

**ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ D.C. Y  
SUS PROVINCIAS ALEDAÑAS PARA EL PERIODO 2008 - 2018**

**ANDRES FELIPE CORTES MAYORCA**

**UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
DIVISION DE INGENIERIA  
FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL  
ESPECIALIZACION EN GESTION TERRITORIAL Y AVALUOS  
BOGOTA D.C.  
2019**

**ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ D.C. Y  
SUS PROVINCIAS ALEDAÑAS PARA EL PERIODO 2008 - 2018**

**Estudiante:  
ANDRES FELIPE CORTES MAYORCA**

**Proyecto de grado como requisito parcial para optar al título de Especialista  
en Gestión Territorial y Avalúos**

**Asesor:  
ING. MSc. GERARDO URREA**

**UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
DIVISION DE INGENIERIA  
FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL  
ESPECIALIZACION EN GESTION TERRITORIAL Y AVALUOS  
BOGOTA D.C.  
2019**

Nota de aceptación

---

---

---

---

---

---

---

Firma del presidente del jurado

---

Firma del jurado

---

Firma del jurado

## CONTENIDO

<b>LISTA DE GRAFICAS .....</b>	<b>6</b>
<b>LISTA DE TABLAS .....</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCCION .....</b>	<b>8</b>
INCENTIVOS PARA LOS COMPRADORES .....	10
- FRECH .....	10
- Mi Casa Ya .....	10
- Casa Vida, Vida Digna.....	11
- Semillero de Propietarios.....	11
INCENTIVOS PARA LOS CONSTRUCTORES.....	11
- Exención de renta .....	11
- Devolución de IVA .....	11
<b>JUSTIFICACION.....</b>	<b>12</b>
<b>HIPÓTESIS .....</b>	<b>14</b>
<b>OBJETIVOS.....</b>	<b>15</b>
OBJETIVO GENERAL .....	15
OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	15
<b>METODOLOGÍA .....</b>	<b>16</b>
<b>DESARROLLO DE LA METODOLOGIA .....</b>	<b>17</b>
CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD.....	17
ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA TERMINADA EN BOGOTÁ .....	35
CARACTERIZACIÓN DE LAS PROVINCIAS DE CUNDINAMARCA .....	55
<b>Sabana Centro:</b> .....	56
<b>Sabana Occidente:</b> .....	56
<b>Soacha:</b> .....	56
ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA TERMINADA EN LAS PROVINCIAS DE CUNDINAMARCA .....	57
<b>Provincia Sabana Occidente</b> .....	57
<b>Provincia Soacha</b> .....	60
<b>Provincia Sabana Norte</b> .....	63
ANÁLISIS COMPORTAMIENTO VENTAS DESDE EL SECTOR CONSTRUCTOR .....	67
<b>ANALISIS DE RESULTADOS .....</b>	<b>69</b>

<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>72</b>
<b>REFERENCIAS .....</b>	<b>74</b>

## LISTA DE GRAFICAS

Grafica 1: Usos Del Suelo En Bogota .....	18
Grafica 2: Estratificación Socioeconómica Localidad De Suba .....	25
Grafica 3: Estratificación Socioeconómica Localidad De Usaquen .....	27
Grafica 4: Estratificación Socioeconómica Localidad De Chapinero .....	29
Grafica 5: Estratificación Socioeconómica Localidad De Fontibon .....	31
Grafica 6: Estratificación Socioeconómica Localidad De Bosa .....	33
Grafica 7: Distribución Estratos Socioeconómicos En Bogota .....	34
Grafica 8: Mapa Provincias Cundinamarca .....	55
Grafica 9: Mapa Provincia Sabana Occidente.....	57
Grafica 10: Mapa Provincia Soacha.....	61
Grafica 11: Mapa Provincia Sabana Centro .....	64

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1: PIB Por Sectores Año Completo 2017-IV 2018-IV .....	9
Tabla 2: PIB Subsectores Construcción Año Completo 2017-IV 2018-IV .....	10
Tabla 3: Áreas Por Localidad En Bogotá .....	19
Tabla 4: Barrios Por Localidad En Bogota .....	20
Tabla 5: Número De Manzanas Por Localidad.....	22
Tabla 6: Estrato Por Manzanas Por Localidad En Bogotá .....	23
Tabla 7: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología En 2008 En Bogotá .....	36
Tabla 8: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología En 2009 En Bogotá .....	37
Tabla 9: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología En 2010 En Bogotá .....	38
Tabla 10: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología En 2011 En Bogotá .....	40
Tabla 11: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología Entre 2008 y 2011 En Bogotá .....	42
Tabla 12: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología En 2012 En Bogotá .....	43
Tabla 13: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2013 en Bogotá .....	44
Tabla 14: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2014 en Bogotá .....	46
Tabla 15: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2015 en Bogotá .....	47
Tabla 16: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología Entre 2012 y 2015 en Bogotá.....	49

Tabla 17: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2016 en Bogotá .....	50
Tabla 18: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2017 en Bogotá .....	52
Tabla 19: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2018 en Bogotá .....	53
Tabla 20: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología Entre 2016 y 2018 en Bogotá.....	54
Tabla 21: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2008 y 2011 En La Provincia Sabana Occidente En Cundinamarca .....	58
Tabla 22: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2012 y 2015 En La Provincia Sabana Occidente En Cundinamarca .....	59
Tabla 23:Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2016 y 2018 En La Provincia Sabana Occidente En Cundinamarca .....	60
Tabla 24: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2008 y 2011 En La Provincia Soacha En Cundinamarca .....	61
Tabla 25:Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2012 y 2015 En La Provincia Soacha En Cundinamarca .....	62
Tabla 26: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2016 y 2018 En La Provincia Soacha En Cundinamarca .....	63
Tabla 27: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2008 y 2011 En La Provincia Sabana Norte En Cundinamarca .....	65
Tabla 28: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2012 y 2015 En La Provincia Sabana Norte En Cundinamarca .....	66
Tabla 29: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2016 y 2018 En La Provincia Sabana Norte En Cundinamarca .....	67
Tabla 30: Total Ventas en Pesos y Metros Cuadrados en Bogotá y los Municipios Aledaños entre 2008 y 2018 .....	68
Tabla 31: Simulacion Crédito Sin Subsidio A La Tasa De Interés.....	689
Tabla 32: Simulacion Crédito Con Subsidio A La Tasa De Interés .....	70

## INTRODUCCION

La construcción es un aspecto muy importante en la economía nacional toda vez que es un jalonador de empleo, dado que requiere mano de obra no calificada; impulsa la industria con la producción de cemento, acero, derivados de arcilla, productos cerámicos, productos químicos, etc.; dinamiza el mercado financiero por cuanto los constructores toman créditos para el desarrollo de las obras y los compradores para la adquisición de las unidades.

Este sector de la economía creció en 2018 un 0.3%, (Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, 2019), un resultado por debajo de otros sectores; sin embargo, en la variación interanual entre el 4 trimestre de 2017 y el cuarto trimestre de 2018 fue el sector que más creció con 4.2% como se observa en la tabla No. 1, esto indica que el año 2018 generó un menor impulso en la economía.

**Tabla 1: PIB Por Sectores Año Completo 2017-IV 2018-IV**

<b>Actividad Economica</b>	<b>Año Corrido 2018</b>	<b>2017IV 2018-IV</b>
Agricultura, Ganaderia, Caza, Silvicultura y Pesca	2.0	0.9
Explotacion de minas y canteras	-0.8	-0.1
Industrias manufactureras	2.0	2.5
Suministro de Electricidad, Gas, Vapor y Aire Acondicionado	2.7	2.6
Construccion	0.3	4.2
Comercio Al Por Mayor y Al Por Menor	3.1	2.9
Informacion y Comunicación	3.1	3.7
Actividades Financieras y de Seguros	3.1	2.7
Actividades Inmobiliarias	2.0	1.8
Actividades Profesionales, Cientificas y Tecnicas	5.0	3.3
Administracion Publica, Defensa, Educacion y Salud	4.1	3.9
Actividades Artisticas, de Entretenimiento y Recreacion y Otras Actividades de Servicios	1.4	2.6
Valor Agregado Bruto	2.5	2.6
Total Impuestos Menos Subvenciones Sobre Los Productos	2.6	2.5
<b>Total PIB</b>	<b>2.8</b>	<b>2.8</b>

**Elaboración:** Autor

**Fuente:** Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE

El sector construcción, está conformado por tres subsectores, los cuales son: Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales; Construcción de carreteras y vías de ferrocarril y Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil. Durante 2018 el único subsector que creció fue el de construcción de edificaciones residenciales y no residenciales como se observa la tabla No. 2

**Tabla 2: PIB Subsectores Construcción Año Completo 2017-IV 2018-IV**

<b>Subsectores PIB Construcción</b>	<b>Año Corrido 2018</b>	<b>2017IV 2018-IV</b>
Construcción de Edificaciones Residenciales y No Residenciales	1.0	4.4
Construcción de Carreteras y Vías de Ferrocarril	-0.6	5.5
Actividades Especializadas Para La Construcción de Edificaciones y Obras de Ingeniería Civil	-0.9	1.0
<b>Actividad Económica</b>	<b>0.3</b>	<b>4.2</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE

Uno de los motivos de crecimiento de este sector es la demanda constante que está en función de la creación de hogares en el país; y, adicionalmente porque este sector ha sido beneficiado, como pocos de distintos programas de impulso al sector, destacando los siguientes:

#### **Incentivos para los compradores**

- **FRECH** (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, 2019): Fondo Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria, consistía en un subsidio a la tasa de interés durante los primeros 7 años del crédito hipotecario, este subsidio era del 5% y 4% para soluciones VIP y VIS respectivamente, se desarrolló en dos etapas entre 2012 y 2015.
- **Mi Casa Ya** (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, 2019): Programa con dos líneas, la primera de ellas denominada Mi Casa Ya – Ahorradores, dirigido a familias con ingresos de hasta dos (2) SMLMV los cuales bajo ciertas condiciones reciben de acuerdo con sus ingresos un subsidio aplicable a la cuota inicial de hasta treinta (30) SMLMV y un subsidio de 5% en la tasa de interés del crédito hipotecario durante los primeros 7 años de este. La segunda línea se denomina Mi Casa Ya – Subsidio a la Tasa de Interés y está dirigido a familias con ingresos de hasta ocho (8) SMLMV reciben un subsidio de 5% y 4% en la tasa de interés de los créditos hipotecarios de soluciones VIS y VIP respectivamente, en ambos casos la vigencia del subsidio es de los primeros siete (7) años.

- **Casa Vida, Vida Digna** (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, 2019): Programa de mejoramiento que pretende cubrir seiscientos mil hogares con algún tipo de déficit en sus viviendas, su alcance va desde la titulación de los predios, hasta la estructura de la vivienda, pasando por las conexiones de servicios públicos y acabados.
- **Semillero de Propietarios** (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, 2019): Es un programa de arriendo social, en el cual hogares con ingresos de hasta dos (2) SMLMV arriendan una solución VIP o VIS, el gobierno aporta un monto para el canon del cual se desprende un ahorro para que al cabo de 24 meses, los hogares cuenten con una parte de la cuota inicial.

### **Incentivos para los constructores**

- **Exención de renta** (Ministerio de Hacienda y Credito Publico de Colombia): La utilidad de los proyectos VIS será catalogada como renta exenta.
- **Devolución de IVA** (Ministerio de Hacienda y Credito Publico de Colombia): La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN reconoce a los constructores, mediante TIDIS, el IVA de los materiales permanentes en la obra, concreto, acero, tejas, hasta un 4% del valor de las soluciones de vivienda. Es decir que una vivienda tope VIS de 135 SMLMV, la devolución es de aproximadamente 4.5 millones de pesos.

Se evidencia que todos los estímulos están orientados a las soluciones de viviendas de interés social y prioritario esto en sintonía con los resultados de la Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares ENPH de 2017 (Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, 2018) según la cual, el ingreso medio por hogar del país es de \$ 2.251.000 lo cual equivale a 3.05 SMLMV, este nivel de ingreso solo les permite a los colombianos adquirir viviendas de este tope.

## JUSTIFICACION

A diferencia de otras ciudades capitales como Medellín y Bucaramanga cuyas áreas metropolitanas tienen casi 40 años, entre Bogotá DC y sus municipios aledaños no se ha constituido una región metropolitana que permita aunar sinergias para mejorar la calidad de vida de sus habitantes; Tanto la capital como los municipios han trabajado de manera independiente y esta situación evita una comprensión global del territorio, el estudio “Somos un Solo Territorio”, (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.; Cámara de Comercio de Bogotá; Universidad de la Sabana, 2017) destaca que estamos creciendo de manera desordenada por cuanto no crece en el centro urbano, sino hacia la periferia; esto se evidencia en la conurbación que hoy se presenta por ejemplo entre Funza y Mosquera o Bogotá y Soacha.

Otros datos de interés muestran lo siguiente:

- En Chía y Cota por lo menos el 16% del suelo rural se ha ocupado con usos diferentes al agropecuario
- En Chía entre el 10% y el 15% del suelo protegido se ha desarrollado con usos urbanos

Estas actuaciones de cambio de uso del suelo si bien podrían darse dentro de procesos amparados en la legalidad, podrían ser el resultado de casos de corrupción como incluso se ha denunciado desde el gobierno nacional, como lo denunció el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Camilo Sanchez Ortega en abril de 2018 al solicitar al congreso modificaciones a la ley 388 de 1997 que le permitan al ministerio realizar control a la formulación y actualización de los POT en todo el país (Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio de Colombia, 2018), por hechos similares ya se han presentado decisiones judiciales, que en Apulo (Cundinamarca) suspendieron a través de una medida cautelar las ventas de un proyecto de vivienda y de manera temporal los efectos de la licencia de urbanismo, bajo la cual se estaba realizando actividad (Fiscalía General de la Nación, 2018). En cualquier caso, estas actuaciones tienen una incidencia directa sobre la oferta de vivienda en los municipios aledaños.

Comprender la dinámica del mercado de vivienda en Bogotá y sus provincias aledañas y cómo ha evolucionado en la última década es fundamental porque el desarrollo inmobiliario en cualquier escala genera grandes implicaciones en el ordenamiento territorial, ya que implica la construcción de vías, la expansión de redes de alumbrado, aumento de la cantidad de aguas residuales que llegan directamente a los ríos, aumento en la demanda de transporte, cuya oferta es en varias regiones insuficiente, entre otros desafíos.

## **HIPÓTESIS**

Al revisar la oferta de vivienda en Bogotá y sus provincias aledañas y separándola por segmentos, se evidencia que actualmente la oferta de vivienda en Bogotá se comporta de una manera contraria a la presentada en las provincias aledañas, con especial énfasis en la vivienda social, dado que la disminución de la oferta de este tipo de vivienda en la ciudad coincide con el aumento de la oferta en la sabana de Bogotá, generando un aumento considerable en la población de estos municipios, esto ha generado dificultades en movilidad entre otros problemas.

Esto ha ocasionado que las personas de menores recursos son desplazadas hacia la ciudad con serias afectaciones a la calidad de vida.

Se estima, basado en la experiencia profesional del investigador, que este fenómeno no es exclusivo de la oferta actual y que se ha presentado durante varios años en el pasado.

## **OBJETIVOS**

### **Objetivo General**

Determinar el comportamiento de la oferta de vivienda en Bogotá D.C. y sus provincias aledañas para el periodo 2008 - 2018 estableciendo sus características respecto a la realidad económica nacional para el mismo periodo

### **Objetivos Específicos**

Determinar la variación del costo por metro cuadrado en la oferta de vivienda en Bogotá D.C. y sus provincias aledañas

Caracterizar la oferta de vivienda en Bogotá por localidades

Establecer el comportamiento de la oferta de vivienda desde la perspectiva del sector desarrollador

## **METODOLOGÍA**

La metodología propuesta para el desarrollo de la investigación es la siguiente:

1. Caracterización de la ciudad.
2. Analizar para el periodo 2008 – 2018 la oferta de vivienda terminada en Bogotá agrupada por tipología, localidades, unidades y metros cuadrados.
3. Caracterización de las provincias de Cundinamarca.
4. Analizar para el periodo 2008 – 2018 la oferta de vivienda terminada en las provincias de Cundinamarca, agrupada por provincia, municipios, tipología, unidades y metros cuadrados.
5. Analizar el comportamiento de las ventas de vivienda en Bogotá y sus municipios aledaños desde la perspectiva del sector desarrollador.

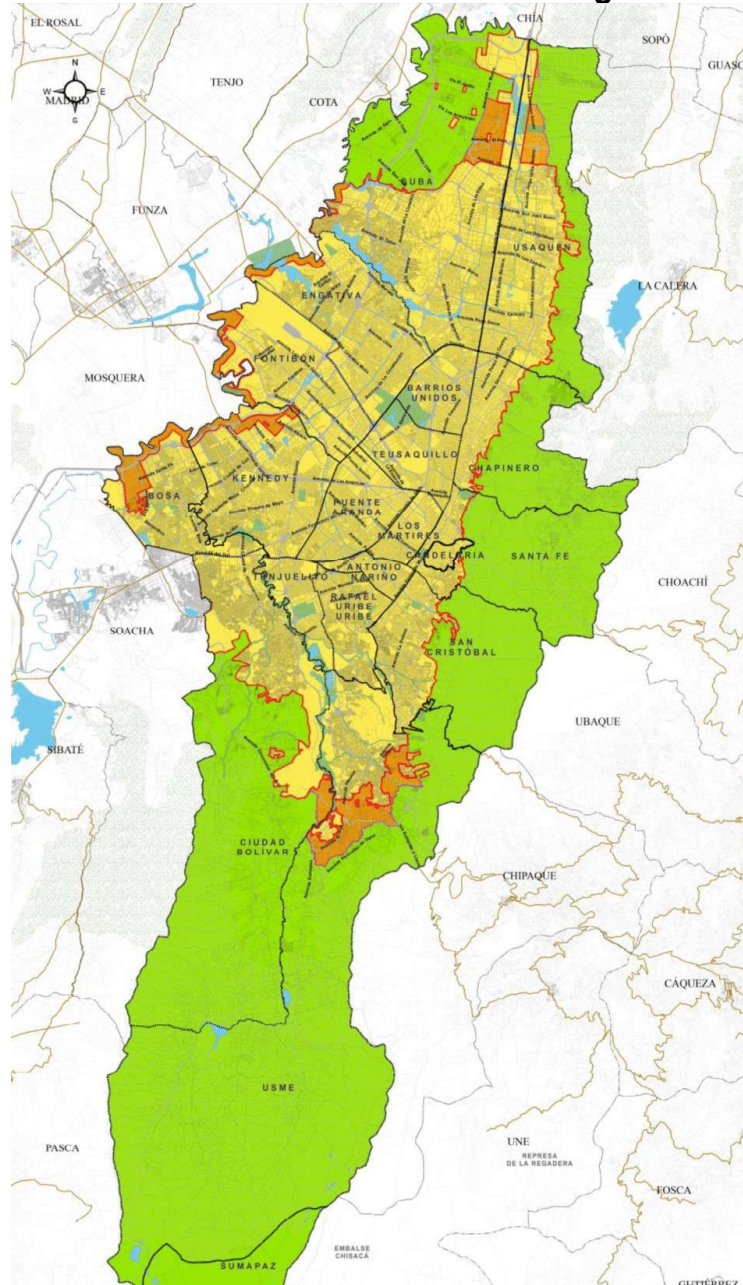
## DESARROLLO DE LA METODOLOGIA

### Caracterización de la ciudad

Es bien sabido que la ciudad tiene 20 localidades, 19 de las cuales son urbanas y la restante, Sumapaz, es rural. Pero para entender mejor el comportamiento de la oferta de vivienda en la ciudad es necesario conocer cuál es la localidad más grande, cuáles son los estratos predominantes entre otros aspectos.

Inicialmente se analizó la monografía de la ciudad de 2017 (Secretaria de Planeación de Bogotá D.C., 2018) y los resultados de la séptima actualización catastral de Bogotá D.C (Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital UAECD, 2017); Estos documentos permitieron obtener información importante, como el tamaño de cada localidad y su distribución por suelo rural, suelo de expansión y suelo urbano, la gráfica 1 presenta el mapa de Bogotá D.C. con la clasificación del suelo, en el cual el color verde indica el suelo rural, el color amarillo el suelo urbano y el color naranja el suelo de expansión; Se observa en el mapa que la localidad de Usme gran parte del suelo es rural, al igual que en las localidades de Ciudad Bolívar, San Cristóbal, Santa fe, Chapinero y Suba. Respecto al suelo de expansión, la mayoría se concentra en la localidad de Usme, seguida de la localidad de Bosa, y del plan zonal del norte en las localidades de Suba y Usaquén. Las localidades del occidente de la ciudad también presentan suelo de expansión.

**Grafica 1: Usos Del Suelo En Bogota**



**Elaboración:** Secretaria Distrital de Planeación  
**Fuente:** Monografía de Localidades – No. 21 Bogotá D.C 2017

Para complementar la información de la gráfica No. 1, se presenta en la tabla 3 el área total de cada localidad, identificado el suelo urbano, el suelo de expansión y el suelo rural. En todos los casos las áreas indicadas se encuentran en hectáreas.

**Tabla 3: Áreas Por Localidad En Bogotá**

<b>Localidad</b>	<b>Area Urbana</b>	<b>Area Rural</b>	<b>Area Expansion</b>	<b>Area Total</b>
Usaquen	3,364	2,865	291	6,520
Chapinero	1,094	2,707	0	3,801
Santa Fe	651	3,866	0	4,517
San Cristobal	1,629	3,281	0	4,910
Usme	2,105	18,500	902	21,507
Tunjuelito	991	0	0	991
Bosa	1,932	0	461	2,393
Kennedy	3,606	0	253	3,859
Fontibon	3,053	0	275	3,328
Engativa	3,439	0	149	3,588
Suba	5,801	3,763	493	10,056
Barrios Unidos	1,190	0	0	1,190
Teusaquillo	1,419	0	0	1,419
Los Martires	651	0	0	651
Antonio Nariño	488	0	0	488
Puente Aranda	1,731	0	0	1,731
Candelaria	206	0	0	206
Rafael Uribe Uribe	1,383	0	0	1,383
Ciudad Bolivar	3,238	9,608	152	12,999
Sumapaz	0	78,097	0	78,097
<b>Totales</b>	<b>37,973</b>	<b>122,687</b>	<b>2,975</b>	<b>163,635</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Séptima Actualización De La Estratificación Del Distrito Capital 2017 - UAEDC

- ✓ Se evidencia que la localidad más grande es Sumapaz con el 47.7% del área de la ciudad, pero dadas las características de esta localidad, principalmente su ubicación y medios de transporte para acceder a ella, no presenta oferta de vivienda en los 11 años de estudio; La segunda localidad en tamaño es Usme cuyas 21507 Hectáreas representan el 13.1% de la localidad. Sin embargo, se presenta un fenómeno similar al de la localidad de Sumapaz en la cual hay un gran porcentaje de suelo rural, ya que el 86% del área de Usme corresponde a este tipo de suelo.

- ✓ El área urbana de la ciudad representa tan solo 23.2% del total de la ciudad; considerando únicamente su área urbana la localidad más grande es Suba con el 15.3% de la ciudad; Bajo el mismo criterio la localidad más pequeña es Antonio Nariño.

También se obtuvo información de los barrios legalizados de la ciudad, los resultados se presentan en la tabla 4.

**Tabla 4: Barrios Por Localidad En Bogota**

<b>Localidad</b>	<b>Barrios</b>
Antonio Nariño	16
Barrios Unidos	38
Bosa	71
Candelaria	8
Chapinero	51
Ciudad Bolívar	109
Engativa	82
Fontibon	53
Kennedy	96
Los Martires	20
Puente Aranda	44
Rafael Uribe Uribe	48
San Cristobal	81
Santa Fe	28
Suba	110
Teusaquillo	33
Tunjuelito	17
Usaquen	77
Usme	100
<b>Totales</b>	<b>1,082</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Séptima Actualización De La Estratificación Del Distrito Capital 2017 - UAEC

- ✓ La ciudad tiene 1082 Barrios y la mayor cantidad de ellos se encuentra en la localidad de Suba, siendo concordante con el tamaño de la localidad, sin embargo, se destaca la localidad de Ciudad Bolívar que con tan solo un barrio menos que la localidad líder - pero al ser una localidad mucho más pequeña -, lo cual indica que los barrios en la misma son en promedio más pequeños.

Al relacionar la información de la tabla 3 que presenta el tamaño de cada localidad y la tabla 4 que presenta los barrios de la ciudad, se concluye que:

- ✓ En promedio los barrios más grandes de la ciudad se encuentran en la localidad de Fontibón y los más pequeños en la localidad de San Cristóbal.
- ✓ El área promedio de los barrios de la ciudad es de 35000m<sup>2</sup>.
- ✓ Considerando el área promedio y la desviación estándar que se obtiene, el 70% de los barrios de la ciudad se encuentran dentro de los rangos, lo que indica una uniformidad en la distribución de barrios en la ciudad.

Otro aspecto importante que se analizó fue el de las manzanas en la ciudad, fundamental porque son estas unidades las que adoptan los estratos socioeconómicos y finalmente conforman los barrios, por lo cual en la ciudad existen barrios con más de un estrato. Los resultados se presentan en la tabla 5.

**Tabla 5: Número De Manzanas Por Localidad**

<b>Localidad</b>	<b>Manzanas</b>
Antonio Nariño	177
Barrios Unidos	373
Bosa	1,027
Candelaria	45
Chapinero	359
Ciudad Bolívar	1,624
Engativa	1,274
Fontibon	450
Kennedy	1,497
Los Martires	213
Puente Aranda	500
Rafael Uribe Uribe	807
San Cristobal	921
Santa Fe	235
Suba	1,502
Teusaquillo	293
Tunjuelito	258
Usaquen	741
Usme	1,045
<b>Totales</b>	<b>13,341</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Séptima Actualización De La Estratificación Del Distrito Capital 2017 - UAECD

- ✓ La ciudad tiene 13341 manzanas y es la localidad de Ciudad Bolívar la que tiene la mayoría de ellas, alcanzando el 12.2% y la menor de cantidad se encuentra en la localidad de La Candelaria con 0.3% del total.

Al relacionar la información de la tabla 3 que presenta el tamaño de cada localidad y la tabla 5 que presenta las manzanas por localidad se concluye que:

- ✓ En promedio cada manzana tiene 3.22 hectáreas. Las manzanas más pequeñas con un promedio de 1.71 hectáreas se encuentran en la localidad de Rafael Uribe Uribe mientras que las manzanas más grandes se encuentran en la localidad de Fontibón donde tienen en promedio 6.78 hectáreas.

- ✓ Considerando el área promedio y la desviación estándar que se obtiene, el 88% de las manzanas de la ciudad se encuentran dentro de los rangos, lo que, al igual que en el caso de los barrios, existe una uniformidad en la distribución de las manzanas de la ciudad.

Posteriormente, se segregaron las manzanas por cada localidad de acuerdo con su estrato y se registraron los resultados en la tabla 6.

**Tabla 6: Estrato Por Manzanas Por Localidad En Bogotá**

Localidad	Estrato						Totales
	1	2	3	4	5	6	
Antonio Nariño		9	168				177
Barrios Unidos			272	94	7		373
Bosa	121	880	26				1,027
Candelaria		31	14				45
Chapinero	43	63	18	72	43	120	359
Ciudad Bolívar	1,203	384	37				1,624
Engativa	11	367	849	47			1,274
Fontibón		99	249	99	3		450
Kennedy	26	808	649	14			1,497
Los Martires		18	194	1			213
Puente Aranda		3	488	9			500
Rafael Uribe Uribe	122	405	280				807
San Cristóbal	110	713	98				921
Santa Fe	28	146	49	12			235
Suba	10	735	385	146	175	51	1,502
Teusaquillo			44	231	18		293
Tunjuelito		185	73				258
Usaquén	62	115	199	125	100	140	741
Usme	665	380					1,045
<b>Totales</b>	<b>2,401</b>	<b>5,341</b>	<b>4,092</b>	<b>850</b>	<b>346</b>	<b>311</b>	<b>13,341</b>

Elaboración: Autor

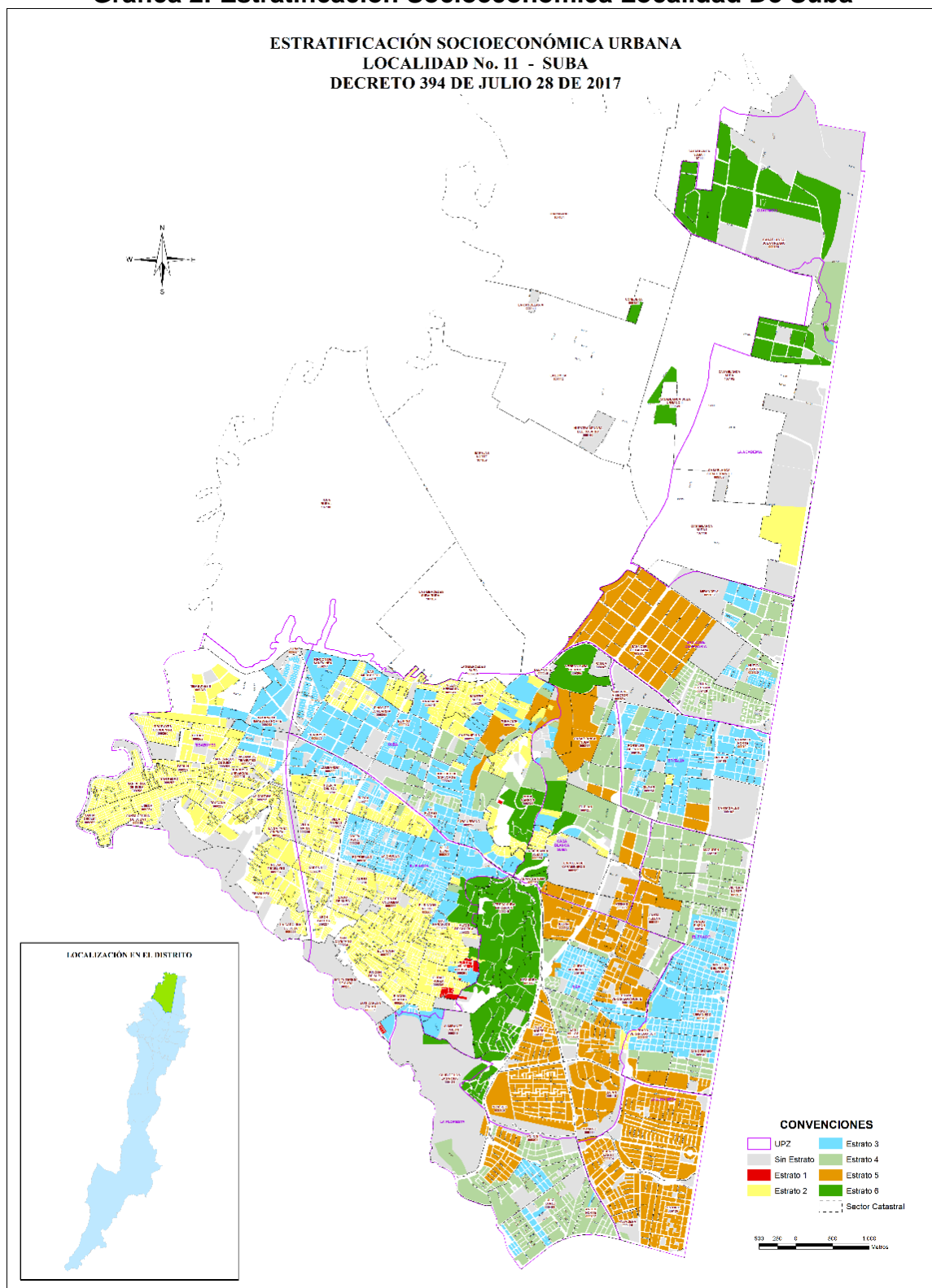
Fuente: Séptima Actualización De La Estratificación Del Distrito Capital 2017 - UAEC

- ✓ Las localidades de Chapinero, Suba y Usaquén cuentan con manzanas en todos los estratos, esta realidad que en cifras puede significar un aspecto positivo, este se

desvirtúa cuando se analiza la distribución espacial de los estratos en estas localidades, como se hace desde la graficas 2 a la gráfica 6.

La grafica 2 presenta el mapa de estratificación socioeconómica de la localidad de Suba.

**Grafica 2: Estratificación Socioeconómica Localidad De Suba**



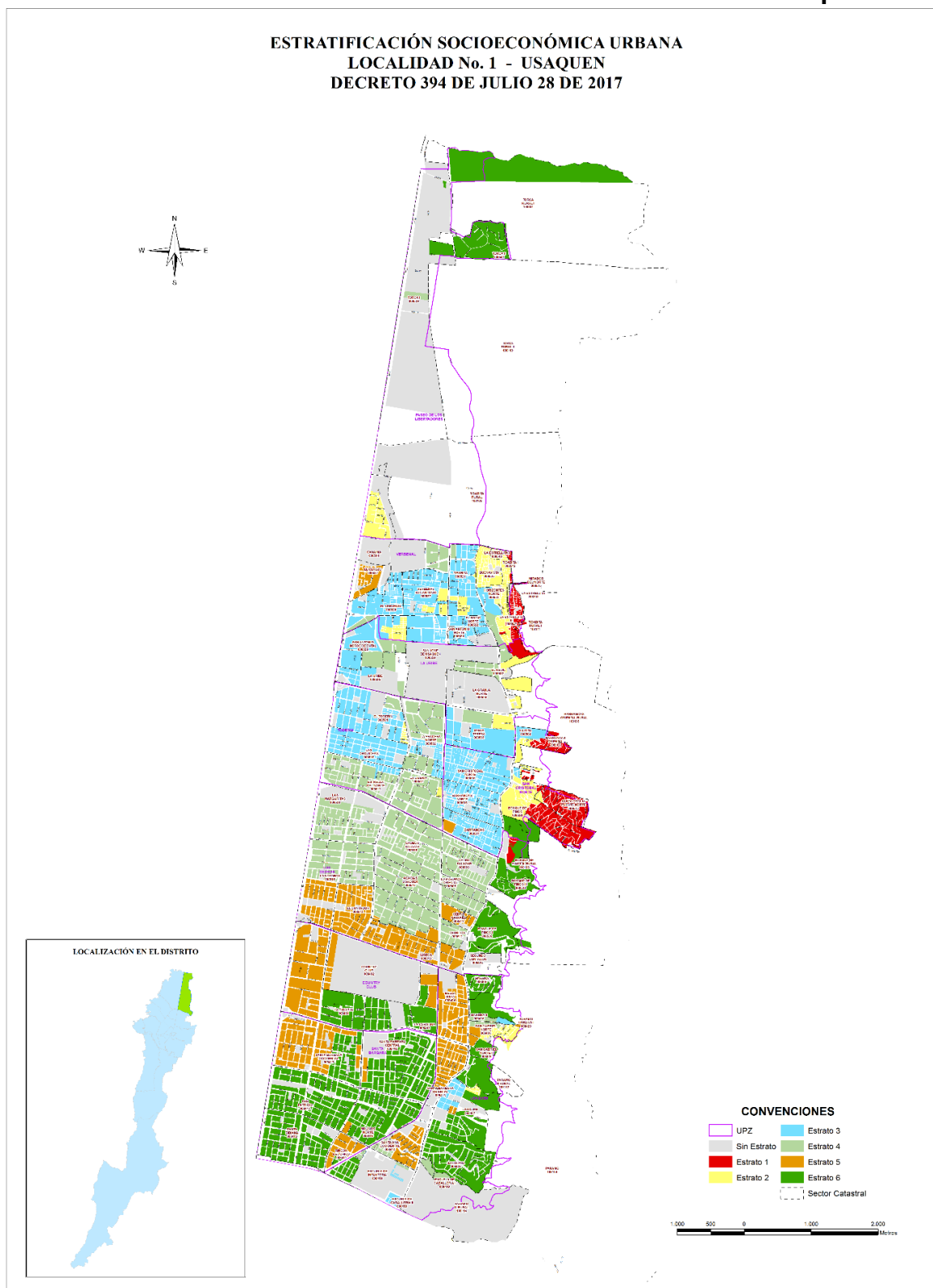
**Elaboración:** Secretaría Distrital de Planeación  
**Fuente:** Séptima Actualización De La Estratificación Del Distrito Capital 2017 - UAEDC

En la gráfica 2 se observa que:

- ✓ El estrato 1, representado en color rojo, tiene una participación minúscula en la localidad.
- ✓ Los estratos 2 y 3, representados en amarillo y azul respectivamente, están concentrados hacia el occidente de la localidad, lo que se traduce en que las personas que habitan en estos puntos se encuentran mas alejadas del centro ampliado de la ciudad.
- ✓ La presencia mayoritaria de los estratos 2 y 3 hacia el occidente de la localidad, también los ubica cerca a la ronda del rio Bogotá, convirtiendo a sus habitantes en victimas potenciales de un eventual desbordamiento.

La grafica 3 presenta la distribución socioeconómica de la localidad de Usaquén.

### Grafica 3: Estratificación Socioeconómica Localidad De Usaquén



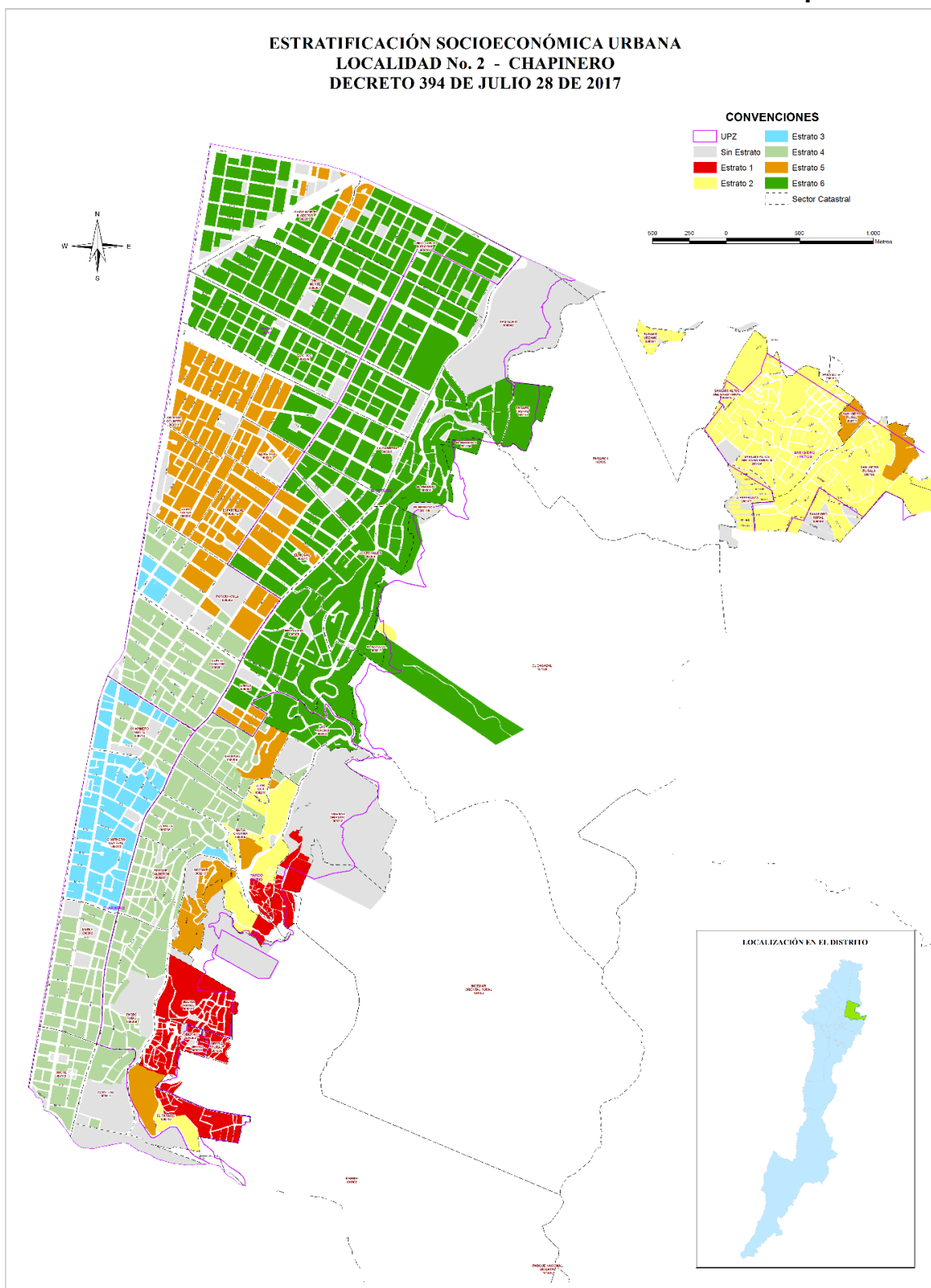
**Elaboración:** Secretaría Distrital de Planeación  
**Fuente:** Séptima Actualización De La Estratificación Del Distrito Capital 2017 - UAECD

La grafica No. 3 permite afirmar que:

- ✓ La distribución socioeconómica de los estratos en Usaquén no es equitativa, se observa que el estrato 1 el cual esta representando en color rojo, se encuentra únicamente en el nororiente de la localidad, este estrato solo se puede encontrar a partir de la calle 153 y en el mejor de los casos desde la carrera 6 y hacia el oriente de la misma.
  
- ✓ Los estratos 4, 5 y 6 que de acuerdo a la tabla 6 representan aproximadamente el 49% de la localidad, están concentrados hacia el sur de la localidad, concentrándose a partir de la calle 134, esta ubicación cercana al centro expandido privilegia a los habitantes de esta zona sobre otros habitantes de la localidad.

La grafica 4 presenta la distribución socioeconómica de la localidad de chapinero.

**Grafica 4: Estratificación Socioeconómica Localidad De Chapinero**



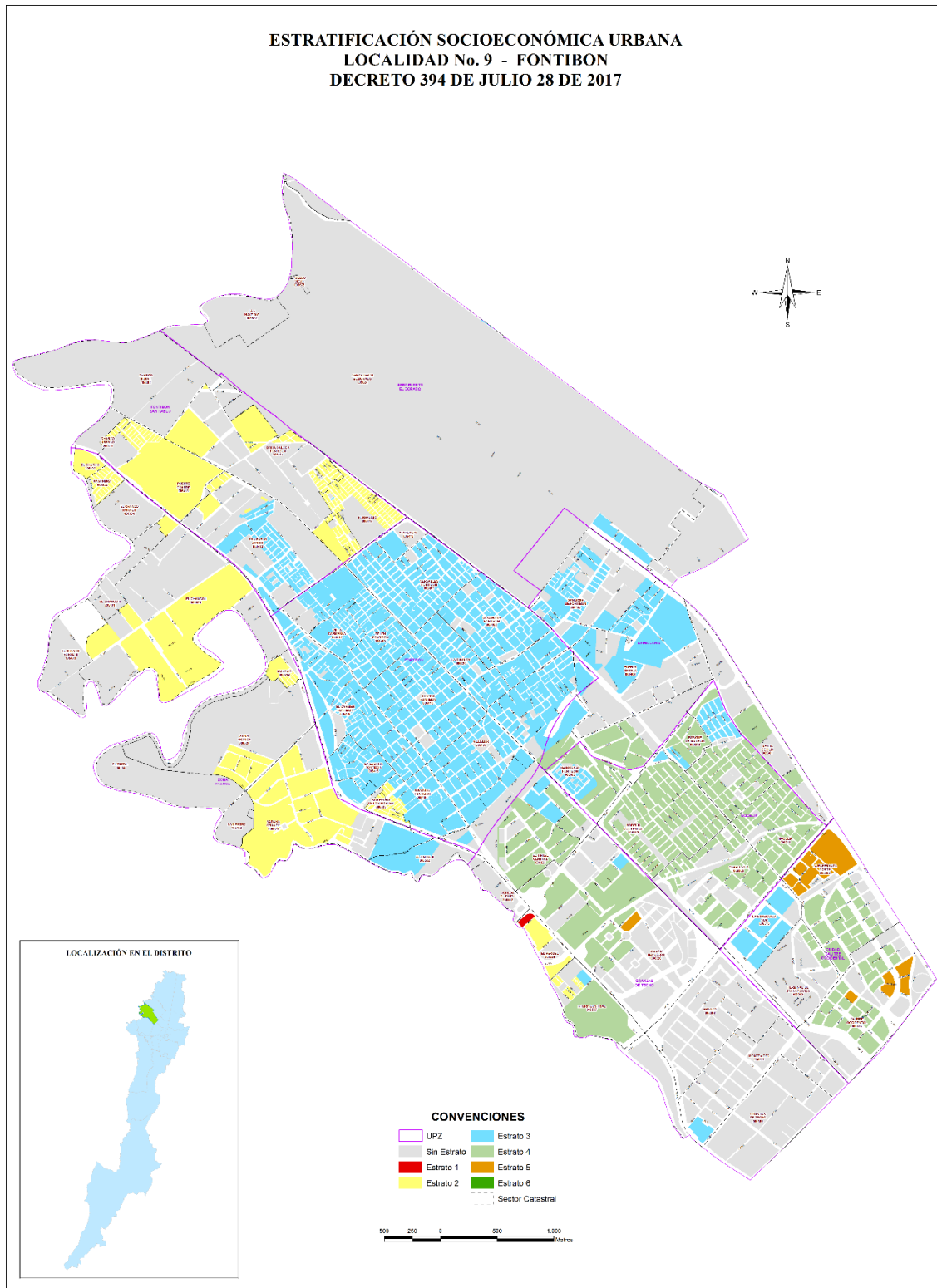
**Elaboración:** Secretaria Distrital de Planeación  
**Fuente:** Séptima Actualización De La Estratificación Del Distrito Capital 2017 - UAEC

La grafica No. 4 permite asegurar que:

- ✓ En sintonía con la localidad de Usaquén, en la zona cercana a la calle 100 se concentran los estratos mas altos de la localidad que son el 5 y el 6, representados en colores café y verde respectivamente.
- ✓ A diferencia de la localidad de Usaquén, donde los estratos mas bajos se concentran en el oriente de la localidad, en Chapinero en la misma zona se ubican los estratos mas altos y algunos de los barrios con el metro cuadrado mas costoso de la ciudad como lo son Rosales y El Refugio, esto se debe en parte a que en esta zona de la ciudad, la ubicación al oriente si es una ubicación estratégica, es una zona con facilidad de transporte gracias a la avenida circunvalar la cual termina en la calle 92.

Con las gráficas 2 y 3 se estudio la distribución de los estratos por la salida norte de la ciudad, se presenta a continuación el análisis de la distribución de estratos en las localidades con las salidas sur y occidente de la ciudad, iniciando con la grafica 5 que presenta la localidad de Fontibón en el occidente de la ciudad

## Grafica 5: Estratificación Socioeconómica Localidad De Fontibón

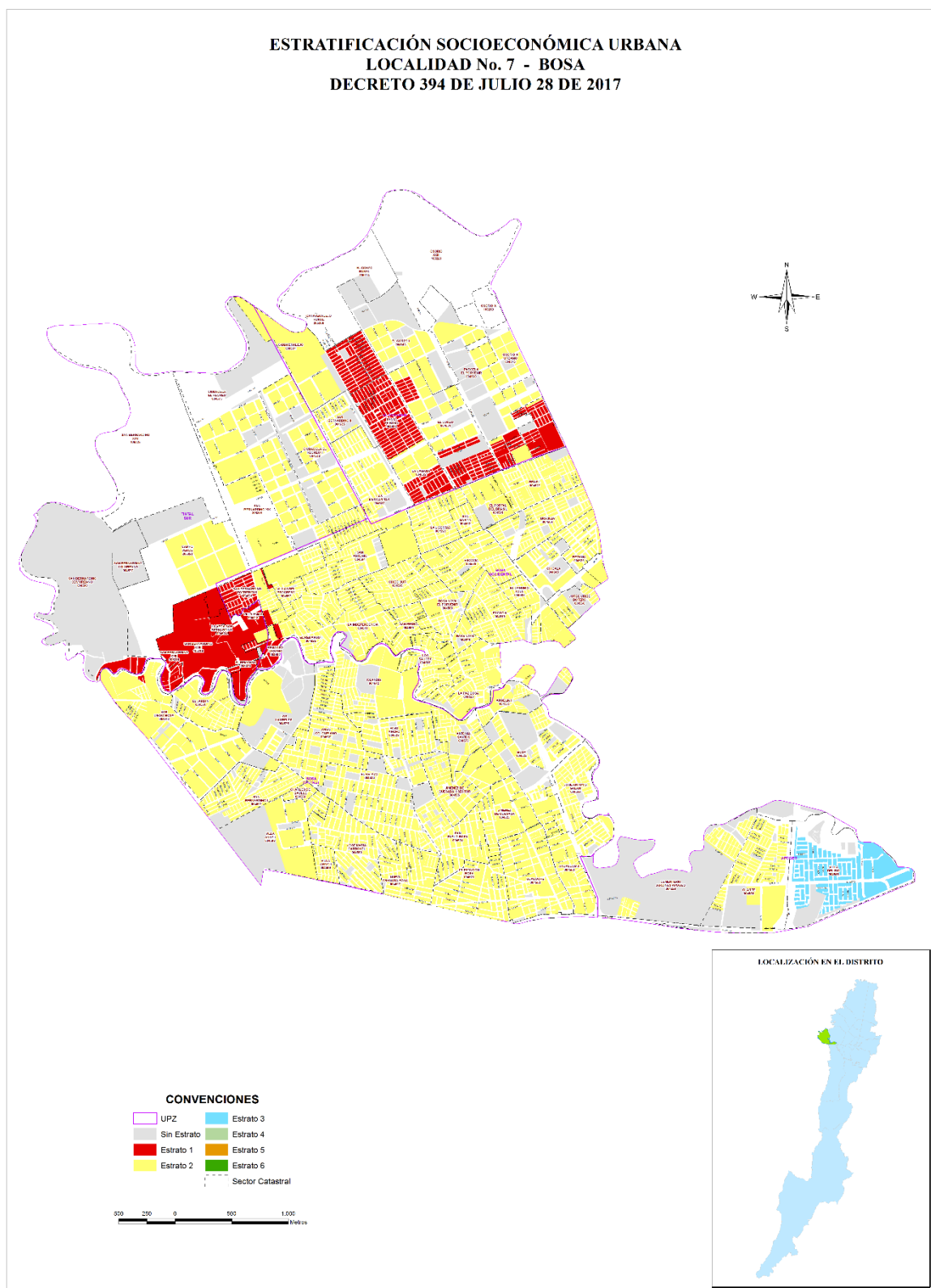


**Elaboración:** Secretaría Distrital de Planeación  
**Fuente:** Séptima Actualización De La Estratificación Del Distrito Capital 2017 - UAEC

- ✓ En esta localidad, la cual abarca desde la calle 13 hasta la calle 26 entre la carrera 68 y el límite occidental de la ciudad se repite el fenómeno presentado en Suba y Usaquén, el cual los estratos económicos de menor poder adquisitivo se concentran en este caso el estrato 2, se concentra al occidente de la localidad en la zona más alejada del centro de la ciudad, el estrato 3 tiene presencia en la parte media de la localidad y los estratos más altos con predominancia del estrato 4, se encuentran en el sector oriental.

Finalmente, para analizar la distribución de los estratos en las localidades, hacia el sur de la ciudad se analiza la información de la localidad de Bosa, la cual se presenta en la gráfica 6

**Grafica 6: Estratificación Socioeconómica Localidad De Bosa**



**Elaboración:** Secretaria Distrital de Planeación  
**Fuente:** Séptima Actualización De La Estratificación Del Distrito Capital 2017 - UAECD

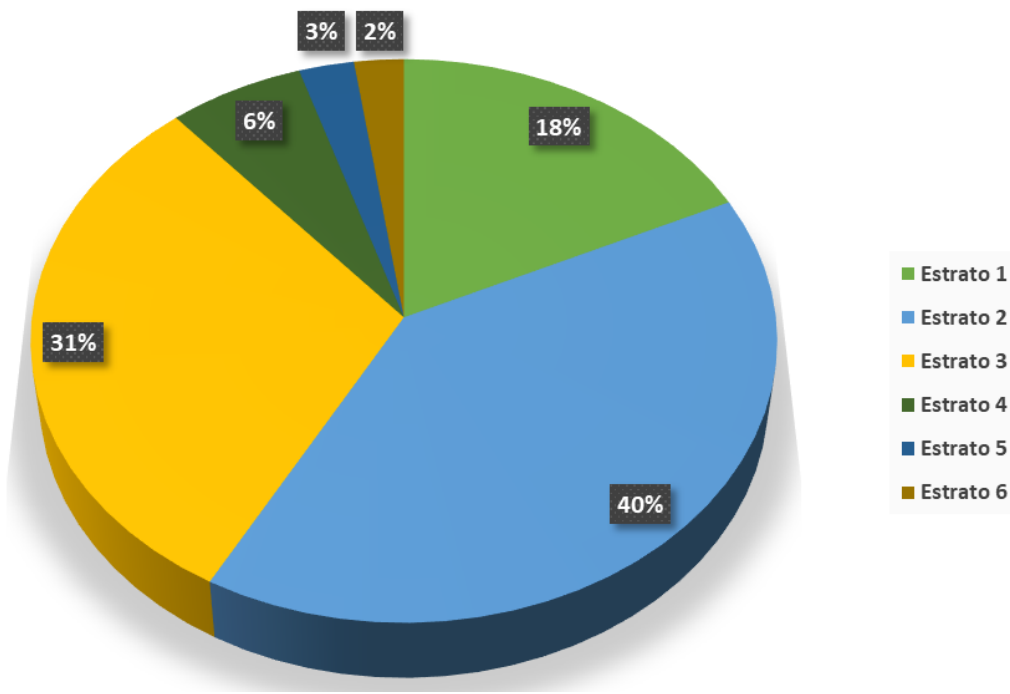
- ✓ Conforme los resultados de la tabla 6, la localidad de Bosa predomina el estrato 2, esto presenta la mayor influencia de estrato

Otras conclusiones de la distribución socioeconómica de los estratos en la ciudad son:

- ✓ La localidad de Usme tiene solo los estratos socioeconómicos más bajos, es decir estratos 1 y 2.
- ✓ Proporcionalmente sobre el total, la localidad con mayor predominancia en el estrato 1 es la localidad Ciudad Bolívar, en estrato 2 Bosa con 85.7%, en estrato 3 Antonio Nariño con 94.9% del total, en estrato 4 Teusaquillo con 78.8%, en estrato 5 Usaquén con 13.5% y Chapinero en estrato 6 con 33.4%.

Finalmente, con la información obtenida se calculó el total por estrato en cada manzana en la ciudad, los resultados se presentan en la gráfica 7.

**Grafica 7: Distribución Estratos Socioeconómicos En Bogota**



Elaboración: Autor

Fuente: Séptima Actualización De La Estratificación Del Distrito Capital 2017 - UAECD

- ✓ El 89% de las manzanas de la ciudad pertenecen a estratos 1, 2 y 3, es una cifra muy importante ya que estos estratos son los que reciben subsidios de parte de los estratos 5 y 6 que presentan solo el 5% del total.

### **Análisis de la oferta de vivienda terminada en Bogotá**

Una vez caracterizada la ciudad, se procedió a analizar la información oficial de la base de datos trimestral por localidades (Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, 2019) las cuales se presenta la información en metros cuadrados y unidades iniciados, culminados, paralizados, reiniciados en la ciudad, esta información se presenta por trimestre.

Se considera apropiado para efectos de la investigación trabajar con las unidades y metros cuadrados culminados, por cuanto reflejan la oferta real lista para habitar, situación que no ocurre en los otros criterios, en parte por la amplia vigencia que pueden tener las licencias de construcción mediante la aplicación de prorrogas y revalidaciones, según lo establecido en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio de Colombia, 2015) el cual es el decreto único reglamentario del sector constructor.

Los resultados y análisis se presentan en las tablas 7 a 20. Después de cada año, se presentan un análisis de los resultados relevantes de ese año.

El primer año de investigación es año 2008, este fue el primer año de la administración denominada Bogotá Positiva por el alcalde mayor Samuel Moreno Rojas, hasta el momento no se ha manifestado por parte de las autoridades competentes que los eventos de corrupción que se dieron en esta alcaldía, hayan afectado de alguna manera el mercado de vivienda. Los resultados de este año se presentan en la tabla 7, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 7: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología En 2008 En Bogotá**

<b>Año 2008</b>						
<b>Localidad</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Antonio Nariño	0	0	242	3	5,472	23
Barrios Unidos	96	1	707	11	41,475	440
Bosa	165,234	3,807	208,471	4,553	6,343	30
Chapinero	0	0	13,200	192	322,786	2,278
Ciudad Bolívar	1,546	32	12,209	233	2,655	14
Engativá	4,562	99	32,197	494	161,809	1,683
Fontibón	37,283	868	91,213	1,897	174,844	1,654
Kennedy	91,762	1,910	448,925	8,275	268,383	2,815
La Candelaria	0	0	0	0	0	0
Los Mártires	46	1	8,418	138	5,433	58
Puente Aranda	736	12	2,973	40	17,928	115
Rafael Uribe Uribe	428	7	1,276	16	3,649	15
San Cristóbal	6,957	196	13,416	313	6,678	80
Santafé	0	0	5,790	85	57,648	605
Suba	6,880	178	82,022	1,557	840,241	7,031
Teusaquillo	0	0	17,203	327	112,062	813
Tunjuelito	159	4	1,009	12	4,501	22
Usaquén	102	2	40,211	684	848,573	6,084
Usme	3,715	91	5,529	106	2,171	9
<b>Totales</b>	<b>319,506</b>	<b>7,208</b>	<b>985,011</b>	<b>18,936</b>	<b>2,882,651</b>	<b>23,769</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

- ✓ El 80% de la oferta de vivienda de interés prioritario se concentra en solo dos localidades, Bosa y Kennedy las cuales se encuentran en la periferia de la ciudad y limitan con el municipio de Soacha
- ✓ Estas mismas localidades que concentran el 67% de la oferta de vivienda de interés social.
- ✓ En la localidad de La Candelaria no se generó oferta de ningún tipo

Los resultados del año 2009 se presentan en la tabla 9, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 8: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología En 2009 En Bogotá**

<b>Año 2009</b>						
<b>Localidad</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Antonio Nariño	0	0	3,073	44	1,364	9
Barrios Unidos	0	0	416	6	55,616	296
Bosa	38,068	843	67,998	1,397	5,867	24
Chapinero	0	0	0	0	281,838	1,613
Ciudad Bolívar	45,103	1,071	58,823	1,349	1,260	6
Engativá	10,128	171	90,203	1,584	152,297	1,531
Fontibón	373	8	27,757	526	158,723	1,413
Kennedy	246,010	4,831	360,757	6,952	343,407	3,922
La Candelaria	0	0	0	0	0	0
Los Mártires	258	6	428	8	2,042	11
Puente Aranda	247	5	2,413	33	25,819	215
Rafael Uribe Uribe	259	4	31,710	537	6,267	48
San Cristóbal	2,920	82	14,768	276	7,221	74
Santafé	18	1	158	2	105,199	937
Suba	4,760	108	118,758	2,043	903,006	7,582
Teusaquillo	0	0	0	0	130,331	1,026
Tunjuelito	267	5	5,522	73	8,936	100
Usaquén	262	6	17,517	298	795,050	5,451
Usme	11,318	238	52,077	902	2,045	10
<b>Totales</b>	<b>359,991</b>	<b>7,379</b>	<b>852,378</b>	<b>16,030</b>	<b>2,986,288</b>	<b>24,268</b>

**Elaboración:** Autor

**Fuente:** Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

- ✓ Respecto al 2008, la oferta en vivienda de interés prioritario creció 12.7% en área y 2.4% en unidades, eso significa que en promedio creció el área de cada unidad de vivienda. La oferta de vivienda de interés social se redujo 13.5% en área y 15.3% en unidades, finalmente la oferta de vivienda superior a interés social creció 3.6% en área y 2.1% en unidades.
- ✓ Por segundo año, en la localidad de La Candelaria no se generó oferta de ningún tipo y Teusaquillo no se generó oferta de vivienda social

- ✓ 3 localidades, Kennedy, Bosa y Ciudad Bolívar concentran el 91% de la oferta de vivienda de interés prioritario, pero solo el 57% en área y 60% en unidades de la oferta de vivienda de interés social, la diferencia respecto al 2008 donde las mismas localidades concentraban la oferta de VIP y VIS, en este año se presenta una importante oferta en la localidad de Suba con el 13.9% y 12.7% en área y unidades respectivamente. Debe considerarse el tema de la dignidad humana, en Santa fe se oferto una unidad de vivienda de interés prioritario con área de 18m2

La tabla 9 refleja los resultados del año 2010 todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados

**Tabla 9: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología En 2010 En Bogotá**

Año 2010						
Localidad	VIP		VIS		NO VIS	
	Area	Und	Area	Und	Area	Und
Antonio Nariño	40	1	1,403	20	7,406	37
Barrios Unidos	511	11	1,113	19	61,551	523
Bosa	43,206	814	125,273	2,176	7,874	35
Chapinero	60	1	360	5	222,798	1,681
Ciudad Bolívar	11,417	215	53,196	989	1,168	5
Engativá	6,031	112	45,281	724	139,279	1,395
Fontibón	372	8	9,298	164	167,537	1,543
Kennedy	173,940	3,706	378,389	7,504	251,677	2,813
La Candelaria	0	0	0	0	0	0
Los Mártires	0	0	1,340	20	3,188	21
Puente Aranda	609	17	3,927	57	21,687	187
Rafael Uribe Uribe	23,741	442	42,504	760	5,230	29
San Cristóbal	9,919	205	29,119	565	4,933	18
Santafé	88	1	1,000	18	3,570	25
Suba	9,656	155	138,068	2,269	711,656	6,042
Teusaquillo	66	2	2,471	49	99,286	755
Tunjuelito	200	5	3,410	47	3,879	17
Usaquén	148	3	71,957	1,321	562,077	4,661
Usme	5,846	107	14,325	229	1,356	7
<b>Totales</b>	<b>285,850</b>	<b>5,805</b>	<b>922,434</b>	<b>16,936</b>	<b>2,276,152</b>	<b>19,794</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

- ✓ La oferta de vivienda de interés prioritario se redujo 20.6% en área y 21.3% en unidades, la oferta de vivienda de interés social aumento 8.2% en área y 5.7% en unidades y la oferta de vivienda no social decreció 23.8% y 18.4% en área y unidades respectivamente.
- ✓ Por segundo año consecutivo la localidad de Suba presenta la mayor oferta de vivienda no social, donde se terminaron 3 de cada 10 unidades
- ✓ Por tercer año consecutivo en la localidad de La Candelaria no se generó oferta de ningún tipo

En la tabla 10 se presentan los resultados del año 2011, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 10: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología En 2011 En Bogotá**

<b>Año 2011</b>						
<b>Localidad</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Antonio Nariño	42	1	988	10	11,120	110
Barrios Unidos	105	3	918	17	49,862	424
Bosa	56,379	1,149	246,125	4,826	6,722	35
Chapinero	80	2	348	5	238,908	1,354
Ciudad Bolívar	8,852	228	63,343	1,250	65,404	817
Engativá	4,831	86	50,664	790	79,264	748
Fontibón	662	12	9,424	173	236,465	2,428
Kennedy	63,893	1,275	162,574	3,018	315,737	3,902
La Candelaria	0	0	0	0	494	2
Los Mártires	140	4	586	10	4,750	25
Puente Aranda	556	14	1,953	34	16,824	137
Rafael Uribe Uribe	14,944	293	29,917	507	9,387	73
San Cristóbal	2,457	41	30,753	436	8,514	74
Santafé	0	0	374	3	1,225	6
Suba	5,853	92	89,895	1,414	880,195	7,495
Teusaquillo	8	1	8	1	45,913	454
Tunjuelito	180	3	8,332	136	5,936	28
Usaquén	375	7	6,602	113	475,787	3,919
Usme	7,436	112	114,589	2,003	2,413	11
<b>Totales</b>	<b>166,793</b>	<b>3,323</b>	<b>817,393</b>	<b>14,746</b>	<b>2,454,920</b>	<b>22,042</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

- ✓ En 2011 la oferta de vivienda de interés prioritario volvió a disminuir, se redujo en 41.7% en área y 42.8% en área y unidades respectivamente, y se consolida en tan solo 2 años una reducción de 53.7% en área y 55% en unidades.
- ✓ La oferta de vivienda de interés social disminuyó 11.4% en área y 12.9% en unidades y la oferta de vivienda no social aumento 7.9% en área y 11.4% en unidades
- ✓ Suba, por tercer año consecutivo ocupa el primer lugar en oferta de vivienda no social y aumenta su participación con 35.9% de la oferta total.
- ✓ Al igual que en 2008, Bosa y Kennedy concentran la mayoría de oferta de vivienda de interés prioritario con más del 70% del total, pero solo el 50% del total respecto a la

vivienda de interés social, se presenta un repunte de la localidad de Usme con el 14% de la oferta total y que crece casi 900% respecto al año anterior.

- ✓ Por cuarto año consecutivo en la localidad La Candelaria no se presentó oferta de vivienda de interés prioritario y social, y primera vez en 4 años se presenta oferta de vivienda no social, aunque solo con 2 unidades y un promedio de 297m<sup>2</sup>

La tabla 11 refleja el consolidado de los años 2008 a 2011, el análisis de estos resultados se presenta en el capítulo de conclusiones.

**Tabla 11: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología Entre 2008 y 2011 En Bogotá**

<b>Años 2008 - 2011 Bogota Positiva</b>						
<b>Localidad</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Antonio Nariño	82	2	5,706	77	25,362	179
Barrios Unidos	712	15	3,154	53	208,504	1,683
Bosa	302,887	6,613	647,867	12,952	26,806	124
Chapinero	140	3	13,908	202	1,066,330	6,926
Ciudad Bolívar	66,918	1,546	187,571	3,821	70,487	842
Engativá	25,552	468	218,345	3,592	532,649	5,357
Fontibón	38,690	896	137,692	2,760	737,569	7,038
Kennedy	575,605	11,722	1,350,645	25,749	1,179,204	13,452
La Candelaria	0	0	0	0	494	2
Los Mártires	444	11	10,772	176	15,413	115
Puente Aranda	2,148	48	11,266	164	82,258	654
Rafael Uribe Uribe	39,372	746	105,407	1,820	24,533	165
San Cristóbal	22,253	524	88,056	1,590	27,346	246
Santafé	106	2	7,322	108	167,642	1,573
Suba	27,149	533	428,743	7,283	3,335,098	28,150
Teusaquillo	74	3	19,682	377	387,592	3,048
Tunjuelito	806	17	18,273	268	23,252	167
Usaquén	887	18	136,287	2,416	2,681,487	20,115
Usme	28,315	548	186,520	3,240	7,985	37
<b>Totales</b>	<b>1,132,140</b>	<b>23,715</b>	<b>3,577,216</b>	<b>66,648</b>	<b>10,600,011</b>	<b>89,873</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

El año 2012 fue el primer año de la administración Bogotá Humana encabezada por el alcalde mayor Gustavo Petro Urrego, decisiones de esta administración como la modificación excepcional al plan de ordenamiento territorial en 2013, y el decreto 562 de 2014 que modificaba las reglas de densificación en un sector de la ciudad pudieron afectar el mercado de vivienda.

La tabla 12 presenta los resultados del año 2012, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 12: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología En 2012 En Bogotá**

Año 2012						
Localidad	VIP		VIS		NO VIS	
	Area	Und	Area	Und	Area	Und
Antonio Nariño	64	1	1,262	17	6,244	48
Barrios Unidos	176	4	1,651	26	33,696	276
Bosa	98,852	2,146	140,589	2,803	25,071	276
Chapinero	90	1	190	2	251,495	1,620
Ciudad Bolívar	13,126	203	44,574	740	14,271	195
Engativá	3,772	83	58,754	1,032	200,578	1,998
Fontibón	666	12	30,735	596	286,955	2,654
Kennedy	83,181	1,733	187,687	3,587	199,584	2,495
La Candelaria	0	0	0	0	430	2
Los Mártires	0	0	405	4	11,726	110
Puente Aranda	234	5	2,763	37	17,287	103
Rafael Uribe Uribe	3,686	115	36,043	638	14,803	154
San Cristóbal	4,360	79	38,721	675	11,528	75
Santafé	72	1	12,501	218	28,991	235
Suba	11,282	178	133,833	2,166	702,155	6,326
Teusaquillo	0	0	360	11	80,440	673
Tunjuelito	380	5	3,373	42	7,121	38
Usaquén	1,085	21	17,154	288	927,441	7,173
Usme	12,535	276	96,717	1,808	1,552	6
<b>Totales</b>	<b>233,561</b>	<b>4,863</b>	<b>807,312</b>	<b>14,690</b>	<b>2,821,368</b>	<b>24,457</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

- ✓ La oferta de vivienda de interés prioritario se concentró en su mayoría, y por quinto año en Kennedy y Bosa, con el 77.9% y 79.8% en área y unidades.
- ✓ Con un comportamiento similar al de 2011, la oferta de vivienda de interés social se concentra en las localidades de Bosa, Kennedy, Suba y Usme con 69.2% y 70.6% en área y unidades respectivamente
- ✓ La localidad de La Candelaria sigue sin presentar oferta de VIP y VIS
- ✓ Por primera vez desde 2008, la localidad de Usaquén vuelve a tener la mayor oferta de vivienda superior a interés social con el 32.9% y 29.3% del área y las unidades

respectivamente, la localidad de Suba baja al segundo lugar con 24.9% del área y el 25.9% de las unidades, esto indica que así como 2 localidades concentran la mayoría de la oferta de vivienda de interés prioritario, son 2 localidades las que concentran la mayoría de la oferta de vivienda superior a interés social.

La tabla 13 presenta los resultados del año 2013, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 13: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2013 en Bogotá**

<b>Año 2013</b>						
<b>Localidad</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Antonio Nariño	21	1	579	9	13,341	125
Barrios Unidos	52	1	1,867	31	46,454	398
Bosa	74,250	1,619	163,653	3,147	9,270	53
Chapinero	103	3	291	5	316,741	2,132
Ciudad Bolívar	10,916	169	101,830	1,743	85,694	1,295
Engativá	4,009	77	29,887	502	245,559	3,100
Fontibón	193	4	34,679	611	291,048	2,244
Kennedy	5,681	101	115,217	2,024	278,961	3,746
La Candelaria	0	0	0	0	0	0
Los Mártires	0	0	277	3	5,842	42
Puente Aranda	72	3	3,797	53	49,517	441
Rafael Uribe Uribe	2,632	38	34,128	647	40,109	494
San Cristóbal	8,101	149	41,973	697	12,583	116
Santafé	481	8	3,697	57	10,437	111
Suba	7,212	115	54,513	878	809,157	7,123
Teusaquillo	20	1	720	25	48,605	459
Tunjuelito	492	8	3,860	48	7,852	54
Usaquén	1,050	20	3,521	54	880,300	6,605
Usme	54,727	1,056	152,341	2,840	2,359	11
Otros	0	0	100	1	0	0
<b>Totales</b>	<b>170,012</b>	<b>3,373</b>	<b>746,930</b>	<b>13,375</b>	<b>3,153,829</b>	<b>28,549</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

- ✓ Se presenta una importante reducción en la vivienda social en la cual la oferta de vivienda de interés prioritario se reduce más de 27% en área y casi 31% en unidades para llegar a niveles cerca de sus mínimos históricos; La vivienda de interés social, aunque tiene reducciones relativamente pequeñas llega a la menor oferta en los seis años de estudio a la fecha con disminuciones de 7.5% y 9% en área y unidades respectivamente; Adicionalmente y aumentando la diferencia de oferta por segmentos, la vivienda no social crece 11.8% en área y 16.7% en unidades para llegar a sus máximos históricos.
  
- ✓ Se repite el hecho en la localidad de La Candelaria con oferta nula en todos los segmentos
  
- ✓ La localidad de Usme presenta importantes crecimientos en la vivienda de interés social y prioritario convirtiéndose en la segunda localidad que mayor oferta de este tipo presenta en la ciudad.
  
- ✓ La vivienda no social se concentra de nuevo en Usaquén y Suba que sumadas alcanzan el 53.6% de la oferta total.

La tabla 14 presenta los resultados del año 2014, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 14: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2014 en Bogotá**

<b>Año 2014</b>						
<b>Localidad</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Antonio Nariño	54	1	54	1	9,422	83
Barrios Unidos	0	0	1,022	18	34,614	333
Bosa	5,727	106	82,987	1,391	12,627	73
Chapinero	220	3	220	3	180,743	1,098
Ciudad Bolívar	5,250	84	25,154	397	101,818	1,591
Engativá	976	25	6,032	105	149,895	1,504
Fontibón	74	2	8,314	148	183,823	1,859
Kennedy	33,682	582	63,815	1,060	172,600	2,357
La Candelaria	0	0	0	0	3,961	37
Los Mártires	0	0	0	0	15,654	145
Puente Aranda	219	7	6,586	99	21,095	193
Rafael Uribe Uribe	1,726	29	11,851	221	15,505	147
San Cristóbal	10,760	216	33,791	577	25,901	313
Santafé	150	2	340	5	836	4
Suba	2,586	52	28,133	519	584,018	4,991
Teusaquillo	0	0	775	16	79,509	689
Tunjuelito	107	2	1,195	16	5,939	48
Usaquén	83	3	16,580	338	680,156	5,537
Usme	16,586	322	61,817	1,079	24,406	351
Otros	0	0	0	0	8,864	44
<b>Totales</b>	<b>78,200</b>	<b>1,436</b>	<b>348,666</b>	<b>5,993</b>	<b>2,311,386</b>	<b>21,397</b>

**Elaboración:** Autor

**Fuente:** Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

- ✓ Los resultados del 2014 lo consolidan con bastante diferencia como el peor año para la vivienda social desde el inicio de la investigación en 2008, ambos segmentos se reducen en más del 50%, específicamente, la vivienda de interés prioritario 54% y 57.4% en área y unidades respectivamente, la vivienda de interés social se reduce 53.3% en área y 55.2% en unidades; Por su parte la vivienda no social también sufre una reducción muy importante de 26.7% en área y 25.1% en unidades y alcanza el segundo peor año.
- ✓ La localidad de La Candelaria sigue sin presentar oferta de vivienda social, situación que este año comparte con la localidad de Los Mártires.

- ✓ La oferta de vivienda por localidad se comporta de manera similar al último lustro, en el cual la oferta de vivienda no social se concentra en Usaquén y Suba con 55%; La vivienda de interés prioritario se concentra en Usme, Kennedy y Bosa con 71.6% del total de la oferta y la vivienda de interés social se concentra en las mismas localidades con 59.8%

La tabla 15 presenta los resultados del año 2015, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 15: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2015 en Bogotá**

Año 2015						
Localidad	VIP		VIS		NO VIS	
	Area	Und	Area	Und	Area	Und
Antonio Nariño	0	0	0	0	14,007	118
Barrios Unidos	27	1	307	5	37,804	371
Bosa	33,772	630	100,617	1,805	21,985	129
Chapinero	153	3	153	3	316,465	1,966
Ciudad Bolívar	26,153	535	99,383	1,808	113,478	1,840
Engativá	550	14	10,672	169	271,896	3,021
Fontibón	89	2	14,691	232	170,496	1,768
Kennedy	46,458	785	121,832	2,159	261,053	3,348
La Candelaria	0	0	0	0	2,556	30
Los Mártires	132	4	1,850	28	8,967	61
Puente Aranda	1,275	16	32,404	433	27,728	187
Rafael Uribe Uribe	2,733	45	6,945	106	28,231	329
San Cristóbal	2,782	58	14,405	234	10,858	116
Santafé	512	9	869	13	7,203	93
Suba	3,417	62	21,041	355	476,019	3,963
Teusaquillo	7	1	7	1	92,418	799
Tunjuelito	1,066	15	6,946	102	15,486	129
Usaquén	265	6	1,210	20	676,050	5,096
Usme	48,939	1,003	77,059	1,504	4,542	25
Otros	136,440	2,380	193,390	3,389	9,194	48
<b>Totales</b>	<b>304,770</b>	<b>5,569</b>	<b>703,781</b>	<b>12,366</b>	<b>2,566,436</b>	<b>23,437</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

- ✓ El año 2015 es un año de reactivación para la vivienda social, esto como consecuencia de la suspensión por parte del consejo de estado de la modificación excepcional al plan de ordenamiento territorial. La oferta de vivienda de interés prioritario crece más 280% y la oferta de vivienda de interés social crece más del 110%.
  
- ✓ Se presenta una imprecisión en los datos respecto a la ubicación de considerables unidades y metros cuadrados culminados, los cuales no indican a qué localidad pertenecen, en el caso de la vivienda social es una cifra considerable que representa 42.7% y 27.4% en las unidades de VIP y VIS respectivamente, en la vivienda NO VIS implica un 0.2%
  
- ✓ Independientemente de la falta de unidades, la oferta de vivienda social en sus dos segmentos se concentra en Bosa, Kennedy y Usme con 76.9% 58.7% en VIP y VIS respectivamente.

La tabla 16 refleja el consolidado de los años 2012 a 2015, el análisis de estos resultados se presenta en el capítulo de conclusiones.

**Tabla 16: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología Entre 2012 y 2015 en Bogotá**

<b>Años 2012 - 2015 Bogota Humana</b>						
<b>Localidad</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Antonio Nariño	139	3	1,895	27	43,014	374
Barrios Unidos	255	6	4,847	80	152,568	1,378
Bosa	212,601	4,501	487,846	9,146	68,953	531
Chapinero	566	10	854	13	1,065,444	6,816
Ciudad Bolívar	55,445	991	270,941	4,688	315,261	4,921
Engativá	9,307	199	105,345	1,808	867,928	9,623
Fontibón	1,022	20	88,419	1,587	932,322	8,525
Kennedy	169,002	3,201	488,551	8,830	912,198	11,946
La Candelaria	0	0	0	0	6,947	69
Los Mártires	132	4	2,532	35	42,189	358
Puente Aranda	1,800	31	45,550	622	115,627	924
Rafael Uribe Uribe	10,777	227	88,967	1,612	98,648	1,124
San Cristóbal	26,003	502	128,890	2,183	60,870	620
Santafé	1,215	20	17,407	293	47,467	443
Suba	24,497	407	237,520	3,918	2,571,349	22,403
Teusaquillo	27	2	1,862	53	300,972	2,620
Tunjuelito	2,045	30	15,374	208	36,398	269
Usaquén	2,483	50	38,465	700	3,163,947	24,411
Usme	132,787	2,657	387,934	7,231	32,859	393
Otros	136,440	2,380	193,490	3,390	18,058	92
<b>Totales</b>	<b>786,543</b>	<b>15,241</b>	<b>2,606,689</b>	<b>46,424</b>	<b>10,853,019</b>	<b>97,840</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

El año 2016 es el primer año de la administración del alcalde Enrique Peñalosa, denominada Bogotá Mejor Para Todos, esta administración inicio la alcaldía derogando el decreto 562 de 2014 que cambio las reglas de densificación.

La tabla 17 presenta los resultados del año 2016, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 17: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2016 en Bogotá**

<b>Año 2016</b>						
<b>Localidad</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Antonio Nariño	0	0	1,017	18	18,621	147
Barrios Unidos	697	15	729	16	64,166	555
Bosa	63,552	1,279	317,508	5,699	21,698	118
Chapinero	358	7	421	8	319,301	1,952
Ciudad Bolívar	22,157	448	134,069	2,247	75,788	993
Engativá	889	17	37,183	673	192,053	2,018
Fontibón	143	4	16,116	258	151,590	1,488
Kennedy	2,060	38	67,626	1,198	305,604	3,825
La Candelaria	0	0	0	0	5,143	55
Los Mártires	0	0	2,265	52	30,259	297
Puente Aranda	145	7	1,963	37	59,992	565
Rafael Uribe Uribe	2,683	46	15,603	251	34,671	355
San Cristóbal	3,411	63	40,718	782	15,808	158
Santafé	3,943	196	4,408	201	43,558	452
Suba	4,321	64	38,795	725	652,498	5,424
Teusaquillo	18	1	475	13	60,171	592
Tunjuelito	642	11	1,568	22	13,319	106
Usaquén	347	7	1,645	28	666,338	5,092
Usme	65,881	1,343	96,405	1,874	7,009	38
Otros	0	0	0	0	16,972	71
<b>Totales</b>	<b>171,247</b>	<b>3,546</b>	<b>778,514</b>	<b>14,102</b>	<b>2,754,559</b>	<b>24,301</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

- ✓ De manera general en la oferta de vivienda de interés social y superior a este rango presenta crecimiento tanto en área como en unidades, sin embargo la vivienda de

interés prioritario presenta un retroceso importante, lo cual hace de 2016 el tercer peor año entre los 9 estudiados.

- ✓ Por noveno año consecutivo no se presenta oferta de vivienda social en la localidad de La Candelaria
- ✓ Por primera vez en nueve años, la localidad de Kennedy presenta en octavo lugar con la oferta de vivienda de interés prioritario
- ✓ En Teusaquillo se presentó una sola unidad de VIP de tan solo 18m<sup>2</sup>
- ✓ La oferta de vivienda NO VIS se diversifica en la ciudad por lo cual, las localidades de Suba y Usaquén que históricamente han concentrado más del 50% de la oferta, en este año suman 47.9%

La tabla 18 presenta los resultados del año 2017, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 18: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2017 en Bogotá**

<b>Año 2017</b>						
<b>Localidad</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Antonio Nariño	0	0	317	7	30,786	291
Barrios Unidos	0	0	280	6	44,882	371
Bosa	178,785	3,651	307,590	5,871	51,265	592
Chapinero	140	2	804	11	153,461	877
Ciudad Bolívar	20,840	381	50,614	822	75,180	982
Engativá	488	11	6,675	115	203,180	2,147
Fontibón	63	2	21,355	342	105,977	841
Kennedy	2,305	44	13,156	198	277,968	3,261
La Candelaria	0	0	0	0	0	0
Los Mártires	0	0	992	15	10,795	113
Puente Aranda	91	3	1,921	39	52,648	496
Rafael Uribe Uribe	911	16	11,066	197	31,954	365
San Cristóbal	6,841	153	24,684	480	26,007	268
Santafé	0	0	35,275	839	82,231	822
Suba	1,162	22	24,128	411	489,441	4,952
Teusaquillo	0	0	0	0	46,595	428
Tunjuelito	165	4	973	15	16,261	144
Usaquén	571	11	1,636	30	281,549	2,097
Usme	61,480	1,153	76,647	1,386	20,232	300
Otros	0	0	0	0	121	1
<b>Totales</b>	<b>273,842</b>	<b>5,453</b>	<b>578,113</b>	<b>10,784</b>	<b>2,000,533</b>	<b>19,348</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

- ✓ En 2017 cambia totalmente la tendencia presentada en 2016, al crecer la oferta de VIP y disminuir la oferta de VIS y NO VIS.
- ✓ Pese al crecimiento de la oferta de VIP del 59.9%, la oferta en la localidad de Kennedy crece en menor medida con el 11.9%.

La tabla 19 presenta los resultados del año 2018, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 19: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología en 2018 en Bogotá**

<b>Año 2018</b>						
<b>Localidad</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Antonio Nariño	0	0	0	0	12,537	119
Barrios Unidos	0	0	0	0	32,007	337
Bosa	193,330	3,784	396,210	7,388	23,991	228
Chapinero	96	2	720	8	159,398	1,022
Ciudad Bolívar	4,929	81	47,429	867	19,244	225
Engativá	62	1	8,058	148	183,444	2,004
Fontibón	0	0	516	13	118,169	1,545
Kennedy	516	10	10,153	158	209,725	2,357
La Candelaria	49	1	49	1	1,436	26
Los Mártires	0	0	854	24	17,280	195
Puente Aranda	48	2	389	9	77,008	921
Rafael Uribe Uribe	368	6	11,793	217	63,380	842
San Cristóbal	29,917	640	88,992	1,845	26,281	351
Santafé	54	1	1,687	39	67,657	686
Suba	515	13	25,924	508	614,074	6,023
Teusaquillo	0	0	0	0	63,507	795
Tunjuelito	0	0	2,418	40	12,530	128
Usaquén	27,186	643	27,755	655	447,401	3,311
Usme	24,051	462	41,964	778	12,260	135
<b>Totales</b>	<b>281,121</b>	<b>5,646</b>	<b>664,911</b>	<b>12,698</b>	<b>2,161,329</b>	<b>21,250</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

- ✓ En 2018 se presenta un crecimiento en todos los sectores de la siguiente forma: La oferta VIP crece 2.7% en área y 3.5% en unidades; la oferta VIS crece 15% en área y 17.7% en unidades; Finalmente la oferta NO VIS crece 8% en área y 9.8% en unidades.
- ✓ Por primera vez en 11 años se presenta oferta de VIP en La Candelaria, es tan solo una unidad pero es un hito importante. Otras localidades del centro de la ciudad como Antonio Nariño no generaron oferta de vivienda social.
- ✓ La oferta VIP se concentra por segundo año en la localidad de Bosa, en esta ocasión con más del 67% del área y de las unidades.

- ✓ La oferta VIS también se concentra en la localidad de Bosa con el 59.6% del área y 58.2% de las unidades, es de destacar que por primera ocasión en 11 años, la localidad de San Cristóbal ocupa el segundo lugar en la oferta con 13.4% del área y 14.5% de las unidades.
- ✓ Respecto a la oferta NO VIS se concentra de nuevo en Suba y Usaquén con el 49.1% de los metros cuadrados y 43.9% de las unidades.

La tabla 20 presenta los resultados del consolidados del año 2016 al año 2018, el análisis de estos resultados se presenta en el capítulo de conclusiones; Todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 20: Oferta De Vivienda Por Localidad Y Tipología Entre 2016 y 2018 en Bogotá**

<b>Años 2016 - 2018 Bogota Mejor Para Todos</b>						
<b>Localidad</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Antonio Nariño	0	0	1,334	25	61,944	557
Barrios Unidos	697	15	1,009	22	141,055	1,263
Bosa	435,667	8,714	1,021,308	18,958	96,954	938
Chapinero	594	11	1,945	27	632,160	3,851
Ciudad Bolívar	47,926	910	232,112	3,936	170,212	2,200
Engativá	1,439	29	51,916	936	578,677	6,169
Fontibón	206	6	37,987	613	375,736	3,874
Kennedy	4,881	92	90,935	1,554	793,297	9,443
La Candelaria	49	1	49	1	6,579	81
Los Mártires	0	0	4,111	91	58,334	605
Puente Aranda	284	12	4,273	85	189,648	1,982
Rafael Uribe Uribe	3,962	68	38,462	665	130,005	1,562
San Cristóbal	40,169	856	154,394	3,107	68,096	777
Santafé	3,997	197	41,370	1,079	193,446	1,960
Suba	5,998	99	88,847	1,644	1,756,013	16,399
Teusaquillo	18	1	475	13	170,273	1,815
Tunjuelito	807	15	4,959	77	42,110	378
Usaquén	28,104	661	31,036	713	1,395,288	10,500
Usme	151,412	2,958	215,016	4,038	39,501	473
Otros	0	0	0	0	17,093	72
<b>Totales</b>	<b>726,210</b>	<b>14,645</b>	<b>2,021,538</b>	<b>37,584</b>	<b>6,916,421</b>	<b>64,899</b>

Elaboración: Autor

Fuente: Base De Datos Construcción Trimestral Por Localidades - DANE

## Caracterización de las provincias de Cundinamarca

El departamento de Cundinamarca tiene 116 municipios los cuales se agrupan en 15 provincias, la gráfica 8 presenta el mapa del departamento con cada una de las provincias.

**Grafica 8: Mapa Provincias Cundinamarca**



**Elaboración:** Gobernación de Cundinamarca

**Fuente:** Línea Base Objetivos de Desarrollo Sostenible Departamento de Cundinamarca y Provincias

El sector en color blanco e identificado con el punto en color rojo entre las provincias de Sabana Centro, Sabana Occidente, Soacha, Guavio y Oriente corresponde a Bogotá, dado la estructura de la capital y vías de acceso se decidió hacer el estudio en las siguientes provincias:

**Sabana Centro:** Conformada por 10 municipios que son: Cajicá, Chía, Cogua, Gachancipá, Nemocón, Sopo, Tabio, Tenjo, Tocancipá y Zipaquirá, cuenta con 1026 kilómetros cuadrados de extensión que equivalen al 4.5% del departamento y con una población estimada a 2017 de 506.654 habitantes, concentra el 18.34% del departamento. Desde Bogotá se puede llegar a ella por la autopista norte y la carrera séptima.

**Sabana Occidente:** Conformada por 9 municipios que son: Bojacá, Cota, El Rosal, Facatativá, Funza, Madrid, Mosquera, Subachoque y Zipacón, cuenta con 914 kilómetros cuadrados de extensión que equivalen al 4% del departamento y con una población estimada a 2017 de 435.302 habitantes, concentra el 15.76 del departamento. Desde Bogotá se puede llegar a ella por la calle 13, la calle 80 y la calle 170. séptima.

**Soacha:** Conformada por 2 municipios que son: Soacha y Sibaté, cuenta con 307 kilómetros cuadrados de extensión que equivalen al 1.4% del departamento y con una población estimada a 2017 de 573.535 habitantes, concentra el 20.76% del departamento. Desde Bogotá se puede llegar a ella por la autopista sur o por el sector montañoso de la localidad de Ciudad Bolívar el cual presenta conurbación con la comuna de Cazuca en el municipio de Soacha.

Las anteriores provincias se seleccionaron por su cercanía a Bogotá pero se distinguen de las provincias de Guavio y Oriente por su facilidad de acceso; adicionalmente, concentran el 54.9% de la población de todo el departamento y en una revisión rápida de la oferta de vivienda permite identificar que concentran la mayor parte de la misma, con excepción del municipio de Girardot el cual no tiene comunicación directa con Bogotá y la oferta esta orientada como un destino vacacional.

## Análisis de la oferta de vivienda terminada en las provincias de Cundinamarca

Con base en el censo de edificaciones (Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, 2019) se obtuvieron los datos de oferta terminada y lista para habitar, para hacer comparable la información con la reportada con Bogotá, se segregó la oferta por tipología, unidades y áreas. Se agruparon los datos por los periodos administrativos 2008-2011, 2012-2015 y 2016-2018. Los resultados se presentan desde la tabla 21 hasta la tabla

### Provincia Sabana Occidente

Se presenta en la gráfica 9 el mapa de la provincia sabana de occidente la cual permite identificar con facilidad los municipios que la conforman.

**Gráfica 9: Mapa Provincia Sabana Occidente**



**Elaboración:** Gobernación de Cundinamarca

**Fuente:** Estadísticas Básicas Provincia Sabana de Occidente – Secretaría de Planeación de Cundinamarca

La tabla 21 presenta los resultados del año 2008 al 2011 en la provincia Sabana Occidente, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 21: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2008 y 2011 En La Provincia Sabana Occidente En Cundinamarca**

Periodo 2008 - 2011						
Municipio	VIP		VIS		NO VIS	
	Area	Und	Area	Und	Area	Und
Bojaca	0	0	0	0	0	0
Cota	0	0	1,317	10	930,905	3,475
El Rosal	0	0	0	0	0	0
Facatativa	0	0	72,032	1,004	132,054	1,186
Funza	0	0	148,287	2,421	143,599	1,293
Madrid	0	0	3,470	48	198,778	3,267
Mosquera	0	0	73,390	1,287	143,400	1,387
Subachoque	0	0	0	0	0	0
Zipacon	0	0	0	0	0	0
<b>Totales</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>298,496</b>	<b>4,770</b>	<b>1,548,736</b>	<b>10,608</b>

Elaboración: Autor  
Fuente: Censo De Edificaciones – DANE

- ✓ Es significativo que no se haya presentado oferta VIP en ningún municipio de la provincia para este periodo de tiempo.
- ✓ Se presenta oferta VIS pero en unidades representa tan solo el 31% de la oferta total, la relación de áreas entre la oferta VIS y NO VIS es aun mas baja llegando al 16% de los metros cuadrados ofrecidos.
- ✓ En las unidades VIS tiene un área promedio de 62.6m<sup>2</sup> y el promedio de la oferta NO VIS es de 146m<sup>2</sup>, indicando que estas ultimas son 2.3 veces más grandes

La tabla 22 presenta los resultados del año 2012 al 2015 en la provincia Sabana Occidente, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 22: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2012 y 2015 En La Provincia Sabana Occidente En Cundinamarca**

<b>Periodo 2012 - 2015</b>						
<b>Municipio</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Bojaca	0	0	0	0	5,123	32
Cota	0	0	6,715	56	168,829	1,022
El Rosal	0	0	106	1	17,694	164
Facatativa	43,651	792	201,788	3,226	112,013	1,064
Funza	0	0	56,559	796	267,357	2,651
Madrid	648	8	115,563	1,555	252,887	3,343
Mosquera	23,803	432	152,024	2,582	545,135	6,260
Subachoque	0	0	0	0	0	0
Zipacon	0	0	0	0	0	0
<b>Totales</b>	<b>68,102</b>	<b>1,232</b>	<b>532,755</b>	<b>8,216</b>	<b>1,369,038</b>	<b>14,536</b>

Elaboración: Autor  
Fuente: Censo De Edificaciones – DANE

- ✓ Se presenta un importante crecimiento de la oferta VIS la cual crece 83.8% en unidades y 78.5% en área.
- ✓ Se presenta oferta VIP en dos municipios y alcanzan el 5.1% del total unidades
- ✓ La oferta NO VIS crece en unidades un 37% y contrario a las tendencias entre la Sabana y Bogota disminuye el área, la reducción de este periodo de tiempo es del 11.6%, esto configura una oferta con unidades mucho más pequeñas dado que el área promedio de la oferta NO VIS paso de 146m<sup>2</sup> en el periodo 2008-2011 a 94.2m<sup>2</sup> en el periodo 2012-2015 para una variación negativa del 35.5%

La tabla 23 presenta los resultados del año 2016 al 2018 en la provincia Sabana Occidente, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 23: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2016 y 2018 En La Provincia Sabana Occidente En Cundinamarca**

<b>Periodo 2016 - 2018</b>						
<b>Municipio</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Bojaca	0	0	92	2	26,583	167
Cota	0	0	0	0	116,871	676
El Rosal	0	0	100	1	50,897	602
Facatativa	0	0	58,406	808	39,922	395
Funza	0	0	557	5	94,403	997
Madrid	0	0	348,584	5,357	327,169	4,684
Mosquera	0	0	20,453	332	336,638	3,256
Subachoque	0	0	0	0	0	0
Zipacon	0	0	0	0	0	0
<b>Totales</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>428,192</b>	<b>6,505</b>	<b>992,483</b>	<b>10,777</b>

**Elaboración:** Autor

**Fuente:** Censo De Edificaciones – DANE

- ✓ No se presenta oferta VIP lo cual configura por lo menos 7 de 11 años con esta situación.
- ✓ Los municipios de Subachoque y Zipacón no ofertaron una sola unidad en los 11 años.
- ✓ De continuar la tendencia, el periodo 2016 – 2019 terminara con un incremento de la oferta de VIS y una caída en la oferta de NO VIS, en ambos casos se presentara tanto en unidades como en área.

### **Provincia Soacha**

Se presenta en la gráfica 10 el mapa de la provincia Soacha la cual permite identificar con facilidad los municipios que la conforman y su ubicación respecto a Bogotá

**Grafica 10: Mapa Provincia Soacha**



Autor: Cámara de comercio de Bogotá 2010  
 Fuente: Plan de competitividad para la provincia de Soacha

La tabla 24 presenta los resultados del año 2008 al 2011 en la provincia Soacha, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 24: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2008 y 2011 En La Provincia Soacha En Cundinamarca**

Periodo 2008 - 2011						
Municipio	VIP		VIS		NO VIS	
	Area	Und	Area	Und	Area	Und
Sibate	0	0	19,632	280	27,042	228
Soacha	0	0	1,830,182	32,319	246,200	3,899
<b>Totales</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,849,814</b>	<b>32,599</b>	<b>273,242</b>	<b>4,127</b>

Elaboración: Autor  
 Fuente: Censo De Edificaciones – DANE

✓ No se presento oferta VIP en todo el periodo.

- ✓ En unidades la oferta NO VIS representa tan solo 11.2% del total y el área representa el 11.9%, lo cual para ambos casos se traduce en la menor proporción de todas las estudiadas hasta la fecha.

La tabla 25 presenta los resultados del año 2012 al 2015 en la provincia Soacha, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 25: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2012 y 2015 En La Provincia Soacha En Cundinamarca**

<b>Periodo 2012 - 2015</b>						
<b>Municipio</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Sibate	45	1	14,729	251	51,922	536
Soacha	165,068	3,480	1,799,502	31,724	150,917	1,941
<b>Totales</b>	<b>165,113</b>	<b>3,481</b>	<b>1,814,231</b>	<b>31,975</b>	<b>202,839</b>	<b>2,477</b>

Elaboración: Autor  
Fuente: Censo De Edificaciones – DANE

- ✓ Se presenta oferta VIP en el periodo de la cual tan solo el 0.027% se presenta en Sibaté.
- ✓ Al igual que en el periodo 2008 – 2011 la gran mayoría de la oferta VIS se concentra en Soacha con mas del 98% en ambos casos y tanto en unidades como en área.
- ✓ Hay una importante reducción de la oferta NO VIS la cual es del 26% en área y del 40% en unidades.

La tabla 26 presenta los resultados del año 2016 al 2018 en la provincia Soacha, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 26: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2016 y 2018 En La Provincia Soacha En Cundinamarca**

<b>Periodo 2016 - 2018</b>						
<b>Municipio</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Sibate	7,687	131	36,164	572	69,845	719
Soacha	0	0	850,719	14,349	302,333	4,933
<b>Totales</b>	<b>7,687</b>	<b>131</b>	<b>886,883</b>	<b>14,921</b>	<b>372,178</b>	<b>5,652</b>

Elaboración: Autor  
Fuente: Censo De Edificaciones – DANE

- ✓ La oferta VIP crece significativamente en Sibaté mientras disminuye dramáticamente a cero en Soacha.
- ✓ La oferta NO VIS crece mas del 100% en unidades y 84% en área.
- ✓ La oferta VIS decrece de manera importante y de continuar la tendencia, finalizara el periodo con los peores resultados en la ventana de estudio.

### **Provincia Sabana Centro**

Se presenta en la gráfica x el mapa de la provincia Sabana Centro la cual permite identificar con facilidad los municipios que la conforman.

**Grafica 11: Mapa Provincia Sabana Centro**



**Elaboración:** Gobernación de Cundinamarca

**Fuente:** Estadísticas Básicas Provincia Sabana de Occidente – Secretaría de Planeación de Cundinamarca

La tabla 27 presenta los resultados del año 2008 al 2011 en la provincia Sabana Centro, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 27: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2008 y 2011 En La Provincia Sabana Centro En Cundinamarca**

<b>Periodo 2008 - 2011</b>						
<b>Municipio</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Cajica	0	0	58,324	849	163,359	1,076
Chia	0	0	31,148	289	913,768	4,661
Cogua	0	0	0	0	0	0
Gachancipa	0	0	0	0	0	0
Nemocon	0	0	0	0	0	0
Sopo	0	0	43,914	777	108,798	451
Tabio	0	0	0	0	53,801	300
Tenjo	0	0	408	1	74,434	327
Tocancipa	0	0	104,863	1,660	29,420	228
Zipaquira	0	0	158,454	1,878	181,381	1,606
<b>Totales</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>397,111</b>	<b>5,454</b>	<b>1,524,961</b>	<b>8,649</b>

**Elaboración:** Autor  
**Fuente:** Censo De Edificaciones – DANE

- ✓ No se presenta oferta VIP en todo el periodo.
- ✓ Se evidencia un comportamiento similar al de la provincia Sabana Occidente, en el cual la oferta NO VIS es mas alta que la oferta VIS.

La tabla 28 presenta los resultados del año 2012 al 2015 en la provincia Sabana Centro, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 28: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2012 y 2015 En La Provincia Sabana Centro En Cundinamarca**

<b>Periodo 2012 - 2015</b>						
<b>Municipio</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Cajica	538	12	70,492	1,073	461,831	4,148
Chia	740	7	54,010	809	507,770	3,929
Cogua	0	0	0	0	4,521	34
Gachancipa	0	0	0	0	5,793	29
Nemocon	0	0	1,236	12	3,626	28
Sopo	0	0	168	2	123,204	515
Tabio	11,106	192	0	0	87,537	648
Tenjo	0	0	276	2	78,612	493
Tocancipa	0	0	1,410	12	158,469	1,538
Zipaquirá	37,071	533	250,411	3,642	470,806	5,185
<b>Totales</b>	<b>49,455</b>	<b>744</b>	<b>378,003</b>	<b>5,552</b>	<b>1,902,169</b>	<b>16,547</b>

Elaboración: Autor  
Fuente: Censo De Edificaciones – DANE

- ✓ Se presenta oferta VIP en solo 4 municipios y una cantidad relativamente pequeña sobre el total de la provincia de 2.1% en área y 3.3% en unidades.
- ✓ Pese a la oferta de VIP, en conjunto la vivienda social 20.6% pierde participación pasando de 20.6% en el periodo 2008 – 2011 al 18.3% en el periodo 2012 – 2015.
- ✓ La oferta NO VIS crece 24.7% y 91.3% en área y unidades respectivamente, esa diferencia entre la tasa de ambos parámetros indica que las unidades NO VIS se redujeron en área.

La tabla 29 presenta los resultados del año 2016 al 2018 en la provincia Sabana Norte, todas las áreas presentadas se encuentran en metros cuadrados.

**Tabla 29: Oferta De Vivienda Por Municipio Y Tipología Entre 2016 y 2018 En La Provincia Sabana Centro En Cundinamarca**

<b>Periodo 2016 - 2018</b>						
<b>Municipio</b>	<b>VIP</b>		<b>VIS</b>		<b>NO VIS</b>	
	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>	<b>Area</b>	<b>Und</b>
Cajica	40	1	53,292	868	259,874	2,135
Chia	0	0	1,802	18	408,967	3,589
Cogua	0	0	329	10	35,500	254
Gachancipa	0	0	12,199	188	13,763	95
Nemocon	0	0	2,571	24	34,121	404
Sopo	0	0	0	0	127,733	759
Tabio	0	0	26,772	432	78,551	588
Tenjo	0	0	82	1	83,725	628
Tocancipa	0	0	83	1	133,852	1,339
Zipaquirá	47	1	36,920	487	251,191	2,496
<b>Totales</b>	<b>87</b>	<b>2</b>	<b>134,050</b>	<b>2,029</b>	<b>1,427,277</b>	<b>12,287</b>

**Elaboración:** Autor  
**Fuente:** Censo De Edificaciones – DANE

- ✓ La oferta de VIP se reduce prácticamente a cero, con solo dos unidades, las cuales están aisladas una de la otra en diferentes municipios.
- ✓ La oferta VIS también se reduce y la proyección prevé que este segmento se reducirá al finalizar el periodo 2016 – 2019 respecto al periodo anterior.

### **Análisis Comportamiento Ventas Desde El Sector Constructor**

El análisis de ventas se realizó con base en la información de La Galería Inmobiliaria, compañía que realiza mensualmente el censo de vivienda nueva en 16 ciudades de Colombia, Panamá y Perú.

La información de esta compañía ha alcanzado un nivel de credibilidad suficientemente alto para ser validada como fuente de información del sector bancario y las entidades distritales

En la tabla 30 se presenta el consolidado de las ventas totales en pesos y metros cuadrados en Bogotá desde 2008 hasta 2018 y de los municipios aledaños desde 2012 hasta 2018. (La Galería Inmobiliaria, 2018)

**Tabla 30: Total Ventas en Pesos y Metros Cuadrados en Bogotá y los Municipios Aledaños entre 2008 y 2018**

<b>Año</b>	<b>Item</b>	<b>Bogota</b>	<b>Sabana</b>
<b>2018</b>	Pesos	7,092,120	3,641,807
	Metros	1,658,535	1,522,659
<b>2017</b>	Pesos	6,462,399	3,135,934
	Metros	1,493,453	1,347,323
<b>2016</b>	Pesos	7,182,136	3,274,371
	Metros	1,979,509	1,497,790
<b>2015</b>	Pesos	6,333,204	3,143,175
	Metros	1,679,816	1,553,503
<b>2014</b>	Pesos	5,917,363	2,925,886
	Metros	1,756,091	1,609,728
<b>2013</b>	Pesos	6,731,818	2,669,269
	Metros	1,977,595	1,703,882
<b>2012</b>	Pesos	5,954,887	2,253,586
	Metros	1,969,813	1,544,169
<b>2011</b>	Pesos	8,196,441	
	Metros	3,793,561	
<b>2010</b>	Pesos	6,991,288	
	Metros	3,503,250	
<b>2009</b>	Pesos	5,044,701	
	Metros	2,799,037	
<b>2008</b>	Pesos	4,697,544	
	Metros	2,631,157	

Elaboración: Autor  
Fuente: Galería Inmobiliaria

La disertación respecto a estas cifras se presenta en el capítulo de análisis de resultados

## ANALISIS DE RESULTADOS

En los 11 años de estudio se evidencia que en Bogotá se oferta mucha más vivienda NO VIS que vivienda social, incluso la primera sobrepasa en un alto porcentaje a la segunda, por ejemplo, para el periodo 2008 – 2011 la oferta de metros cuadrados NO VIS supero en 2.3 veces la oferta de metros cuadrados en VIP y VIS; para el periodo 2012 – 2015 la relación empeora ya que la oferta de metros cuadrados NO VIS es 3.2 veces superior a la oferta de metros cuadrados VIS y VIP; y, finalmente para el periodo 2016 – 2018 y realizando la proyección para el año 2019 la situación no cambia pero el indicador se reduce a 2.5 veces; vinculando estos resultados con los resultados de la encuesta nacional de presupuesto de hogares (Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, 2018) se confirma que las personas de menores ingresos deben escoger entre la poca oferta de vivienda social que se presenta en Bogotá la cual como se demostró se ubica en su mayoría en la periferia de la ciudad y en áreas pequeñas o en los municipios de la sabana, donde frecuentemente la oferta se ubica cerca al caso urbano de los municipios, y se ofrecen áreas más grandes; La anterior afirmaciones se sustenta en el hecho de que la encuesta nacional de presupuesto de hogares (Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, 2018) indica que el ingreso promedio de los hogares en las cabeceras municipales como Bogota es de 2.5 millones y el porcentaje de gastos dedicado a la vivienda es del 28.7% equivalentes a \$730.000, bajo este parámetro se simulo con la entidad Bancaria Bancolombia y se obtuvo que para un crédito con vigencia a 15 años en las diferentes modalidades: pesos cuota fija, UVR cuota fija y amortización constante a capital en UVR, el crédito máximo al que puede acceder un hogar con estos ingresos y sin subsidio a la tasa de interés del gobierno, es de \$ 88.800.000, tal como se evidencia en la tabla 31, con este monto de crédito con el cual es claro que no podría acceder a la mayoría de la oferta de vivienda en Bogotá.

**Tabla 31: Simulación Crédito Sin Subsidio A La Tasa De Interés**

<b>Modalidad Credito</b>	<b>Monto Aprobado</b>	<b>Cuota</b>
Pesos Cuota Fija	64,000,000	730,000
UVR Cuota Fija	88,800,000	730,000
Amortizacion Constante a Capital en UVR	60,400,000	730,000

Elaboración: Autor  
Fuente: Bancolombia

Si se revisa paralelamente la misma relación entre el área ofertada NO VIS junto con el área ofertada de VIP y VIS en las provincias de Cundinamarca en estudio, se observa que para el caso de la provincia de Soacha la oferta de vivienda de interés social y es superior a la oferta de vivienda no social de la siguiente forma: 6.8 veces en el periodo 2008 – 2011, 9.8 veces para el periodo 2012 – 2015 y 2.4 veces para el periodo 2016 – 2018.

Sin embargo la situación de las provincias de Sabana Occidente y Sabana Norte es similar a la de Bogotá, el acumulado entre 2008 y 2018 indica que la oferta de NO VIS es 2.9 veces superior a la oferta VIP y VIS para la primera provincia y 5.1 veces para la segunda.

Se comprueba que los estímulos del gobierno al sector de construcción de edificios residenciales son absolutamente necesarios, ya que al simular de nuevo las opciones de crédito incluyendo la cobertura a la tasa de interés, se observa que los hogares podrán aplicar a créditos más altos o a pagar cuotas más bajas, como se presenta en la tabla 32.

**Tabla 32: Simulación Crédito Con Subsidio A La Tasa De Interés**

<b>Modalidad Credito</b>	<b>Monto Aprobado</b>	<b>Cuota</b>
Pesos Cuota Fija	80,000,000	730,000
UVR Cuota Fija	88,800,000	662,660

El nivel de ventas presentado en la tabla 30 evidencia que el sector desde 2009 se comporta de manera cíclica, lo cual indica que de no existir estos estímulos probablemente se habrían presentado varios años de decrecimiento.

La diferencia de metros cuadrados vendidos entre los municipios de la sabana y Bogotá ha venido disminuyendo desde 2017, es decir que tanto en la sabana como en Bogota se está construyendo aproximadamente la misma área, pero considerando que la población en Bogota es superior a la suma de la población de los municipios estudiados, se evidencia de la expulsión de familias hacia los municipios de la sabana.

En Bogotá la oferta de vivienda social se ha concentrado en la periferia de la ciudad, este hecho sumado a las dificultades de movilidad de la capital genera que los compradores de estos proyectos deban invertir varias horas diarias a desplazarse, lo cual tiene un impacto directo en la calidad de vida, por lo cual debe incentivarse la construcción de vivienda social en el centro expandido de la ciudad.

## CONCLUSIONES

Es claro, después de estudiar los puntos 1 y 2 del análisis de resultados que la hipótesis planteada es cierta, la oferta de vivienda en Bogotá, al concentrarse en oferta NO VIS, ofrecer productos de área más pequeña que en la sabana de Bogota y enfocarse en la periferia de la ciudad, está forzando a las familias bogotanas a migrar hacia municipios de la sabana; principalmente Soacha, municipio en el que en la última década se han aprobado más de 150.000 viviendas si se suman los macroproyectos de vivienda desarrollados por grandes constructores como lo son: Ciudad Verde de Amarillo, Hogares Soacha de Apiros, Maipore de Colsubsidio, Parque Campestre de Constructora Bolívar y proyectos mas pequeños, esto ha generado que entre Soacha y Bogota en las localidades de Bosa y Kennedy se presente conurbación entre ambos centros urbanos, situación que precisamente no se daba una década atrás.

Es completamente necesario repensar el crecimiento de la región, para corregir el rumbo que ha tomado hasta el momento, y establecer según lo recomendado en el estudio “Somos un Solo Territorio” (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.; Camara de Comercio de Bogotá; Universidad de la Sabana, 2017) un área metropolitana entre Bogotá y sus municipios aledaños; Uno de los primeros requisitos para lograr esto es que tanto Bogotá D.C. como los municipios, aledaños, dejen de pensar de manera individual en la formulación de los planes de ordenamiento territorial POT y se formule en consenso con todos los actores el plan de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCA para el rio Bogota, y que sea a partir de este documento que se formulen los POT de todos los municipios dentro de esta cuenca.

Es claro que si no se empiezan a tomar medidas que permitan revertir la tendencia en la oferta de vivienda y las familias continúan migrando hacia los municipios de la Sabana, las dificultades generadas por este fenómeno como el aumento de la cantidad de aguas residuales que llegan directamente a los ríos o las toneladas de desechos que van a recibir los botaderos de basuras municipales, solo van a empeorar.

Actualmente, no existe legislación sobre el área mínima que debe tener una vivienda, solo de los espacios mínimos obligatorios que debe contener, sin embargo, al no existir el mínimo de área, en algunos casos la oferta puede estar afectando a la dignidad humana como se evidencia en Bogotá unidades de 18 metros cuadrados, como ocurrió en la localidad de Santa Fe en 2009 según se desprende de la tabla 8 y en la localidad de Teusaquillo en 2013 cuando se ofertó una vivienda de interés prioritario de 20 metros cuadrados de acuerdo a la información consignada en la tabla 13.

Una alternativa para aumentar la oferta de vivienda social y que ya permite la ley 388 de 1997 es evitar que la compensación VIP y VIS que deben asumir los desarrolladores se cancele en dinero y estos generen la oferta VIP y VIS en la zona donde generaron la habilitación de suelo a través de los planes parciales, recientemente puede encontrarse un caso de éxito en la ciudad con el plan parcial Ciudadela San Juan Bosco en Usaquén adoptado mediante el decreto 043 de 2015, mediante el cual se construyó vivienda de interés prioritario y de estrato en un barrio que es estrato cuatro, esta opción se contempla en los planes parciales que se encuentran en formulación dentro del plan zonal del norte conocido como Lagos de Torca.

## REFERENCIAS

- Alcaldia Mayor de Bogotá D.C.; Camara de Comercio de Bogotá; Universidad de la Sabana. (2017). *Somos Un Solo Territorio*. Bogotá D.C.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. (2018). *Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares ENPH 2017*. Bogota.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. (20 de Junio de 2019). *Base de Datos Construccion Trimestral Localidades*. Obtenido de Base de Datos Construccion: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. (2019). *Boletin Tecnico Producto Interno Bruto* . Bogota.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. (2019). *Censo de Edificaciones*. La Galeria Inmobiliaria. (2018). *Comportamiento Del Mercado de Vivienda Nueva*. Bogotá D.C., Bogotá D.C., Colombia.
- Ministerio de Hacienda y Credito Publico de Colombia. (s.f.). *Estatuto Tributario*. Bogotá D.C., Bogotá D.C., Colombia.
- Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio de Colombia. (2015). *Decreto Unico Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*. Bogotá D.C., Bogotá D.C., Colombia.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. (20 de Junio de 2019). *Programas de Vivienda*. Obtenido de Subsidio a la Tasa de Interes: <http://www.minvivienda.gov.co/subsidio-a-la-tasa-de-interés/acb>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. (20 de Junio de 2019). *Programas de Vivienda*. Obtenido de Semillero de Propietarios: <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/programas/semillero-de-propietarios>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. (20 de Junio de 2019). *Programas de Vivienda*. Obtenido de Mi Casa Ya: <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/programas/mi-casa-ya>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. (20 de Junio de 2019). *Programas de Vivienda*. Obtenido de Casa Digna Vida Digna:

<http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/programas/casa-digna-vida-digna>

Secretaria de Planeacion de Bogotá D.C. (2018). *Monografia 2017*. Bogota.

Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital UAECD. (2017). *Septima Actualizacion Catastral de la Ciudad de Bogotá*. Bogotá D.C.