



*Análisis de vivienda en la  
Región Metropolitana  
Bogotá – Cundinamarca*

**Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.**

Claudia López Hernández

Alcaldesa Mayor

**Secretaría Distrital del Hábitat**

Nadya Milena Rangel Rada

Secretaria

**Subsecretaría de Planeación y Política**

Jaime Andrés Flórez Murcia

Subsecretario

**Subdirección de Información Sectorial**

María Paula Salcedo Porras

Subdirectora

**Equipo técnico - Subdirección de Información Sectorial**

Hernán Enríquez Sierra

Tania Sofía Puentes Rojas

## Contenido

Introducción .....	5
Necesidad regional de vivienda .....	6
Oferta de suelo en la región .....	10
Proyección de generación de viviendas .....	11
Situación del mercado .....	14
Capacidades territoriales para gestionar una agenda regional .....	17
Conclusiones .....	21
Referencias.....	22

## Listado de ilustraciones

Ilustración 1. Hogares nuevos y saldo neto migratorio .....	7
Ilustración 2. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo (número de hogares) .....	8
Ilustración 3. Necesidad de vivienda (número) .....	8
Ilustración 4. Potencial de suelo disponible en la región por clase de suelo .....	10
Ilustración 5. Potencial de suelo disponible en la región.....	11
Ilustración 6. Potencial de vivienda en Bogotá Región .....	13
Ilustración 7. Iniciaciones de vivienda entre el 2013 y 2022 (unidades de vivienda) .....	14
Ilustración 8. Porcentaje de iniciaciones por tipo de vivienda (2013 - 2022) .....	15
Ilustración 9. Cantidad subsidios Mi Casa Ya 2016 a 2023 .....	15
Ilustración 10. Conmutación laboral y estudio (número de viajes de municipios hacia Bogotá).....	16
Ilustración 11. Conmutación laboral y estudio (número de viajes de Bogotá hacia municipios).....	16
Ilustración 12. Pilares del Índice de Capacidades Regional .....	18
Ilustración 13. Índice Global de capacidades institucionales.....	19

## Listado de tablas

Tabla 1. Necesidad de vivienda por municipio .....	9
Tabla 2. Proyecciones de vivienda.....	12
Tabla 3. Proyecciones Plan Maestro Hábitat y Servicios Públicos .....	12

## Introducción

Las dinámicas demográficas y económicas de la región metropolitana Bogotá Cundinamarca han logrado consolidar un mercado inmobiliario regional en los últimos diez años. Si bien, Bogotá es el mayor generador de vivienda, municipios como Soacha, Mosquera, Chía y Girardot han ganado relevancia en la dinámica inmobiliaria. Frente a las condiciones del mercado de la vivienda en la región resulta de especial interés el poder modular la oferta de vivienda de acuerdo con las necesidades de los hogares, teniendo en cuenta que pueden existir choques demográficos, decisiones de relocalización de hogares, mercado de segundas viviendas, entre otros, que presionan más a unos municipios por proveer de viviendas adecuadas, en especial, para familias pobres y vulnerables.

De la misma forma, cobra relevancia establecer desde un punto de vista regional, cuál es la disponibilidad de suelo y desarrollo de futuras viviendas para atender la necesidad que existe en la región. Esto puede servir como insumo para establecer directrices, mejora de capacidades, acompañamiento o apuestas programáticas para que la región metropolitana promueva con los municipios que la componen. El objetivo de este documento, es presentar los principales aspectos de la demanda por viviendas y la capacidad en la oferta de suelo y de viviendas para resolverla en el futuro.

Este documento se divide en cinco secciones. En la primera, se muestra la necesidad regional por vivienda a 2035 teniendo como premisa que, debido a dinámicas demográficas y funcionales respecto a Bogotá, se debe aproximar a la provisión y mejoramiento de viviendas desde la escala regional. En la segunda sección, se presenta la oferta aproximada de suelo en Bogotá y 20 municipios que es crucial para resolver la demanda por vivienda. La tercera sección presenta el análisis de proyección de viviendas y la capacidad local y regional para atender con el suelo disponible y los propósitos municipales la necesidad por vivienda. La cuarta sección desarrollo muestra la situación del mercado de vivienda de los últimos diez años con el fin de evaluar si es posible que bajo estas dinámicas locales se pueda atender la necesidad propia y de la región. Finalmente, en la quinta sección se presenta un análisis de la capacidad local para gestionar el desarrollo urbano con el propósito de que la región pueda observar retos y posibilidades para apoyar la gestión de la producción de vivienda.

## Necesidad regional de vivienda

El déficit habitacional existente y la limitada respuesta del mercado formal para satisfacer la necesidad de vivienda implicó en los últimos 20 años tuvo una fuerte expansión en Bogotá y los municipios de la región, producto tanto de las fuertes tendencias de migración y crecimiento vegetativo, como de varios fenómenos macroeconómicos y decisiones de política pública.

En primer lugar, la influencia del Distrito sobre los municipios de la región es evidente y ha generado dinámicas que han venido acelerando el proceso de crecimiento de los municipios circunvecinos. De acuerdo con la información del Censo Nacional de Población y Vivienda - CNPV (DANE, 2023), los municipios que conforman el borde con el Distrito aumentaron su población en 619,115 personas en un periodo de 15 años, lo que implica una tasa de crecimiento anual de 2,85%, mientras que Bogotá presenta una tasa anual de 0,77% en el mismo periodo.

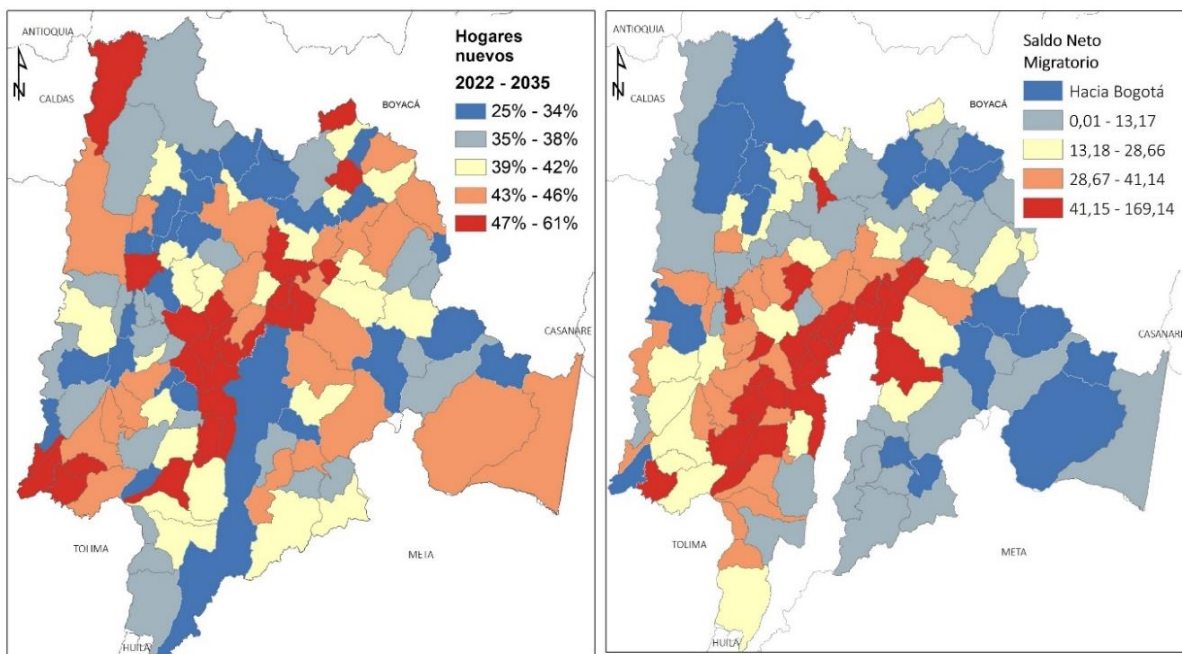
Esta idea se refuerza cuando nos aproximamos a los municipios más cercanos a Bogotá, donde se presentan una tasa de crecimiento promedio anual de población del 3,69%, que supera ampliamente la tasa de crecimiento de los municipios al resto de los municipios circunvecinos del segundo anillo y de los centros subregionales con una tasa promedio del 1,83% y 1,87%, respectivamente (SDP, 2022).

Si se considera además la tasa de crecimiento poblacional de provincias como Sabana Centro que como fue señalado, entre 2015 y 2021 superó en cerca de 20 puntos porcentuales el crecimiento acumulado de Bogotá en ese mismo periodo, es notable que se experimenta la influencia de factores adicionales al crecimiento vegetativo de la población en esos municipios, lo que podría atribuirse a la migración que ocurre entre Bogotá y los municipios circunvecinos pero también entre otras regiones del país y esos municipios, e incluso desde países vecinos desde donde han llegado cantidades inusuales de personas en los últimos años. Entre los habitantes de Bogotá cada vez es más usual contemplar la posibilidad de cambiar su lugar de residencia a un municipio aledaño, en efecto, cerca del 46% de los consultados en la Encuesta Multipropósito en la ciudad afirmaron planear cambiar de residencia por una fuera de Bogotá, principalmente y en orden de importancia por el incremento del costo de vida, inseguridad y dificultades de movilidad. Ya desde el 2014 se iniciaba a registrar en una forma más palpable que la población de los municipios del primer y segundo anillo circundantes a Bogotá se incrementaba de manera significativa por factores alternos al crecimiento orgánico, para entonces la Secretaría Distrital de Planeación (SDP, 2016) registró que entre el 50% y el 70% de las personas que ingresaron a los municipios provenían de Bogotá.

Lo anterior sumado a la recepción de población extranjera que Colombia ha experimentado de manera atípica en los últimos años como producto de la salida de población de Venezuela que ha elegido a Colombia como uno de sus principales destinos, cerca del 36% de la población migrante de ese país ha llegado a Colombia con intenciones de permanecer (OIM, 2022). Se calculaba que cerca de 2,7 millones de migrantes venezolanos se asentaron en Colombia para 2022 (Migración Colombia, 2022). Siendo Bogotá la principal ciudad del país y concentrado cerca de un tercio de la actividad económica del país junto con la región próxima, es explicable que buena parte de esa población haya buscado radicarse en la región de Bogotá y los municipios aledaños.

Adicionalmente, cabe resaltar que el Distrito y los municipios de la región vienen registrando una disminución progresiva de la cantidad de personas por hogar. Para Bogotá, la información disponible del DANE (2021) indica que se pasó de hogares con un tamaño promedio de 3.49 personas por hogar en 2005 a 2.79 personas por hogar para el año 2021. En cuanto a los municipios más cercanos al Distrito, los municipios con mayor número de personas y hogares en 2021 fueron Mosquera con 3.13, Soacha 3.06 y Chía con 2.95 personas por hogar. El crecimiento esperado del número de hogares es mayor en los municipios que en Bogotá - recibirán una mayor presión por urbanización. La dinámica migratoria ha tenido dos cambios estructurales en la última década. Un choque demográfico vinculado a la migración internacional y un recambio en el flujo de migrantes internos entre Bogotá y municipios. A 2035 se proyecta que en Bogotá y 20 municipios de Cundinamarca se creen 1,58 millones de hogares.

*Ilustración 1. Hogares nuevos y saldo neto migratorio*

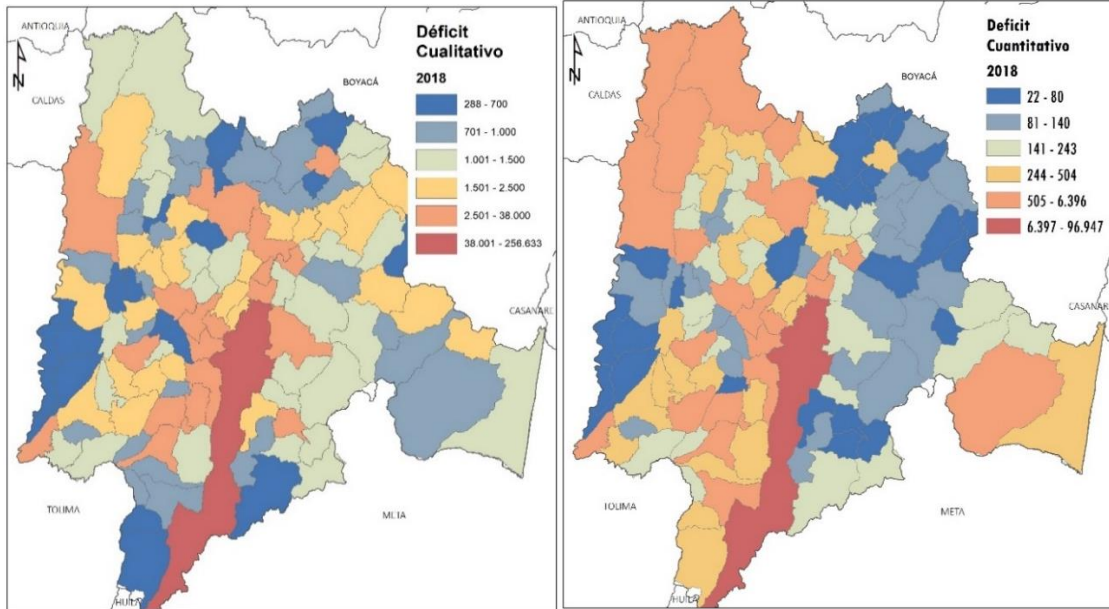


Fuente. DANE, 2018. Elaboración propia, SIS – SDHT

Para el 2018 había 113 mil hogares que requerían de una nueva vivienda para solucionar las condiciones precarias de habitación, teniendo en cuenta que entre el 2017 y el 2021 en Bogotá y 19 municipios, el déficit habitacional disminuyó pasando de 9,9% a 9,5%. Sin embargo, los hogares en déficit habitacional aumentaron un 13,6% (39.339 hogares) y respecto a los nuevos hogares (539.816) corresponde al 7,3%.

El déficit cualitativo pasa del 8,35% (242.685 hogares) en 2017 al 8,4% (292.166 hogares) en 2021. El déficit cuantitativo pasa de 1,6% (47.218 hogares) en 2017 a 1,1% (37.077 hogares) en 2021. Los hogares en déficit por cohabitación disminuyeron en un 60,98% pasando de del 1% en 2017 al 0,3% en 2021. a los nuevos hogares (539.816) corresponde al 7,3%.

Ilustración 2. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo (número de hogares)



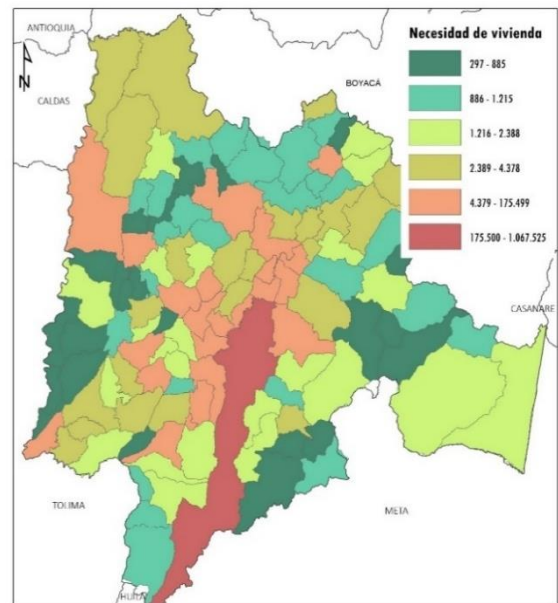
Fuente. DANE, 2018. Elaboración propia, SIS – SDHT

Para los desafíos de ordenamiento, estas cifras implican no solo que se requieren acciones para enfrentar el reto a futuro sobre los procesos demográficos sino también de solventar las necesidades actuales. En este sentido se puede complementar la información de formación futura de hogares, con aquellos que en la actualidad viviendo en condiciones precarias por cuenta de malas condiciones de las edificaciones que habitan o el hacinamiento crítico no mitigable. A este respecto, el censo de población y vivienda determina que a 2018 había 113 mil hogares que requerían de una nueva vivienda para solucionar las condiciones precarias de habitación en Bogotá y 12 municipios vecinos.

La suma de la formación de hogares y aquellos que se encuentran en déficit cuantitativo permite estimar la necesidad por vivienda en la región, la cual necesita desarrollarse con soportes urbanos, espacios públicos, vías, equipamientos, conexión a servicios públicos, etc. Para Bogotá y los municipios cercanos se requiere dar solución a 1 millón 475 mil soluciones habitacionales aproximadamente.

Ilustración 3. Necesidad de vivienda (número)  
Fuente. DANE, 2018. Elaboración propia, SIS – SDHT

Este fenómeno que no es ajeno a las condiciones propias de cada municipio contiene un conjunto de condiciones transversales a la región, las cuales permiten aproximarse a este como un único y maduro mercado





sobre el cual descansan las decisiones de demanda de espacios construidos versus una oferta importante de espacios edificados.

Es de resaltar que la proyección de hogares presiona la capacidad de abastecimiento de agua y a su vez presiona la estructura ecológica regional, con la posibilidad de desplazar también actividades agrícolas y pecuarias, bien por la incorporación de tierras aptas para la agricultura al suelo urbano o por la utilización en extenso del suelo suburbano.

*Tabla 1. Necesidad de vivienda por municipio*

Municipio	Hogares nuevos 2022 - 2035	Déficit Cuantitativo	Necesidad de vivienda
Bogotá, D.C.	970.578	96.947	1.067.525
Soacha	169.103	6.396	175.499
Facatativá	34.291	2.457	36.748
Fusagasugá	35.134	888	36.022
Mosquera	33.514	1.784	35.298
Chía	31.501	1.843	33.344
Madrid	28.066	1.250	29.316
Zipacquirá	28.859	431	29.290
Girardot	26.111	2.094	28.205
Funza	23.533	741	24.274
Cajicá	17.627	737	18.364
Ubaté	8.873	310	9.183
Tocancipá	7.374	1.187	8.561
La Mesa	7.000	645	7.645
Sibaté	7.063	265	7.328
Cota	6.600	307	6.907
Villeta	5.938	604	6.542
Guaduas	5.782	512	6.294
El Rosal	5.519	451	5.970
Sopó	5.431	146	5.577
La Calera	5.292	145	5.437

Fuente. DANE - CNPV, 2018. Elaboración propia, SIS – SDHT

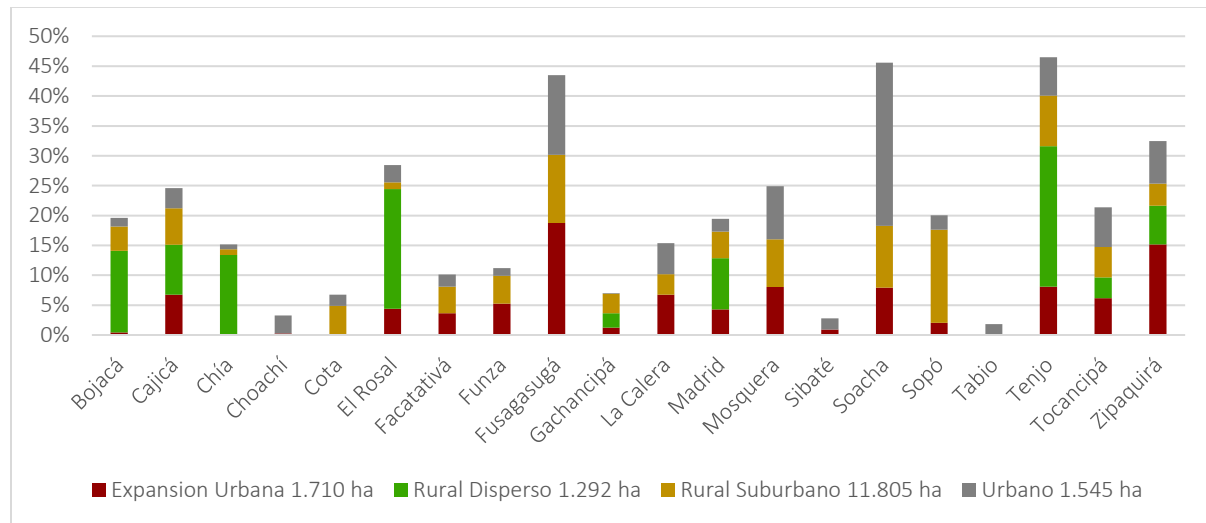
## Oferta de suelo en la región

Acorde con los resultados obtenidos en el estudio de “Disponibilidad de suelo urbanizable para Bogotá y la región 2020” mediante la revisión de los POT vigentes, los suelos de protección y conservación, el tejido urbano para el 2020 y un filtro por topografía mayor al 25%, se obtuvo un total de 16.351 hectáreas de suelo aparentemente susceptible a urbanizar el cual corresponde a 11.804,6 ha sobre suelo rural suburbano, seguido del suelo de expansión urbana, urbano y rural disperso con 1.709 ha, 1.544,8 ha, y 1.291,6 respectivamente. (SDHT, 2022)

Es importante mencionar que el suelo disponible identificado en área rural disperso o suburbano corresponde a aquellas áreas que desde los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios cuentan con una destinación para vivienda o usos complementarios, es decir, desarrollos habilitados desde la norma con diferentes especificaciones edificatorias.

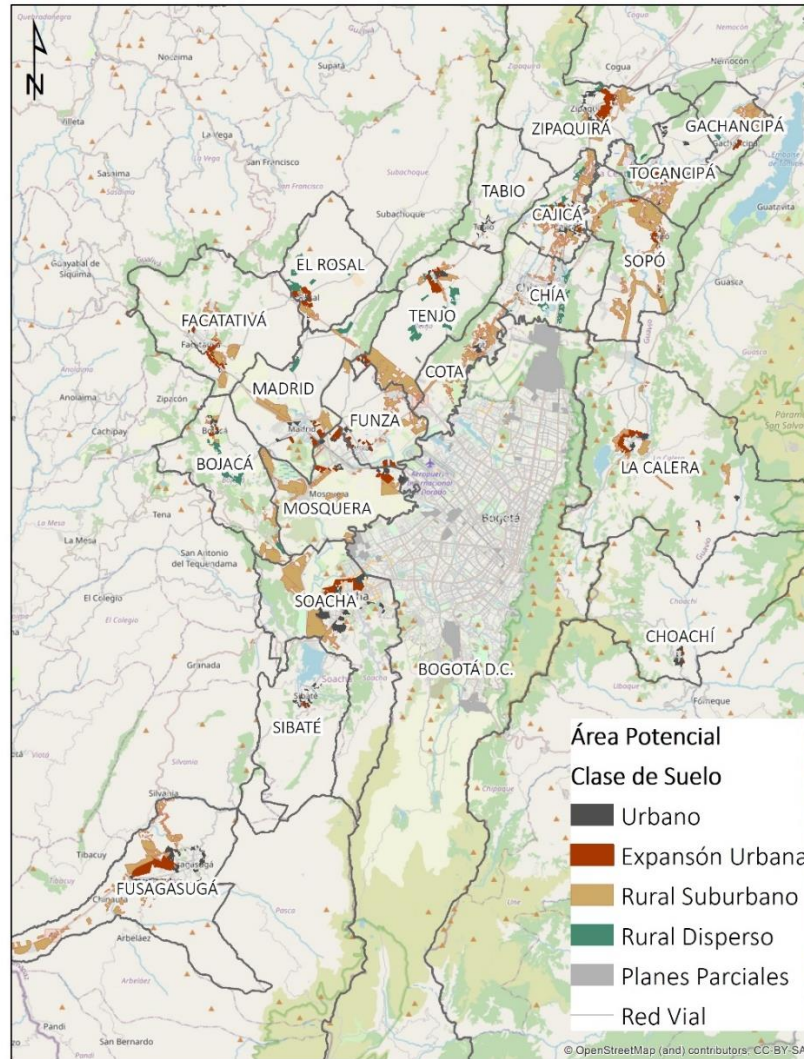
A continuación, en la Ilustración 4 - Ilustración 5 se muestra un comparativo de área susceptible a urbanizar por municipio acorde con el estudio mencionado, resaltando mayor área en los municipios de Fusagasugá, Sopo y Tenjo, mientras que menor área en los municipios de Tabio, Sibaté y Gachancipá.

Ilustración 4. Potencial de suelo disponible en la región por clase de suelo



Fuente. DANE, 2018. Elaboración propia, SIS – SDHT

Ilustración 5. Potencial de suelo disponible en la región



Fuente. DANE, 2018. Elaboración propia, SIS – SDHT

## Proyección de generación de viviendas

La proyección de generación de vivienda en la región detallada en la Tabla 2, muestra cómo cada municipio puede solucionar su necesidad según proyecciones del DANE, proyecciones aportadas por los municipios en el marco del Comité de Integración Territorial (CIT) y proyecciones de la Secretaría Distrital del Hábitat; y cómo estas estimaciones implican una producción de vivienda por encima de la necesidad propia o por el contrario, una dependencia de la producción de otros municipios en la región llevando y por ende, a una articulación y gestión desde la Región Metropolitana.

Bogotá y los municipios analizados, salvo Chía, Sibaté y Soacha, cuentan con suelo suficiente para atender su necesidad de vivienda. Bajo los análisis planteados en el estudio, el suelo de Bogotá y 20 municipios permite satisfacer la necesidad incluyendo el componente de movilidad de hogares.

Tabla 2. Proyecciones de vivienda

Municipio	Proyección viviendas nuevas 2035 DANE-CNPV	Proyección Viviendas 2035 CIT <sup>1</sup>	Viviendas que se pueden desarrollar SDHT	% Cobertura Local	Necesidad local por satisfacer	Remanente para movilidad de hogares
Tenjo	4.677		124.368	100		119.691
Fusagasugá	41.483		157.050	100		115.567
Sopó	6.418		77.342	100		70.924
Mosquera	37.705	5.525	106.128	100		68.423
Cajicá	20.747	24.553	84.704	100		63.957
Zipaquirá	33.908		87.577	100		53.669
Tocancipá	6.786	7.547	53.529	100		46.743
Bojacá	2.508		40.128	100		37.620
La Calera	6.445	26.000	41.571	100		35.126
Madrid	31.702		65.786	100		34.084
Cota	7.839	16.374	32.650	100		24.811
Funza	27.450	22.295	51.309	100		23.859
Gachancipá	4.287		25.935	100		21.648
Facatativá	37.041		56.054	100		19.013
Chía	35.084	42.793	29.191	83	5.893	-
Sibaté	8.467	4.267	904	11	7.563	-
Soacha	197.951	98.000	130.633	66	67.318	-
<b>Total</b>	<b>510.498</b>	<b>247.354</b>	<b>1.164.860</b>	<b>1.560</b>	<b>80.774</b>	<b>735.136</b>

Fuente. DANE, 2018. CIT, 2022. SDHT, 2022. Elaboración propia, SIS – SDHT

Las diferentes estrategias que incorpora el Plan de Hábitat y Servicios Públicos incluyen la promoción de la vivienda en la región de donde se puede obtener el 19% del total del remanente para Bogotá que pueden ofrecer los municipios bajo el supuesto de acceso a servicios públicos domiciliarios.

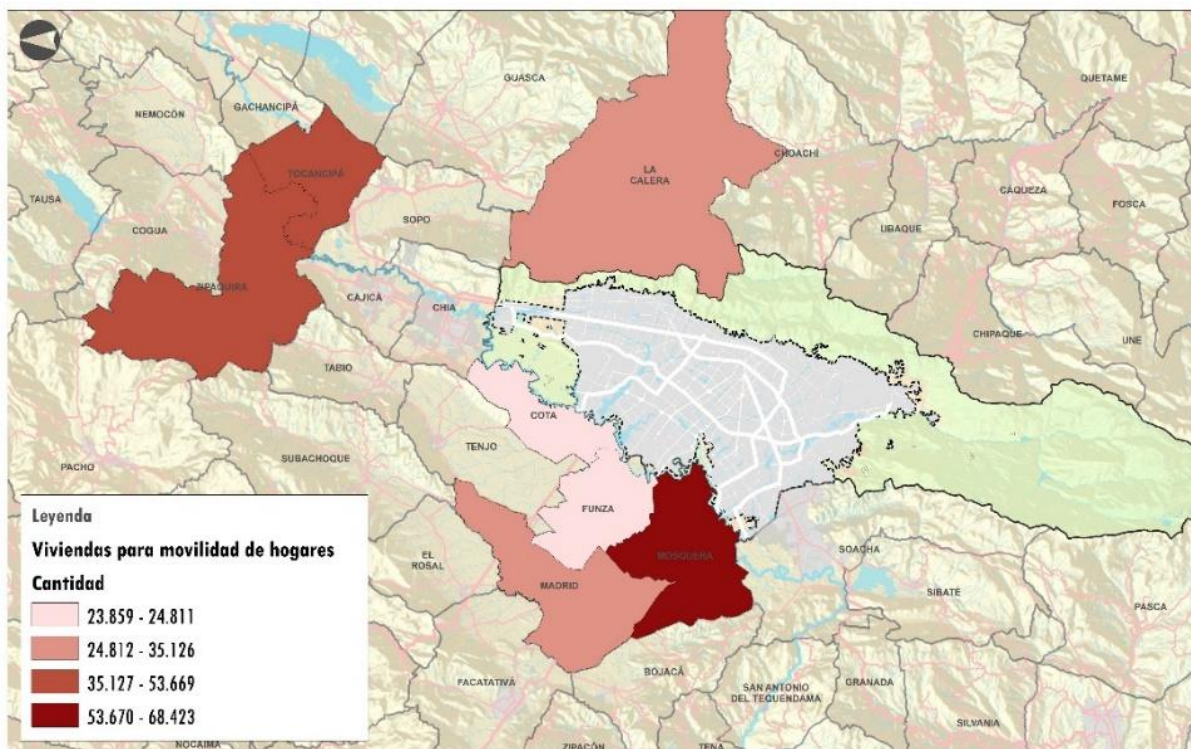
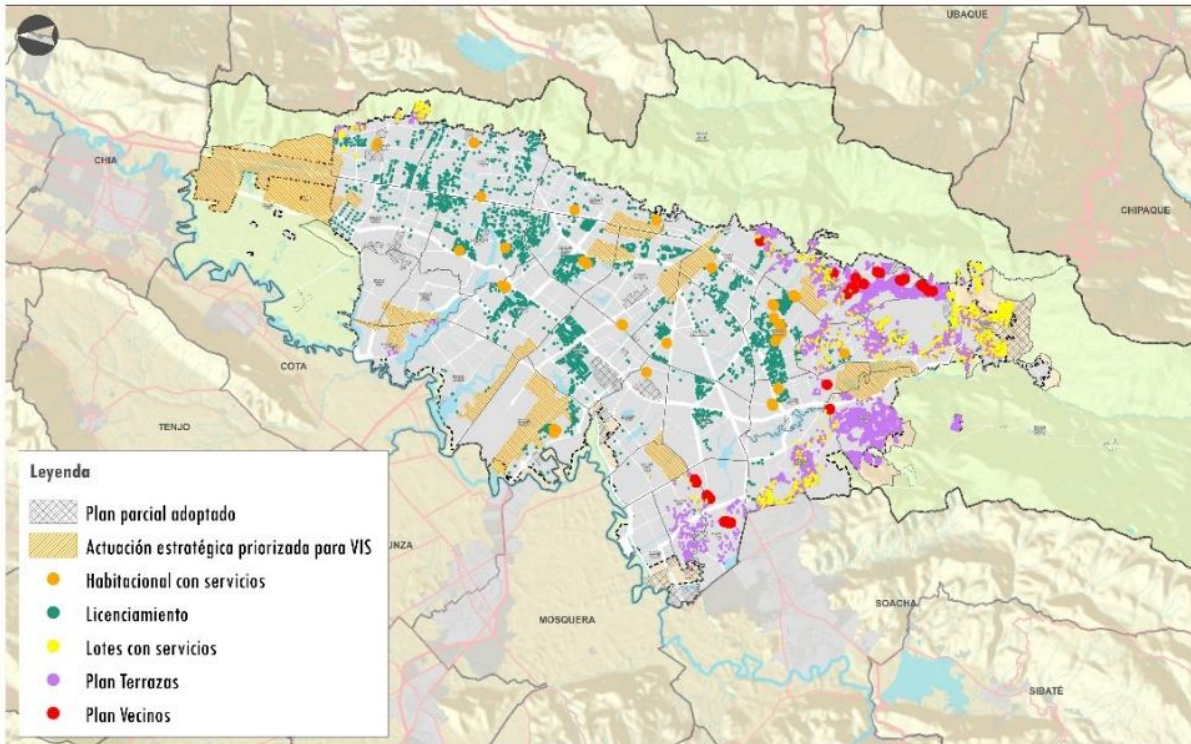
Tabla 3. Proyecciones Plan Maestro Hábitat y Servicios Públicos

Tipo	Unidades	%
Proyectos públicos VIP- VIS, Plan Terrazas, Plan Vecinos	75.581	7%
Desarrollo de mercado	706.318	63%
Reúso de edificaciones	132.945	12%
Potencial en región*	213.505	19%
<b>Total</b>	<b>1.128.349</b>	<b>100%</b>

Fuente: SDHT (2023) Nota: El potencial de la región corresponde a una priorización en los municipios de Cota, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Tocancipá y Zipaquirá.

<sup>1</sup> Comité de Integración Territorial - CIT

Ilustración 6. Potencial de vivienda en Bogotá Región



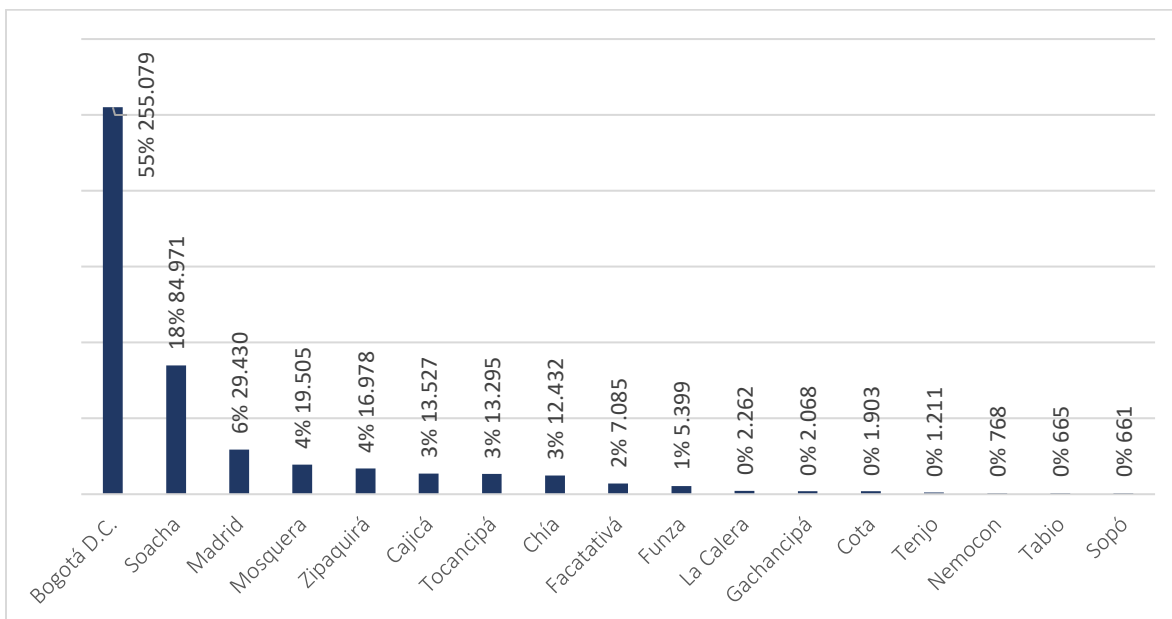
Fuente: Elaboración propia SDHT – SIS a partir de SDHT (2023)

## Situación del mercado

Circunstancias favorables para la adquisición de vivienda que se experimentó en años recientes, el sector constructor no tardó en responder con el desarrollo de nuevos proyectos de construcción de vivienda en todas las categorías y principalmente en lo que respecta a vivienda social. Sin embargo, esta expansión del mercado de vivienda mostro una limitada respuesta en la producción formal de vivienda, pues a pesar de un aumento en la producción de vivienda de interés social, ésta no logró llegar efectivamente a los hogares de menores recursos, por dificultades en el cierre financiero de los hogares, especialmente hogares con ingresos de menos de 2 SMMLV, y por la demanda de este tipo de vivienda por parte de grupos de inversión y hogares que buscan adquirirlas como segunda vivienda o una opción de inversión.

Entre el año 2013 y el año 2022 en Bogotá y dieciséis municipios de Cundinamarca, se iniciaron 465 mil viviendas siendo Bogotá el que aporta el 55% de las unidades ofertadas en el periodo de análisis. Aunque Soacha generó un 18% de la producción, los municipios de Madrid, Mosquera, Zipaquirá, Cajicá, Tocancipá y Chía pusieron un 23% adicional por lo que los ocho municipios mencionados concentraron el 96% de la oferta de vivienda.

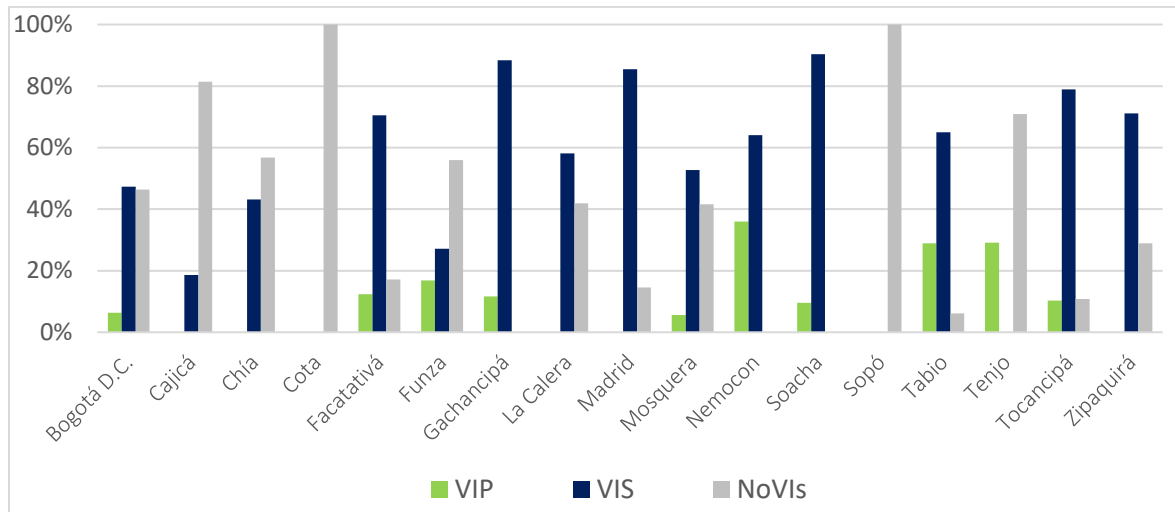
Ilustración 7. Iniciaciones de vivienda entre el 2013 y 2022 (unidades de vivienda)



Fuente: Elaboración propia SDHT – SIS, a partir de Galería Inmobiliaria

La oferta de vivienda se ha distribuido de manera heterogénea en los municipios de análisis cuando se observa la desagregación por VIS, VIP y no VIS, con excepción de Cota y Sopó, los cuales no representan una porción importante de la producción, los municipios han desarrollado vivienda social. Sin embargo, los datos muestran una suerte de especialización en VIS para los municipios de Soacha, Gachancipá, Madrid, Tocancipá, Zipaquirá y Facatativá. Como fenómeno común, se observa la poca o nula producción de vivienda de interés prioritario que es aquella que se dirige a los hogares más pobres y vulnerables, salvo en municipios donde la oferta no es relevante como en Nemocon, Tabio y Tenjo.

Ilustración 8. Porcentaje de iniciaciones por tipo de vivienda (2013 - 2022)

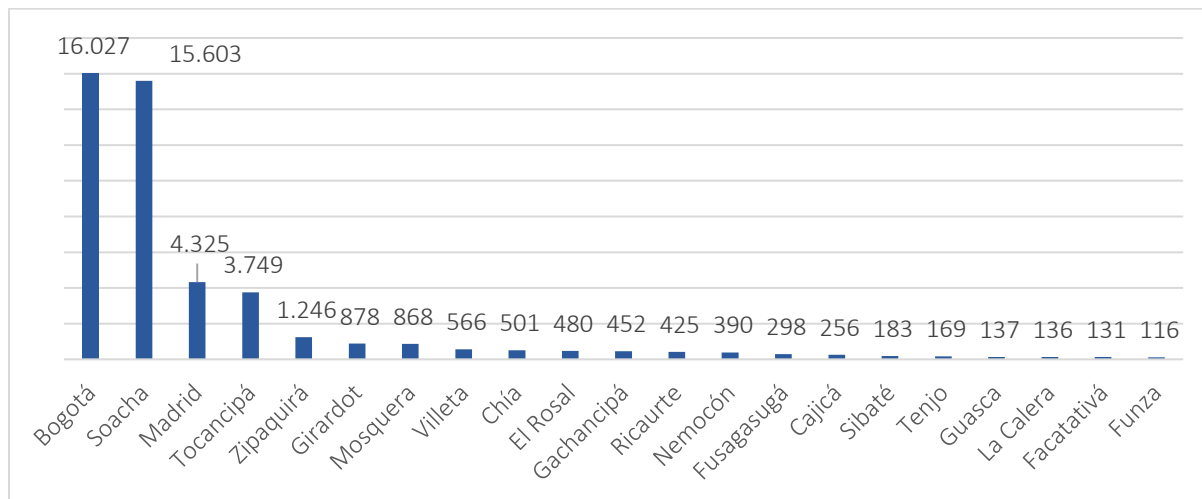


Fuente: Elaboración propia SDHT – SIS, a partir de Galería Inmobiliaria

Es así como, la relocalización de hogares hace parte de las características de un mercado inmobiliario metropolitano que busca sustentar sus necesidades habitacionales en función de las oportunidades que genera Bogotá.

Lo anterior situación también representó un incremento en la solicitud y asignación de subsidios de vivienda; para el programa de subsidios de Mi Casa Ya, en Bogotá y Cundinamarca se han asignado 47.506 subsidios del programa Mi Casa Ya entre el 2016 y parte del 2023 con corte a septiembre, donde Bogotá representa el 34% y Soacha el 33%, siendo en mayor parte para vivienda de tipo VIS con el 85%, siendo concurrentes en el 77% con subsidios otorgados por la Caja de Compensación Familiar.

Ilustración 9. Cantidad subsidios Mi Casa Ya 2016 a 2023

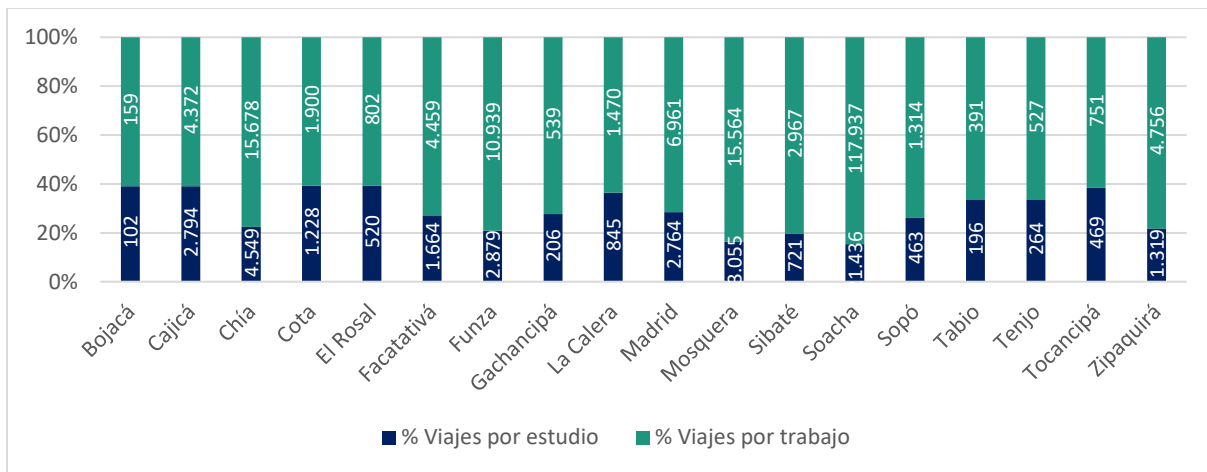


Fuente: Elaboración propia SDHT – SIS, a partir de Ministerio de Vivienda 2023 (corte a septiembre).

En el componente de movilidad, según la Encuesta de Movilidad del 2019 al día se movilizan 45.474 personas de los municipios a Bogotá con motivos de estudio y 191.485 con motivos de trabajo; mientras que de Bogotá a 10 municipios se movilizan 40.540 personas con motivos de estudio, y a 17 municipios se movilizan 82.370 personas diarias por motivo de trabajo.

De acuerdo con la Ilustración 10 - Ilustración 11 los viajes desde los municipios hacia Bogotá se dan principalmente por motivos de trabajo, sin embargo, los motivos de estudio presentan valores significativos evidenciando la interdependencia entre estos, mostrando mayor cantidad de viajes desde el municipio de Soacha, Chía y Mosquera.

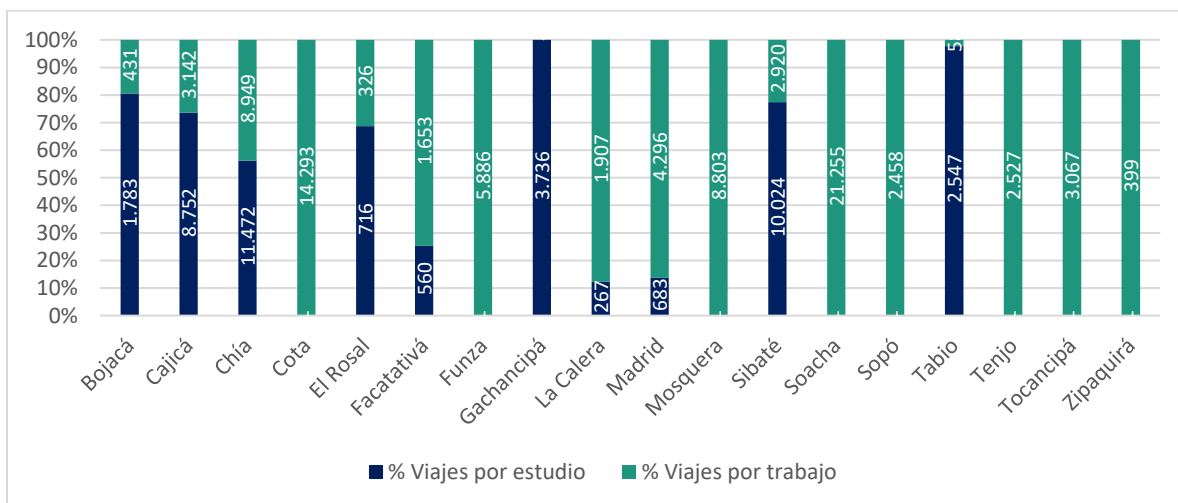
Ilustración 10. Conmutación laboral y estudio (número de viajes de municipios hacia Bogotá)



Fuente: Elaboración propia SDHT – SIS, a partir de Encuesta Movilidad 2019.

En cuanto a los viajes desde Bogotá a los municipios, también se observa una predominancia con motivos de trabajo hacia los municipios de Soacha, Cota, Mosquera y Funza como fuentes generadoras de empleo, mientras que, los motivos de estudio se concentran hacia los municipios de Chía, Sibaté y Cajicá.

Ilustración 11. Conmutación laboral y estudio (número de viajes de Bogotá hacia municipios)





Fuente: Elaboración propia SDHT – SIS, a partir de Encuesta Movilidad 2019.

En promedio los municipios del primer anillo tardan alrededor de 77 minutos con motivos de viaje de trabajo en Bogotá, segundo anillo y tercer anillo tardan en promedio 92 minutos. Los tiempos más altos de viaje por motivo de trabajo se dan en Bojacá, Sibaté, Facatativá y Fusagasugá con un promedio de 106 minutos diarios.

Con relación con el transporte de carga, en el 2020 de los viajes que salen de Bogotá el 42% sale por el corredor de la Calle 13, el 25% por la Autopista Norte, el 17% por la Calle 80, el 10% por la Autopista Sur y por otras vías el 5%.

Así mismo, para los viajes de carga que ingresa a Bogotá se dieron en un 49% por la Calle 13, el 15% por la Autopista Norte, 24% Calle 80, 2% Autopista Sur y otras vías en el 7%. Adicionalmente, según el Registro Nacional de Despachos de Carga por Carretera – RNDC para el 2022 se realizaron un total de 492.246 viajes de carga desde municipios de Cundinamarca hacia Bogotá. Los municipios de Funza, Cota, Tocancipá y Tenjo son los que más viajes diarios realizan con 458, 155, 149, y 145 respectivamente en promedio, seguidos de los municipios de Facatativá, Mosquera y Madrid.

## Capacidades territoriales para gestionar una agenda regional

Existe una insuficiente capacidad institucional que se traduce en una reducida capacidad para planear el territorio a largo plazo. Síntoma de ello es que, para mayo 2022, de los 116 municipios de Cundinamarca el 89,7% de ellos tiene su POT desactualizado, el 9,1% está dentro vigencia de largo plazo y el 10,6% de los POT de los municipios del departamento están actualizados. Incluso, aunque el Distrito recientemente adoptó la revisión general de su POT, su anterior versión duró más de los tres periodos de vigencia reglamentarios. Esto genera controversias, incertidumbre e inseguridad jurídica frente a las condiciones para la iniciación de nuevos proyectos y aún más, la ambigüedad de las normas y la disparidad de los requisitos para los propietarios de terrenos y constructores de una jurisdicción frente a otra, resultando en importantes brechas entre los municipios en cuanto a la calidad del hábitat y los proyectos de vivienda. En otras palabras, esto es una baja una calidad de los proyectos de vivienda tanto en los parámetros arquitectónicos al interior de las viviendas, como en soportes urbanos apropiados en su entorno.

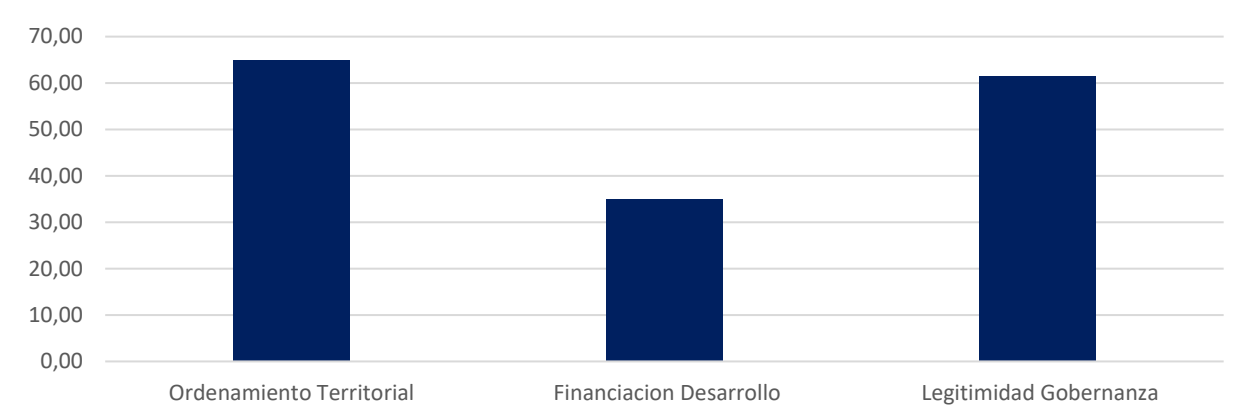
Frente a las necesidades planteadas, es importante establecer la capacidad de la región para hacer de cara al desafío de la generación de vivienda, y de los soportes necesarios para que la nueva población acceda a los servicios públicos, sociales, funcionales y económicos. Al evaluar de manera cuantitativa las capacidades municipales en términos de ordenamiento territorial, instituciones y financiación del desarrollo se puede establecer si existen brechas importantes a la hora de gestionar el desarrollo urbano en los municipios de la región Bogotá - Cundinamarca.

Este análisis permite establecer una prioridad por componentes por cada municipio, sin embargo, para que esto sea posible se debe evaluar de manera paralela los proyectos estratégicos de los municipios y la disponibilidad del suelo que permita la optimización del uso del suelo acorde con la definición de zonas de oportunidad y déficit de equipamientos, es importante mencionar que a partir de la revisión de los planes de ordenamiento territorial y planes de desarrollo municipales se identificaron diferentes proyectos que

no han sido ejecutados ante la necesidad de aplicación otros mecanismos de financiación y una falta de capacidad técnica, además, la mayoría de estos corresponden a un desarrollo local y cubrimiento de necesidades inmediatas, sin contemplar a un largo plazo las proyecciones de población, desequilibrios territoriales y escasez del suelo disponible, lo cual se debe ordenar y planear en armonía con la región al compartir diferentes dinámicas funcionales.

En la Ilustración 12 se puede observar cómo para cada uno de los enfoques de medición, se tienen oportunidades con los municipios más avanzados y el reto de implementar mejores condiciones de gestión y financiación del desarrollo urbano. En términos generales, la región presenta condiciones, que, si bien no son superiores, pueden llegar a ser suficientes en la medida en que se mejore en las dimensiones de financiamiento del desarrollo y para casos puntuales, en la dimensión de legitimidad y gobernanza.

*Ilustración 12. Pilares del Índice de Capacidades Regional*

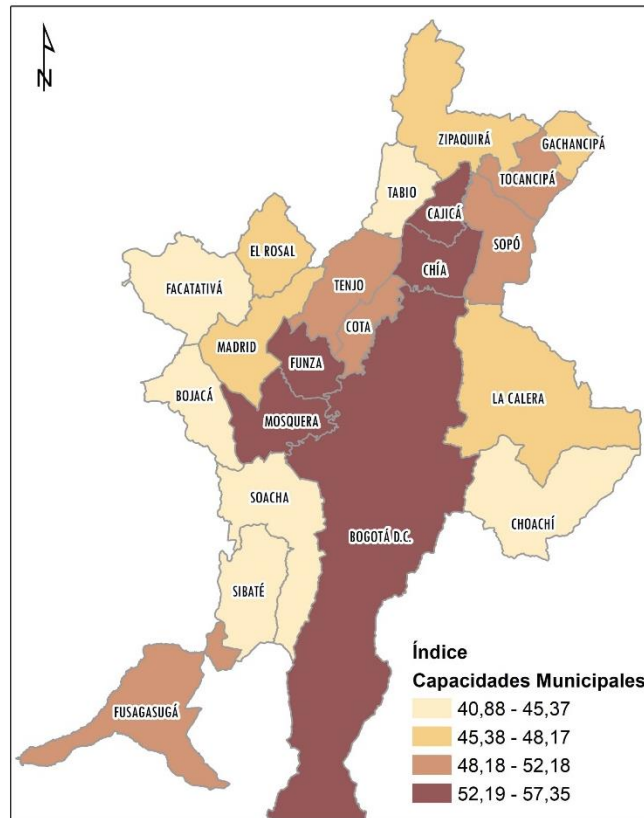


Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

Lo anterior indica que si bien, existen municipios donde temas relacionados con el ordenamiento territorial como la desactualización catastral, actual vigencia de planes de ordenamiento territorial o conflictos de uso del suelo, limitan su capacidad, estos no son una problemática generalizada. Más bien, lo que se encuentra como una generalización es la poca o nula utilización de instrumentos de financiación del desarrollo urbano, así como la generación de fuentes de ingresos fiscales alternativas, lo que constituye la principal limitación para la materialización de los procesos urbanos y regionales.

Finalmente, llama la atención la disparidad en los temas relacionados con la legitimidad y la gobernanza en aspectos como la fortaleza institucional y los procesos de gobernanza local, lo que indica que se requiere un proceso de coordinación regional, las condiciones iniciales de los municipios y verlas de manera diferenciada no solo en la concurrencia sino también en la capacidad de gestión, negociación y coordinación.

Ilustración 13. Índice Global de capacidades institucionales



Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS

La región de Bogotá – Cundinamarca tiene unas oportunidades de gestión a partir de problemáticas, fenómenos o temas de interés entre grupos de municipios de la región en línea con las siguientes áreas temáticas y su declaración a través de hechos metropolitanos.

- Ordenamiento Territorial y hábitat
- Abastecimiento Alimentario
- Movilidad
- Gestión Ambiental
- Seguridad, Convivencia y justicia
- Desarrollo Económico
- Servicios Público

Es de resaltar la Gestión y cuidado del recurso hídrico, la adaptación al cambio climático y la justicia climática como elementos centrales para avanzar en una gobernanza regional del agua teniendo en cuenta que a 2040 la proyección de disponibilidad hídrica puede ser insuficiente para la población proyectada. Se debe trabajar en garantizar la provisión de agua bajo esquemas integrales y asociados para la protección de las fuentes, la prestación del servicio y el tratamiento de las aguas residuales, contemplando la dinámica de producción, captación, tratamiento y consumo de agua en la que interactúan necesariamente varios de

los municipios de la región a diferentes escalas pero que de manera conjunta pueden llevar el recurso a hogares y empresas.

El agua y su provisión no es solo una visión de gran empresa. Los acueductos veredales y las pequeñas empresas de servicios públicos deben fortalecerse para integrar un esquema (red) que lleve el servicio continuamente, con calidad y oportunidad que permitan:

- Proteger de las fuentes hídricas y cuencas
- Garantizar el abastecimiento para la demanda esperada de población
- Evitar o contener la contaminación de cuerpos de agua por vertimientos
- Descontaminación del Río Bogotá

La gestión de un hábitat de calidad que permita suplir las necesidades equilibrando las exigencias y cargas urbanísticas para cerrar brechas de oferta de servicios y vivienda social; mediante la formulación y coordinación conjunta con los municipios y el Distrito de planes, programas, proyectos o políticas para alcanzar un modelo integral del hábitat, que además de soluciones habitacionales, incluya condiciones del entorno como accesibilidad, seguridad humana, espacios públicos y productividad.

Para ello se requiere contar con una agencia regional de hábitat que contribuya a la gobernanza, con capacidad de promover el desarrollo de la región en la materia, tenga líneas para fortalecimiento de las capacidades en gestión del ordenamiento por parte de los municipios asociados, realice asistencia técnica, promueva proyectos regionales, administre un banco de suelos regional, genere información clave para la región metropolitana, entre otras.

Lo que se ve afectado por la desactualización catastral, diferencias en estratificación, la vigencia de planes de ordenamiento territorial y los conflictos de uso del suelo son una limitante para gestionar el crecimiento de varios municipios de la región. En esto la región es clave para avanzar en esquemas asociados que permitan asumir el costo de contar con mejor información para la planeación bajo principios de subsidiaridad y concurrencia de los municipio, permitiendo reducir las asimetrías en la forma de capturar las rentas del desarrollo urbano promueven desequilibrios en generación de viviendas respecto a los soportes que estas requieren para la vida de los ciudadanos, e incentivar el uso de instrumentos de financiación del desarrollo urbano, así como baja generación de fuentes de ingresos fiscales alternativas.

Finalmente, la gestión de residuos sólidos y economía circular mediante la implementación de un modelo de Aprovechamiento Regional de residuos orgánicos con el uso de tecnologías alternativas o complementarias a la disposición final en los rellenos sanitarios, reduciendo de manera progresiva la disposición final de residuos sólidos e incrementar la proporción de aprovechables. Lo anterior implica una estrategia regional de cultura ciudadana enfocada en la eficiente separación en la fuente de residuos y un modelo regional de formalización de los recicladores.

## Conclusiones

Teniendo en cuenta el estado del ordenamiento territorial de los municipios analizados de la región metropolitana Bogotá Cundinamarca, se cuenta con suelo para atender la necesidad por vivienda a 2035. Sin embargo, es importante tener en cuenta que, como mercado inmobiliario consolidado, la producción de vivienda requiere de una gestión regional que se relacione con la provisión de bienes y servicios públicos para la nueva población, el mejoramiento del entorno urbano, la anticipación a fenómenos migratorios, problemas de manejo de residuos, etc.

Si bien existen municipios que presentan capacidades para gestionar su desarrollo urbano, es importante que, en el marco de la Región Metropolitana, se pueda plantear la forma en que aquellos que aún no alcanzan dichas capacidades puedan generarlas o ser acompañados en los procesos inherentes a la ocupación del suelo y el desarrollo de viviendas y entornos. Es de utilidad que se inicien discusiones sobre armonización normativa, asistencia técnica, acompañamiento a la gestión, y demás acciones en donde la Región Metropolitana sea un vehículo para mejorar las condiciones municipales en estos aspectos.

Finalmente, es clave tener en cuenta que la capacidad remanente para el desarrollo de vivienda, no necesariamente se encuentra en los municipios donde en este momento hay mayores presiones de demanda. Frente a esto, la Región Metropolitana tiene la oportunidad de promover un desarrollo del suelo de los municipios sin dichas presiones, de tal manera que se pueda anticipar un fenómeno de crecimiento acelerado que resulte en dificultades en la atención de esa nueva población, incapacidad en la provisión de servicios públicos, la informalidad en el desarrollo de vivienda y la precariedad urbana.

## Referencias

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2018). Censo Nacional de Población y Vivienda. Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censonacional-de-poblacion-y-vivenda-2018>.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2021). Encuesta Multipropósito 2021. Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/encuesta-multiproposito>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. (2023). Proyecciones de Población. Consultado 19/05/2023. Recuperado: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018/cuantos-somos>
- Galería inmobiliaria. (2023). Iniciaciones de vivienda por tipo entre el 2013 y 2022.
- Migración Colombia. (2022). Distribución de venezolanos en Colombia a febrero de 2022. Migración Colombia.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2023). Informe de subsidios Mi Casa Ya con corte al 29 de septiembre del 2023.
- Organización Internacional de Migraciones - OIM. (2022). Tendencias recientes de migración en las Américas.
- Secretaría Distrital de Movilidad – SDM. (2019). Encuesta de Movilidad. Disponible en: <https://www.movilidadbogota.gov.co/web/encuesta-de-movilidad-2019>.
- Secretaría Distrital de Planeación - SDP. (2022). Resultados Encuesta Multipropósito 2022. Estudios Macro. Disponible en: <https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estudios-macro/encuestamultiproposito/resultad>
- Secretaría Distrital de Planeación. (2016). Dinámicas de los movimientos migratorios entre Bogotá y su área metropolitana, y sus implicaciones en el mercado de vivienda en la región 2005 – 2050. Recuperado de [https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/2\\_dinamica\\_movimientos\\_migratorios.pdf](https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/2_dinamica_movimientos_migratorios.pdf)
- Secretaría Distrital de Planeación. (2023). Proyecto de Decreto “Por medio del cual se adopta la Política de Servicios Públicos para una Bogotá Inteligente y Sostenible 2023-2035”.

Secretaria Distrital del Hábitat. (2022). Disponibilidad de suelo urbanizable para Bogotá y la región 2020.

Disponible en: <https://observatoriohabitat.org/wp-content/uploads/2022/06/Estudiodisponibilidad-de-suelo-2020.pdf>

Secretaria Distrital del Hábitat. (2022). Índice de capacidades municipales para el desarrollo de proyectos de alcance regional. <https://observatoriohabitat.org/wp-content/uploads/2022/07/Indicecapacidades-municipales-para-desarrollo-proyectos-regionales.pdf>.