

Estrategia Espacial de Bogotá

Análisis poblacional y espacial para
establecer la agenda urbana de la ciudad

Tito Yepes



Principales elementos del análisis:

CARACTERIZACIÓN DE LA
DEMANDA DE VIVIENDA

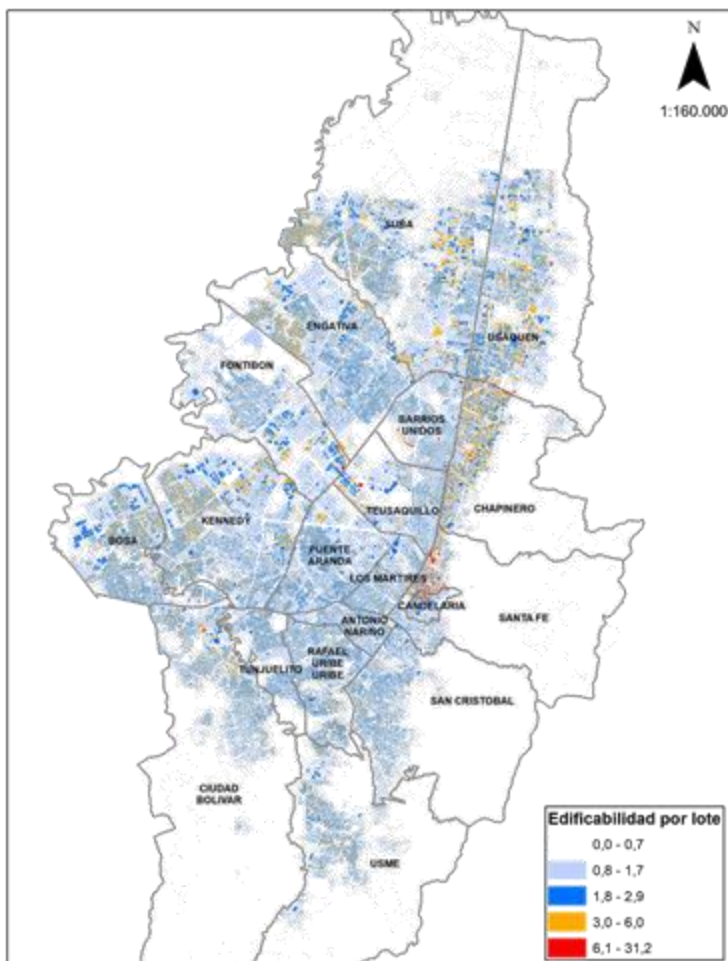
ESTRUCTURA URBANA: OFERTA
DE VIVIENDA
(determinantes)

IDENTIFICACIÓN DE RETOS Y
SOLUCIONES URBANAS
REGIONALES

INVERSIÓN EN
INFRAESTRUCTURA

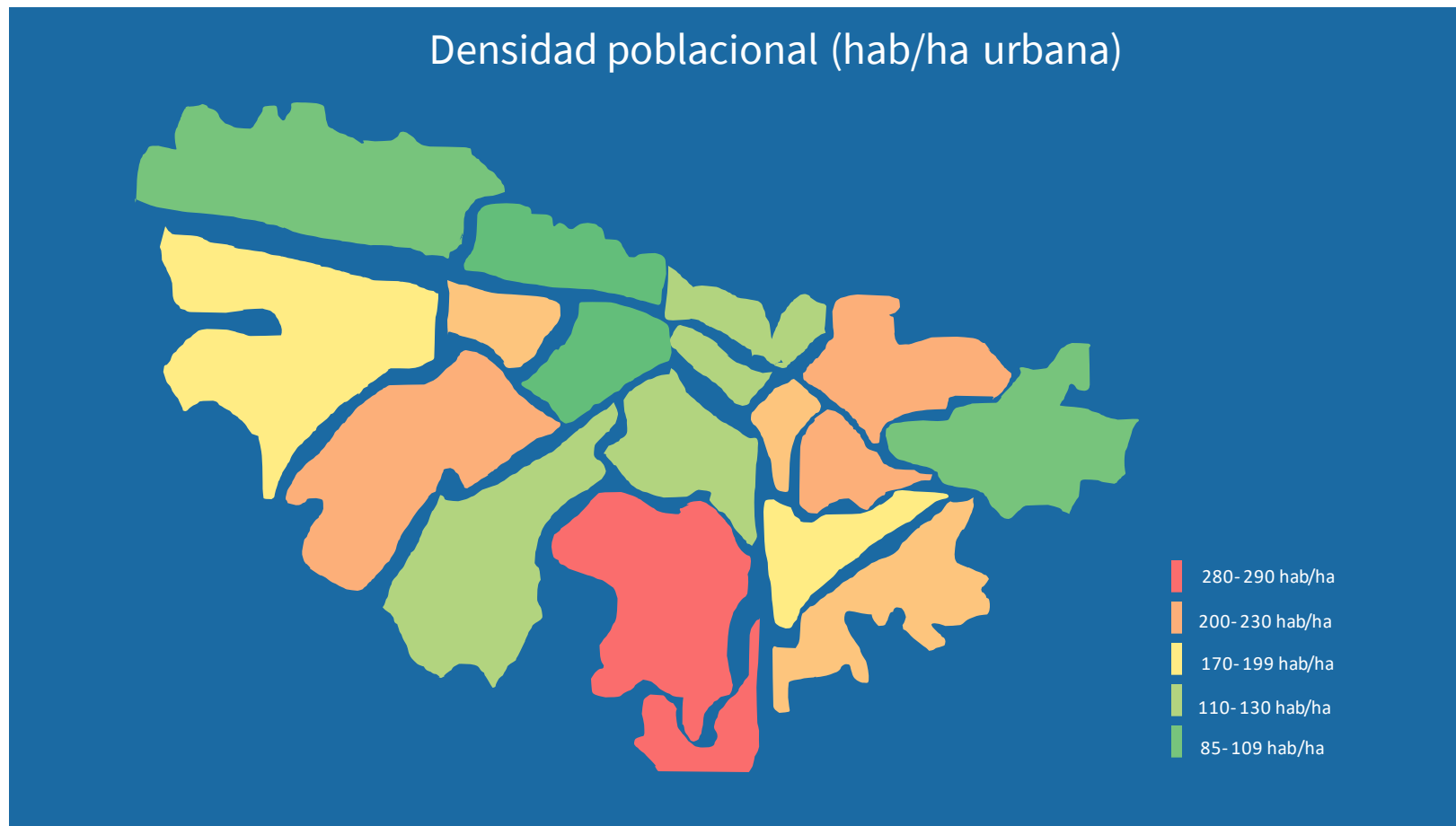
¿Donde están las personas dentro de la ciudad?

Área construida/ área de terreno



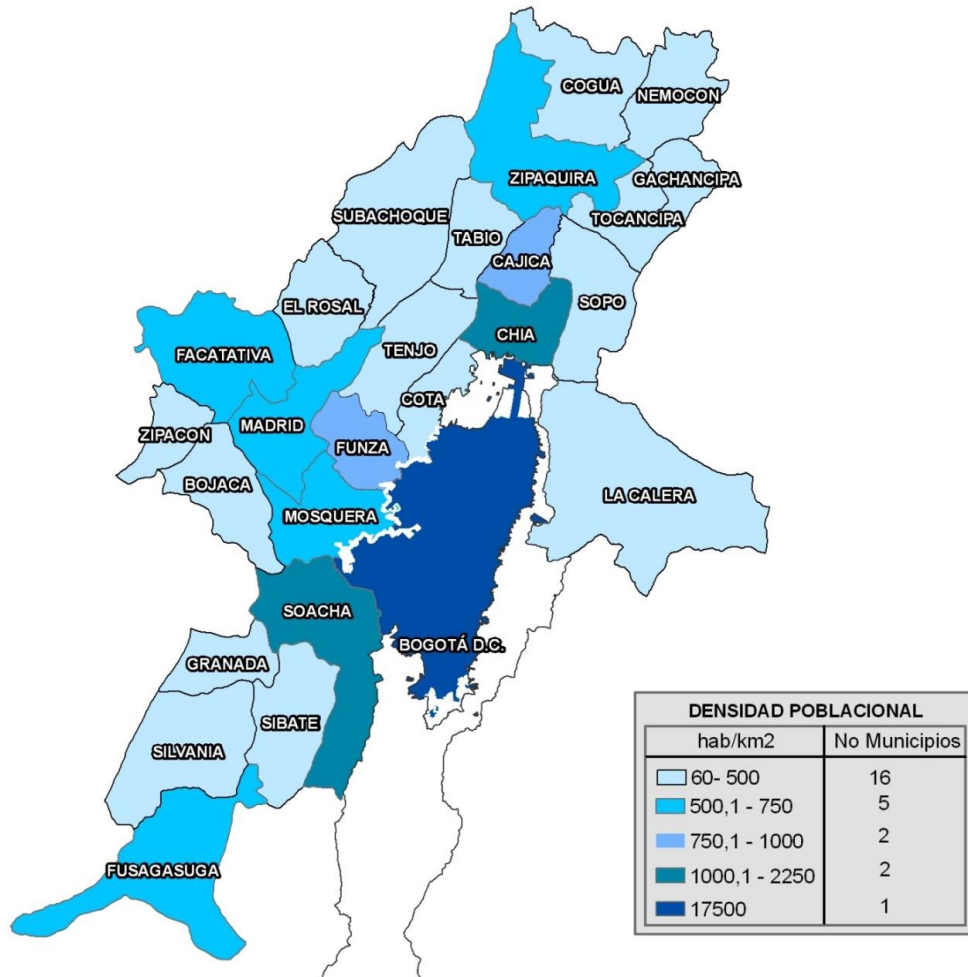
Fuente: construcción propia. Datos: catastro Bogotá.

Densidad poblacional (hab/ha urbana)



Fuente: construcción propia. Datos: SDP.

¿Donde están las personas dentro de la región?



Tres grandes ejes de conurbación:



Sabana Centro

- 539.295 habitantes
- 1.027 km²
- 525 hab/km²



Soacha

- 660.179 habitantes
- 304 km²
- 2.172 hab/km²

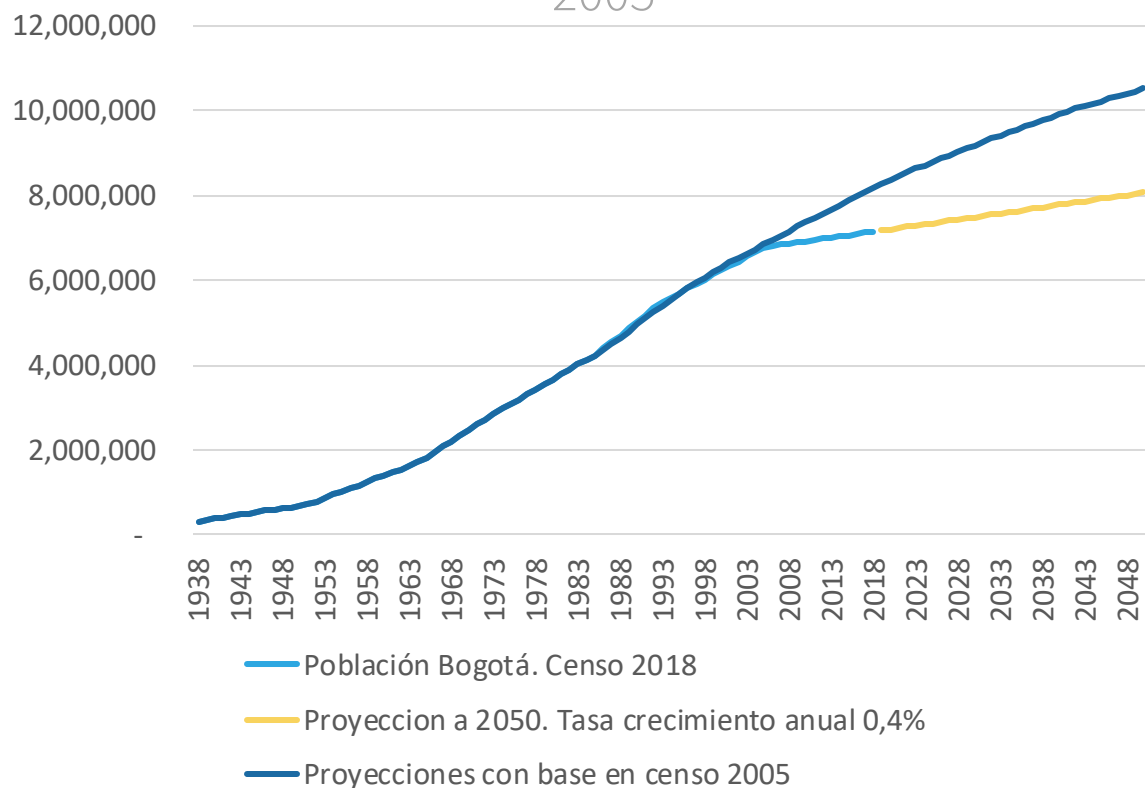


Sabana Occidente

- 484.983 habitantes
- 902 km²
- 538 hab/km²

Los datos del Censo 2018 son considerablemente inferiores a las proyecciones basadas en el censo

2005



Fuente: construcción propia. Datos: DANE.

La ciudad creció menos de lo proyectado

7.412.55

3

Población,
Censo 2018

2.514.48

3

Hogares,
Censo 2018

8.972.82

8

Población
2050

3.987.92

4

Hogares,
2050

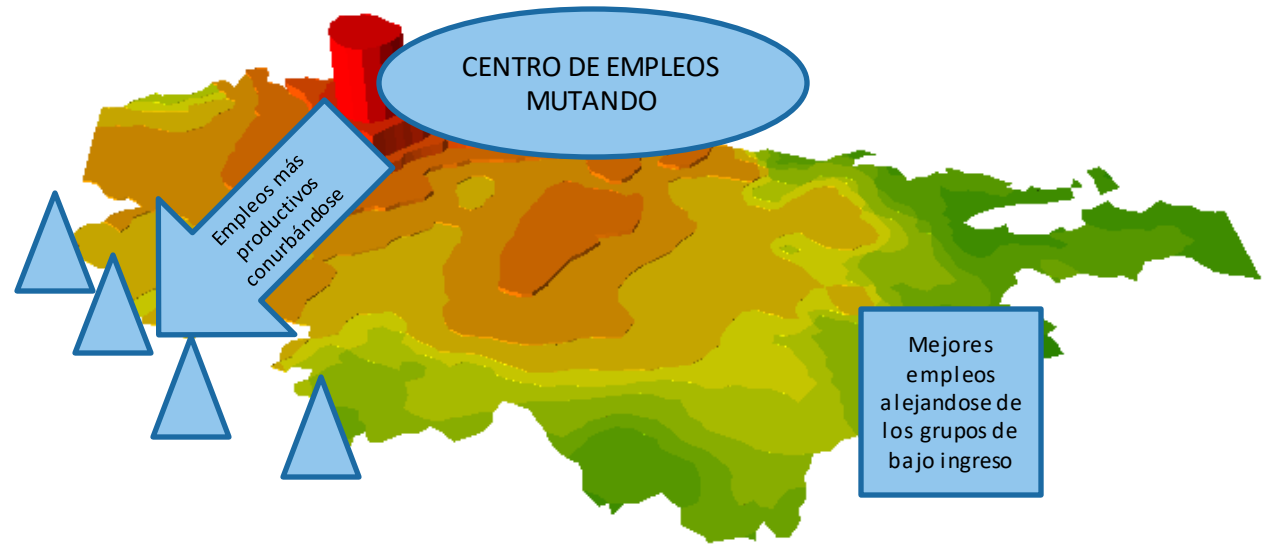
1.486.38

5

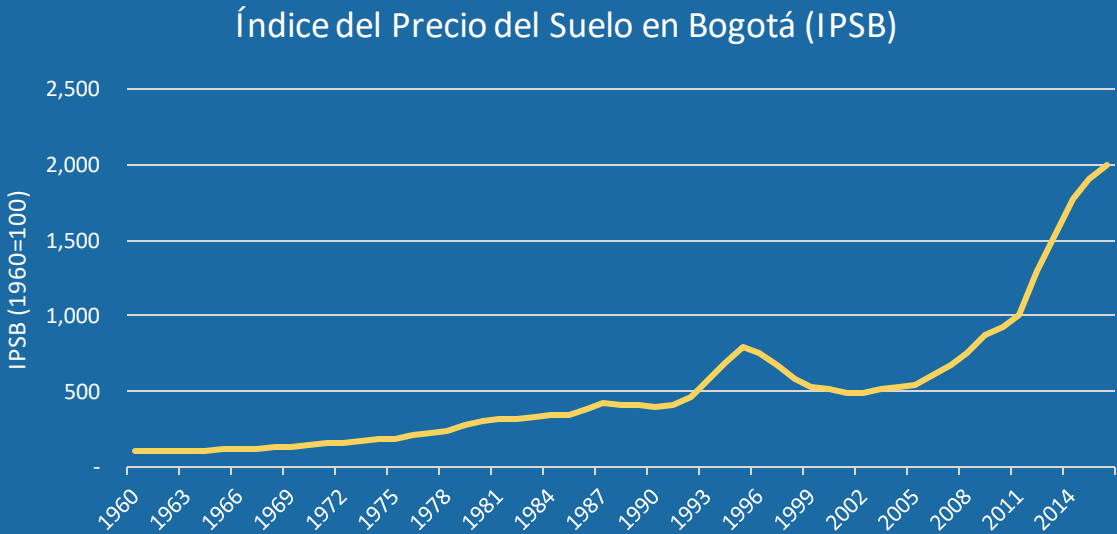
Necesidad de
viviendas
nuevas 2050* +
Déficit EM
2017

Bajo este nuevo escenario:
**1,4 millones de viviendas
nuevas**

Por que los precios de la vivienda están expulsando a los hogares a la periferia



Fuente: construcción propia.



Fuente: Banrep.

Los precios sobrepasan la capacidad de pago de los hogares



Solución Temporal

Aumento Tope VIS: 150 SMLV
para las seis principales
conurbaciones del País.

Solución permanente

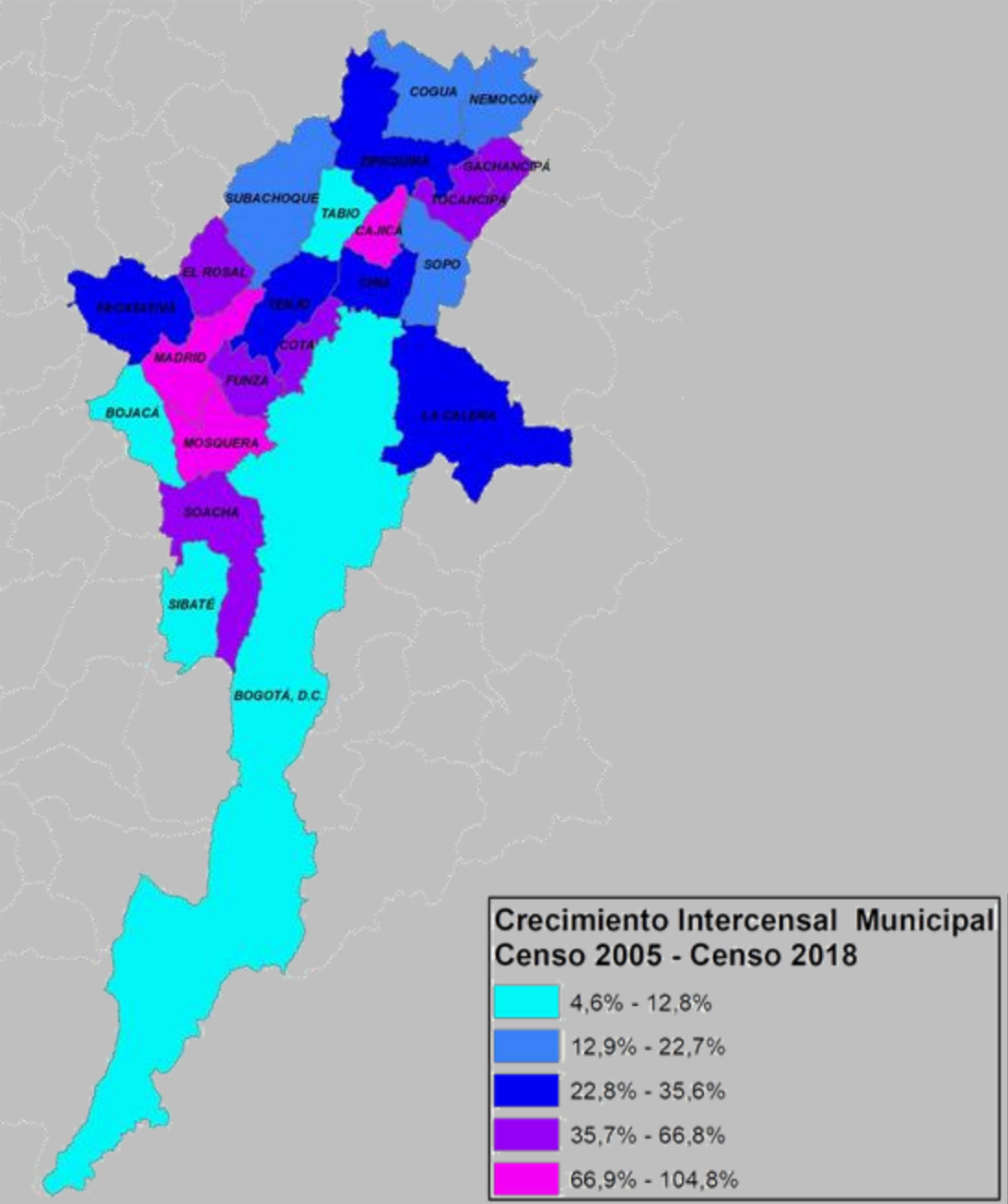
Cierre del contorno urbano,
habilitando definitivamente el
suelo en Bogotá y la sabana.



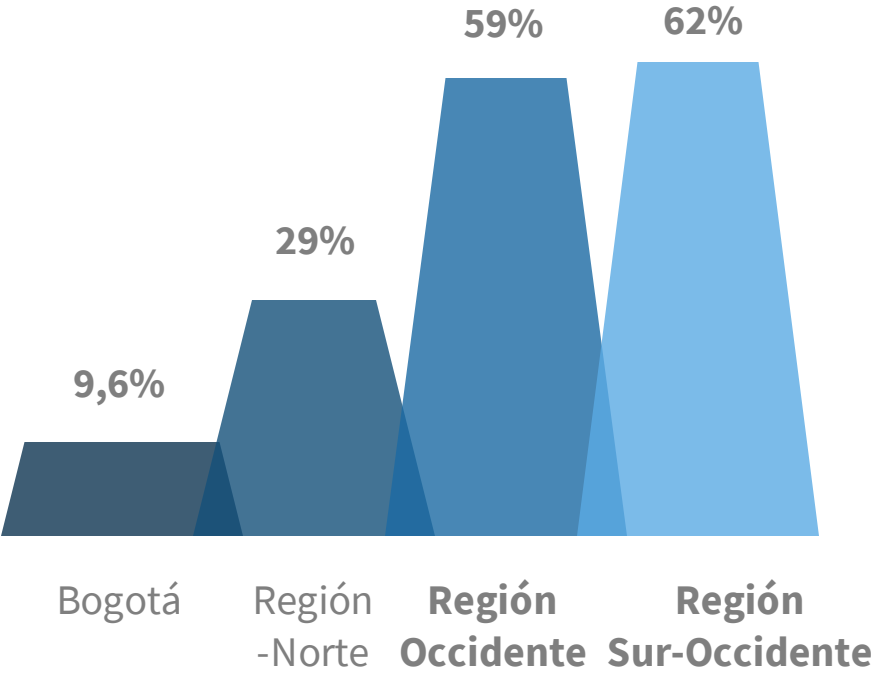
El flujo de caja para las cuotas de una vivienda VIS de 150 SMLV, representa el **94% del ingreso** de los hogares que reciben 2 SMML (en ausencia de subsidios). Hogares con ingresos de 4 SMMLV tendrían una cuota mensual correspondiente al **46% de su ingreso**.

El acceso a la vivienda depende cada vez mas de los subsidios recibidos.

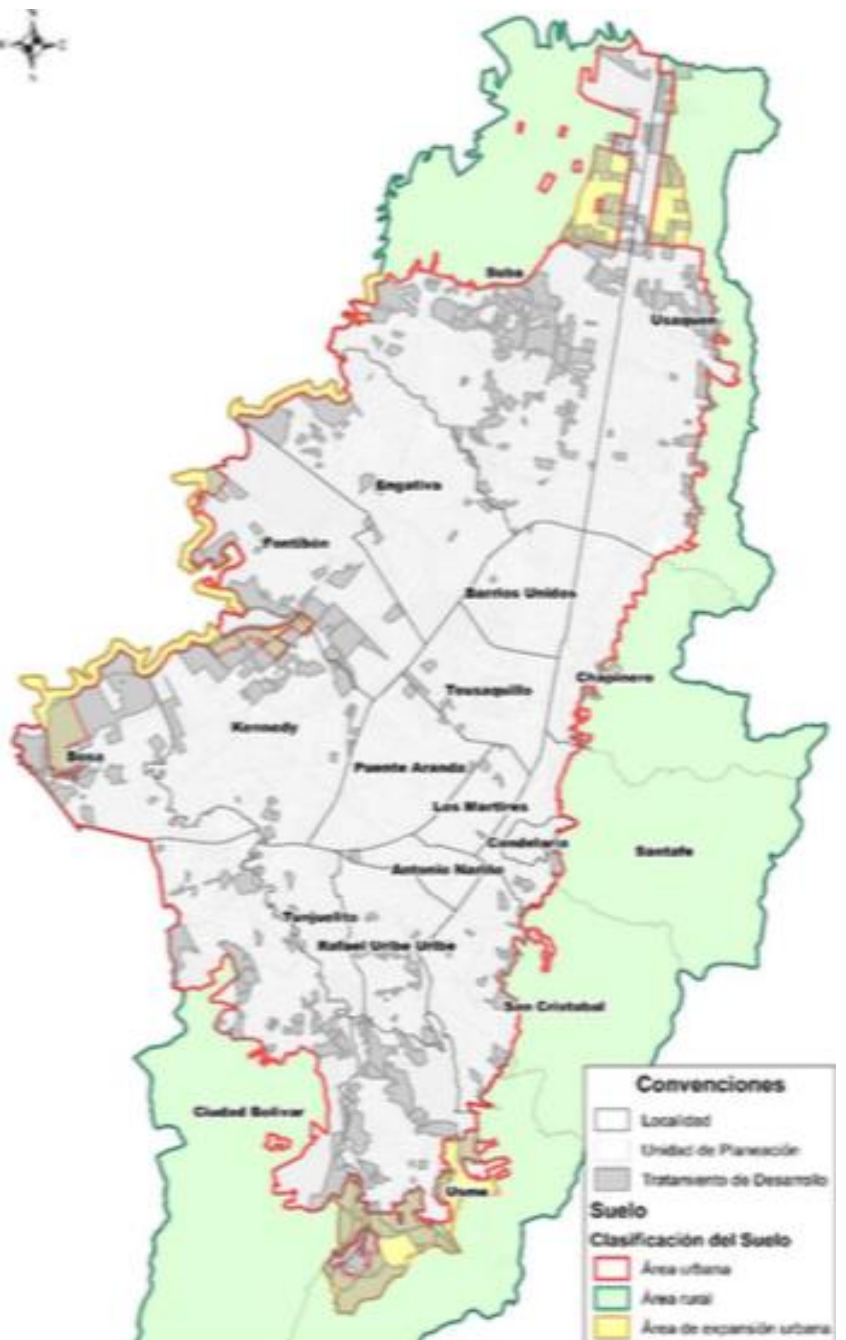
...lo que focaliza el crecimiento de la región en los demás municipios de la conurbación.



Crecimiento Inter-censal Municipios de la Conurbación de Bogotá



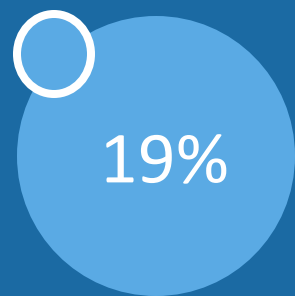
Fuente: Construcción propia. Datos: DANE.



Los precios se explican por la poca disponibilidad de suelo en la ciudad

✓ **Desarrollo suelo urbano y de expansión**

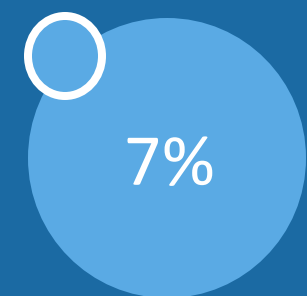
- 5.782 ha*



Del suelo Urbano y de expansión

✓ **Tratamiento de renovación**

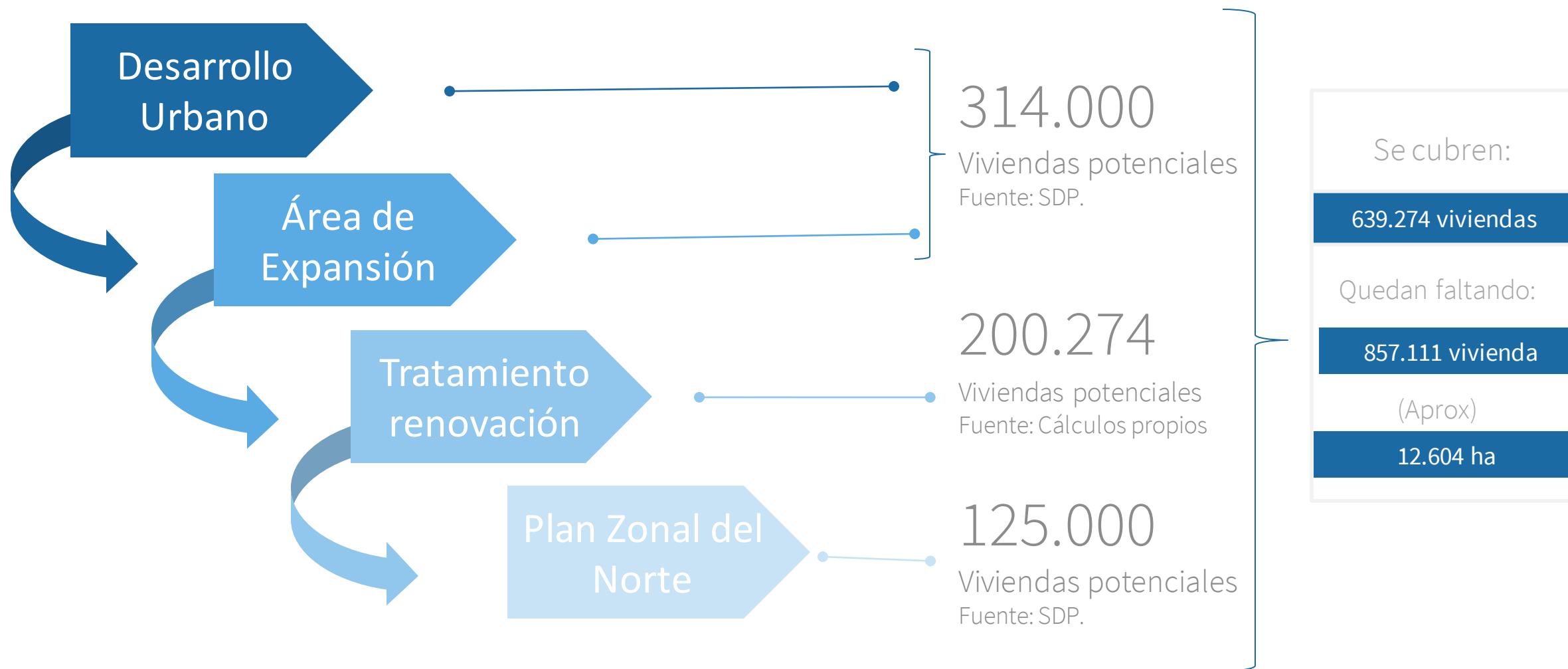
- 2.912 ha



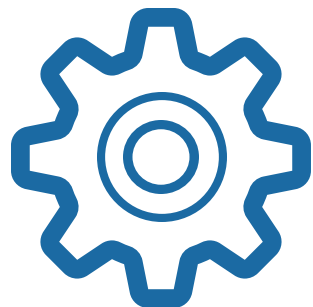
Del suelo Urbano y de expansión

* Incluye Lagos de Torca

El suelo disponible no es suficiente para cubrir las necesidades de vivienda



El crecimiento hacia la región es inevitable: en Bogotá ya no cabemos



Necesitamos una
coordinación
normativa regional

La solución debe ocurrir de manera **simultánea** para que todos tengamos los mismos incentivos y el esfuerzo sea balanceado.

- ✓ Coordinar e integrar política tributaria
- Buscar un equilibrio regional ambiental ✓
- ✓ Garantizar armonía regulatoria en materia de Servicios Públicos
- Armonizar usos del suelo ✓

Es por esto que necesitamos inversión en Infraestructura Regional

Rápida, estratégica y coordinada.

Regiotram de occidente

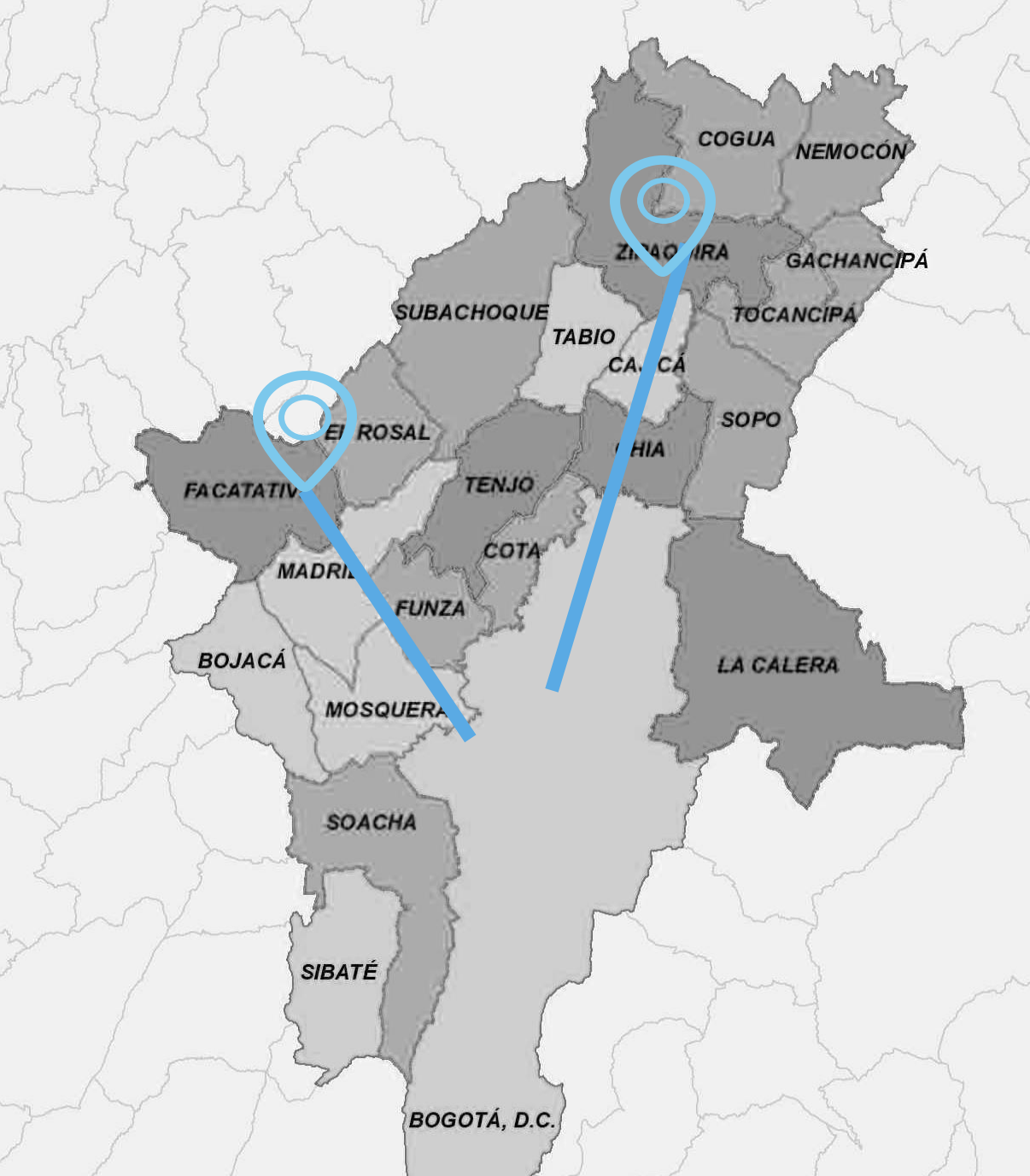
Obra Adjudicada

Tren del Norte

Obra Necesaria

Buscar financiación conjunta, y
regulación de usos del suelo
que permita cubrir las
necesidades de vivienda de la
región.

Instrumento TIF



Regiotram de occidente

- Población Municipios: 475.070
- Capacidad para nuevas viviendas: 300.000 mil

Tren del Norte

- Población Municipios: 344.962
- Capacidad para nuevas viviendas: 400.000 mil

Dentro de estos ejes se podrían cubrir las necesidades de vivienda de la ciudad

Es momento de establecer el límite urbano definitivo y organizar el crecimiento futuro de la región.

Para esto, es necesario habilitar el suelo de expansión urbana restante (POT).



Economías de escala

Mayor espacio para el desarrollo de grandes proyectos de vivienda. Los costos medios de la construcción caen, y el precio ofrecido por los constructores es menor.



Efecto cantidad

Al aumentar la oferta se reduce la escasez relativa y los precios bajan.



Economía política

Dificulta la coordinación de los entes de poder y los terratenientes para mantener los precios del suelo elevados. Es una forma de quitarle rentas a los corruptos.



Planeación urbana

Mejor planeación urbana e intervenciones más completas de desarrollo vial y espacios públicos de calidad, que reduzcan los costos sociales de vivir en la periferia. Complemento positivo con economías de escala.



Gracias