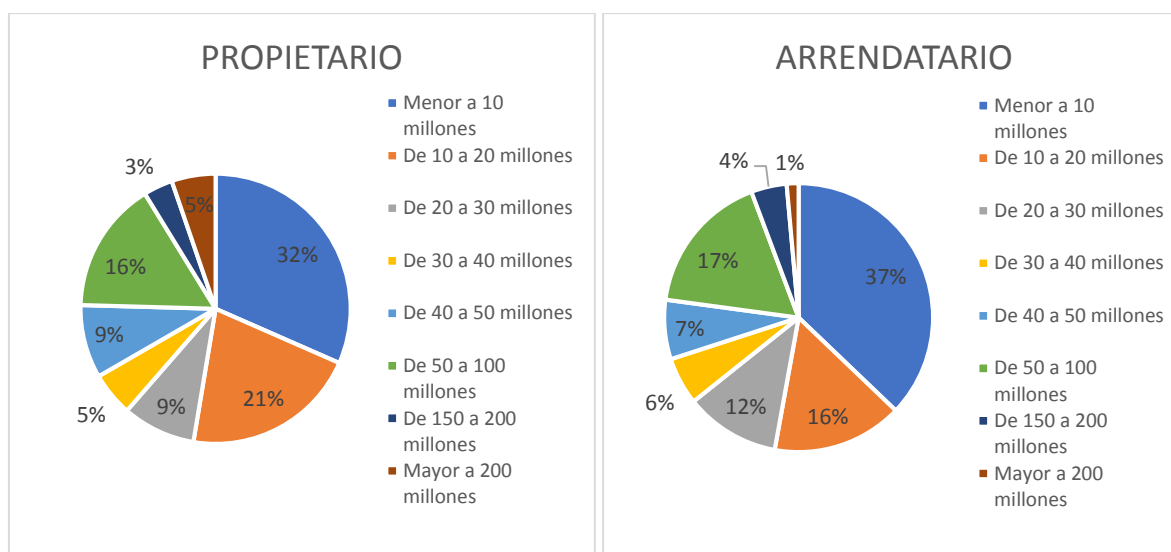
Tabla 24: Distribución según Valor de la Deuda

Relación con C. Comercial*Valor de la deuda total tabulación cruzada										
Recuento										
		Valor de la deuda total								Total
		Menor a 10	De 10 a 20 millones	De 20 a 30 millones	De 30 a 40 millones	De 40 a 50 millones	De 50 a 100 millones	De 150 a 200 millones	Mayor a 200 millones	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	14%	9%	4%	2%	4%	7%	2%	2%	45%
	ARRENDATARIO	20%	9%	6%	3%	4%	9%	2%	1%	55%
Total		35%	18%	10%	6%	8%	17%	4%	3%	100%

Fuente. Elaboración propia

La distribución de este aspecto no incluye al total de la muestra poblacional porque algunos datos se desconocen o no fue posible registrarlos. Debe tenerse en cuenta, con relación a este aspecto, que el monto de la deuda registrada incluye tanto aquella que se adquiere de manera formal con bancos y entidades financieras como también aquellas entabladas con proveedores o particulares.

Gráfico 27: Distribución de la muestra según los montos de deuda adquiridos



Fuente. Elaboración propia

De manera general, los mayores valores en endeudamiento corresponden al segmento de la población arrendataria, también, es mayor la población de este segmento que tiene deudas por valores menores a los 10 millones de pesos. Del segmento de la población de propietarios hay que destacar que en cuanto los valores correspondientes al mayor rango se ven mayor número de deudores. Nuevamente se hace evidente que entre mayor dinamismo represente la actividad económica o la fuente de ingresos, mayor será la capacidad de endeudamiento.

2.2.8 Reporte en Data crédito o autoridades de vigilancia financiera

Para concluir lo relacionado con la capacidad crediticia de la población estudiada, el siguiente aspecto se expone como una evidencia del compromiso de pago de las personas objeto de este estudio.

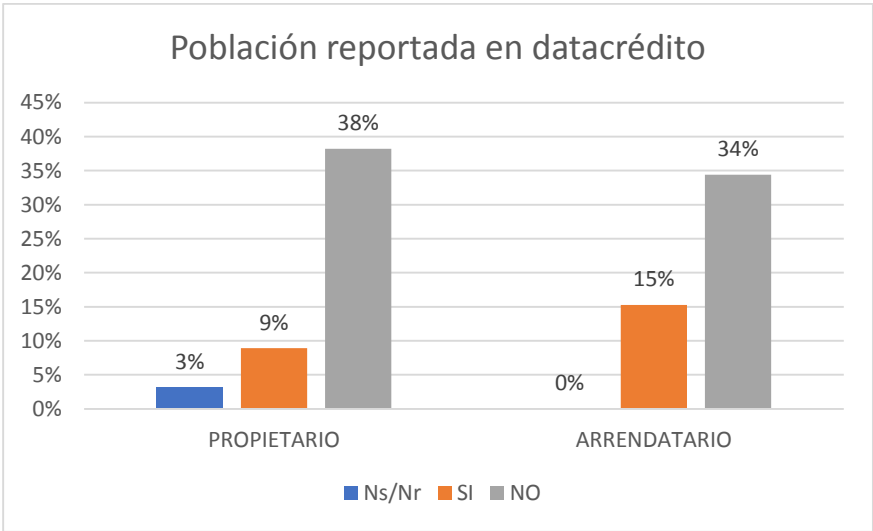
Tabla 25: Distribución según reporte en Data Crédito

Relación con C. Comercial*Está reportado en Data crédito tabulación cruzada					
Recuento					
		Está reportado en Data crédito			Total
		Ns/Nr	SI	NO	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	3%	9%	38%	50%
	ARRENDATARIO	0%	15%	34%	50%
Total		3%	24%	73%	100%

Fuente. Elaboración propia

La siguiente gráfica, muestra de un buen comportamiento de pago por parte de la población afectada. La gran mayoría afirmó no estar reportado en Data crédito ni en ninguna autoridad bancaria o crediticia. Por otra parte, es una proporción mayor de arrendatarios quienes declararon haber estado reportados en data crédito, esto es acorde con el panorama antes expuesto, pues la recurrencia de este segmento de la población a adquirir créditos con entidades financieras establecidas es mayor que la de la población de propietarios.

Gráfico 28: Distribución de la muestra reportada en datacrédito



Fuente. Elaboración propia

2.2.9 Número de Empleados a cargo

Los siguientes aspectos están enfocados a evaluar el impacto en el mantenimiento y generación de empleo en el centro comercial y la zona comercial del centro de Popayán.

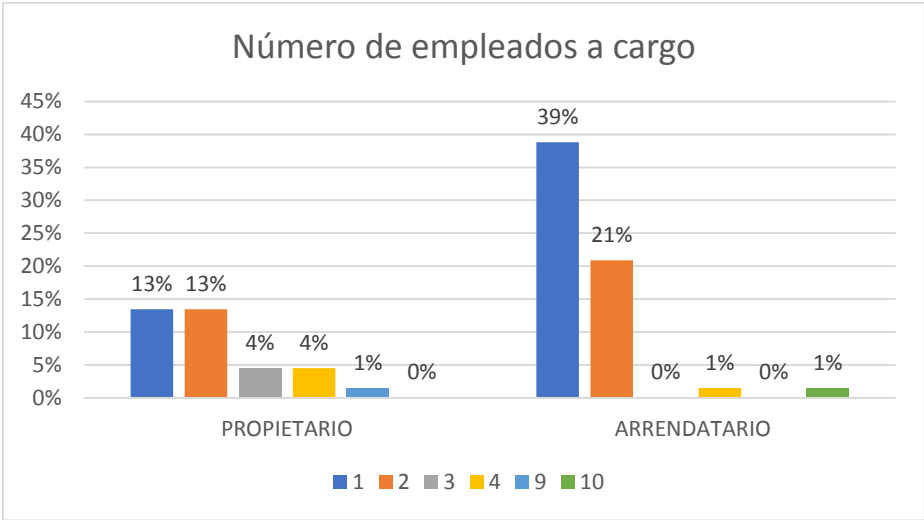
Tabla 26: Distribución según Número de empleados a cargo

Relación con C. Comercial*Número empleados a cargo tabulación cruzada								
Recuento								
		Número empleados a cargo*						Total
		1	2	3	4	9	10	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	13%	13%	4%	4%	1%	0%	37%
	ARRENDATARIO	39%	21%	0%	1%	0%	1%	63%
Total		52%	34%	4%	6%	1%	1%	100%

*La población considerada corresponde al 43% de los comerciantes que afirmaron tener empleados a cargo
Fuente. Elaboración propia

Cabe mencionar que esta distribución no cuenta con el total del tamaño de muestra porque la gran mayoría de los entrevistados afirmaron no tener empleados a su cargo, o porque gran parte del segmento de propietarios no tiene local comercial en el centro.

Gráfico 29: Número de empleados a cargo de la muestra



Fuente. Elaboración propia

Las barras azules muestran que la mayor parte de los arrendatarios cuentan con un empleado a su cargo; y que el segmento de la población de propietarios cuenta en su mayoría con uno y dos empleados. Se destaca que por parte de la pequeña muestra de propietarios que tenían su local comercial en funcionamiento se generara empleo con acompañamiento de hasta 3 y 4 personas. La demanda de 10 o más empleados es escasa pero presente en la muestra.

Un fenómeno que debe mencionarse en este aspecto es que alguna parte de los encuestados afirmaron que la relación de trabajo que se establecía entre comerciante/propietario y trabajadores no podría considerarse relación laboral, sino que el acompañamiento que muchos de los trabajadores realizaban era bajo la figura de comisionista o vendedor, por lo que no puede afirmarse que exista un contrato laboral formal entre los comerciantes y trabajadores relacionados. Dadas estas condiciones, el siguiente aspecto desarrolla mejor este fenómeno.

2.2.10 Estado de la Seguridad Social del empleado.

El estado de la seguridad social permitirá evaluar si existe formalidad entre las relaciones comerciante/propietario y empleado o colaborador, y en qué grado o proporción esta relación esta presente entre la población afectada del Centro Comercial Anarkos Plaza.

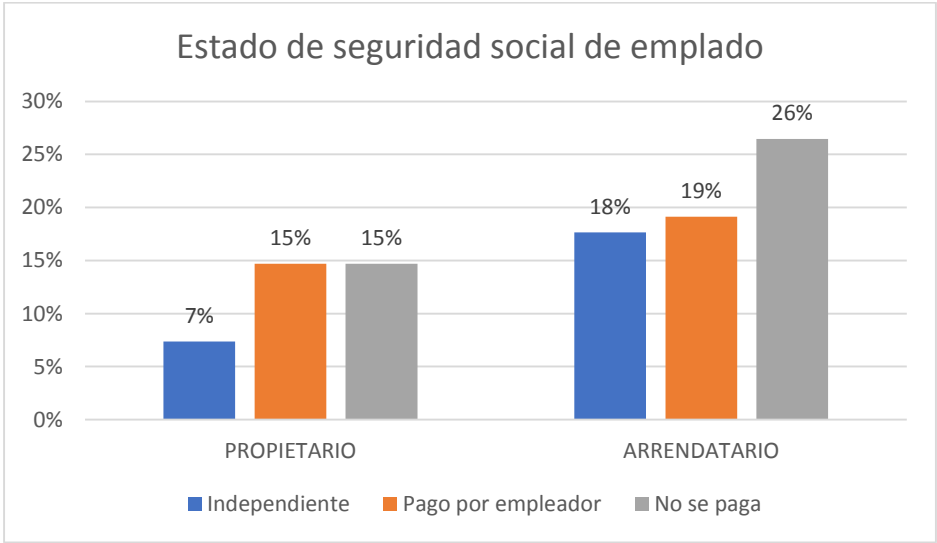
Tabla 27: Distribución según estado de la S.S del empleado

Relación con C. Comercial*Estado de SS del Empleado tabulación cruzada					
Recuento					
		Estado de SS del Empleado			Total
		Independiente	Pago por empleador	No se paga	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	7%	15%	15%	37%
	ARRENDATARIO	18%	19%	26%	63%
Total		25%	34%	41%	100%

Fuente. Elaboración propia

Cabe señalar que la distribución de esta pregunta se limita al número de arrendatarios y propietarios que afirmaron tener empleados a su cargo.

Gráfico 30: Estado de la seguridad social de las personas empleadas por participantes de la muestra



Fuente. Elaboración propia

2.2.11 Contrato de Arrendamiento

Evaluar la relación entre propietarios y arrendatarios es el objetivo de esta variable. Más adelante se observará si las partes relacionadas por el contrato consideran que su contrato es o no formal.

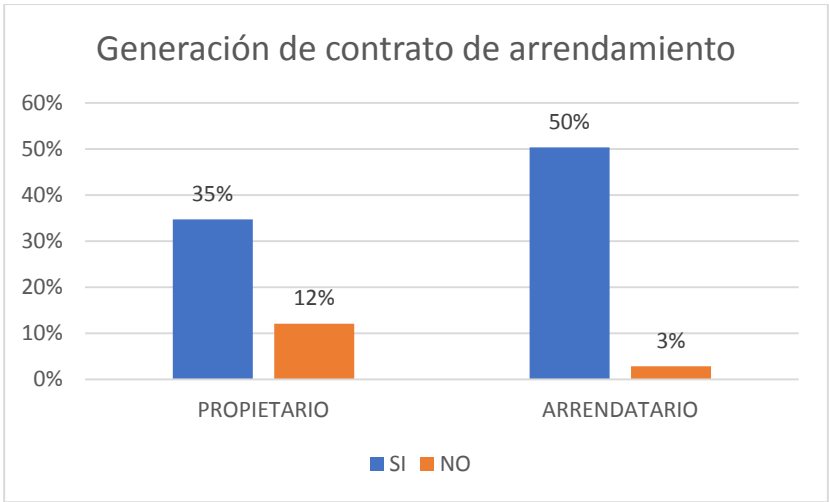
Tabla 28: Distribución según existencia de contrato de Arrendamiento

Relación con C. Comercial*Tiene Contrato de Arrendamiento tabulación cruzada				
Recuento				
		Tiene Contrato de Arrendamiento		Total
		SI	NO	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	35%	12%	47%
	ARRENDATARIO	50%	3%	53%
Total		85%	15%	100%

Fuente. Elaboración propia

Esta distribución no incluye el total de la muestra (141 de 157 debido a que los datos faltantes corresponden a la porción de propietarios que han usado su bien como local comercial.

Gráfico 31: Distribución de la muestra según la generación de contrato de arrendamiento



Fuente. Elaboración propia

Evidentemente no existe correlación exacta entre propietarios y arrendatarios en esta pregunta, debido a que no hay una relación directa y completa entre los encuestados, sin embargo, existe cierto grado de relación entre las personas que respondieron a esta pregunta. En resumen, un segmento significativo de arrendatarios consultados afirma tener un contrato de arrendamiento, mientras que una parte de propietarios afirman no haber generado contrato. Debe tenerse en cuenta que la población no está sesgada hacia ninguna de las partes.

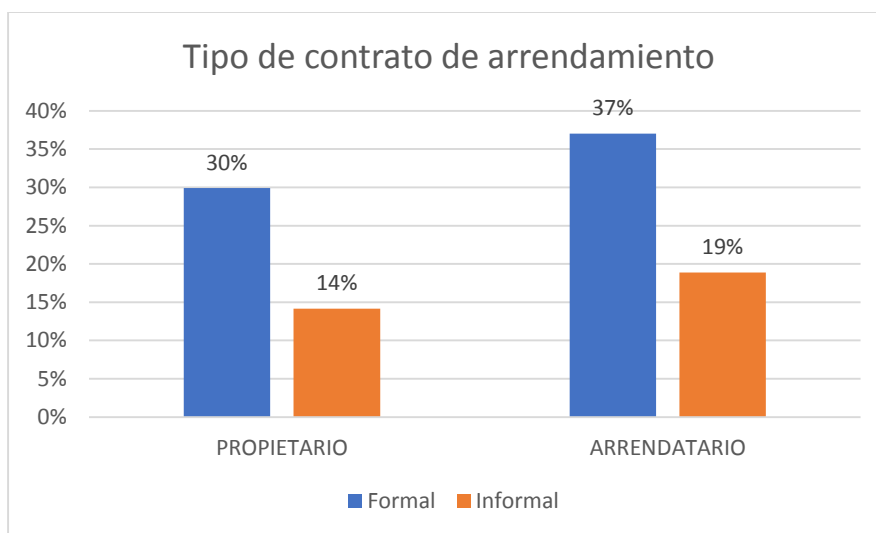
Tabla 29: Distribución según tipo de contrato de Arrendamiento

Relación con C. Comercial*Tipo de contrato que tiene tabulación cruzada				
Recuento				
		Tipo de contrato que tiene		Total
		Formal	Informal	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	30%	14%	44%
	ARRENDATARIO	37%	19%	56%
Total		67%	33%	100%

Fuente. Elaboración propia

Considerando la distribución de este aspecto, los 127 datos recogidos corresponden a la parte de la muestra poblacional que a la pregunta anterior respondió que si habían generado contrato de arrendamiento entre propietario y arrendatario.

Gráfico 32: Distribución según el contrato de arrendamiento celebrado



Fuente. Elaboración propia

Según la gráfica, la mayor parte de la población afirma tener un contrato formal con su contraparte por el uso del bien inmueble en las instalaciones de la manzana 99. Más es considerable la porción de la población en ambos grupos que mantiene una relación informal con su contraparte.

2.2.12 Valor del Activo, negocio o propiedad

Este aspecto recoge la valoración de arrendatarios y propietarios en cuanto al monto monetario de sus activos, considerando el bien inmueble o local en el caso de los propietarios y la mercancía, negocio y/o identidad empresarial constituida.

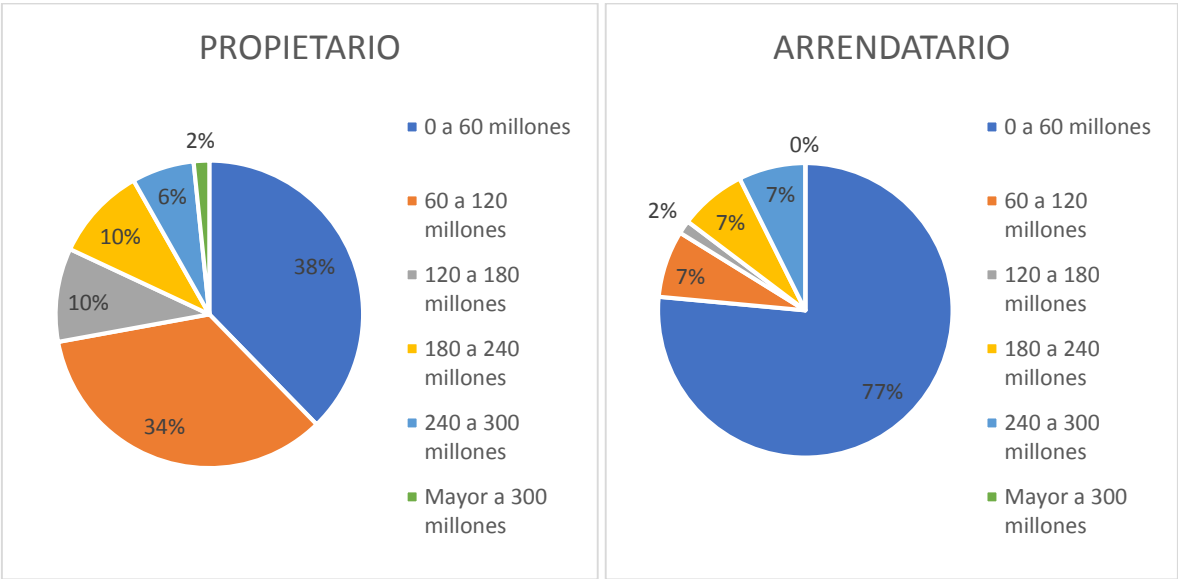
Tabla 30: Distribución según valor del activo, negocio o propiedad

Relación con C. Comercial*Valor del activo negocio o propiedad tabulación cruzada								
Recuento								
		Valor del activo negocio o propiedad						Total
		0 a 60 millones	60 a 120 millones	120 a 180 millones	180 a 240 millones	240 a 300 millones	Mayor a 300 millones	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	18%	16%	5%	5%	3%	1%	47%
	ARRENDATARIO	40%	4%	1%	4%	4%	0%	53%
Total		58%	20%	5%	9%	7%	1%	100%

Fuente. Elaboración propia

Los datos recogidos en esta distribución no corresponden a la cantidad total de la muestra debido principalmente a que algunos de los comerciantes, propietarios o arrendatarios no quisieron suministrar la información sobre este aspecto.

Gráfico 33: Distribución de la muestra de acuerdo al valor estimado por los consultados de sus propiedades o activos



Fuente. Elaboración propia

Esta gráfica expresa por el lado del segmento de propietarios una valoración bastante distribuida entre los diferentes rangos encontrados. Dado a que la mayor parte de la población de propietarios ubica el valor de sus activos entre el rango de 60 millones de pesos, más de la mitad de esta muestra segmentada espera percibir por sus activos, locales en sí, remuneraciones hasta superiores a los 300 millones, pasando por todos los rangos asignados.

El segmento de la muestra correspondiente a los arrendatarios, por el contrario, valora en su mayoría sus activos en el rango uno, inferior a 60 millones de pesos; esto debido a que los arrendatarios, en su mayoría comerciantes, tienen en cuenta sus inventarios en la valoración de sus activos. Mientras que menos de la mitad de esta muestra segmentada valora su mercancía por valores superiores a los 60 millones sin que ninguno exija más de los 300 millones del rango cinco. En comparación a la variable siguiente, se notará el grado de utilidad que percibe la población estudiada.

2.2.13 Margen de Utilidad mensual

Este aspecto mide no solamente el rendimiento de los negocios o actividades económicas de la población y empresas ubicadas en el edificio de la manzana 99, Centro comercial Anarcos. También pretende establecer, en función de las responsabilidades de los afectados, y en relación con otras variables, la capacidad de reinversión y/o liquidez de la población segmentada entre propietarios y arrendatarios.

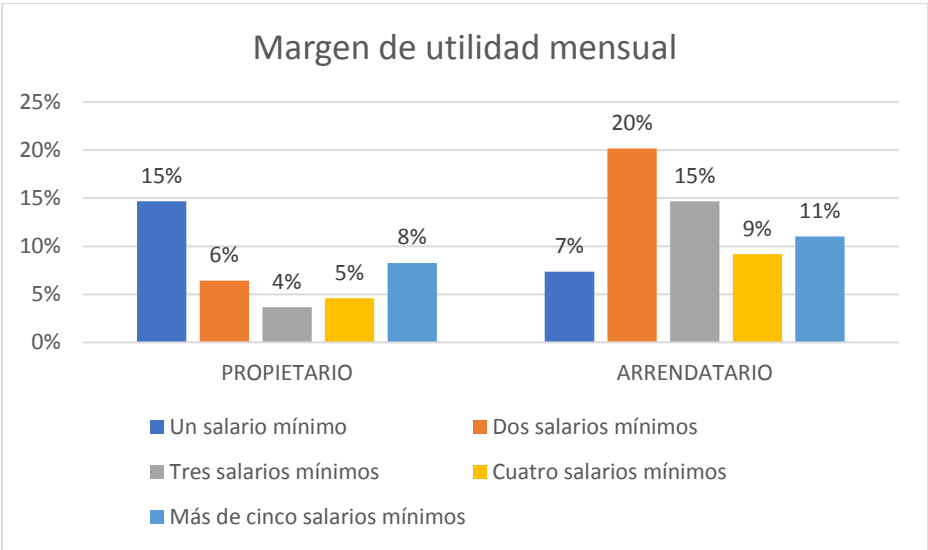
Tabla 31: Distribución según Margen de Utilidad

Relación con C. Comercial*Margen de Utilidad al mes tabulación cruzada							
Recuento							
		Margen de Utilidad al mes					Total
		Un salario mínimo	Dos salarios mínimos	Tres salarios mínimos	Cuatro salarios mínimos	Más de cinco salarios mínimos	
Relación con C. Comercial	PROPIETARIO	15%	6%	4%	5%	8%	38%
	ARRENDATARIO	7%	20%	15%	9%	11%	62%
Total		22%	27%	18%	14%	19%	100%

Fuente. Elaboración propia

Debe señalarse que la cantidad de los datos recogidos para esta distribución no es igual al tamaño de la muestra debido principalmente a que los consultados declaraban que su margen de utilidad era cero, por lo cual se descartaban del sondeo.

Gráfico 34: Esquema que expresa los niveles de utilidad de los consultados entre propietarios y arrendatarios



Fuente. Elaboración propia

Como se esperaba, los márgenes de utilidad del segmento de población de arrendatarios supera en términos generales los márgenes del segmento de población de propietarios. Esto debido a que, como ya se había mencionado, el flujo de recursos del comercio y la continua liquidez de la dinámica comercial permitía a los comerciantes arrendatarios generar mayor utilidad que la que podría generar la obtención de renta por un bien inmueble.

De forma específica, la muestra poblacional de propietarios manifiesta que la mayor proporción de sus miembros obtienen una utilidad igual o menor a un salario mínimo al mes, pero también es de destacar que la segunda porción de la población representativa es la que genera más de cinco salarios mínimos como utilidad.

En cuanto al comportamiento específico de la utilidad en el segmento de arrendatarios, resalta que la gran mayoría de arrendatarios obtengan de utilidad dos salarios mínimos al mes; y que sea una porción pequeña de esta población la que genera una utilidad igual o menor a un salario mínimo legal. En conclusión, la población de arrendatarios obtiene rendimientos positivos y efectivos en la mayor parte de su distribución.

2.2.14 Permisos en Regla

Este aspecto de análisis recopila los permisos necesarios para que una empresa entre en funcionamiento, su consideración es importante porque permite visualizar el nivel compromiso de los comerciantes, propietarios y arrendatarios activos en el centro comercial Anarkos Plaza, con la economía local.

Tabla 32: Relación entre permisos en regla para empresa en funcionamiento y relación con centro comercial.

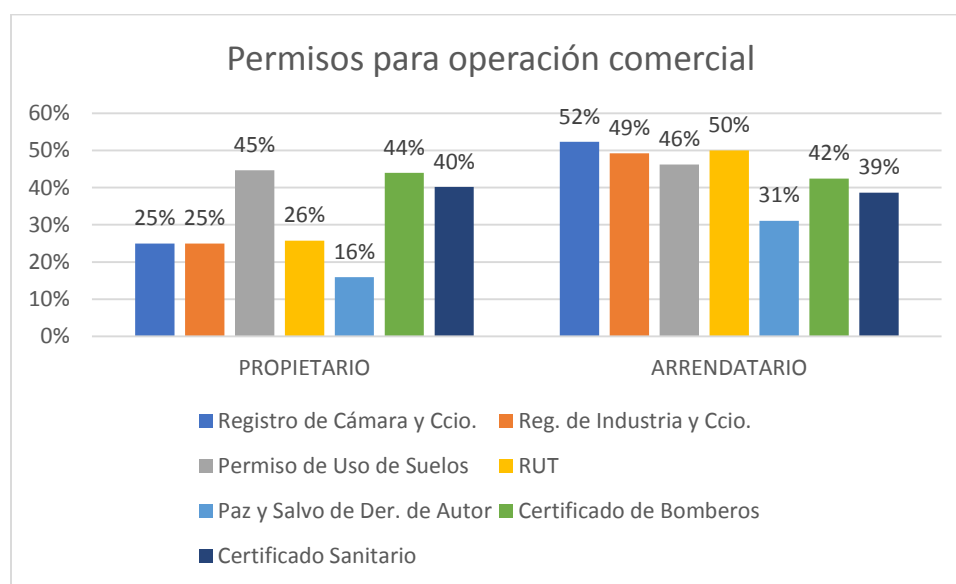
	Relación con C. Comercial	Total	Relación con C. Comercial (%)	Total
--	---------------------------	-------	-------------------------------	-------

		PROPIETARIO		ARRENDATARIO		PROPIETARIO		ARRENDATARIO	
Permisos en regla ^a	Registro de Cámara y Ccio.	33	69	102		25%	52%	77%	
	Reg. de Industria y Ccio.	33	65	98		25%	49%	74%	
	Permiso de Uso de Suelos	59	61	120		45%	46%	91%	
	RUT	34	66	100		26%	50%	76%	
	Paz y Salvo de Der. de Autor	21	41	62		16%	31%	47%	
	Certificado de Bomberos	58	56	114		44%	42%	86%	
	Certificado Sanitario	53	51	104		40%	39%	79%	
Total		61	71	132		46%	54%	100%	

Fuente. Elaboración propia

A través de la siguiente gráfica la tabla se representa mejor sintetizada. En ella puede notarse que la muestra poblacional de arrendatarios afirmó tener en su mayoría los permisos en regla, esto se debe a que la proporción de propietarios, de la muestra poblacional, que realizan actividades comerciales en su local es la mitad del total de propietarios encuestados tal como se ve en el apartado 2.2.2 de este documento. De ahí que sólo a ellos les corresponde de manera directa y completa velar por el cumplimiento de las normas legales que se exige a las empresas en pleno funcionamiento.

Gráfico 35: Distribución de la muestra según los permisos para operación comercial y empresarial obtenidos



Fuente. Elaboración propia

2.2.15 Tipo de Capacitación de preferencia

Ante la pregunta: ¿Qué temas de capacitación requiere para su mejoramiento productivo? A los consultados se les ofreció la posibilidad de elegir varias de las siguientes opciones: Capacitación en finanzas, Mercadeo, Impuestos, Formación empresarial y Tecnología y comunicaciones.

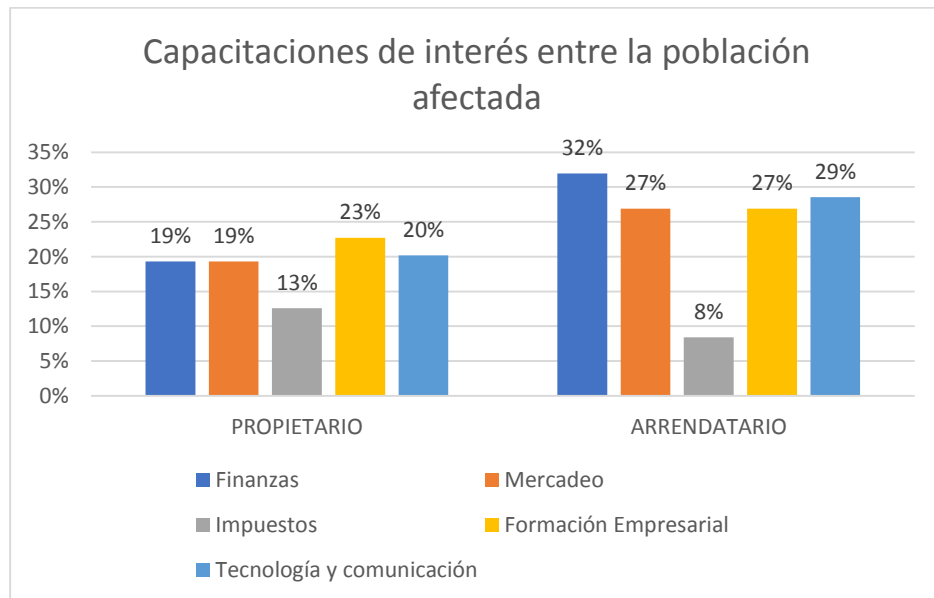
Tabla 33: Tipos de capacitación que la población afectada considera de mayor interés para afrontar su situación actual

Capacitación*Relación con C. Comercial tabulación cruzada							
		Relación con C. Comercial		Total	Relación con C. Comercial (%)		Total
		PROPIETARIO	ARRENDATARIO		PROPIETARIO	ARRENDATARIO	
Tipo de Capacitación ^a	Finanzas	23	38	61	19%	32%	51%
	Mercadeo	23	32	55	19%	27%	46%
	Impuestos	15	10	25	13%	8%	21%
	Formación Empresarial	27	32	59	23%	27%	50%
	Tecnología y comunicación	24	34	58	20%	29%	49%
Total		50	69	119	42%	58%	100%

Fuente. Elaboración propia

En el aspecto de capacitación, la población arrendataria y comerciante manifiesta mayor interés en acceder a las formaciones ofrecidas por este estudio. Debe anotarse, además, que la totalidad de la muestra consultada no está interesada en recibir ningún tipo de capacitación, entre otros factores de esta decisión está la falta de tiempo y la edad de los consultados.

Gráfico 36: Distribución de la muestra de acuerdo a las áreas de capacitación de su interés entre las consideradas por el estudio



Fuente. Elaboración propia

Entre las opciones más acogidas, la capacitación en finanzas muestra ser la mejor considerada por los consultados, al igual que mercadeo. Destaca que entre la población de arrendatarios la capacitación en tecnología y comunicación sea de las más apreciadas, esto debido a que gran parte de la población encuestada se dedica al comercio de tecnología.

La capacitación en formación empresarial también muestra porcentajes favorables entra la muestra consultada debido a la situación coyuntural que sus empresas y fuentes de ingreso enfrentan.

.

2.2.16 Tipo de Asistencia social requerida

Las opciones de asistencia consideradas procuran resolver las necesidades más apremiantes entre la población desalojada del centro comercial Anarkos, cubriendo aspectos de vivienda, salud, educación, nutrición, justicia, gestión empresarial y estímulos financieros.

Tabla 34: Asistencia social que requiere con mayor urgencia la población afectada

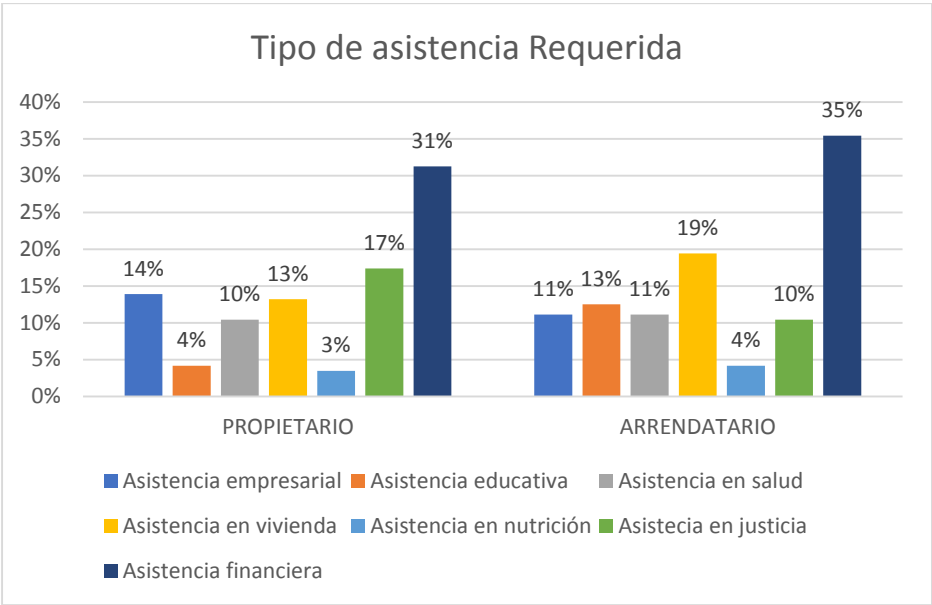
Asistencia Social*Relación con CCial tabulación cruzada

Tipo de asistencia social requerida		Relación con C. Comercial		Total	Relación con C. Comercial (%)		Total
		PROPIETARIO	ARRENDATARIO		PROPIETARIO	ARRENDATARIO	
	Asistencia empresarial	20	16	36	14%	11%	25%
	Asistencia educativa	6	18	24	4%	13%	17%
	Asistencia en salud	15	16	31	10%	11%	22%
	Asistencia en vivienda	19	28	47	13%	19%	33%
	Asistencia en nutrición	5	6	11	3%	4%	8%
	Asistencia en justicia	25	15	40	17%	10%	28%
	Asistencia financiera	45	51	96	31%	35%	67%
	Total	70	74	144	49%	51%	100%

Fuente. Elaboración propia

Algunas de las personas consultadas respecto de esta pregunta consideraron que requerían de todas las formas de asistencia presentadas. Debido a que la pregunta permite escoger respuestas múltiples. Gráficamente se distingue que la gran mayoría requiere con mayor urgencia la asistencia financiera, siendo la asistencia educativa, la menos considerada por propietarios y la asistencia en nutrición la menos considerada por el grupo de arrendatarios consultados. La asistencia en vivienda también resultó relevante en la consulta, sobre todo en el grupo de comerciantes arrendatarios.

Gráfico 37: Distribución de la muestra según el tipo de asistencia que se requiere con mayor urgencia por los afectados



Fuente. Elaboración propia

3 **Análisis De Problemáticas E Hipótesis**

Tabla 35 Análisis de Problemáticas e Hipótesis

PROBLEMATICA	JUSTIFICACION PROBLEMATICA	HIPOTESIS	RELACION BIVARIABLES
Baja capacidad de generación de ingresos.	La población objetivo manifiesta que dada la situación del no uso de la Manzana 99, ha generado dificultades para generar ingresos de índole familiar que permita sostener económicamente a las personas que dependen de sus ingresos.	1. A mayor número de personas con dependencia económica, mayor nivel de utilidades generadas por el propietario y arrendatario del local. 2. A mayor número de personas en dependencia económica, mayor nivel de endeudamientos por parte del comerciante o propietario en el C.C.	1. Variables: Dependientes de Titular – Utilidades. 2. Número de personas a Cargo - Valor de la Deuda 3. Número de personas a Cargo – Número de Locales comerciales a Cargo.

	CAUSAS: i) El crecimiento de las familias por natalidad o dependencia de personas de tercera edad. ii) Crece la población que no está en edad de trabajar, mientras que la que puede hacerlo no encuentra las opciones. iii) Constante tasa de desempleo en la ciudad. Iv) Tendencia a buscar endeudamiento formal o informal. CONSECUENCIAS: i) Caída en la productividad de la población. ii) Expansión de condiciones de miseria y pobreza. iii) Presencia de Vulnerabilidades básicas en nutrición, salud, educación, etc.	3. Entre mayor el número de personas dependientes económicamente, mayor número de locales bajo un mismo titular.	
Informalidad Laboral.	Debido a la irregularidad en los flujos de caja de los establecimientos comerciales; las relaciones laborales que se forman en el CC Anarkos, se dan para enfrentar los diferentes niveles de demanda a lo largo del año.	1. Entre mayor sea el número de empleados o colaboradores a cargo, menor será la cantidad de pagos a prestaciones sociales. 2. Si el pago de seguridad social es mínimo, se evidencia que las relaciones empleador-trabajador no son formales.	1. Variables: Número de empleados a Cargo – Es del empleado en seguridad social.

	CAUSAS: i) Ya que la demanda es aleatoria, no se genera por parte del empleador un contrato fijo con prestaciones de ley para los trabajadores. ii) Debido a que no se establecen relaciones laborales sino asociaciones comerciales en un mismo espacio, quien administra o surte la mercancía no se ve obligado a responder por las prestaciones de sus colaboradores. CONSECUENCIAS: i) Altos niveles de deserción al interior de los locales comerciales, en búsqueda de mejores condiciones. ii) Extendida competencia entre antiguos socios, actualmente competidores de mercado.		
--	---	--	--

Descenso en la capacidad crediticia y de pago de la población.	Debido a la inactividad productiva de los locales comerciales de la manzana 99, muchas de las familias, empresas y locales comerciales, han tenido que optar por incumplir los pagos de las deudas a los bancos, proveedores, acreedores particulares e informales; incluso, con el fin de no perder la capacidad de adquirir deuda han debido hipotecar sus viviendas u otros bienes mientras resisten y esperan que la situación del CC se resuelva. CAUSAS: i) La baja productividad, los escasos resultados obtenido por parte de los comerciantes de la manzana 99, en cuanto al flujo de sus inventarios, han mermado la captación de recursos para estar personas, restándoles posibilidades de desarrollo y crecimiento económico en el corto plazo.	1. Entre mayor será el monto de la deuda, mayor deberán ser los ingresos del comerciante o propietario para cubrir la deuda y obtener un sustento para subsistencia. 2. Entre mayor sea la utilidad, mejor será la capacidad crediticia del comerciante. 3. Si los créditos son formales mayor será el valor de la deuda.	1. Variables: Valor de la deuda - Tipo de crédito. 2. Ingresos, Valor de la deuda - utilidades.
---	--	--	---

	CONSECUENCIAS: i) Algunas familias corren el riesgo de perder sus viviendas y algunos bienes de importante valor al no tener capacidad de cumplir con los compromisos pactados.		
Falta de Cobertura de programas sociales con la población afectada de la Manzana 99	Para mirar el nivel de vulnerabilidad (pobreza-baja calidad de vida) de los afectados del Centro Comercial, se espera que entre mayor nivel de vulnerabilidad, mayor probabilidad de pertenecer o ser atendido por programas sociales establecidos por el Gobierno Nacional.	Quien tiene mayor ingresos requiere menos subsidios o atención estatal	Beneficiario programa social Nivel de ingresos
Salud, frecuencia en el médico y nivel de la deuda	Bajo la crítica situación en que se desenvuelve la comunidad afectada, se espera una probabilidad de que la población adulta y adulta mayor tengan dificultades en su salud, debido a los inconvenientes de tipo económico y emocional haya generado este proceso. Por ese motivo, como consecuencia de esta situación, se espera una variación del nivel de deuda de la población afectada.	A mayor afectación psicosocial crítica por parte de los afectados, tiene tanto de causa el nivel de deuda por motivos de la incapacidad de pago por cuenta del cierre del Centro, como consecuencia, por cuanto, atender las afectaciones por salud implican un endeudamiento no solo empresarial sino social.	Nivel de Deuda Han tenido una afectación psicosocial crítica por su situación actual

Ingresos vs. Nivel educativo.	Proceso empírico que se evidencia en el rendimiento de los ingresos.	A mayor nivel educativo, se espera un crecimiento de los ingresos.	Nivel de ingresos Nivel Educativo
Reporte en data crédito vs créditos informales	Se busca observar el nivel de correlación entre su situación de reporte en data crédito, por baja capacidad de pago de créditos formales, por la cual, dada la situación crítica de inactividad en el Centro Comercial, infiera en la necesidad de obtener créditos informales y por ende, incrementar su nivel de endeudamiento.	Entre mayor reporte en data crédito, mayor probabilidad de realizar créditos informales.	Capacidad de pago Se encuentra reportado en data crédito o en alguna acción judicial Nivel de Deuda

Fuente. Elaboración propia

Teniendo en cuenta este análisis de las problemáticas con mayor impacto en las condiciones socioeconómicas de los propietarios y arrendatarios del Centro Comercial Anarkos-Manzana 99, se presenta a continuación los resultados generados por la sistematización de la información de las encuestas, basado en las variables presentadas en el cuadro anterior.

Problemática: Baja capacidad de generación de ingresos.

Relación Entre Número De Personas A Cargo Y Margen De Utilidad

Tabla 36 Relación Entre Número De Personas A Cargo Y Margen De Utilidad

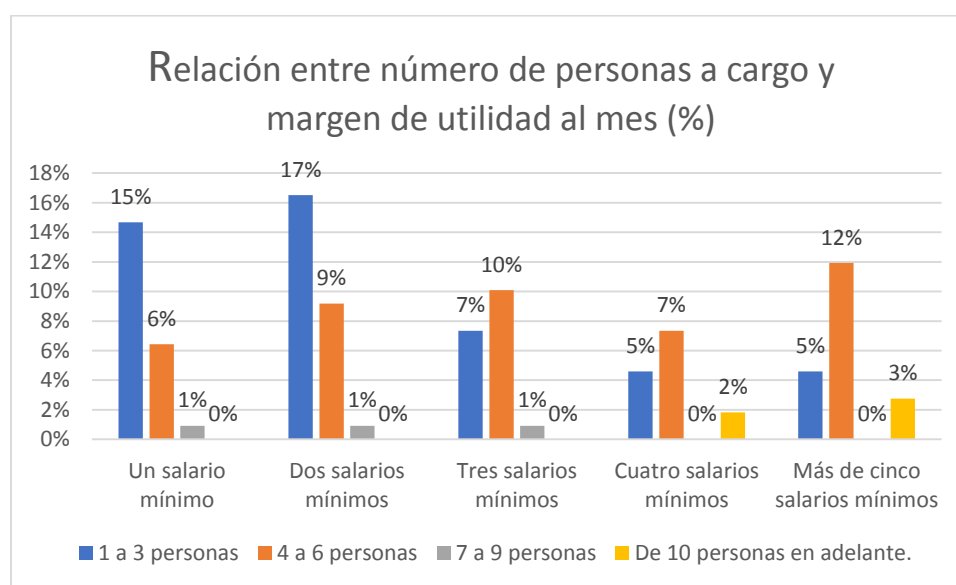
Margen de Utilidad al mes*Número de personas que dependen económicamente tabulación cruzada

Recuento						
		Número de personas que dependen económicamente				Total
		1 a 3 personas	4 a 6 personas	7 a 9 personas	De 10 personas en adelante.	
Σ	Un salario mínimo	15%	6%	1%	0%	22%

Dos salarios mínimos	17%	9%	1%	0%	27%
Tres salarios mínimos	7%	10%	1%	0%	18%
Cuatro salarios mínimos	5%	7%	0%	2%	14%
Más de cinco salarios mínimos	5%	12%	0%	3%	19%
Total	48%	45%	3%	5%	100%

Fuente. Elaboración propia

Gráfico 38 Relación Entre Número De Personas A Cargo Y Margen De Utilidad



Fuente. Elaboración propia

Bajo este resultado, se puede corroborar la hipótesis - A mayor número de personas con dependencia económica, mayor nivel de utilidades generadas por el propietario y arrendatario del local, donde se puede que a mayor número de salarios mínimos generados SMLV, tiende a mantener un mayor número de personas a cargo. Las personas que tiene una utilidad mayor a 5 salarios mínimos mensuales mantienen el mayor porcentaje del rango de dependencia de 4 a 6 personas, así como el de mayor a 10 personas.

No obstante, se evidencia que los propietarios y arrendatarios tienen el 48% de sus familias con 1 a 3 miembros y el 45% con 4 a 6 miembros, los cuales en su mayoría tienen un rango de utilidad entre 1 y 2 salarios mínimos legales, lo cual resalta un porcentaje importante de la comunidad con alta dependencia económica y un margen de utilidad baja a su rango de dependencia.

En resumen, a pesar de tener porcentaje equilibrado de capacidad de generación de utilidad entre los propietarios y comerciantes, existen casos donde las ganancias de sus actividades son proporcionales a las personas que tienen a su cargo, y otras situaciones, donde la utilidad es significativa más no suficiente, principalmente sobre los que manejan a 4 a 6 personas y tienen una utilidad de 1 a 2 SMLV.

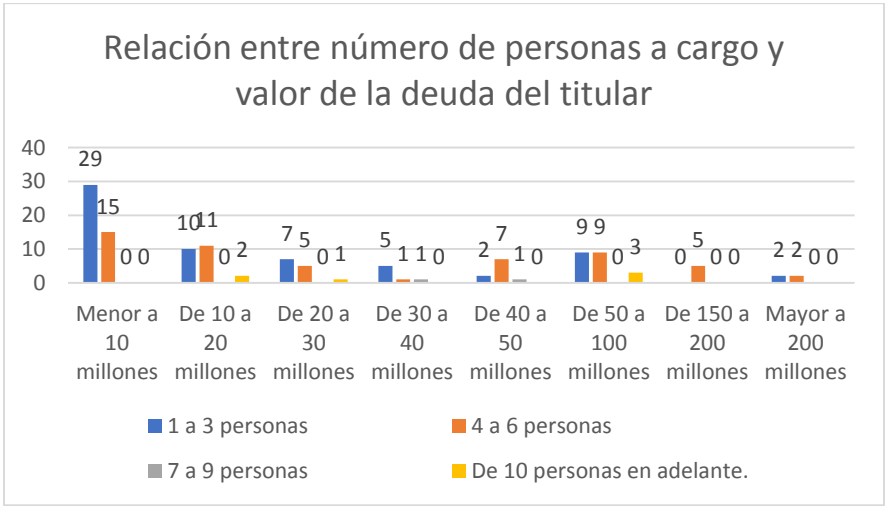
Relación Entre Número De Personas A Cargo Y Nivel De Endeudamiento

*Tabla 37 Valor de la deuda total*Número de personas que dependen económicamente tabulación cruzada*

Valor de la deuda total*Número de personas que dependen económicamente tabulación cruzada						
Recuento						
		Número de personas que dependen económicamente				Total
		1 a 3 personas	4 a 6 personas	7 a 9 personas	De 10 personas en adelante.	
Valor de la deuda total	Menor a 10 millones	29	15	0	0	44
	De 10 a 20 millones	10	11	0	2	23
	De 20 a 30 millones	7	5	0	1	13
	De 30 a 40 millones	5	1	1	0	7
	De 40 a 50 millones	2	7	1	0	10
	De 50 a 100 millones	9	9	0	3	21
	De 150 a 200 millones	0	5	0	0	5
	Mayor a 200 millones	2	2	0	0	4
Total		64	55	2	6	127

Fuente. Elaboración propia

Gráfico 39 Valor de la deuda total*Número de personas que dependen económicamente tabulación cruzada



Fuente. Elaboración propia

En aras de responder la hipótesis - A mayor número de personas en dependencia económica, mayor nivel de endeudamientos por parte del comerciante o propietario en el Centro Comercial, los resultados arrojan un vínculo positivo de la hipótesis, dado que el 45% de la población encuestada tienen deudas menores a 10 millones y responden a una dependencia económica de 1 a 3 personas, y el 27% de ese mismo nivel de deuda responden a una dependencia económica de personas de 4 a 6 personas.

En el caso del número de dependencias mayor igual a 10 personas, el 50% lo establecen la población con una deuda mayor a 50 millones, corroborando una tendencia positiva entre la deuda y el número de personas a cargo.

Problemática: Informalidad Laboral.

Relación Entre Número De Empleados A Cargo Y El Estado De Su Seguridad Social

Tabla 38 Estado de SS del Empleado*Número empleados a cargo

Estado de SS del Empleado*Número empleados a cargo tabulación cruzada

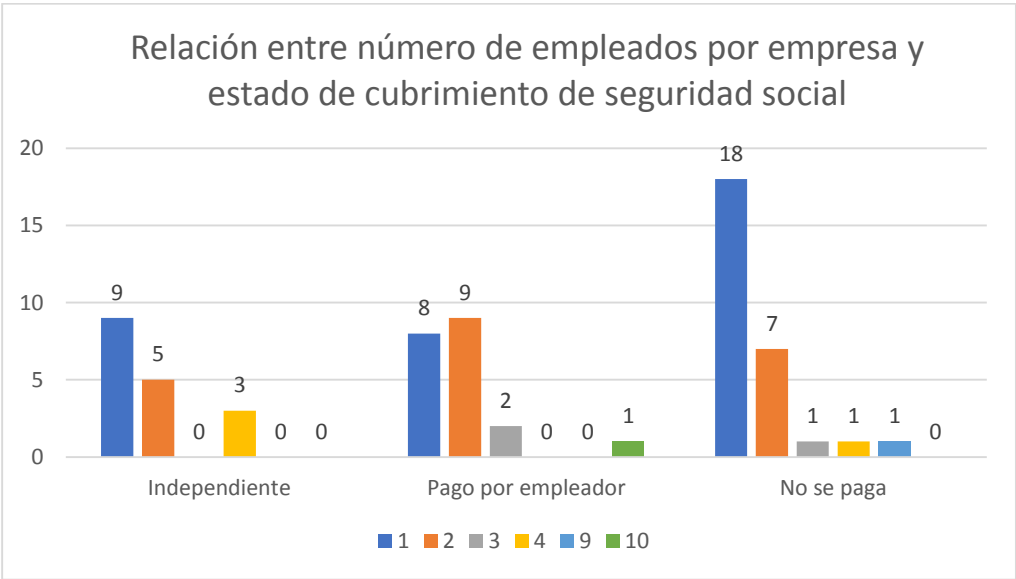
Recuento								
		Número empleados a cargo						Total
		1	2	3	4	9	10	
Estado de SS del Empleado	Independiente	9	5	0	3	0	0	17
	Pago por empleador	8	9	2	0	0	1	20
	No se paga	18	7	1	1	1	0	28
Total		35	21	3	4	1	1	65

Fuente. Elaboración propia

A través de esta relación puede evidenciarse el grado de formalidad en los empleos generados en el centro comercial Anarkos. En donde el 51% de los comerciantes que tienen a un (1) empleado en su empresa no le brindan el cubrimiento en seguridad social que deberían estar costearo, evidenciando una problemática importante de Informalidad Laboral en el sector.

Por otro lado, es interesante denotar que mientras los negocios que tienen un empleado a su cargo son en su mayoría informales, los negocios con dos y hasta 10 empleados a su cargo, tiene un porcentaje de formalidad laboral promedio del 71%, es decir, entre mayor es el número de empleados por negocio, mayor es su formalidad laboral.

Gráfico 40 Estado de SS del Empleado*Número empleados a cargo



Fuente. Elaboración propia

Problemática: - Descenso en la capacidad crediticia y de pago de la población

Relación entre créditos formales y actividad económica realizada en el Centro comercial

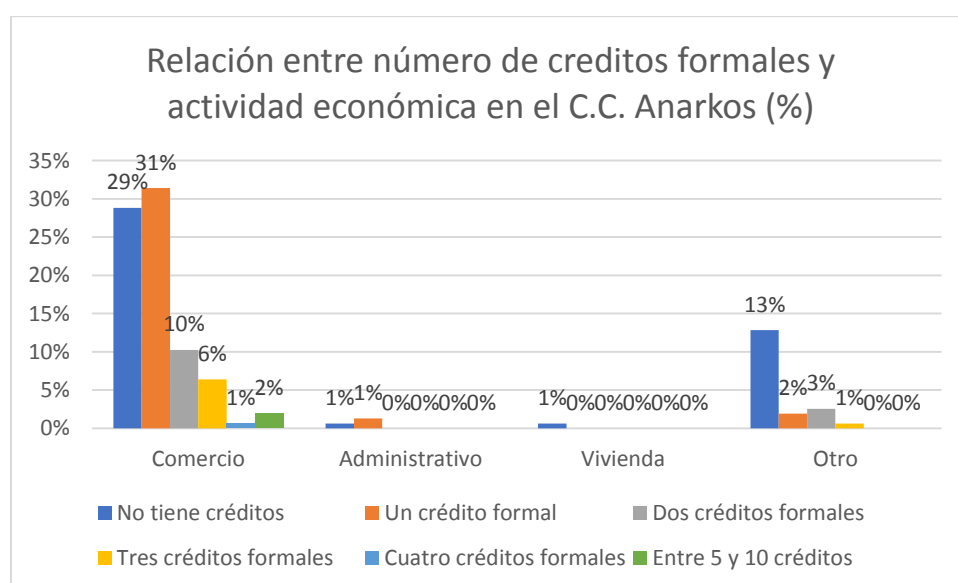
Tabla 39 Relación entre créditos formales y actividad económica

Créditos formales Cuantos*Actividad económica que realiza tabulación cruzada						
Recuento						
		Actividad económica que realiza				Total
		Comercio	Administrativo	Vivienda	Otro	
Créditos formales	No tiene créditos	29%	1%	1%	13%	43%
	Un crédito formal	31%	1%	0%	2%	35%

Dos créditos formales	10%	0%	0%	3%	13%
Tres créditos formales	6%	0%	0%	1%	7%
Cuatro créditos formales	1%	0%	0%	0%	1%
Entre 5 y 10 créditos	2%	0%	0%	0%	2%
Total	79%	2%	1%	18%	100%

Fuente Elaboración propia

Gráfico 41 Relación entre créditos formales y actividad económica



Fuente. Elaboración propia

Relación entre número de créditos formales y la actividad económica de la muestra recogida. Puede notarse que el sector de comerciantes adquiere mayor número de créditos formales con un porcentaje del 79% que las personas ocupantes del centro comercial, donde prevalece en este sector poblacional, los que tienen un crédito formal y los que no tienen.

Dada esta información y teniendo en cuenta los resultados de sistematización anteriores, se estima un alto porcentaje de endeudamiento formal con un 57%, de los cuales el 35% son de un crédito formal y un 2% de esta población han obtenido hasta 10 créditos dentro de su situación crediticia actual.

Relación entre ingresos mensuales por act. Económica y valor de la deuda

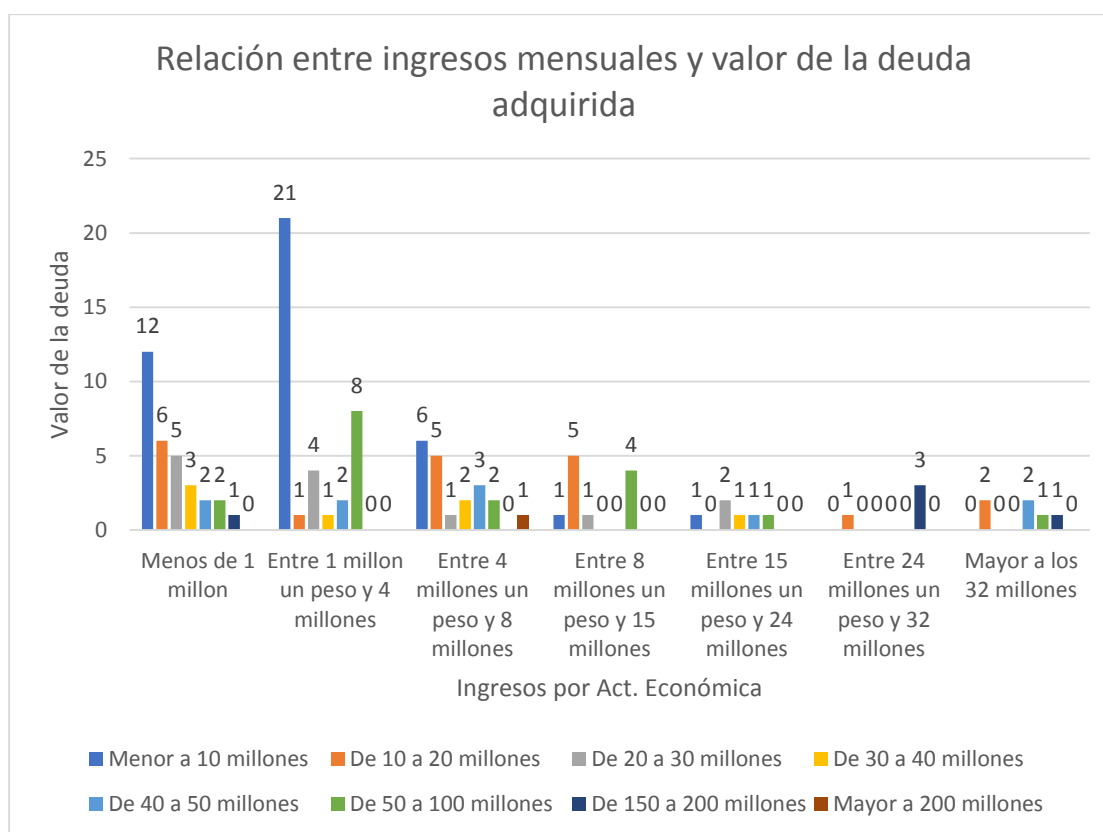
Tabla 40 Valor de la deuda total*Ingresos mensuales por Act.económica

Valor de la deuda total*Ingresos mensuales por Act.económica tabulación cruzada

Recuento									
		Ingresos mensuales por Act. económica							Total
		Menos de 1 millon	Entre 1 millon un peso y 4 millones	Entre 4 millones un peso y 8 millones	Entre 8 millones un peso y 15	Entre 15 millones un peso y 24	Entre 24 millones un peso y 32	Mayor a los 32 millones	
Valor de la deuda total	Menor a 10 millones	12	21	6	1	1	0	0	41
	De 10 a 20 millones	6	1	5	5	0	1	2	20
	De 20 a 30 millones	5	4	1	1	2	0	0	13
	De 30 a 40 millones	3	1	2	0	1	0	0	7
	De 40 a 50 millones	2	2	3	0	1	0	2	10
	De 50 a 100 millones	2	8	2	4	1	0	1	18
	De 150 a 200 millones	1	0	0	0	0	3	1	5
	Mayor a 200 millones	0	0	1	0	0	0	0	1
Total		31	37	20	11	6	4	6	115

Fuente. Elaboración propia

Gráfico 42 Valor de la deuda total*Ingresos mensuales por Act.económica



Fuente. Elaboración propia

Para este caso, en respuesta a la hipótesis - Entre mayor será el monto de la deuda, mayor deberán ser los ingresos del comerciante o propietario para cubrir la deuda y obtener un sustento para subsistencia, los resultados arrojan una tendencia positiva, dado que las personas que tienen deudas menores a 10 millones de pesos, el 95% lo asumen personas con ingresos menores a 8 millones, mientras que las personas que tienen deudas mayores a 50 millones de pesos, el 56% lo asumen personas con ingresos mayores a 8 millones. Esta tendencia, un grado importante de racionalidad económica en el momento de responder a deudas, conforme a su nivel de ingresos.

Relación Entre Valor De La Deuda Y Tipo De Crédito

Tabla 41 Valor de la deuda total*Créditos formales

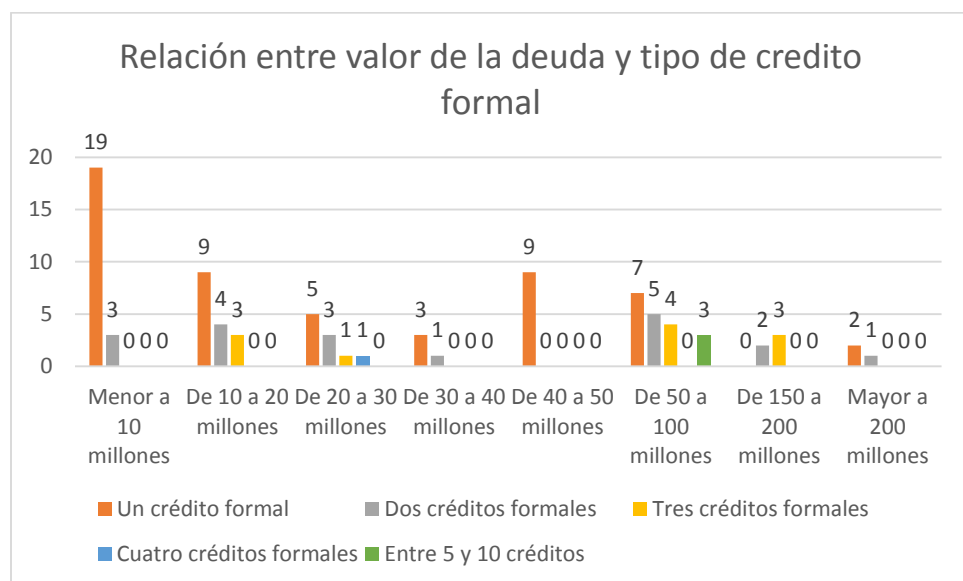
Valor de la deuda total*Créditos formales Cuantos tabulación cruzada

Recuento								
		Créditos formales Cuantos						Total
		No tiene créditos	Un crédito formal	Dos créditos formales	Tres créditos formales	Cuatro créditos formales	Entre 5 y 10 créditos	
Valor	Menor a 10 millones	22	19	3	0	0	0	44

De 10 a 20 millones	7	9	4	3	0	0	23
De 20 a 30 millones	2	5	3	1	1	0	12
De 30 a 40 millones	3	3	1	0	0	0	7
De 40 a 50 millones	1	9	0	0	0	0	10
De 50 a 100 millones	2	7	5	4	0	3	21
De 150 a 200 millones	0	0	2	3	0	0	5
Mayor a 200 millones	1	2	1	0	0	0	4
Total	38	54	19	11	1	3	126

Fuente. Elaboración propia

Gráfico 43 Valor de la deuda total*Créditos formales



Fuente. Elaboración propia

Tabla 42 Valor de la deuda total*Créditos Informales

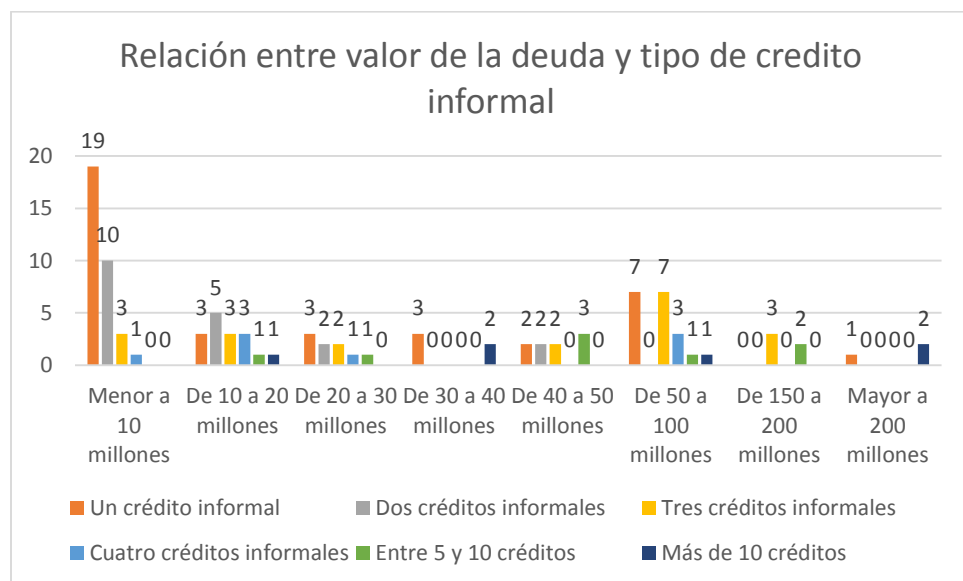
Valor de la deuda total*Créditos Informales tabulación cruzada

Recuento								
		Créditos Informales Cuantos						
		No tiene créditos	Un crédito informal	Dos créditos informales	Tres créditos informales	Cuatro créditos informales	Entre 5 y 10 créditos	Más de 10 créditos

Valor de la deuda total	Menor a 10 millones	11	19	10	3	1	0	0	44
	De 10 a 20 millones	7	3	5	3	3	1	1	23
	De 20 a 30 millones	4	3	2	2	1	1	0	13
	De 30 a 40 millones	2	3	0	0	0	0	2	7
	De 40 a 50 millones	1	2	2	2	0	3	0	10
	De 50 a 100 millones	2	7	0	7	3	1	1	21
	De 150 a 200 millones	0	0	0	3	0	2	0	5
	Mayor a 200 millones	1	1	0	0	0	0	2	4
Total		28	38	19	20	8	8	6	127

Fuente. Elaboración propia

Gráfico 44 Valor de la deuda total*Créditos Informales



Fuente. Elaboración propia

Respondiendo a la hipótesis, a mayor nivel de deuda, la mayor contribución la desarrolla el crédito formal, la tendencia es polarizada, dado que el 34% tanto en los créditos formales como informales realizados son menores a 10 millones y el 3% son mayores a 200 millones respectivamente.

De esta manera, se puede concluir que, a pesar de tener un vínculo importante de las deudas de los comerciantes con el crédito formal, ese mismo vínculo es igual de importante con el crédito informal, siendo este último, un medio significativo que responde a una buena capacidad de pago de sus deudas, pero en condiciones no adecuadas para adquirir crédito.

Relación Valor De La Deuda Y Margen De Utilidades

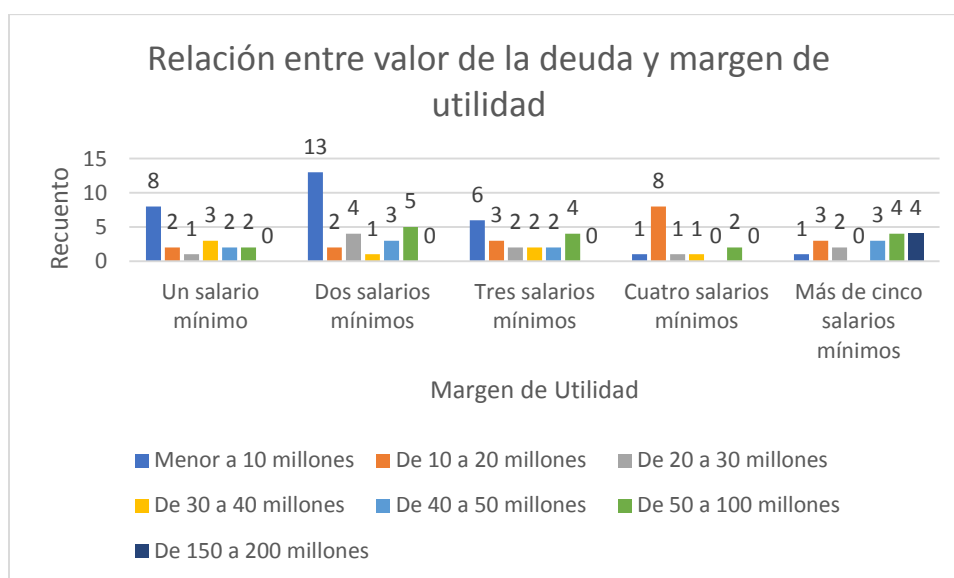
*Tabla 43 Valor de la deuda total*Margen de Utilidad al mes*

Valor de la deuda total*Margen de Utilidad al mes tabulación cruzada

Recuento							
		Margen de Utilidad al mes					Total
		Un salario mínimo	Dos salarios mínimos	Tres salarios mínimos	Cuatro salarios mínimos	Más de cinco salarios mínimos	
Valor de la deuda total	Menor a 10 millones	8	13	6	1	1	29
	De 10 a 20 millones	2	2	3	8	3	18
	De 20 a 30 millones	1	4	2	1	2	10
	De 30 a 40 millones	3	1	2	1	0	7
	De 40 a 50 millones	2	3	2	0	3	10
	De 50 a 100 millones	2	5	4	2	4	17
	De 150 a 200 millones	0	0	0	0	4	4
Total		18	28	19	13	17	95

Fuente. Elaboración propia

Gráfico 45 Valor de la deuda total*Margen de Utilidad al mes



Fuente. Elaboración propia

En busca de responder la hipótesis, a mayor nivel de utilidad, mayor nivel de deuda, la tendencia es positiva, dado que el 65% de las personas que tiene un margen mayor a 5 salarios mínimos, tienen una deuda mayor a 40 millones, así mismo, el 77% de las personas que tiene un margen de un 1 salarios mínimo, tienen una deuda menor a 40 millones.

En este caso, se corrobora la racionalidad económica de los comerciantes de asumir una deuda conforme a su nivel de utilidad.

Relación entre nivel de ingresos y nivel educativo

Tabla 44 Ingresos mensuales por Act. Económica*Nivel Educativo

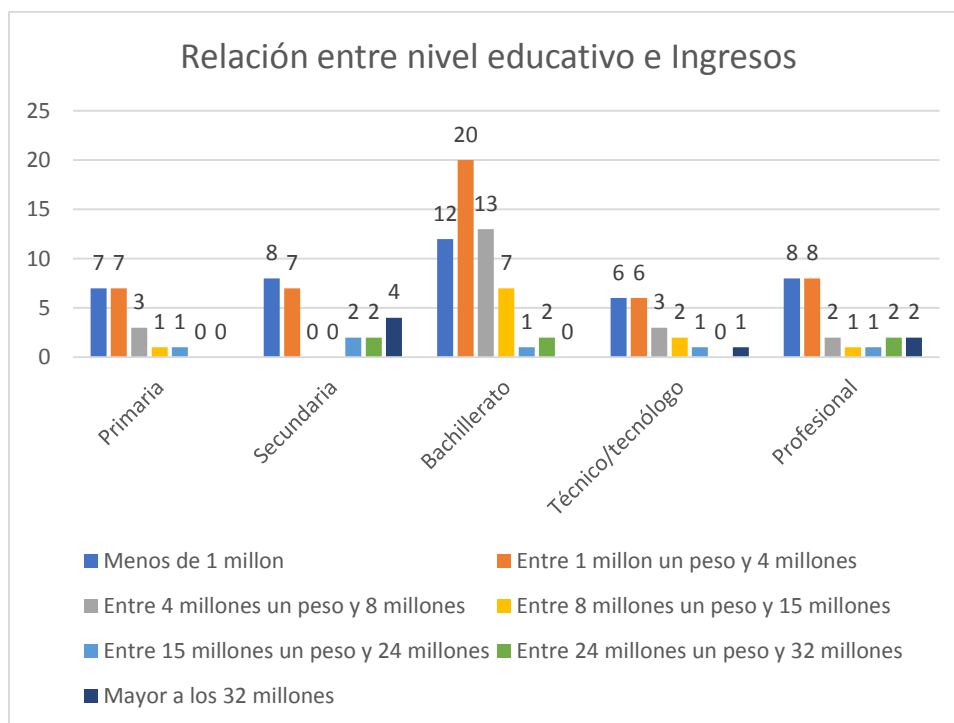
Ingresos mensuales por Act.económica*Nivel Educativo tabulación cruzada

Recuento							
		Nivel Educativo					Total
		Primaria	Secundaria	Bachillerato	Técnico/tecnólogo	Profesional	
Ingresos mensuales por Act.económica	Menos de 1 millón	7	8	12	6	8	41
	Entre 1 millón un peso y 4 millones	7	7	20	6	8	48
	Entre 4 millones un peso y 8 millones	3	0	13	3	2	21
	Entre 8 millones un peso y 15 millones	1	0	7	2	1	11

Entre 15 millones un peso y 24 millones	1	2	1	1	1	6
Entre 24 millones un peso y 32 millones	0	2	2	0	2	6
Mayor a los 32 millones	0	4	0	1	2	7
Total	19	23	55	19	24	140

Fuente. Elaboración propia

Gráfico 46 Ingresos mensuales por Act.económica*Nivel Educativo



Fuente. Elaboración propia

Con respecto a la relación nivel de ingreso con respecto a nivel educativo tienen un comportamiento con diferentes tendencias. Por un lado, se corrobora que a mayor nivel educativo mayor es el ingreso de los propietarios y comerciantes del Centro, donde el 66% de los que ganan menos de un millón de pesos tienen hasta bachillerato. Sin embargo, por otro lado, existen algo particular el 78% de las personas con bachillerato tienen un salario superior a un millón de pesos, de los cuales el 36% ganan entre uno y cuatro millones de pesos y el 23% entre cuatro y ocho millones de pesos. De esta situación, se puede concluir que el nivel educativo es una condición necesaria más no suficiente para generar ingresos, infiriéndose una participación importante del conocimiento empírico de la comunidad objetivo en el desarrollo de sus actividades económicas.

La participación de la Educación Superior (técnico, tecnólogo y profesional) es del 30% de a la población objetivo, de los cuales el 32% ganan menos de un millón, teniendo un ingreso de mano de obra no calificada, a pesar de contar con los estudios suficientes para tener un ingreso mayor. En igual porcentaje ganan entre un millón y 4 millones, comportamiento razonable a su nivel educativo. Y solo el 7% de esta población tiene un ingreso superior a los 32 millones, considerando el volumen y dinámica del negocio comercial en que se encuentran.

Problemática: Salud, frecuencia en el médico y nivel de la deuda

Relación entre edad y tipo de atención en salud requerida

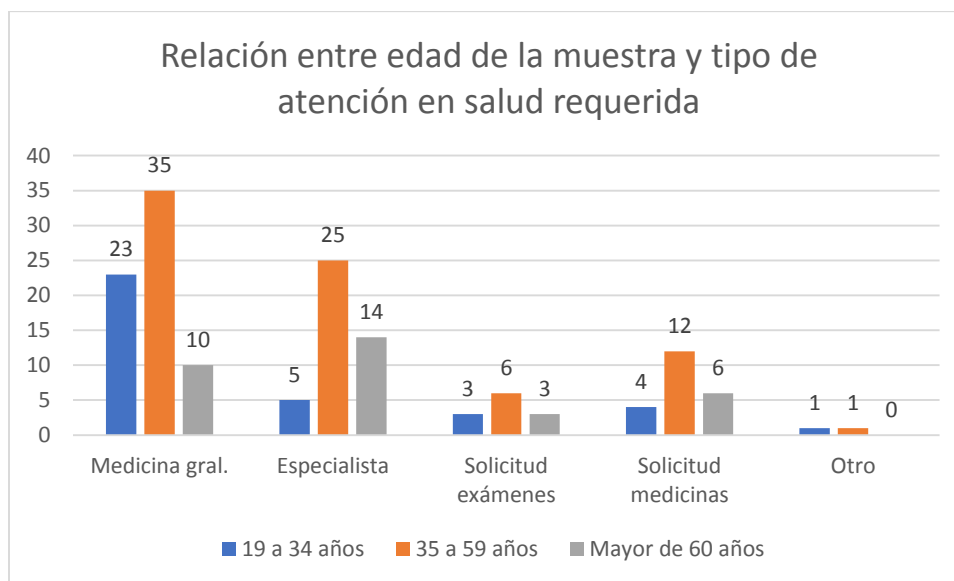
*Tabla 45 Edad*Qué tipo de atención médica necesita*

Edad*Qué tipo de atención médica necesita tabulación cruzada

Recuento							
		Qué tipo de atención médica necesita					Total
		Medicina gral.	Especialista	Solicitud exámenes	Solicitud medicinas	Otro	
Edad	19 a 34 años	23	5	3	4	1	36
	35 a 59 años	35	25	6	12	1	79
	Mayor de 60 años	10	14	3	6	0	33
Total		68	44	12	22	2	148

Fuente. Elaboración propia

Gráfico 47 Edad*Qué tipo de atención médica necesita



Fuente. Elaboración propia

Sobre la relación nivel de edad con asistencia en salud requerida por afectación física y psicosocial de los afectados por el cierre del Centro Comercial Anarkos-Manzana 99, el 48% acudió asistencia por medicina general de los cuales el 51% lo realizan personas con un rango de edad entre 35 y 59 años; el 30% acudió asistencia por medicina general de los cuales el 57% lo realizan personas con un rango de edad entre 35 y 59 años.

Por el lado del adulto mayor, su asistencia fue por el grado de especialista, donde el 42% de esta población que requirió una asistencia médica, lo realizó por este medio.

De este ejercicio, se corrobora que la mayoría de la población tuvo una asistencia médica la cual genera un impacto negativo en términos sociales a la comunidad objetivo y por tanto, es importante tener en cuenta este aspecto dentro de las acciones institucionales del Municipio.

Bajo el anterior análisis, este estudio de manera propositiva, resume y establece tanto las problemáticas como las propuestas de acción que a disposición de los entes competentes tengan la capacidad de aportar y desarrollar, en aras de mejorar las condiciones socioeconómicas de los propietarios y comerciantes del Centro Comercial Anarkos-Manzana 99.

Tabla 46 Resumen Problemáticas - Propuesta de Acción

PROBLEMÁTICA	JUSTIFICACION	PROPUESTA DE ACCION
Bajo cumplimiento de requisitos de titularidad de los predios de la Manzana 99	De los 147 propietarios identificados, el 46% tienen propiedad informal (promesa de compraventa y/o acta de entrega).	Gestión institucional para convocar e intervenir en la Formalización de Títulos del Centro Comercial Anarkos.
Gestión Empresarial de Forma empírica	Baja calificación formal de los propietarios y arrendatarios en su gestión empresarial	Articulación institucional para la Formación tecnológica y profesional de los propietarios, arrendatarios y empleados del Centro Comercial Anarkos
Significativo endeudamiento informal	A pesar de la buena capacidad de pago que tienen la población objetivo, con un alto nivel de créditos otorgado por el sistema financiero, con créditos de bajo monto, el 79% de los afectados tienen por lo menos un crédito informal	Articulación institucional para otorgar periodos de gracia a los créditos formales actualmente otorgados a los afectados

PROBLEMATICA	JUSTIFICACION	PROPUESTA DE ACCION
Alta informalidad laboral	El 42% de los empleados no tienen seguridad social ni contrato formal	Compromiso institucional de apoyo para el desarrollo de contratos formales para los empleados del Centro Comercial Anarkos – Manzana 99
Baja cobertura de programas sociales dentro de los afectados	A pesar de que el 48% de los propietarios son de estratos 3 y 4 (clase media) y el 43% son de estratos 1 y 2 (clase vulnerable), El 55% no pertenecen a ningún programa social y solo el 28% de los arrendatarios son de SISBEN	Generar la articulación institucional para priorizar dentro de los programas sociales del Gobierno Municipal, Departamental y Nacional, la verificación de requisitos para el acceso de la población afectada a este tipo de subsidios.
Alta afectación psicosocial crítica	Teniendo en cuenta que el 35% de los arrendatarios acuden más de 4 veces al Médico (situación normal 2 veces al año), y dado que existe un patrón de población longeva significativo en propiedad de la manzana, se infiere el riesgo de afectación en la salud física y mental debido a la situación actual de la Manzana.	Gestión institucional para el acompañamiento psicosocial para los afectados que requieren este tipo de apoyos.

Fuente. Elaboración propia

4 ANÁLISIS DE IMPACTO SOCIAL SOBRE EL DESALOJO DE COMERCIANTES DE LA MANZANA 99 O CENTRO COMERCIAL ANARKOS PLAZA

A través de la encuesta presentada en anexos se evaluó los impactos sobre seguridad, movilidad, dinámicas económicas en la zona comercial del centro de Popayán ubicada entre las calles 5, 6, 7 y 8 y las carreras 4, 5, 6 y 7; teniendo en cuenta los lugares que por cercanía y conectividad vial se relacionan de forma más directa con las actividades económicas realizadas en el centro comercial Anarkos Plaza.

El objetivo de este estudio de impacto es determinar en qué medida el cierre y desalojo del centro comercial o la manzana 99 ha afectado a las actividades socioeconómicas en la zona comercial del centro de Popayán; para esto se les induce a los encuestados a recordar cómo eran las circunstancias económicas y sociales hace un año cuando el centro comercial estaba funcionando y, en comparación a ellas, como considera que son las circunstancias actuales.

Las problemáticas relacionadas con las actividades económicas que se llevan a cabo en la zona donde está ubicado el centro comercial, relacionadas con el comercio en sí mismo, la seguridad, la movilidad, la informalidad; se identificaron mediante la encuesta realizada a las personas afectadas por el desalojo del centro comercial. Se reconocieron dinámicas de migración o traslado de locales comerciales, ocupación del espacio público; así como también descenso en el flujo de consumidores o demandantes que circulaban la zona comercial del centro de la ciudad.

Un aspecto más a resaltar que fue considerado por la encuesta de impacto, es a cerca de la percepción y conocimiento que los pobladores y comerciantes de la zona tienen a cerca de la problemática presente del centro comercial, consultándoles sobre una alternativa de solución para la misma. A continuación, se desglosan y presentan los resultados.

4.1 Caracterización.

La población encuestada se segmentó entre comerciantes y ciudadanos. Los primeros se consideraron con mayor importancia debido a que el objeto de este estudio es la identificación de consecuencias a nivel económico y social del contexto, una vez se presentó la problemática de desalojo. El comerciante, es un agente presente en la zona desde hacer gran número de años, y su conocimiento y afectación resulta significativa y directa. Por otra parte, se consideró la percepción de ciudadanos, cuya función es la de consumir o acceder a los productos y servicios que se ofrecen en la zona comercial del centro donde el centro comercial Anarkos Plaza representaba un punto de referencia importante; su sentir y perspectiva es igualmente importante para el estudio, aunque histórica y casualmente su presencia y e influencia no es constante entre cada agente en sí. A continuación, el reflejo del sondeo a nivel de caracterización.

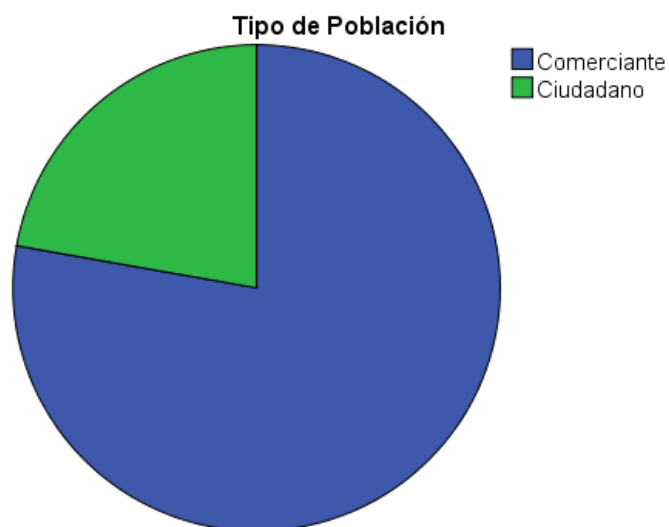
Tabla 47 Tipo de población encuestada comerciante-ciudadano

		Tipo de Población			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Comerciante	126	77,8	77,8	77,8
	Ciudadano	36	22,2	22,2	100,0
	Total	162	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Del total de encuestados, el 77,8% se identificaron como comerciantes, mientras el resto 22,2% lo hicieron como ciudadanos que acceden a productos y servicios pero no laboran o realizan su actividad económica en la zona.

Gráfico 48 Tipo de población encuestada comerciante-ciudadano



Fuente. Elaboración propia

Una vez identificada la forma como se distribuyó la población consultada se procede a revisar sus percepciones en cuanto a las problemáticas encontradas, considerando esta segmentación.

4.2 Percepción de Seguridad

Las cinco categorías utilizadas buscan establecer el grado sensible en el que ha cambiado este aspecto desde que la problemática de desalojo se presentó. El consolidado de la población se expresa así.

Tabla 48 Percepción de Seguridad

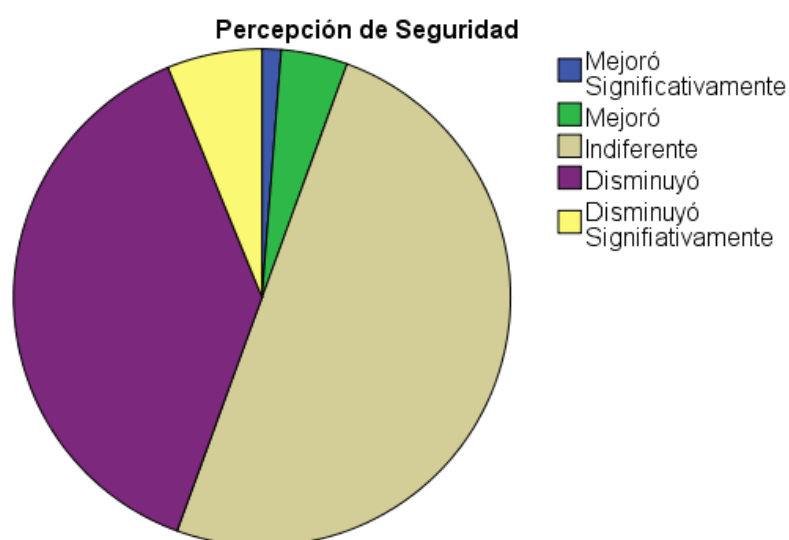
Percepción de Seguridad

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Mejoró Significativamente	2	1,2	1,2	1,2
	Mejoró	7	4,3	4,3	5,6
	Indiferente	81	50,0	50,0	55,6
	Disminuyó	62	38,3	38,3	93,8
	Disminuyó Significativamente	10	6,2	6,2	100,0
	Total	162	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Después del gráfico circular, se encuentra la forma como consumidores y comerciantes perciben la seguridad en la zona comercial del centro.

Gráfico 49 Percepción de Seguridad



Fuente. Elaboración propia

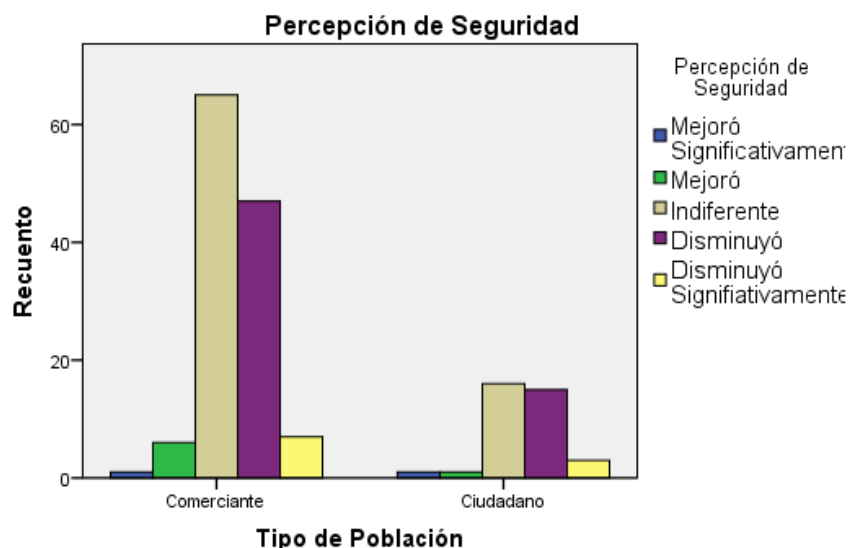
Tabla 49 Tipo de Población*Percepción de Seguridad

Tipo de Población*Percepción de Seguridad tabulación cruzada							
Recuento							
		Percepción de Seguridad					Total
		Mejoró Significativa mente	Mejoró	Indiferente	Disminuy ó	Disminuy ó Significati vamente	
	Comerciante	1	6	65	47	7	126

Tipo de Población	Ciudadano	1	1	16	15	3	36
Total		2	7	81	62	10	162

Fuente. Elaboración propia

Gráfico 50 Tipo de Población*Percepción de Seguridad



Fuente. Elaboración propia

En términos generales el estado de la seguridad en la zona comercial del centro ha desmejorado, desde el punto de vista de los comerciantes quienes componen la mayor parte de la muestra el estado de la seguridad no ha cambiado o no se ha visto afectada por la problemática de desalojo del centro comercial; sin embargo, las personas consultadas que consideraron que la seguridad ha decaído o ha disminuido significativamente están ubicadas sobre zonas determinadas del centro. Mediante esta consulta se estableció que las personas que sienten amenazada su seguridad se encuentran en mayor número en las cercanías a la calle 8 y la carrera 6ta, lugares por donde la movilidad vial y para peatones no se ve obstruida en comparación con otras zonas del centro. Problemáticas externas como prostitución, apuestas y otras se consideraron causantes o atenuantes de la percepción negativa de la seguridad en las zonas mencionadas.

Desde el punto de vista de los ciudadanos, la seguridad en general no ha sufrido de grandes cambios ni positivos ni negativos, mostrando que para este segmento de la población, la problemática de desalojo no ha afectado el estado de la seguridad.

4.3 Estado y uso del Espacio público

Esta problemática se encuentra como un síntoma constante del contexto socioeconómico de la zona comercial de la ciudad, sobre todo alrededor del centro comercial Anarkos Plaza. Su relación con las actividades económicas informales se verá más adelante. La muestra consultada expresó lo siguiente.

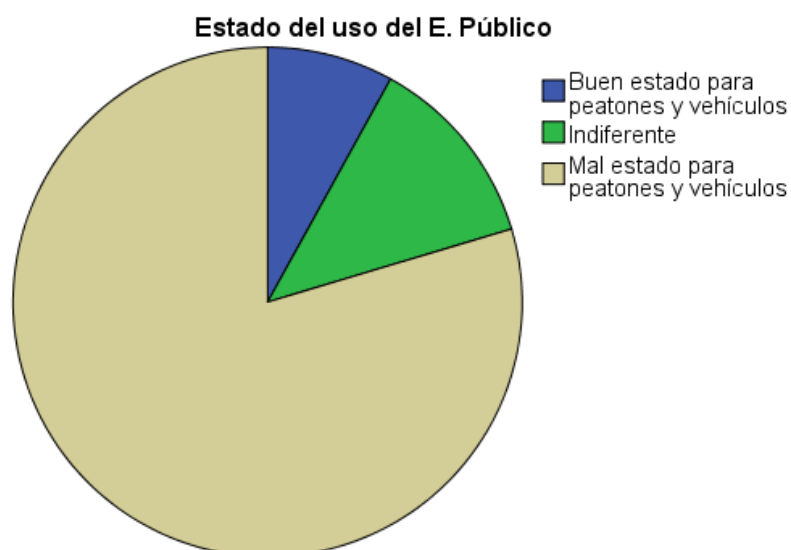
Tabla 50 Estado del uso del Espacio Público

Estado del uso del E. Público					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Buen estado para peatones y vehículos	13	8,0	8,0	8,0
	Indiferente	20	12,3	12,3	20,4
	Mal estado para peatones y vehículos	129	79,6	79,6	100,0
	Total	162	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Evidentemente, el sentir general, muestra que el 79,6% de la población considera que el estado del espacio público está en malas condiciones, mientras que el 12,3% siente indiferencia en cuanto al estado del espacio público en la zona comercial del centro.

Gráfico 51 Estado del uso del Espacio Público



Fuente. Elaboración propia

La segmentación comerciante/ciudadano indica:

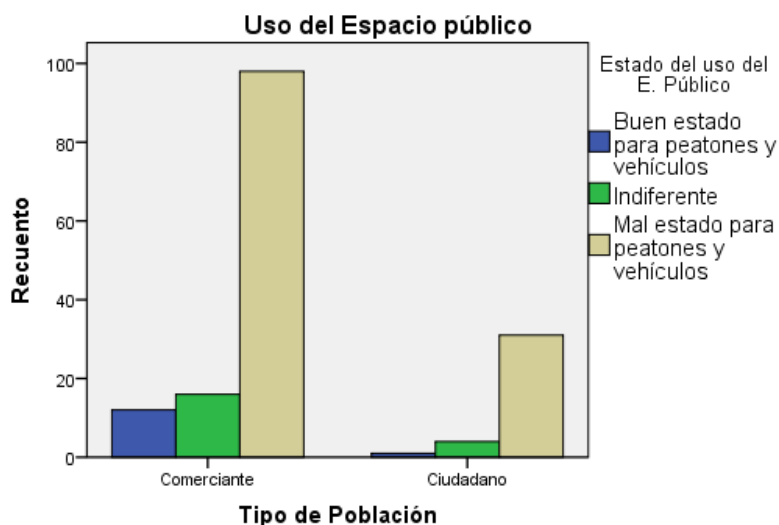
Tabla 51 Tipo de Población*Estado del uso del E. Público

Tipo de Población*Estado del uso del E. Público tabulación cruzada					
Recuento		Estado del uso del E. Público			Total
		Buen estado para peatones y vehículos	Indiferente	Mal estado para peatones y vehículos	
Tipo de Población	Comerciante	12	16	98	126
	Ciudadano	1	4	31	36
Total		13	20	129	162

Fuente. Elaboración propia

En general, hay alto inconformismo por cuenta del estado del espacio público, destaca en esta distribución que hay una porción considerable de comerciantes que consideran que el espacio público está en buen estado; Esto se debe a que cierto número de comerciantes ubicado entre la calle 7 y la carrera 6ta. No se ven afectados negativamente por uso del espacio público; también, los comerciantes ubicados en la calle 6 no encuentran mayores afectaciones por el estado del espacio publico en cuanto a movilidad peatonal, pero si se consideran afectados por el mal estado de la movilidad vehicular. Entonces, entre los factores sobre los que la movilidad se ve afectada es en sí la movilidad vehicular más que la peatonal, la inexistencia de zonas de parqueo, y las malas condiciones del tránsito en horas pico se mencionaron por varios entrevistados como problemáticas que afectan la movilidad.

*Gráfico 52 Tipo de Población*Estado del uso del E. Público*



Fuente. Elaboración propia

Cierta porción de la población no ha evidenciado cambios en el uso del espacio público como consecuencia del desalojo del centro comercial Anarkos Plaza. Esto sobre comerciantes ubicados entre la calle 7 y 8 y las carreras 5 y 6; mientras que las personas, entre ciudadanos y comerciantes que perciben que el uso del espacio público ha empeorado, se encuentran en su mayoría ubicados entre las carreras 5 con calle 6 y 7. Por el lado de los ciudadanos, de manera general consideran que el uso del espacio público está en mal estado, independientemente de la zona.

4.4 Flujo Comercial

Este aspecto, se incluyó para conocer o cuantificar, de acuerdo a lo que los comerciantes y ciudadanos consideran, si las actividades económicas en la zona estudiada han aumentado o decaído, esto en cuanto al aumento de comerciantes formales e informales, al flujo de consumidores o clientes por los mismos, y a la cantidad de intercambios o comercio desde que la problemática del desalojo se presentó.

Al igual que en los aspectos anteriores se considera la perspectiva de comerciantes y ciudadanos, como también se tiene en cuenta la zona donde divergen los resultados. De forma general, la muestra poblacional se expresa así:

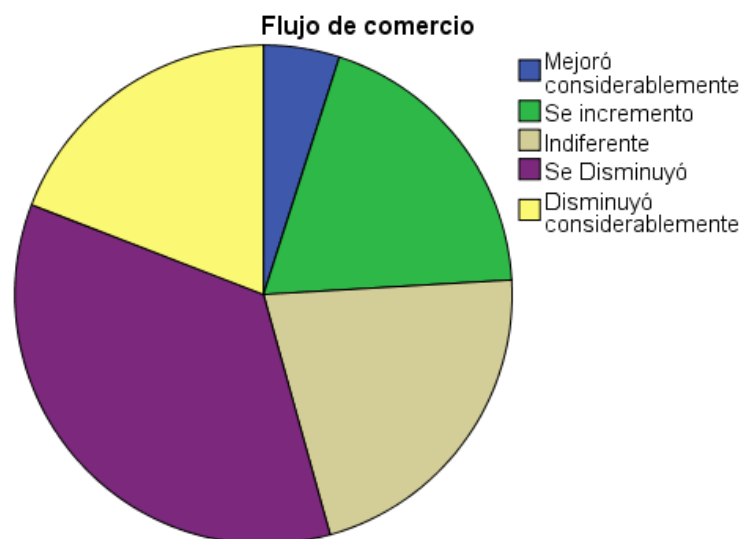
*Tabla 52 Tipo de Población*Estado del uso del E. Público*

Flujo de comercio					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Mejóro considerablemente	8	4,9	4,9	4,9
	Se incremento	31	19,1	19,1	24,1
	Indiferente	35	21,6	21,6	45,7
	Se Disminuyó	57	35,2	35,2	80,9
	Disminuyó considerablemente	31	19,1	19,1	100,0
	Total	162	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Mediante el diagrama, se nota que el sentir general afirma que el flujo de comercio ha disminuido desde que el centro comercial Anarkos Plaza dejó de funcionar; es más, la mayor parte de la población, considerando a quienes afirman que el flujo ha disminuido en diferentes niveles, suman aproximadamente el 54% de la muestra poblacional, mientras que quienes percibieron que su situación mejoró vía flujo de comercio ascienden a casi el 24,1%, entre los que dijeron que mejoró considerablemente y quienes dicen que sólo se incrementó. La población que no notó cambio alguno en el flujo de comercio está representada por el 21,6%.

*Gráfico 53 Tipo de Población*Estado del uso del E. Público*



Fuente. Elaboración propia

De igual forma, la segmentación poblacional entre comerciantes y ciudadanos arroja otra interpretación

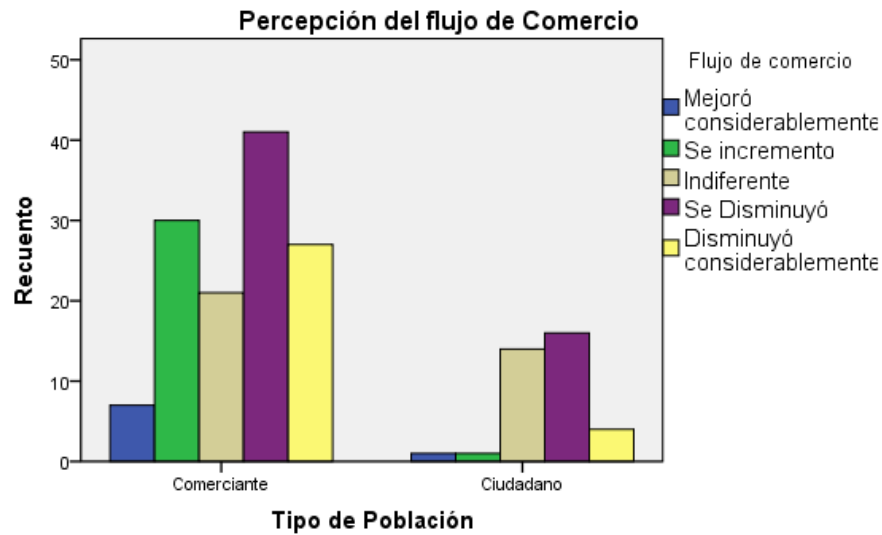
*Tabla 53 Tipo de Población*Flujo de comercio*

Tipo de Población*Flujo de comercio tabulación cruzada							
Recuento		Flujo de comercio					Total
		Mejoró considerablemente	Se incremento	Indiferente	Se Disminuyó	Disminuyó considerablemente	
Tipo de Población	Comerciante	7	30	21	41	27	126
	Ciudadano	1	1	14	16	4	36
Total		8	31	35	57	31	162

Fuente. Elaboración propia

Entre el segmento de comerciantes puede notarse que, aunque la mayor parte de ellos considera que el flujo de comercio decayó, es significativo también el número de ellos que considera que el flujo mejoró o cuya percepción del flujo comercial no se vio afectada por el desalojo del centro comercial. Aun así, las categorías que encierran un panorama positivo no llegan a superar a aquellas que describen un contexto desfavorable para los comerciantes de la zona.

Gráfico 54 Tipo de Población*Flujo de comercio



Fuente. Elaboración propia

Debe resaltarse que los comerciantes que consideran que el flujo de comercio disminuyó considerablemente se encuentran ubicados en gran parte sobre la carrera 6ta y la calle 7, donde la mayor parte del día el tráfico de transeúntes es escaso en comparación con los alrededores de la manzana 99; también, entre esta porción de la muestra que considera que el flujo de comercio disminuyó considerablemente esta una parte de ciudadanos que afirmaron que la calidad y cantidad de productos que se encuentran actualmente no se equiparan a los que se encontraba hace un año, cuando el centro comercial Anarkos Plaza aún funcionaba.

Pudo notarse también que entre los comerciantes que afirmaron que el flujo de comercio mejoró de forma significativa, se encuentran quienes se ubican actualmente en el centro comercial El Empedrado, y en zonas aledañas a este punto de comercio sobre la carrera 5ta. Y calle 7.

Cabe señalar que este aspecto fue relacionado, por parte de los encuestados y en cierta medida, como la abundancia de puestos comerciales informales. Por lo cual, este aspecto debe compararse con el de informalidad.

4.5 Balance de Ventas

Este aspecto considera únicamente a la población comerciantes que participó en la muestra. Mientras que el aspecto anterior daba evidencia de la generación de nuevos puntos de comercio en los alrededores de la manzana 99, y de la visión del contexto por parte de comerciantes y ciudadanos. Este aspecto a estudiar, pretende evaluar la afectación económica de cada comerciante o local comercial ubicado en los alrededores del centro comercial Anarkos Plaza y corroborar si ha habido algún impacto negativo en la generación de ingresos o utilidades por parte de los comerciantes de la zona luego del cierre del mismo centro.

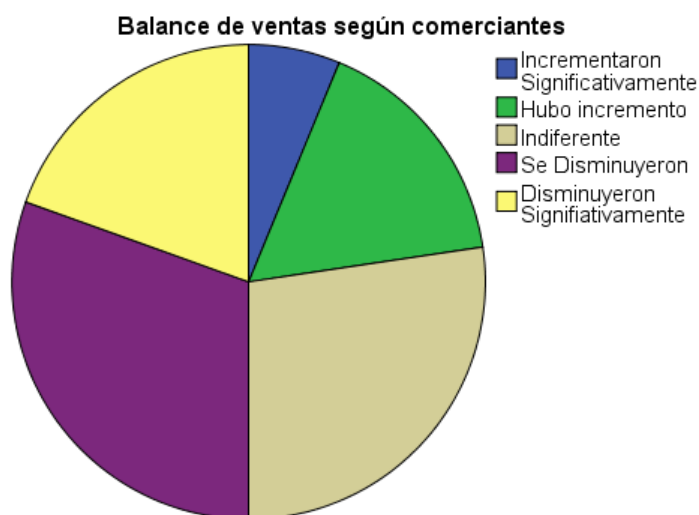
Tabla 54 Balance de ventas según comerciantes

Balance de ventas según comerciantes		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Incrementaron Significativamente	8	4,9	6,3	6,3
	Hubo incremento	21	13,0	16,4	22,7
	Indiferente	35	21,6	27,3	50,0
	Se Disminuyeron	39	24,1	30,5	80,5
	Disminuyeron Significativamente	25	15,4	19,5	100,0
	Total	128	79,0	100,0	
Perdidos	0	34	21,0		
Total		162	100,0		

Fuente. Elaboración propia

Esta medición se realizó mediante cinco categorías que evalúan la situación en los cinco niveles, teniendo un punto intermedio, en el que la población consultada estima que no ha habido cambios en sus ventas.

Gráfico 55 Balance de ventas según comerciantes



Fuente. Elaboración propia

De forma general, la mitad de la población de comerciantes considera que sus ventas se disminuyeron, el 19,5% afirmó que sus ventas se disminuyeron significativamente, mientras que el 30,5% dijeron que sólo se disminuyeron. El porcentaje de la población que afirma que hubo incrementos en sus ventas asciende de forma agregada a 22,7% entre quienes consideraron que su incremento fue significativo y quienes sólo notaron el incremento. El 21,6% considera que no ha habido cambios en el flujo de sus ventas.

Debe reconocerse que entre la población que afirmó que sus ventas decayeron significativamente se encuentran comerciantes ubicados en la carrera 6ta. y la calle 7, además de comerciantes ubicados en la calle 6 entre carreras 4ta. y 5ta. El malestar general, en cuanto a ventas se evidencia en los alrededores inmediatos al centro comercial, exactamente a los frentes de la manzana 99, donde se encontró a la mayor parte de la población que afirmó que sus ventas únicamente disminuyeron.

Por otro lado, la población que percibió un aumento en las ventas se encontró distribuida en la carrera 5ta, algunos en el centro comercial empedrado hasta la carrera 8va., otros en las zonas adyacentes ubicadas en las calles 6 y la carrera 6ta. y 7ma. Ciertos sectores no notaron el cambio en las ventas, debido a que consideraron que sus productos son de primera necesidad, como graneros, droguerías o almacenes de calzado.

4.6 Problemáticas que afectan la zona comercial del centro de la ciudad.

Este aspecto, fue incluido con el objetivo de que la población en sí, identificara y reconociera las problemáticas que afectan sus actividades socioeconómicas en el centro de la ciudad. La pregunta enumera unas opciones, pero también otorga la opción de mencionar otras opciones subjetivas al entrevistado.

A continuación, se presentan las distribuciones de la percepción de problemáticas en la muestra poblacional general.

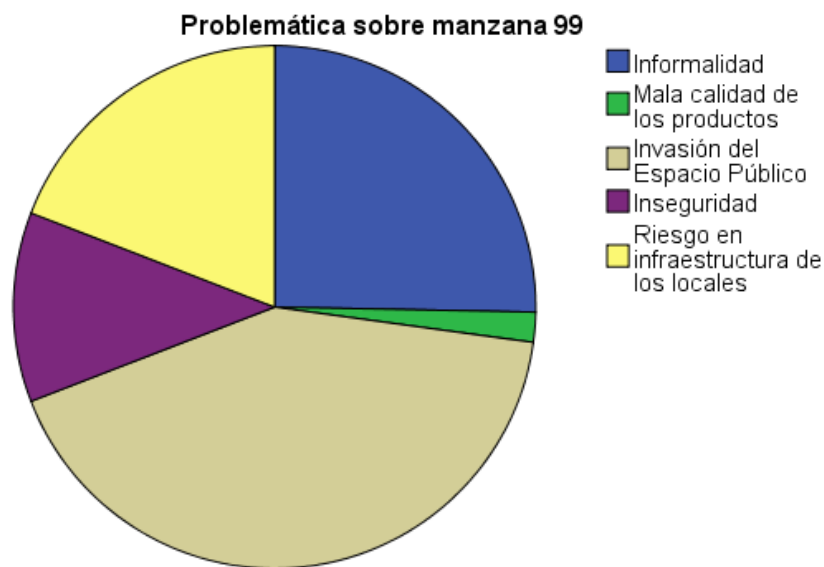
Tabla 55 Problemática sobre manzana 99

Problemática sobre manzana 99					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Informalidad	41	25,3	25,3	25,3
	Mala calidad de los productos	3	1,9	1,9	27,2
	Invasión del Espacio Público	68	42,0	42,0	69,1
	Inseguridad	19	11,7	11,7	80,9
	Riesgo en infraestructura de los locales	31	19,1	19,1	100,0
	Total	162	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

La representación gráfica de esta tabla de frecuencias indica que la invasión del espacio público es la problemática que más llama la atención de los comerciantes y la ciudadanía en general, representada esta perspectiva con el 42%, en segundo lugar, la informalidad representa la segunda problemática a destacar de la lista, en esta el 25,3% de la muestra considera que es la problemática más importante a atender.

Gráfico 56 Problemática sobre manzana 99



Fuente. Elaboración propia

Por su parte, la inseguridad alcanza a reconocerse como problemática más importante por parte del 11,7% de la población encuestada. Entre las problemáticas se incluyó el riesgo sobre el estado de los edificios o infraestructura del centro de la ciudad donde se encuentran los locales comerciales; sólo el 19,1% de la muestra lo consideraron más relevante.

La categoría enumerada como: mala calidad de productos y servicios tiene una participación poco relevante en la distribución, debido a que una pequeña porción de ciudadanos la consideraron la más impórtate, más esta no evidencia el sentir general.

Cabe señalar que este aspecto no tiene un carácter comparativo temporal entre el tiempo en que el centro comercial estaba funcionando y la actualidad; pero si tiene como objetivo manifestar cuales son las preocupaciones actuales que más interesan a los habitantes del centro de la ciudad.

4.7 Fortalezas de la zona comercial del centro de la ciudad, alrededores de la M99

Este aspecto consultado a la muestra poblacional en general, comerciantes y ciudadanos, busca conocer de boca de los mismos agentes sociales los aspectos positivos, fortalezas, ventajas y/o beneficios que generan las actividades socioeconómicas que se dan lugar en el centro de la ciudad de Popayán. Al igual que el aspecto anterior relacionado con la identificación de problemáticas, este aspecto enumera ciertas opciones y le da al entrevistado la posibilidad de proponer alguna otra.

Tabla 56 Fortaleza de la manzana 99

Fortaleza de la manzana 99					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajos precios en Productos	22	13,6	13,6	13,6
	Gran diversidad de productos y servicios	35	21,6	21,6	35,2
	Calidad de productos y servicios	5	3,1	3,1	38,3
	Generación de empleo	75	46,3	46,3	84,6
	Generación de Comercio en la zona	24	14,8	14,8	99,4
	Otra	1	,6	,6	100,0
	Total	162	100,0	100,0	

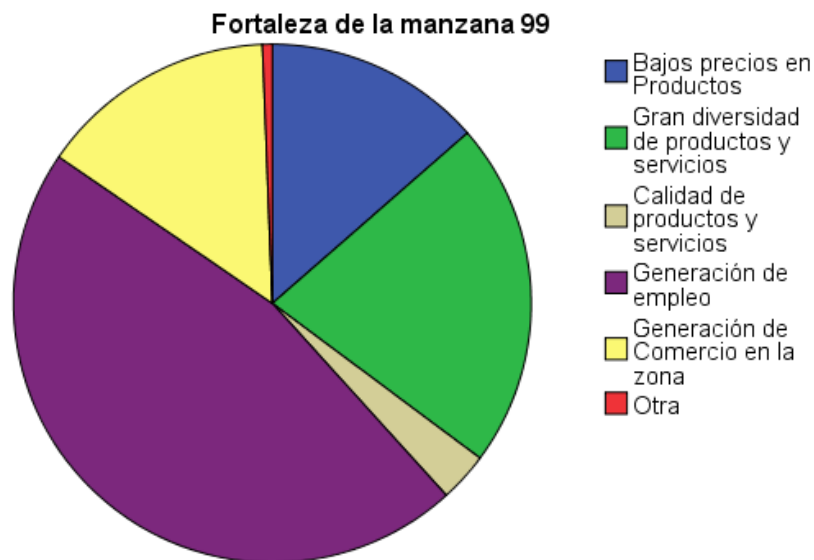
Fuente. Elaboración propia

Las cinco opciones identificadas y propuestas a los encuestados consideran aspectos socioeconómicos como: precios, diversidad de productos, generación de empleo, estimulación comercial, calidad de los productos.

Puede notarse, que la generación de empleo es mencionada como la mayor fortaleza o aspecto positivo que tiene lugar en la zona comercial del centro de la ciudad, representado por el 46% de la muestra poblacional; cabe mencionar que en esta consulta no se establece la distinción de empleo formal o informal debido a que la población entrevistada está conforme con el estado de las relaciones laborales que se generan o no muestran queja al respecto.

Por otra parte, es la diversidad de productos la siguiente opción a identificarse como fortaleza, esta con el 21,6% de acuerdo de la población consultada; le siguen los bajos precios y la generación de actividades comerciales con el 13,6% y el 14,8% respetivamente. En términos generales, la estimulación al comercio es un aspecto donde la gran mayoría parecen estar de acuerdo.

Gráfico 57 Fortaleza de la manzana 99



Fuente. Elaboración propia

La opción considerada como: Calidad de los productos y servicios es mencionada por algunos ciudadanos y comerciantes que cumplen labores de manufactura o preparación de alimentos,

4.8 Factores a Mejorar entre la actividad comercial del centro de la ciudad

Este aspecto se incluyó al igual que los dos anteriores, con el fin de conocer por parte de los entrevistados, cuales consideran ellos son los aspectos que deben mejorarse para que la actividad económica en el centro de la ciudad crezca o aumente sus rendimientos. Las opciones contempladas incluyen la participación tanto del sector privado, empresas, locales comerciales; como también el compromiso de la administración municipal y la ciudadanía en general. Al igual que los puntos anteriores, este aspecto se trató con una opción abierta para que los comerciantes y ciudadanos expresen alguna alternativa previamente no considerada.

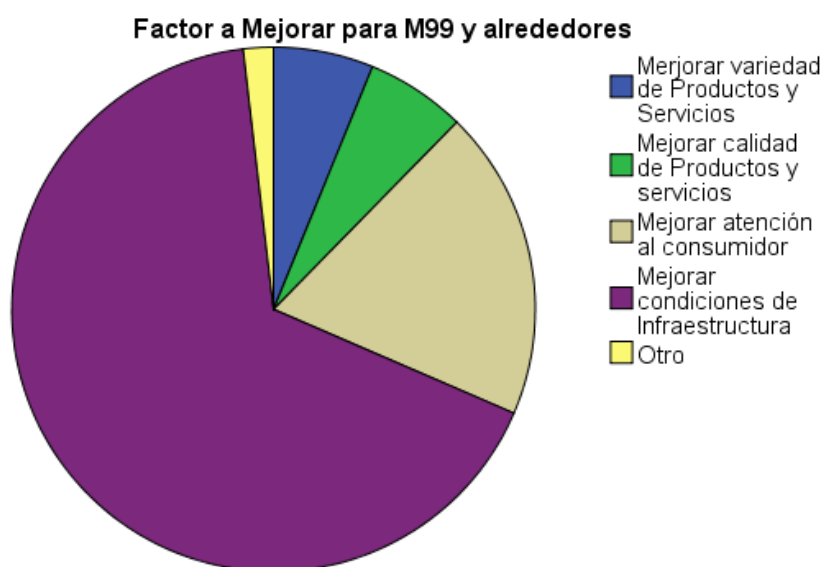
Tabla 57 Factor a Mejorar para M99

Factor a Mejorar para M99					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Mejorar variedad de Productos y Servicios	10	6,2	6,2	6,2
	Mejorar calidad de Productos y servicios	10	6,2	6,2	12,3
	Mejorar atención al consumidor	31	19,1	19,1	31,5
	Mejorar condiciones de Infraestructura	108	66,7	66,7	98,1
	Otro	3	1,9	1,9	100,0
	Total	162	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Entre los aspectos que se contempla a mejorar para contribuir con el crecimiento de la actividad económica en el centro de la ciudad están: el mejoramiento de la calidad de los productos, el aumento en la variedad de productos y servicios ofrecidos, el mejoramiento de la atención al cliente o consumidor y por último, la mejora en las condiciones de la infraestructura de los edificios donde funcionan los establecimientos comerciales en el centro de la ciudad. A continuación la representación gráfica de la consulta sobre este aspecto.

Gráfico 58 Factor a Mejorar para M99



Fuente. Elaboración propia

Puede notarse entonces, que para la muestra poblacional recogida es de suma importancia el mejoramiento de la infraestructura de los edificios que albergan empresas y negocios en el centro de Popayán (66,7%), tanto por motivo de su antigüedad como por la adecuación de las mismas estructuras a los usos del suelo normativamente establecidos.

El mejoramiento de la atención al consumidor es el segundo aspecto a mejorar en orden de importancia, con el 19,1%, esto se asume como un compromiso entre los mismos comerciantes y es percibido de forma general por los ciudadanos quienes consideran que un mejoramiento en este punto generaría un incremento en el flujo de consumidores hacia el centro de la ciudad. Las opciones de mejoramiento relacionadas con los productos en tanto a diversidad o calidad acumulan entre las dos el 12,1% del sondeo y también se plantea como una oportunidad para la inversión y llegada de nuevos comerciantes.

4.9 El destino de la manzana 99

Esta pregunta se analiza al final, pero corresponde a la pregunta cinco del cuestionario de encuesta. Tiene como finalidad establecer el nivel de conocimiento de la problemática de desalojo del centro comercial Anarkos Plaza o Manzana 99; y propone tres alternativas de atención a la problemática, planteando indirectamente la posibilidad de reconstrucción o reparación del edificio averiado y una tercera opción de un carácter socioeconómico diferente.

A continuación, la tabla de distribución.

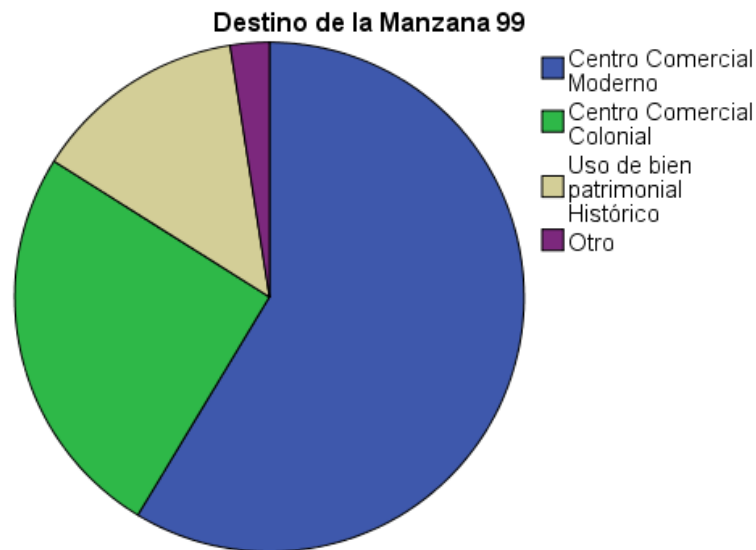
Tabla 58 Destino de la Manzana 99

Destino de la Manzana 99		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Centro Comercial Moderno	95	58,6	58,6	58,6
	Centro Comercial Colonial	41	25,3	25,3	84,0
	Uso de bien patrimonial Histórico	22	13,6	13,6	97,5
	Otro	4	2,5	2,5	100,0
	Total	162	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

El porcentaje más relevante destaca la opción de construir un centro comercial con estética arquitectónica moderna, esta opción obtuvo el 58,6% de aprobación, mientras que la opción de reconstruir el edificio como un centro comercial con arquitectura de estilo colonial obtuvo el 25,3% de aprobación, la tercera opción obtuvo un 13,6% y corresponde a la alternativa de conservar el edificio como un espacio de carácter patrimonial histórico.

Gráfico 59 Destino de la Manzana 99



Fuente. Elaboración propia

La cuarta opción, correspondiente a la propuesta libre del encuestado contempla opciones como la reparación inmediata de los cimientos del edificio para que los comerciantes vuelvan a sus locales y se restaure el orden comercial anteriormente existente.

CONCLUSIONES

El presente Estudio Socioeconómico de los Propietarios y Comerciantes del Centro Comercial Anarkos – Manzana 99 presenta las siguientes conclusiones:

- La situación en términos de propiedad de los locales y espacios de la Manzana 99 es preocupante, porque gran parte de las propiedades aun cumplen con todos los requisitos de trámite de formalización de titularidad de predios, el cual está sujeto a su verificación con el certificado de tradición de propiedad, siendo un paso fundamental de apoyo para la comunidad afectada por parte de los entes públicos y privados competentes, tanto en términos financieros como sociales.
- La Gestión Empresarial de Forma empírica de los comerciantes es la que prevalece en su ejercicio comercial, donde a pesar de su experiencia en el mercado, no han optado por la Educación Formal y de Educación Superior, para fortalecer sus conocimientos y por ende, tomar decisiones importantes ante las adversidades que su dinámica laboral le genera, siendo importante el apoyo y acompañamiento en este proceso.
- La capacidad de pago de los propietarios y comerciantes es significativa y racional, donde de acuerdo al estudio son eficientes y competentes en su deber de pago de sus deudas, siendo un comportamiento de resaltar, a pesar de las condiciones de mercado en que se desenvuelven, generando ante las entidades financieras una confianza crediticia y por ende sostenible a sus necesidades de gestión de recursos.
- No obstante, existe un significativo endeudamiento informal donde a pesar contar con créditos formales dentro de su nivel de deuda, los créditos informales son igualmente contribuyentes en su ejercicio contable, siendo una referencia preocupante sobre la ausencia de control de este tipo de créditos que conlleven en el corto y mediano plazo, en problemáticas sociales tanto en la salud y seguridad de la comunidad afectada.
- Se destaca la Alta informalidad laboral en que se encuentran los empleados de los propietarios y arrendatarios del Centro Comercial Anarkos – Manzana 99, principalmente en el sector Comercio, lo cual a pesar de la naturaleza e ingresos de los negocios, las condiciones de calidad laboral no son las adecuadas a la normatividad vigente.
- A pesar de que parte de los propietarios y arrendatarios tienen un estrato socioeconómico promedio entre el nivel 3 y 4, existe una participación importante de la comunidad afectada que se considera vulnerable (Estratos 1 y 2) que requiere de una cobertura de programas sociales que permitan dar acompañamiento y ser tenidos en cuenta en las necesidades prioritarias que tengan tanto en Educación, Salud, Bancarización, entre otros.
- Hay una Alta afectación psicosocial crítica para la comunidad del Centro Comercial, dado que la situación generada por el Cierre de la Manzana 99, ha generado inconvenientes de tipo emocional, bajo problemáticas como el pago de deudas, la generación de ingresos y dificultades para satisfacer las necesidades básicas y de calidad de vida de sus familias, siendo importante el acompañamiento institucional para mitigar este tipo de afectaciones, evitando complicaciones de salud que comprometan la integridad física de los propietarios y arrendatarios del sector.

- La dinámica comercial del Centro Comercial Anarkos – Manzana 99 es fundamental para el Centro Histórico del Municipio de Popayán, dado que la ausencia del funcionamiento de esta manzana 99, ha generado en la comunidad aledaña, bajas percepciones de seguridad, bajo flujo comercial e incomodidades en el manejo del espacio público de la zona, siendo para la comunidad payanesa como demandante del mercado, un sector necesario e importante para satisfacer sus necesidades y servicios en el sector.

RECOMENDACIONES

El Estudio Socioeconómico considera importante de acuerdo a las conclusiones anteriores, tener en cuenta las siguientes recomendaciones, desde el punto de vista netamente académico:

Es importante el desarrollo de un estudio o investigación detallada de las condiciones de titularidad de los predios que componen el Centro Comercial Anarkos-Manzana 99, en aras de cumplir en parte de los propietarios, los requisitos de trámite de formalización de propiedad de los locales, siendo importante un diagnóstico y una evaluación de la titularidad de estos predios, con el fin de que paralelamente al Estudio Patológico sobre las fallas estructurales del lugar que realiza la Administración Municipal de Popayán, se tenga en cuenta un Estudio de Saneamiento Predial en este proceso.

Se recomienda el apoyo institucional de los entes públicos y privados en este proceso, ofreciendo alternativas de solución que mitiguen la problemática social y financiera en que se desenvuelven. Por ejemplo, su buena capacidad de pago de deuda en una actividad comercial en condiciones normales de funcionamiento, permiten garantizar confianza para ser apoyado por parte del sistema financiero.

De manera paralela, es importante el acompañamiento institucional posterior a los resultados del Destino de la Infraestructura del Centro Comercial Anarkos – Manzana 99, dado que problemáticas como la Informalidad Laboral o el Endeudamiento informal, deben ser controlado por las autoridades competentes, en aras de generar actividades económicas teniendo en cuenta la normatividad competente y vigente.

BIBLIOGRAFIA

- ARENA BOGOTÁ, C. (2016). *Blog Arena Bogotá*. Obtenido de <http://blog.arenabogota.com/historia-de-los-centros-comerciales-en-colombia/>
- Colombia, C. d. (1959). Ley 163. *De defensa y concervación de patrimonio histórico*. Bogotá.
- Colombia, C. d. (2001). Ley 675. *Régimen de propiedad horizontal*. Bogotá.
- Escritura pública, 2647 (Notaría primera del circulo de Popayán 22 de Diciembre de 2003).
- Paez, C. D. (2016). *Anarkosplazacentrocomercial*. Obtenido de [/anarkosplazaocentrocomercial.blogspot.com](http://anarkosplazaocentrocomercial.blogspot.com): <http://anarkosplazaocentrocomercial.blogspot.com/2016/05/historia-plaza-anarkos.html>
- Proclama. (16 de Marzo de 2018). *proclamadelcauca.com*. Obtenido de <https://www.proclamadelcauca.com/centro-comercial-anarkos-continuara-cerrado/>
- Simmonds, S. (8 de Mayo de 2017). *proclamadelcauca.com*. Obtenido de proclamadelcauca.com/ejemplo-la-decadencia-centro-historico/