

El proceso de urbanización en los municipios de la Sabana de Bogotá*

The process of urbanization
in the municipalities of the Sabana de Bogotá

O processo de urbanização nos municípios da Savana de Bogotá

Recibido el 12 de octubre de 2014. Aceptado el 10 de marzo de 2015

Óscar Javier Martínez Herrera**
Colombia

Resumen

Objetivo: explicar los cambios que ha generado el proceso de urbanización en seis municipios de la Sabana de Bogotá e identificar aquellos territorios con alta densidad o concentración de Vivienda de Interés Social -VIS- y de estratos medios y altos no VIS. **Metodología:** se combinó el método cualitativo y cuantitativo a partir de observaciones y experiencias de los actores especializados y no especializados en el tema. Se analizó y presentó, de manera descriptiva, el fenómeno de urbanización en los seis municipios cercanos a la Sabana de Bogotá. **Resultados:** el proceso de urbanización cambió el entorno, la calidad y el estilo de vida de los habitantes; se evidenció, que en gran medida, lo rural pasó a ser urbano. Se encontró que los

› Para citar este artículo:
Martínez Herrera, Óscar
Javier (2015). El proceso de
urbanización en los municipios
de la Sabana de Bogotá. *Ánfora*,
22 (38), 85-111. Universidad
Autónoma de Manizales. ISSN
0121-6538

* Este artículo es resultado del proyecto "Análisis de los procesos de transformación de un territorio 1998 - 2010" financiado por la Universidad Piloto de Colombia.

** Magíster en regulación económica. Profesor e investigador de la Universidad Piloto de Colombia. Correo electrónico: oscarj-martinez@unipiloto.edu.co y oscar.martinezh@gmail.com

municipios Chía y Cajicá presentan un incremento en la urbanización de estrato medio – alto o NO VIS, mientras que los municipios de Mosquera y Madrid presentan un crecimiento de la vivienda de interés social. El proceso se traduce en precios altos que afectan las familias de bajos ingresos. **Conclusiones:** la urbanización en los municipios de la Sabana de Bogotá, además de transformar el territorio y cambiar la calidad de vida de los habitantes, ha fomentado la vivienda de estrato alto en los municipios de la Sabana centro y de occidente por la falta de terreno urbanizable en Bogotá. Aunque han aumentado los ingresos fiscales por concepto de impuesto predial unificado y de industria y comercio, los municipios han heredado los problemas de la ciudad.

Palabras clave: Integración Bogotá-Cundinamarca, Modelo económico, Libre entrada de empresas, Urbanización.

Abstract

Objective: to explain the changes that have been generated by the process of urbanization in six municipalities of the Sabana de Bogotá and to identify those territories with a high density or concentration of Social Housing (VIS, by its acronym in Spanish) and middle and high strata without VIS. **Methodology:** qualitative and quantitative methods were combined from the observations and experiences of experts and non-experts in the subject. The urbanization phenomenon in the six municipalities of the Sabana de Bogotá was analyzed and descriptively presented. **Results:** the urbanization process changed the environment, quality of life and lifestyle of the residents; it was evident that, to a great extent, rural became urban. The municipalities of Chía and Cajicá showed increase in the urbanization of the middle-high stratum or not VIS. Conversely, the municipalities of Mosquera and Madrid showed an increase in Social Housing. The process translates into high prices that affect low-income households. **Conclusions:** not only has urbanization in the municipalities belonging to the Sabana de Bogotá transformed the territory and changed the quality of life of the residents, it also has promoted housing in high strata in the municipalities of the central and western area of the Sabana due to the lack of developable territory in Bogota. Even though tax revenues from unified property taxes as well as from industry and trade taxes have increased, the municipalities have inherited the problems of the city.

Keywords: Bogotá-Cundinamarca integration, economic model, free entry of companies, urbanization.

Resumo

Objetivo: explicar as mudanças geradas pelo processo de urbanização em seis municípios da Savana de Bogotá e identificar as áreas com alta densidade ou concentração de Vivendas de Interesse Social. -VIS- e de estratos médios e altos não VIS. **Metodologia:** combinou-se o método qualitativo e quantitativo a partir de observações e experiências dos atores especializados e não especializados no assunto. Analisou-se e apresentou-se, de um jeito descritivo, o fenômeno da urbanização nos seis municípios pertos à Savana de Bogotá. **Resultados:** o processo de urbanização mudou o ambiente, a qualidade e o estilo de vida dos habitantes; Ficou claro, que em grande medida, o rural tornou-se urbano. Encontrou-se que os municípios Chía e Cajicá mostram um aumento na urbanização de estrato médio – alto ou NÃO VIS, enquanto os municípios de Mosquera e Madrid apresentam um crescimento da vivenda de interesse social. O processo resulta em preços elevados que afeta às famílias de baixa renda. **Conclusões:** a urbanização nos municípios da Savana de Bogotá, além de transformar o território e mudar a qualidade de vida dos habitantes, tem incentivado a vivenda de estrato alto nos municípios da Savana central e ocidental pela falta de terreno urbanizável em Bogotá. Embora as receitas fiscais tenham aumentado por conceito do imposto de renda unificado e de indústria e comercio, os municípios tem herdado os problemas da cidade.

Palavras-chave: Integração Bogotá-Cundinamarca, Modelo econômico, Livre entrada de empresas, Urbanização.

Introducción

El proceso de urbanización en los municipios de la sabana de Bogotá se inició con la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial -POT¹ del año 2000, que originó cambios en el uso del suelo cuando lo rural pasó a ser urbano. A causa de ello, el territorio se urbanizó, la población cambió sus costumbres y adoptó un estilo de vida propio de las grandes ciudades. Para describir el fenómeno de urbanización que se evidencia actualmente en los municipios de la Sabana centro y occidente en Vivienda de Interés Social -VIS- y de estratos medios y altos -NO VIS, se tomó como referencia los municipios Chía, Cajicá, Sopó, Funza, Madrid y Mosquera².

De acuerdo con el exministro de Ambiente, Manuel Rodríguez Becerra, hay crecimiento desordenado de vivienda en los municipios y no hay control administrativo para limitar ese crecimiento desbordado (Gómez, 2014). Ahora, por la falta de terreno urbanizable y el mayor precio del metro cuadrado construido (\$/m²) en Bogotá, las empresas constructoras se están instalando en los municipios de la Sabana (Salazar, 2012, p. 33). Esto, bajo la creencia de que Bogotá mantendrá el déficit habitacional y los precios de la vivienda seguirían la tendencia al alza (Salazar, 2012, p. 58), como estrategia especulativa de los bancos y las urbanizadoras que ahora están ocupando los suelos rurales de la Sabana (Camacho, 2009, p. 12).

Por otro lado, algunos municipios son considerados atrayentes de personas debido a la libre entrada de empresas, a la urbanización, a la búsqueda de empleo y de la formación que ofrecen las universidades que se instalan en dichos territorios (Gómez, 2014, p. 38). En el caso de Funza y Madrid el comercio y la entrada de empresas ha atraído cadenas de supermercados, proyectos de vivienda tipo VIS y NO VIS, y personas que se desplazan a diario hacia y desde los municipios (Peña, 2010, p. 46). En el caso de Chía y Cajicá, se observa un crecimiento de la urbanización de estrato alto debido a que este municipio ha absorbido parte de las necesidades de los habitantes de Bogotá; en dichos municipios se encuentran universidades como la Sabana, la Manuela Beltrán y

1. Plan de Ordenamiento Territorial - POT, de acuerdo con la Ley 388 de 1997, es la ordenación integral del territorio en los aspectos administrativo, ambiental, social, económico y funcional. En el POT se establecen las normas urbanísticas que regulan el uso del suelo, la ocupación y el aprovechamiento del mismo.

2. Los municipios que se encuentran en la Sabana Centro de Bogotá son Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Gachancipá, Nemocón, Sopó, Tabio, Tenjo, Tocancipá y Zipaquirá, y los municipios de la Sabana Occidente son Bojacá, El Rosal, Facatativá, Funza, Madrid, Mosquera, Subachoque y Zipacón. Los municipios seleccionados en este trabajo presentan el proceso de urbanización, a nivel VIS y NO VIS, más acelerado que el resto.

la Universidad Militar, además de grandes cadenas de restaurantes y centros comerciales (Peña, 2010, p. 51).

En cuanto generación y concentración de ingresos en los municipios se encontró que las constructoras y las empresas, nacionales y extranjeras, que ingresan a los municipios de la sabana, generan poco empleo, porque importan gran parte de la mano de obra calificada y no calificada que proviene de otras regiones del país o de Bogotá. Lo anterior, porque las constructoras que se instalan en los municipios no consiguen mano de obra apta para la actividad y recurren a la importación de mano de obra proveniente de otros municipios o ciudades del país; si las empresas buscan disminuir costos e impuestos instalándose en los municipios de la Sabana de Bogotá, las constructoras también lo harán (Martínez et al., 2013, p. 18).

Por otra parte, las urbanizaciones en los municipios de Chía, Cajicá y Funza crecen aceleradamente y ceden ante los intereses económicos de las constructoras y los mineros (Carrizosa, 2007, p. 5). Esto, porque la dinámica del sector de la construcción se basa en el comportamiento de los precios que tienden al alza por la sobreoferta de vivienda nueva creada por los urbanizadores (Salazar, 2012, p. 34). Estas dinámicas de con-urbanización o de expansión física de las ciudades a los municipios aledaños, no solamente afectan el entorno y el uso del suelo, sino que también cambian la calidad y el estilo de vida de los habitantes que están directamente afectados. Esta situación se genera por los altos precios de la vivienda, los alimentos, los servicios públicos (Peña, 2010, p. 37). Además, a causa de la interacción entre las dinámicas propias del proceso de urbanización y el cambio de aquellas expresiones de la cultura humana, que son de origen natural y algunas de carácter antrópico, se está comprometiendo la sostenibilidad del sistema (Wilches, 2013, p. 9).

El proceso de urbanización que se evidencia en los últimos 10 años en los municipios de la Sabana Centro y Occidente; se atribuye a la creciente demanda de vivienda, causada por los altos precios de la vivienda en Bogotá y al boom del sector. Por ello, este trabajo tiene el objetivo de identificar aquellos territorios con alta concentración de vivienda de interés social -VIS y de estratos medios - altos - NO VIS, y explicar los cambios que ha generado el fenómeno de urbanización y la libre entrada de empresas y personas en los municipios. Se apoya en la información primaria suministrada por las personas que hicieron parte de los talleres realizados por el equipo investigador en el proyecto *“Análisis de los procesos de transformación de un territorio 1998 – 2010”*, financiado por la Dirección de Investigaciones de la Universidad Piloto de Colombia. Para lograrlo, se combinó

la información cualitativa suministrada por los actores con la información cuantitativa disponible en el sistema CHIP de la Contaduría General de la Nación, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-, el Departamento Nacional de Planeación -DNP-, la Cámara Colombiana de la Construcción -CAMACOL- y el Programa de Naciones Unidas -PNUD-, que se desarrolla de manera descriptiva en los resultados. En los talleres participaron servidores públicos y miembros de la comunidad de los municipios de Sabana Centro (Chía, Cajicá, Sopó) y de Sabana Occidente (Mosquera, Madrid y Funza), considerando que aún, en el ámbito municipal, existe un bajo nivel de estadísticas regionales o municipales.

Metodología

Para este estudio se combinó el método cualitativo con el cuantitativo. Se partió del análisis documental con un desarrollo bajo el enfoque descriptivo utilizando la información estadística disponible en el sistema CHIP de la Contaduría General de la Nación, DANE, DNP, CAMACOL y el PNUD, con el objeto de dar respuesta al problema de investigación acerca del proceso de urbanización de vivienda VIS y NO VIS dentro de cada una de las provincias (Sabana Centro y Occidente). Las variables presentadas de manera descriptiva son los ingresos fiscales de predial unificado y de industria y comercio, las unidades iniciadas, el área en metros cuadrados (m²) licenciada para construcción en 88 municipios, para vivienda tipo VIS y NO VIS y el índice de precios de vivienda nueva -IPVN-. Además, se aplicó el cálculo de la tasa de crecimiento, que muestra aquellos municipios que concentran más ingresos fiscales por predial unificado y unidades construidas de vivienda tipo VIS y NO VIS.

Los talleres se realizaron en mayo y julio de 2013, en los municipios de Mosquera y Cajicá. Allí participaron funcionarios y miembros de la comunidad. Se trataron problemáticas que enfrentan los municipios como la urbanización, la libre entrada de empresas, el empleo, los aspectos ambientales y la calidad de vida. Gracias a estos talleres se recogió la información primaria como historias, testimonios y experiencias en trabajo de campo, que fueron útiles para combinar el método cualitativo y cuantitativo y generar así los resultados. Este trabajo se limitó a estudiar el fenómeno de urbanización en los municipios de la Sabana de Bogotá.

La metodología propuesta en este trabajo evidenció las problemáticas asociadas con el fenómeno de urbanización que se está presentando en los seis municipios de la Sabana de Bogotá. En los resultados, se expondrá la

interpretación económica de los testimonios de la comunidad, su experiencia en dichas problemáticas y la interpretación de las variables.

Resultados

Se encontró que antes de 1998 cada alcalde tenía su propia autonomía. Hoy en día los decretos limitan esa libertad financiera porque ahora deben presentar soportes para cualquier tipo de inversión a realizar. Entre 1981 y 1991, no se permitía la construcción de conjuntos residenciales en el municipio de Cajicá; la construcción del primer conjunto residencial se dio en 1991 y se inicia el proceso de urbanización del municipio. En cuanto a servicios de aseo, en el municipio de Cajicá se inculca la cultura del reciclaje desde los colegios. Hoy en día, se evidencia un crecimiento en los proyectos de urbanización, en especial, vivienda NO VIS que se concentra en la periferia o al interior del municipio, afectando los precios de aquellas viviendas que son NO VIS.

El boom de la urbanización se evidencia por los bajos precios que pagan las constructoras por el suelo rural y la falta de terreno urbanizable en Bogotá. En el caso de Cajicá se presenta una baja oferta de suelo rural urbanizable, pero concentra vivienda de estratos altos, mientras que Chía presenta una amplia oferta, pero un menor precio del suelo rural (Cámara de Comercio de Bogotá, 2010, p. 36). Los altos precios de la vivienda de estrato alto en Cajicá limita el acceso a los residentes del municipio.

Hoy en día la dimensión espacial y de crecimiento de los territorios depende de la capacidad para enfrentar los procesos migratorios y atraer inversiones sectoriales, de la eficiencia económica en la prestación de servicios públicos domiciliarios y sociales, como seguridad, salud, educación y recreación y del grado absorción para asimilar esos cambios. Es de esperar que determinadas inversiones sectoriales, como es el caso de la construcción de vivienda y la entrada de empresas, generen el desarrollo regional y el ambiente apropiado para que las instituciones sociales y culturales realicen su trabajo (Kuklinski, 1969, p. 285).

Isard (1958) consideró que el territorio no solamente tiene una estructura vertical (funcional) sino también horizontal (espacial), y la construcción de una teoría se debería abordar desde dos dimensiones: tiempo y espacio (Isard, 1958, p. 250). Desde la dimensión espacial es vista como un fenómeno visual y temporal, que comprende las transformaciones de los territorios desde el pasado, presente y futuro de las actividades económicas que aún generan ingresos en las regiones y cambian

el estilo de vida de los habitantes³, donde fluyen bienes, personas e información. Por otra parte, el nivel de encadenamiento productivo de los territorios con respecto a las ciudades que concentran mayor población y excedentes económicos. Esto es clave para un proceso de integración justo, ordenado y equitativo donde la comunidad sea la principal receptora de los ingresos que genera la libre entrada de empresas y el proceso de urbanización y el Estado sea el encargado de canalizarlos de manera eficiente mediante gasto social.

En adición a lo anterior, los habitantes de los municipios han cambiado sus costumbres y su estilo de vida. Con referencia a esto, (Pries, 2001) encontró que gracias a la globalización y a las migraciones las diferentes esferas sociales y culturales pueden compartir el mismo espacio, distinguirse entre sí por su clase social y expandirse (o trasladarse) hacia espacios geográficos diferentes. Esto, según el autor, se conoce como transmigración. En consecuencia, los habitantes están abandonando su espacio en busca de nuevas oportunidades hacia afuera, adoptando las costumbres de las ciudades e inclusive aquellas del mundo globalizado y deja a un lado la tradición de trabajar el campo o cambia su profesión (u oficio) para adoptar un estilo de vida urbano. Hoy en día casi no hay quien trabaje en el campo, porque quienes trabajan la tierra superan los cincuenta años de edad. Se perdió interés en la agricultura por la tasa de ganancia que genera la actividad. Por ello, se encontró que los propietarios de tierras prefieren vender su terreno a los urbanizadores en lugar de utilizarlo en una actividad productiva como la agricultura ⁴.

En cuanto a los precios de la vivienda en los municipios de la Sabana de Bogotá no es apropiado analizarlo de manera generalizada, si se tiene en cuenta que cada territorio es diferente. Por ello, es importante comprender la dinámica de cada uno de los territorios analizados y explicar el comportamiento de los precios a nivel regional o local (Salcedo, 2014, p. 2). Se pueden presentar divergencias entre la elasticidad del precio de la demanda y de la oferta del mercado de vivienda, dado que algunos compradores tienen una demanda más elástica y un nivel de ingresos menor para adquirir el inmueble. En cambio aquellos compradores con un mayor nivel de ingreso y demanda inelástica presionan el precio al alza. Por otra parte,

3. Los problemas del campo no solo se abordan desde el conflicto socioeconómico, y de cambio tecnológico y de la innovación en el sector agrícola, sino también desde el estilo de vida que adoptan los trabajadores del campo (Kuklinski, 1969, p. 284).

4. En los talleres que se realizaron los días 21 y 23 de mayo, y, 23 y 25 de julio del año 2013, en los municipios de Cajicá y Mosquera, la comunidad manifestó problemáticas como acceso a vivienda, sobrepoblación, hacinamiento, seguridad y transporte, entre otros. Este trabajo se delimitó en el tema de vivienda y el impacto económico de la ocupación del suelo.

los incrementos en los precios de la vivienda limitan su acceso a la vivienda o encarece la financiación de la misma. En el caso de Bogotá, la escasez de terreno urbanizable, la mejora en la calidad de vida y el nivel de ingresos en la ciudad han incrementado el precio de la vivienda, incentivando a los habitantes de las ciudades principales del país a desplazarse hacia municipios (Camacho, 2009).

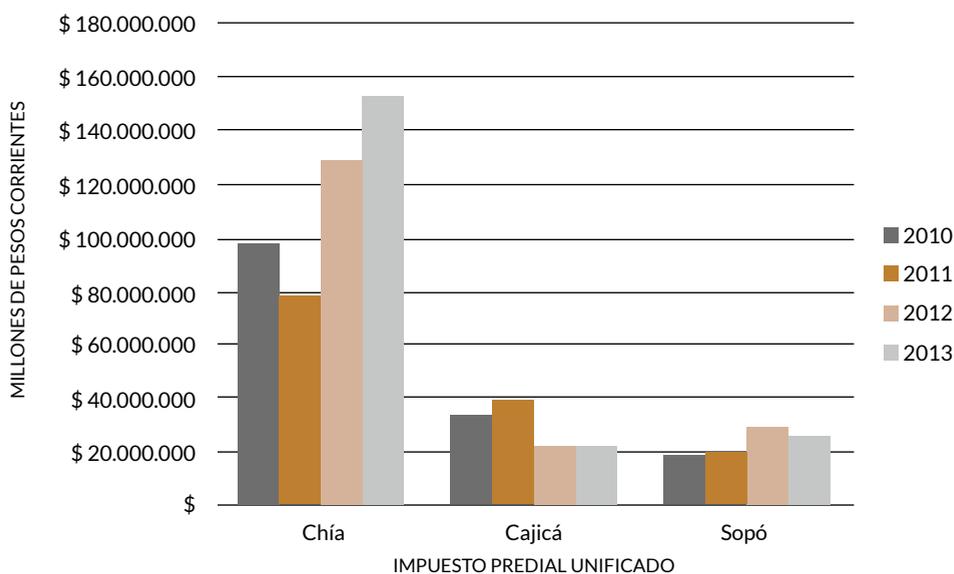
Aunque en el caso de Bogotá se evidencia la existencia de una burbuja inmobiliaria, la creencia de los habitantes de los municipios es que parte de la burbuja se está trasladando hacia los municipios, debido a la ocupación de vivienda NO VIS de estratos altos en el caso de los municipios de Chía y Cajicá donde se hace más evidente este fenómeno de conurbación. Este es el caso de los municipios con urbanización tipo “dormitorio” porque allí habitan personas que trabajan, estudian y tienen familiares en Bogotá, pero nunca permanecen tiempo completo en su vivienda. De acuerdo con la percepción de la comunidad la entrada de vivienda NO VIS tampoco ha logrado concentrar ingresos en los municipios porque gran parte de la población que la habita no consume productos básicos en los almacenes o tiendas, sino en los supermercados. Además, la permanencia de las personas en sus hogares apenas se limita en la franja de la noche (Camacho, 2009).

La oportunidad de los inversionistas para comprar un terreno a menor precio y vender los proyectos a un precio más alto han presionado la burbuja inmobiliaria, si se tiene en cuenta que los precios de la vivienda en los municipios de Chía y Cajicá se encuentran por encima al precio de mercado o son prácticamente equivalentes a los de Bogotá, limitando así el acceso de vivienda propia a los habitantes de ingresos medios y bajos. Estos precios altos no son sostenibles en el tiempo puesto que en el mercado de vivienda la oferta no está en función de la demanda sino en función de las constructoras, los inversionistas y el sistema financiero que consideran la no existencia de riesgo de incumplimiento de los compradores (Hernández, 2014).

Tal como funciona en Bogotá, en los municipios de la Sabana Centro y Occidente se evidencia que la oferta de vivienda nueva aumenta gracias a la compra de terrenos a menor precio de las constructoras que ofrecen el proyecto en planos o terminado. El mercado de vivienda en Colombia, que en parte es similar al de España, depende de la subvención en las tasas de interés del Estado y los flujos migratorios han fomentado el auge y la compra de vivienda nueva de los consumidores o inversionistas (Bover, 2001).

Como se presenta en la siguiente ilustración, la construcción de vivienda y la libre entrada de personas y de empresas han incrementado los ingresos fiscales de los municipios de Chía, Cajicá y Sopó, en parte por la adquisición y la ocupación de vivienda de interés social, como también de estratos medios y altos al interior o alrededor de los municipios, y la libre entradas de empresas donde se destacan aquellas que pertenecen al sector comercio y de servicios (ICER, 2012; pp. 42-48).

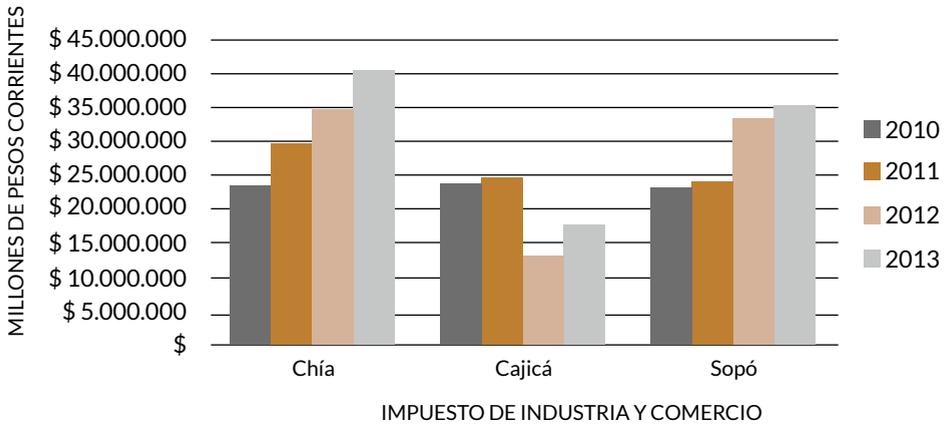
Ilustración 1.Total Impuesto Predial Unificado: Sabana Centro



Fuente: Sistema CHIP de la Contaduría General de la Nación- Cálculos Propios.

En el caso del municipio de Chía, por ejemplo, especializarse en industria o en vivienda de estratos altos obedece a una lógica tributaria o de reducción de costos. En consecuencia, aunque la urbanización ha incrementado los ingresos fiscales y reducido a niveles de cero las deudas de los municipios, no ha generado vivienda propia para los trabajadores de las empresas entrantes o a la comunidad en sí, dado que solamente predomina vivienda de estrato alto que está lejos del alcance de los habitantes (Martínez et al., 2013, p. 17).

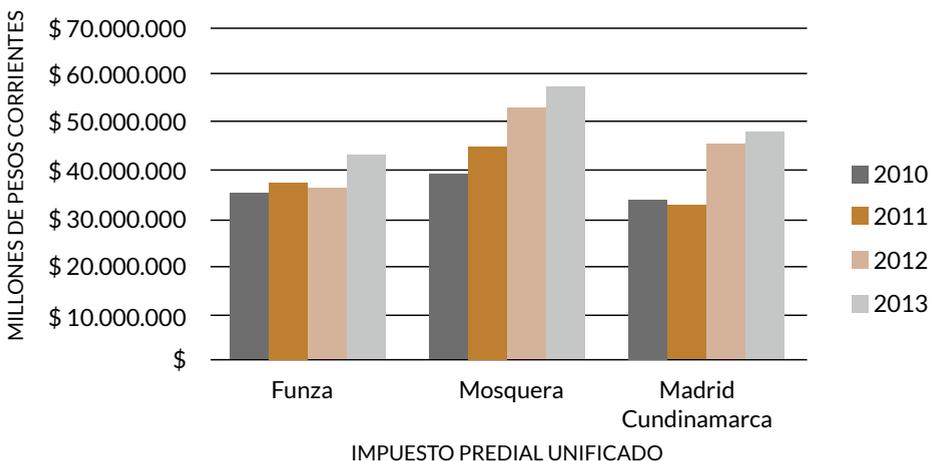
Ilustración 2. Total Impuesto de Industria y Comercio: Sabana Centro



Fuente: Sistema CHIP de la Contaduría General de la Nación- Cálculos Propios.

En cambio en la Sabana Occidente, Mosquera es el municipio con mayor recaudo por impuesto predial unificado. Por ejemplo, entre los años 2011 y 2012 los ingresos corrientes aumentaron en un 18,4%, más que todo por un aumento en el recaudo de impuesto predial. Este aumento, se atribuye a los acelerados procesos de urbanización y conurbación que se han presentado en los últimos años en el municipio.

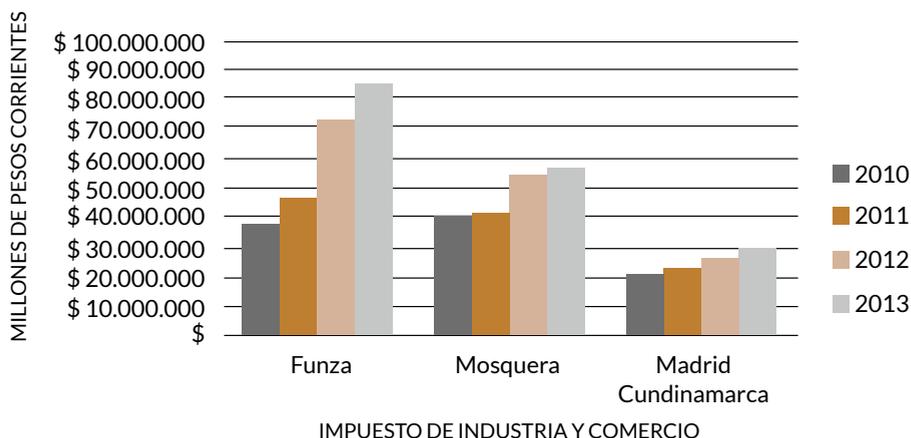
Ilustración 3. Total Impuesto Predial Unificado: Sabana Occidente



Fuente: Sistema CHIP de la Contaduría General de la Nación- Cálculos Propios.

En materia de impuesto de industria y comercio, Funza es el municipio con mayor recaudo.

Ilustración 4. Total Impuesto de Industria y Comercio: Sabana Occidente

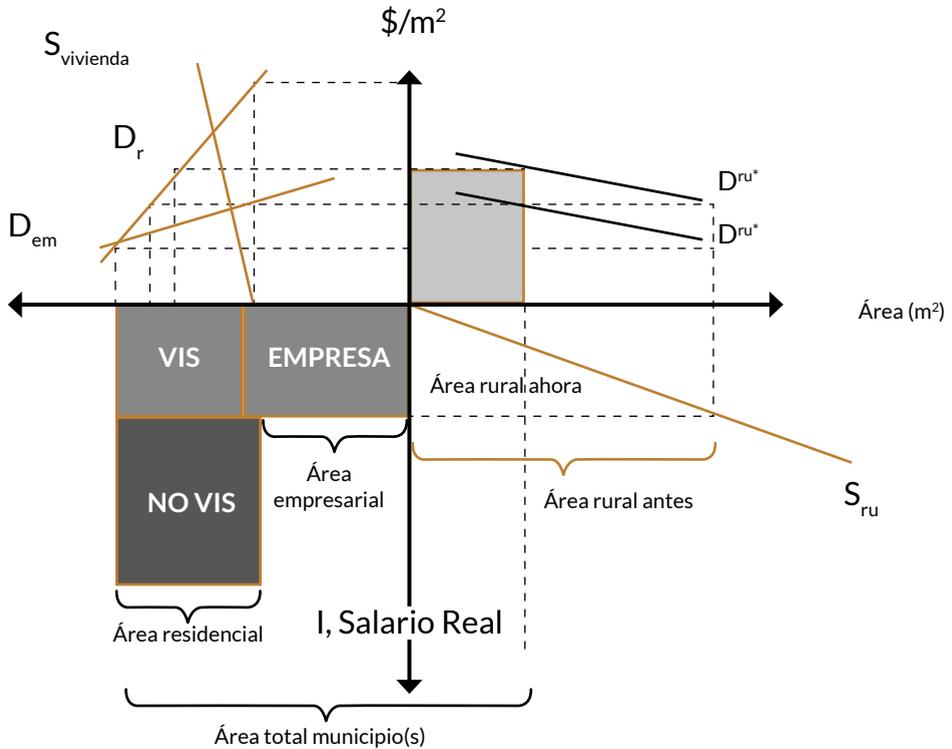


Fuente: Sistema CHIP de la Contaduría General de la Nación- Cálculos Propios.

Aunque entre los años 2012 y 2013 aumentó el recaudo por impuesto predial unificado y de industria y comercio, se esperaba que los habitantes del municipio adquirieran vivienda de interés social –VIS durante ese periodo. En realidad, la vivienda sólo fue adquirida por personas externas al municipio, particularmente provenientes de Bogotá, quienes recibieron el subsidio del gobierno. Los altos precios en Bogotá y la escasez de terreno urbanizable en la ciudad son las responsables del incremento en el precio de la vivienda. Además, las expectativas de altos precios de los inversionistas que se populariza entre el resto de agentes económicos que desea participar en el mercado de vivienda (Observatorio dinámicas del territorio, 2013).

De acuerdo con el siguiente modelo económico, la demanda por VIS y NO VIS sería levemente sensible al cambio en los precios del metro cuadrado construido. En cambio, la demanda por VIS y residencial es poco sensible al precio (inelástica) en aquellos que no son residentes del municipio mientras que la elasticidad precio de la demanda es muy sensible para aquellos que son residentes, que ejercen actividades económicas y nacieron en el territorio, pero que su nivel de ingresos es insuficiente para acceder a vivienda propia. En contraste, la oferta de vivienda es relativamente inelástica al precio, tal como se muestra a continuación.

Ilustración 5. Modelo de Integración Regional, Una Aproximación



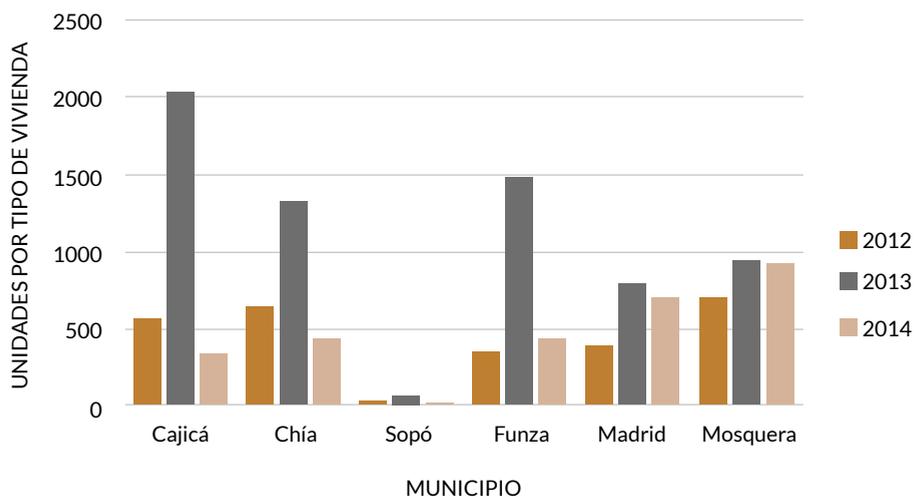
Fuente: elaboración propia

Como se muestra en la Ilustración 5, siendo D_r la demanda residencial y D_{em} la demanda de predios de las empresas, se observa que el fenómeno de compra de vivienda en los municipios (entre VIS y NO VIS) se ha vuelto menos elástica la demanda residencial (D_r) con respecto al precio por metro cuadrado (\$/m²). Esto, en parte por la falta de terreno urbanizable en Bogotá y el proceso migratorio de personas de ingresos altos que ocupan las urbanizaciones instaladas en los municipios. En cuanto a la oferta por utilizar los terrenos rurales para la finalidad agrícola, en los últimos años se ha presentado una disminución del área rural debido a que se ha ido desplazando su uso hacia otros sectores económicos como el urbano o empresarial.

Como se muestra en la Ilustración 6, con respecto a las unidades iniciadas de vivienda NO VIS y cuyo precio excede 135 SMLMV (Salario Mínimo Mensual Legal Vigente), se observa que entre los años 2012 - 2013 el municipio de Cajicá

presenta la mayor tasa de crecimiento en unidades iniciadas para vivienda NO VIS (259%) porque pasó de 567 a 2034. En el caso de la sabana Occidente está Funza que ha pasado de 355 a 1472 unidades iniciadas NO VIS (315%)⁵; este crecimiento se ve reflejado en el aumento de los ingresos fiscales por impuesto predial unificado que se presenta en las ilustraciones 1 y 3.

Ilustración 6. Unidades Iniciadas NO VIS según municipio

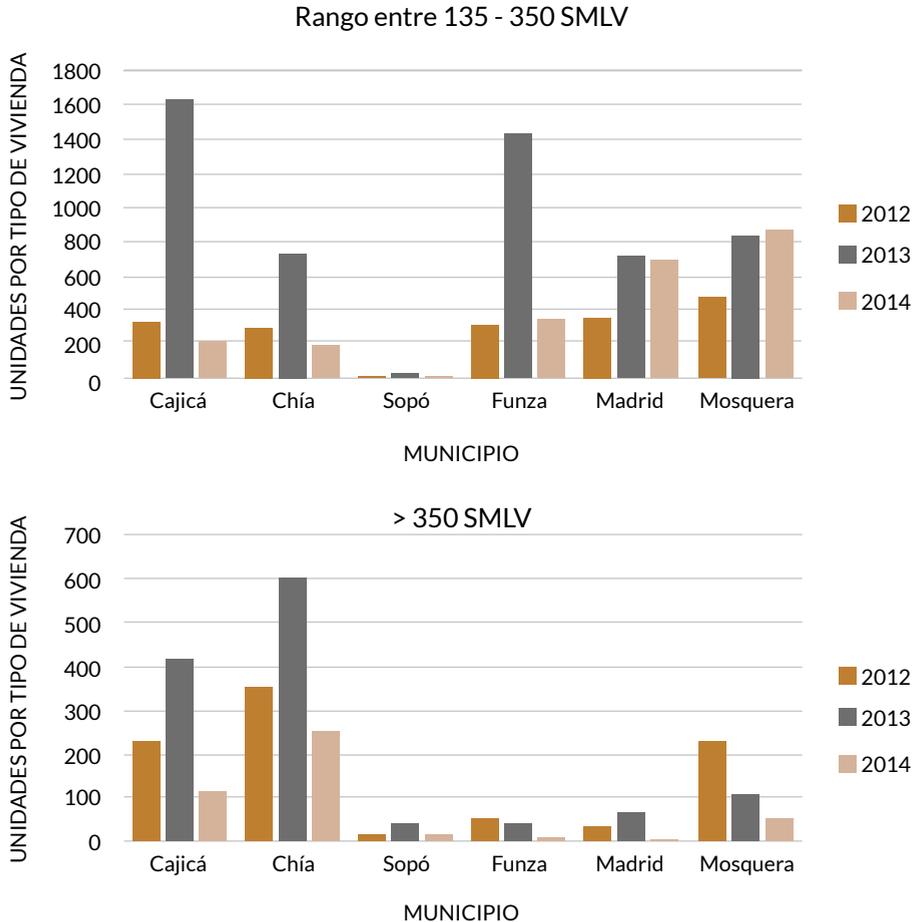


Fuente: DANE, Construcción/Vivienda de Interés Social

Como se observa en los municipios de Cajicá y Chía, este crecimiento de unidades iniciadas está concentrado en viviendas con un rango de precios entre 136 – 350 SMLV (valor comprendido entre \$81.600.000 – \$210.000.000) y por encima de 350 SMLV (por encima de \$210.000.000). Estos municipios son los que presentan mayor crecimiento de vivienda de estrato alto y que son considerados “dormitorios” porque allí solamente las personas descansan, pero desarrollan sus actividades académicas y laborales en Bogotá.

5. El Artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, la cual expide el “Plan Nacional de Desarrollo, 2010 -2014: Prosperidad para Todos”, considera que la vivienda de interés social no excederá en ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV). Entre los años 2012, 2013 y 2014, como es de esperar, creció la construcción de vivienda de interés social – VIS en los municipios de sabana centro y occidente. La información del año 2014 aplica para los trimestres I y II.

Ilustración 7. Unidades Iniciadas NO VIS por rango de precios y municipios de Sabana Centro (Chía, Cajicá, Sopó) y Occidente (Funza, Madrid y Mosquera)

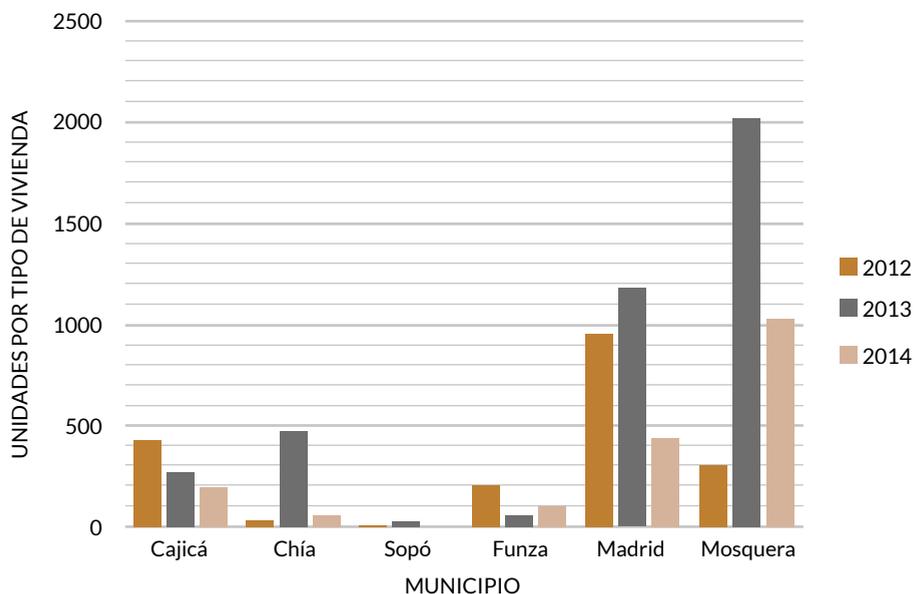


Fuente: DANE, Construcción/Vivienda de Interés Social, y Cálculos Propios.

En el caso de los municipios de Cajicá y Chía han crecido las unidades iniciadas con un precio mayor a 350 SMMLV (603 Chía y 419 Cajicá en 2013). Ello demuestra una alta concentración de vivienda propia NO VIS en los municipios de Sabana centro.

Ahora, como se observa en la Ilustración 8 con respecto a las unidades de vivienda de interés social -VIS en el 2013 sobresalen los municipios de Madrid y Mosquera con 1172 y 2019 unidades, respectivamente.

Ilustración 8. Unidades Iniciadas VIS por municipio (Sabana Centro y Occidente)

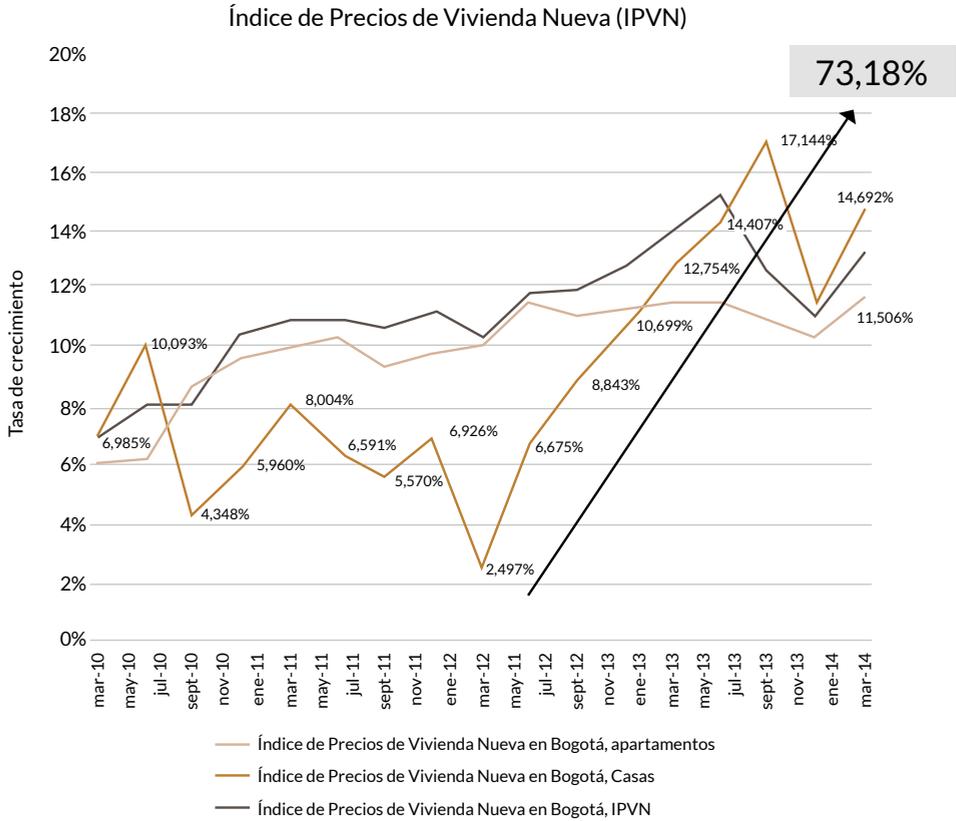


Fuente: DANE, Construcción/Vivienda de Interés Social, y Cálculos Propios.

De acuerdo con las urbanizaciones tipo NO VIS, se evidenció que los municipios de Sabana centro (Chía y Cajicá) concentra la urbanización de estrato alto. Este crecimiento de la vivienda con un rango superior a 350 SMMLV es parte del traslado de la burbuja inmobiliaria que se encuentra en Bogotá hacia estos municipios en particular. Este fenómeno desincentiva el acceso de vivienda propia de los residentes nativos de los municipios por los altos precios y además no logran concentrar ingresos en dichos territorios.

Con el paso del tiempo, se esperan mayores precios en la vivienda porque cada vez se avencinan nuevos proyectos de vivienda en los municipios, que se tienen que ejecutar porque están aprobados. En cuanto a precios de la vivienda nueva en Bogotá entre los años 2010 y 2013, en el caso de las casas y los apartamentos, se mantiene un incremento trimestral entre el 9% y 12%. Ello indica que existe una tendencia a construir apartamentos, gracias a las economías a escala que genera la construcción de edificaciones verticales. Posteriormente en el último trimestre del año 2012 y el segundo del 2013 mejora el precio de vivienda nueva en el caso de las casas. Parte de la burbuja inmobiliaria se evidencia posteriormente en junio de 2012 en zonas específicas de Bogotá como El Chico y Los Rosales (Observatorio Dinamicas del Territorio, 2013).

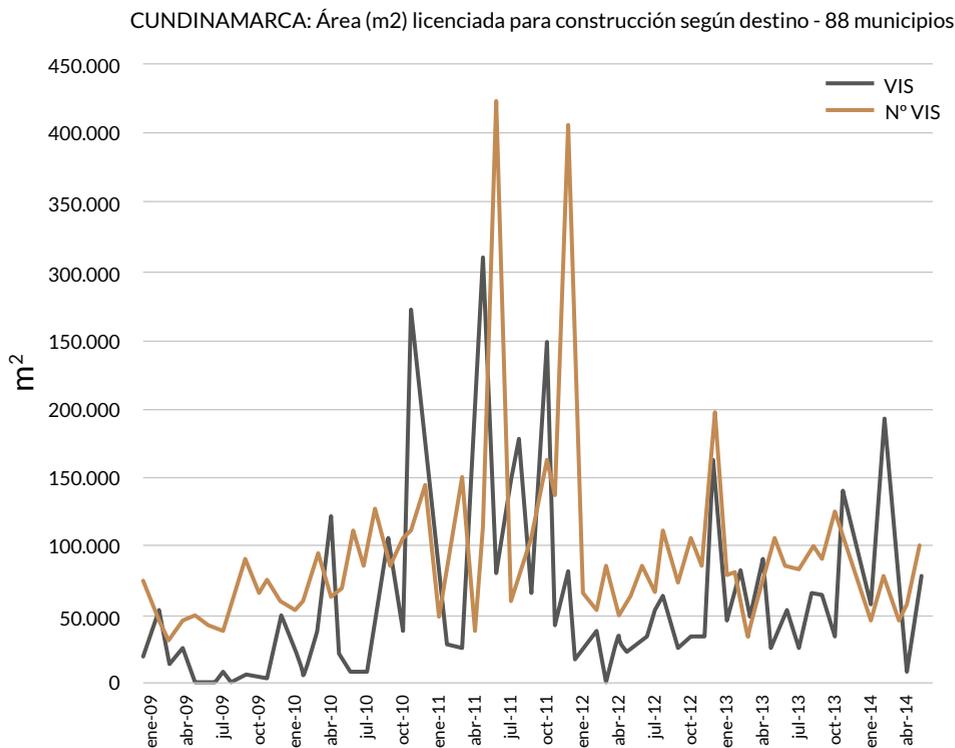
Ilustración 9. Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá:
Precios Constantes a diciembre de 2012.



Fuente: CAMACOL - IPVN en Bogotá

En el caso del área licenciada para construcción para 88 municipios de Cundinamarca, se evidencia un notable crecimiento entre los años 2010 y 2011 en vivienda VIS y NO VIS.

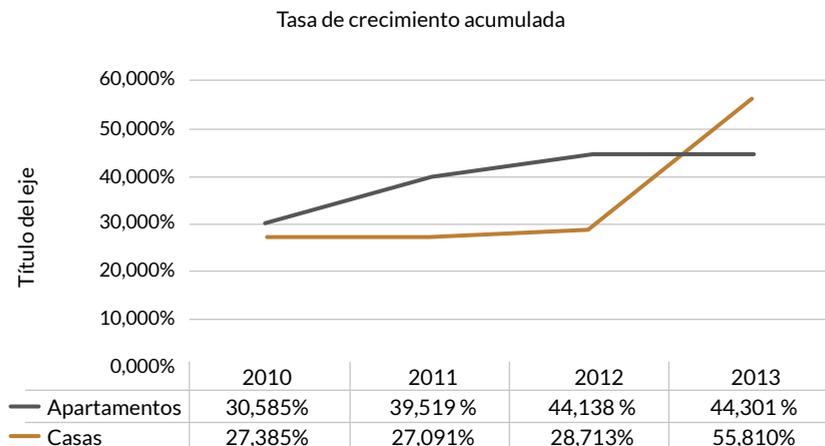
Ilustración 10. Área en m² licenciada para construcción



Fuente: DANE, Incluye los municipios de Chía, Facatativá, Fusagasugá, Girardot, Soacha y Zipaquirá.

Entre los años 2010 y 2011 se observa una brecha en la tasa de crecimiento del orden de 3,38% y 2,72% respectivamente; la tasa de crecimiento acumulada de precios de vivienda nueva (IPVN), en este caso los apartamentos, que se encuentra en un rango entre el 9% y 10% anual.

Ilustración 11. Crecimiento Acumulado en Bogotá IPVN 2009 – 2013 (Total Trimestres)



Fuente: CAMACOL – IPVN en Bogotá: Cálculos Propios.

El proceso de urbanización está acompañado no solamente de desplazamiento de actividades económicas causadas por la parcelación –dado que ahora los propietarios de tierras prefieren vender su terreno a las constructoras en lugar de utilizarlo en una actividad agrícola– sino también en una valoración exagerada las tierras que pasan a ser urbanas (Utria, 1998, p. 6). Esto, ha generado la llegada de desplazados y de víctimas de la violencia, que ven en el municipio una opción de búsqueda de trabajo; dicha población flotante se ha encargado de aumentar el índice de inseguridad, el hacinamiento por metro cuadrado y la informalización del empleo (Peña, 2010).

El desplazamiento o sustitución de actividades económicas, como en el caso de la agricultura, ha elevado el costo de vida en el municipio porque ahora la gente no cultiva, lo que obliga a importar los alimentos, sea del interior del país o de Corabastos en Bogotá. Ahora, los grandes cultivadores hicieron cambios en la actividad productiva porque, primero, no hay espacio rural para el cultivo; segundo, dejó de ser una actividad rentable y es de pequeña escala y, tercero, prefieren otras actividades más rentables que requieren un menor esfuerzo como son los servicios y el comercio. En el caso de las flores, por ejemplo, las personas que realizaban este oficio prefieren trabajar en otras empresas ejerciendo actividades operativas, comerciales o de finca raíz. También manifestaron que se perdió la tradición de hacer mercado en la plaza y ahora se opta por comprar en las grandes superficies (Peña, 2010).

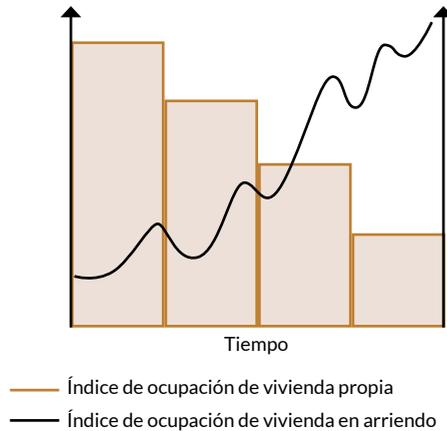
Dicho fenómeno que enfrentan los municipios, sumado a que existe una limitante en la prestación eficiente de servicios públicos domiciliarios y de transporte para cubrir la demanda creciente, ha influido en el aspecto urbanístico, paisajístico y espacial de los municipios. Tampoco ha generado una concentración del ingreso sino una fuga del mismo hacia Bogotá, ya que parte de la población que entra y ocupa vivienda de estrato medio-alto no consume productos básicos en las tiendas del municipio sino en las grandes superficies. La permanencia de las personas en sus hogares solo se limita en las horas de la noche cuando regresan del trabajo, dejando a los municipios como un dormitorio para aquellos habitantes que trabajan y tienen familia en Bogotá.

El boom de la construcción y el traslado de la burbuja inmobiliaria de la ciudad hacia los municipios de la Sabana Centro y de Occidente también han afectado el desarrollo económico de la región. La competencia de las urbanizadoras por el suelo y el agua, aumentó la desigualdad social porque al encarecer el precio de la vivienda y del metro cuadrado construido los hogares de ingresos medios y bajos pierden el libre acceso a la vivienda propia o de interés social; porque lo rural ahora es considerado urbano; ahora todo es más caro, se están desplazando actividades económicas que eran tradicionales en los municipios y se evidencian cambios en los precios de los alimentos, los servicios públicos y el transporte.

Dado el alto costo del metro cuadrado construido las personas recurren a la opción de ocupar vivienda en arriendo, aumentado así el índice de hacinamiento (número de miembros en el hogar/m²). En este caso el valor del metro construido se acerca peligrosamente a los precios vigentes en Bogotá, que en materia de generación de ingresos tributarios se estaría concentrando en la población más rica de la zona que apenas ocupan la vivienda de estrato alto como dormitorio y no concentran su consumo básico o ingresos en el municipio. La participación de habitantes de ingresos altos es relativamente muy baja si se compara con los de ingresos bajos o medios. Por lo tanto, en materia habitacional es necesario satisfacer el déficit cualitativo que enfrentan los habitantes de los municipios en atributos como espacio, estructura y disponibilidad de servicios públicos en sus viviendas (PNUD, 2012, p. 100).

Como se presenta en la Ilustración 12, los actores sociales manifestaron que las personas prefieren ocupar vivienda en arriendo que adquirirla propia. El costo de vida y la falta de empleo formal para los habitantes de los municipios hacen difícil el acceso a vivienda propia. Hay personas que no pertenecen a los municipios y acceden a la vivienda de interés social (Martínez et al., 2013).

Ilustración 12. Relación Entre Arriendo y Acceso de Vivienda Propia



Fuente: Elaboración propia

Ahora, también la informalidad que se presenta entre los habitantes del municipio y la alta migración, ha afectado el ingreso per cápita de los hogares porque apenas uno o dos miembros del hogar generan ingresos o tienen un empleo formal.

Como se presenta en la siguiente ilustración, la percepción de la comunidad hacia los hogares es una disminución del ingreso familiar, lo cual limita el acceso a vivienda propia y genera mayor hacinamiento por el fenómeno de desplazamiento que se presenta en todo país. Este fenómeno de crecimiento poblacional en los municipios también se atribuye a la vinculación de mano de obra externa que no es propia del municipio, dado que en los últimos 10 años se evidencia la llegada de empresas y constructoras de vivienda que demandan personal tanto calificado como no calificado por un menor salario real (Peña, 2010, pp. 37-38). En el caso de aumentar el número de personas por hogar, el ingreso per cápita para mantener un integrante adicional es cada vez menor (Martínez et al., 2013, pp. 17-18).

Ilustración 13. Ingreso Familiar per-cápita – Índice de hacinamiento



Fuente: Elaboración propia

También se presenta fuga de dinero y de recursos productivos porque gran parte del ingreso no se concentra en el municipio. Primero, por el bajo consumo de los hogares que habitan en las urbanizaciones de estrato alto (vivienda dormitorio), segundo, porque la mano de obra local se encuentra desempleada o en la informalidad y no generan consumo e inversión alrededor de los territorios. Inclusive los bajos salarios que se ofrecen contraen la oferta de trabajo interna en los municipios (Martínez et al., 2013).

De acuerdo con los resultados de esta investigación y según las experiencias y los testimonios de las personas que participaron en los talleres, se encontró que existe un crecimiento en vivienda de estrato alto en los municipios, un aumento de los ingresos fiscales entre 2010 y 2013, y cambios en la calidad y el estilo de vida de los habitantes. Así las cosas, la vivienda de estrato alto es de difícil acceso para los residentes de ingresos bajos y además las personas que son externas al municipio están ocupando la vivienda de interés - VIS que se instala en los municipios.

Conclusiones

Esta investigación concluye que el proceso de urbanización en los seis municipios de la Sabana de Bogotá genera problemáticas evidentes para habitantes y servidores públicos municipales. Esto originado, en parte, por la llegada de urbanizadores que buscan, con los bajos precios del suelo rural y la falta de terreno urbanizable en Bogotá, obtener rentas afectando la comunidad y generando externalidades como contaminación, crecimiento desordenado, conurbación y cambios en el uso del suelo.

Por otra parte, como se observa en el caso de Mosquera y Chía, gracias a los bajos costos del metro cuadrado para atraer inversionistas, a los incentivos tributarios, a los procesos migratorios de las personas y a las empresas que se desplazan de las ciudades principales hacia los municipios, los ingresos fiscales por concepto de impuesto predial unificado e industria y comercio han aumentado. Además las urbanizaciones se están ubicando en zonas que en el pasado eran humedales o de protección especial, están desplazando la actividad agrícola y transformando el paisaje. En el caso de la actividad comercial y de servicios el municipio de Funza presenta mayor crecimiento, mientras que Cajicá es la vivienda de estrato alto o NO VIS.

La sobrepoblación y congestión vial, la exclusión social en los territorios, la insuficiencia en la prestación de servicios públicos domiciliarios, el déficit en infraestructura y la atención en servicios sociales como salud y educación, la inseguridad, el desempleo y la contaminación del agua y suelo rural, son parte de los problemas que ha dejado el proceso de urbanización en los municipios (Camara de Comercio de Bogotá, 2010, p. 61). También el fenómeno se ha encargado de desplazar la agricultura por otras actividades económicas como son los servicios y el comercio (Martinez et al., 2013).

Dado que la vivienda NO VIS no es de fácil acceso para los habitantes de los municipios porque los altos precios de la vivienda y el bajo nivel de ingresos de la comunidad limitan esa posibilidad, este tipo de vivienda es ocupada por personas externas al municipio o que provienen de Bogotá, que ven en los municipios de la Sabana una oportunidad para dejar la congestión y el ruido de la ciudad: en el caso de los municipios de Sabana Centro la vivienda NO VIS es dominante y los residentes de estas viviendas no están generando ingresos significativos para los habitantes ya que, según los testimonios de la comunidad, las personas ocupan la vivienda como dormitorio y sólo compran en las grandes superficies o

almacenes de cadena. La urbanización en los municipios de la Sabana de Bogotá no es ajena a los altos precios de vivienda nueva que se evidencia en la ciudad de Bogotá.

Gracias a la falta de terreno urbanizable en Bogotá, y a la poca oferta de vivienda, como es el caso del municipio de Cajicá, se evidencia un mayor precio por metro cuadrado (Camara de Comercio de Bogotá, 2010, p. 36), y es una oportunidad para que los urbanizadores compren terrenos a menor costo. La falta de terreno para construir vivienda en Bogotá se evidencia en el alto precio de vivienda nueva mediante el índice de precios de vivienda nueva -IPVN. Como no hay espacio en Bogotá, los territorios están empezando a heredar los problemas de la ciudad (Gómez, 2014). En el caso de Chía, Cajicá y Funza se concentran urbanizaciones NO VIS que se caracterizan por ser vivienda tipo “dormitorio” y de difícil acceso para los residentes de bajos ingresos, mientras que la vivienda tipo VIS se concentra en los municipios de Madrid y Mosquera.

Referencias

Alcaldía Mayor de Bogotá (2007). *Balance de la política de integración regional e internacional de Bogotá 2001-2007*. Bogotá, Colombia. Recuperado de:

<http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/SeguimientoPolíticas/políticaIntegraciónRegional/Documentos/PA002-6BalancePolíticaIntegraciónRegional.pdf>

Alcaldía Mayor de Bogotá (2011). *Integración regional y cooperación: avances, logros y retos 2008-2011*. Bogotá, Colombia. Recuperado de: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/SeguimientoPolíticas/políticaIntegraciónRegional/Documentos/PA002-9IntegraciónRegionalCooperación%F3n.pdf>

Bover, O. V. (2001). Precios hedónicos de la vivienda sin características: El Caso de las Promociones de Viviendas Nuevas. Banco de España - *Servicio de Estudios*, 51

- Camacho, F. E. (2009). *Análisis de los procesos de conurbación en municipios de la frontera Nor-occidente de Bogotá*. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia
- Carrizosa, J. (2007). *La Sabana de Bogotá y los Ecosistemas relacionados en el 2007*. Bogotá, Colombia: Fundación Alejandro Ángel Escobar
- Cámara de Comercio de Bogotá. (2010). *Plan de Competitividad para la Provincia de la Sabana Centro*. Recuperado de: http://www.urosario.edu.co/urosario_files/0c/0caf50f9-a2d7-4478-9602-3040338f5c49.pdf
- Centro de las Naciones Unidas para el Desarrollo Regional - UNCRD y la Mesa de Planificación Regional Bogotá Cundinamarca - MPRBC. (2005). De las ciudades a las regiones. Desarrollo Integrado de Bogotá – Cundinamarca. *Soporte Técnico, 1*
- Congreso de Colombia (2011). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial -LOOT*. Recuperado de: <http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Leyes/Documents/ley145428062011.pdf>
- Fals, O. (2000). *Acción y espacio. Autonomías en la nueva República*. Bogotá, Colombia: TM editores. IEPRI Universidad Nacional.
- Fals, O. (2000). El territorio como construcción social. *Revista Foro*, (38), 45-51 Bogotá.
- Fals, O. (1996). *Región e Historia. Elementos sobre ordenamiento y equilibrio regional en Colombia*. Bogotá, Colombia: IEPRI – Tercer Mundo Editores.
- Gobernación de Cundinamarca (2010). *Estadísticas de Cundinamarca Bogotá*. Recuperado de: http://www.cundinamarca.gov.co/wps/wcm/connect/1ba4b292-26d1-4229-9d2d-ecec18c409ab/Anuario_economia.pdf?MOD=AJPERES
- Gómez, L. (19 de agosto de 2014). Urbanización de Bogotá y la Sabana está desbordada. *El Tiempo*. Recuperado de: <http://www.eltiempo.com/bogota/entrevista-con-el-exministro-de-ambiente-manuel-rodriguez/14402662>
- Krugman, P. (1992). *Geografía y Comercio*. Barcelona, España: Antoni Bosch

- Hernández, G. G. (2014). Evolución de los precios de la vivienda en Colombia. *Dirección de Estudios Económicos*, 43.
- ICER. (2012). Coyuntura Económica Regional Departamento de Bogotá-Cundinamarca. (Informe del DANE, pp. 40-47). Bogotá, Colombia.
- Isard, W. (1958). Location and Space – Economy: A general Theory Relating to Industrial Location, Market Areas, Land Use, Trade, and Urban Structure. *Economic Development and Cultural Change*, 249-255.
- Kuklinski, A y Paz E. (1969). Tendencias de la investigación del desarrollo regional integral. *Instituto de Desarrollo Económico y Social*, 283-300.
- Martínez, et al. (2013). Situación actual de la integración Bogotá - Cundinamarca. *Notas Económicas Unipiloto*, 19.
- Observatorio Dinámicas del Territorio. (2013). Burbuja Inmobiliaria en Bogotá. *Secretaría Distrital de Planeación*, 28. Bogotá, Colombia
- Peña, C. R. (2010). Índice de Urbanización Municipal: Una aplicación a Bogotá y su teórica área metropolitana. *Territorios*, 33-57
- Perloff, Harvey S. et al. (1963). Regions, Resources and Economic Growth. *University of Winconsin Press*, p. 320
- Pries, L. (2001). The Disruption of Social and Geographic Space. Mexican-US Migration and the Emergence of Transnational Social Spaces. *International Sociology*, 55-74.
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, PNUD, P. D. (2012). *Cundinamarca frente a los Objetivos de Desarrollo del Milenio: Estado de Avance 2012*. Bogotá: PNUD. Recuperado de: http://www.pnud.org.co/2012/odm2012/odm_cundinamarca.pdf
- Salazar, N. S. (2012). ¿Qué tan desalineados están los precios de la vivienda en Colombia? Bogotá: Fedesarrollo. Recuperado de: <http://www.fedesarrollo.org.co/wp-content/uploads/2011/08/Que-tan-desalineados-est%C3%A1n-los-precios-de-la-vivienda-en-Colombia-INFF-201110028.pdf>

Salcedo, M. P. (2014). *Heterogeneidad Inter e Intra Regional de los Precios de la Vivienda Nueva: Evolución reciente y tendencias de largo plazo*. Bogotá: Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL. Recuperado de: <http://camacol.co/>

Secretaría Distrital de Planeación - SDP (septiembre, 2010). Diagnóstico de la Región Capital Bogotá-Cundinamarca

Utria, R. D. (1998). *Metropolización de la Sabana de Bogotá*. (Evento Realizado por la sociedad geográfica de Colombia: Metropolización, planeación y ordenamiento territorial). Recuperado de: <http://www.sogeocol.edu.co/web/>