

VIII Seminario de Investigación Urbana y Regional
GOBIERNO DE MUNICIPIOS Y AGLOMERACIONES URBANAS
Asociación Colombiana de Investigación Urbana y Regional, ACIUR
Instituto de Estudios Urbanos - Universidad Nacional de Colombia, Sede Bogotá

ECONOMÍA INSTITUCIONAL DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO EN LA RE-
GIÓN METROPOLITANA DE BOGOTÁ

*Óscar A. Alfonso R.**

En los próximos quince años en Bogotá se debe incrementar el stock residencial en 1.140.000 unidades si se desea solucionar el déficit cuantitativo acumulado y atender la nueva demanda residencial de los nuevos hogares. Tal desafío involucra a los administradores de la ciudad y de los municipios de su área de influencia inmediata en dos disyuntivas: edificar una ciudad más densa o permitir su explanación hacia la Sabana y, de manera coetánea, hacerlo sosteniendo el nivel de segregación residencial prevaleciente o intervenir para contraerlo. Ningún otro desafío metropolitano –como por ejemplo el de la competitividad– se equipara a los dos mencionados.

La manera como en la zona metropolitana de Bogotá se decida hacer frente a tales desafíos tendrá que lidiar inevitablemente con el estrangulamiento secular del mercado formal de la residencia nueva originado en la des-salarización de la economía inducido por las reformas laborales iniciadas con la Ley 50 de 1990, por la desconfianza del público en la estabilidad de las condiciones pactadas en los contratos de hipoteca producida por las reformas unilaterales al UPAC y por la desbancarización estructural de los activos inmobiliarios residenciales autoconstruidos por las familias de bajos ingresos y de algunos segmentos de las de ingresos medios.

Las opciones de redensificación para los segmentos de la demanda menos pudientes se presentan “excesivamente” onerosas en discursos-leyenda en los que no se incorpora el costo socioambiental de la irreproductibilidad de las capas verdes y de los cuerpos de agua de la otra alternativa –la expansión– como tampoco el encarecimiento global de la ciudad por la mayor demanda de tiempos de desplazamiento. Tampoco la eficiencia que se ganaría en la provisión de las funciones públicas de accesibilidad y habitabilidad urbanas. Con este documento se busca aportar reflexiones acerca de la ocupación del suelo metropolitano de usos residenciales, con el interés de contribuir a la mejor com-

* Docente investigador de la Universidad Externado de Colombia. E-mail: oscar.alfonso@uexternado.edu.co. Este trabajo se realizó con el apoyo de la Dirección de Estudios Macro de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación. Agradezco los aportes intelectuales de Humberto Molina, Carolina Méndez y Carolina Hernández, así como la dedicación de Nana Alfonso a la preparación de algunas de las estadísticas en que se apoyan los argumentos. Una primera versión fue publicada en los Borradores de Economía, n.º 28, por la Facultad de Economía de la Universidad Externado de Colombia.

presión de la densificación y de la metropolización para mejorar la calidad de la intervención estatal metropolitana.

MERCADOS METROPOLITANOS DEL SUELO PARA USOS RESIDENCIALES

A la fase actual del proceso de urbanización, la metropolización, le es inmanente el surgimiento de ineficiencias sociales y económicas que se resarcen con parte de los beneficios de la aglomeración de actividades humanas. De las mutantes relaciones de parentesco han emergido, por ejemplo, los hogares unipersonales cuya demanda residencial se traduce en los mismos esfuerzos sociales para producir el suelo urbano y los servicios públicos domiciliarios que si se tratara de un hogar nuclear biparental con hijos. Por su parte, la informatización contemporánea del mundo le facilita aún más a los hogares más ricos su aislamiento en las zonas suburbanas del área de influencia inmediata del núcleo urbano principal, en donde cristalizan además su inclinación atávica a poseer áreas libres en exceso que los distinguen de sus congéneres. La cuestión es cuán soportables son socialmente tales ineficiencias que, como tantas otras, constriñen el bienestar del resto de la sociedad bajo la forma de externalidades negativas de las formas de ocupación del suelo.

ESCASEZ FÍSICA Y ESCASEZ ECONÓMICA EN EL NÚCLEO METROPOLITANO

La distribución del suelo entre los diferentes usos no es compatible con la demanda presente sino con las expectativas que los poseedores de su dominio realicen sobre el orden metropolitano futuro, de manera que la escasez económica surge como resultado de unas expectativas favorables formadas sobre tal orden, así como la abundancia resulta de expectativas pesimistas sobre el mismo. Cuando cierta cantidad superficial de suelo edificable se somete a transacciones de negociación basada en las expectativas sobre el orden metropolitano del futuro, no importa meramente la demanda presente por activos inmobiliarios, como el uso a que se destinará y la disponibilidad a pagar de esa demanda, esto es, la manera como la demanda física de suelo se transforma en demanda efectiva.

De manera semejante al hecho de que “la importancia del dinero surge esencialmente de que es un eslabón entre el presente y el futuro” (Keynes 2000, 261) es posible imaginar que el suelo metropolitano no sea más que una representación de la moneda con la que se enlaza el orden actual con el orden metropolitano del futuro. Muchos futuros son posibles pero cualquiera de ellos depende de las condiciones del presente y no de las del pasado, siendo el presente todo aquello que en el futuro será pasado.

La mejor anticipación del futuro posible es la que creen hacer cada uno de los poseedores del dominio sobre el suelo, pero desconfían de sí mismos cuando advierten que otros poseedores se deciden a edificar el suelo en el presente. Esa desconfianza se elimina en el momento en que constatan que el precio del suelo es tan elevado como para esperar uno aún mayor en el futuro.

A esto es lo que se ha denominado como especulación y que, por simplificarlo de manera tan cruda, no le ha permitido intervenir al Estado de manera eficaz para contrarrestar la escasez económica en el presente.

El nivel general de los precios del suelo en el ámbito metropolitano depende de las expectativas sobre el devenir de las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y sociabilidad metropolitanas y del orden residencial metropolitano del futuro. El nivel particular de los precios del suelo de los diferentes segmentos del suelo es inmanente al nivel general de precios del suelo metropolitano, y sus diferenciales dependen de la mejor anticipación en tanto localización y potencial de aprovechamiento que hayan realizado los propietarios del dominio sobre el suelo metropolitano. Esto implica que el nivel general de precios del suelo edificable no es la sumatoria ponderada de los precios de los diferentes segmentos del mercado del suelo metropolitano, sino que es la expectativa más general que se forman los estructuradores metropolitanos.

¿Qué acontecimientos inciden sobre las expectativas que los estructuradores metropolitanos se forman acerca del orden metropolitano del futuro? Los más trascendentes son los que demarcan el espacio metropolitano y que corresponden a la órbita funcional de la intervención urbanística estatal que, por su parte, se componen de la producción de los bienes públicos metropolitanos como de las normas que integran el planeamiento metropolitano. En segundo lugar se encuentra el nivel de acumulación alcanzado por el capital inmobiliario y el poder de mercado de los estructuradores metropolitanos. En tercer lugar se encuentran los cambios en la demanda potencial originados en las transformaciones en las relaciones de parentesco y en el nivel alcanzado por el ingreso metropolitano y el devenir de su distribución personal. Finalmente están todos aquellos factores –thunenianos y ricardianos– difícilmente modificables por la mano de un solo hombre. Pero independientemente de su desigual trascendencia, no hay por qué pensar que ellos operan de manera aislada cuando, por el contrario, su incidencia obedece precisamente a su simultaneidad.

Las condiciones de accesibilidad y habitabilidad determinan la amplitud del fenómeno metropolitano, pero no son los determinantes del mismo. Lo que ocurra en torno a estas, incluyendo la movilidad metropolitana de personas, incide en la expansión o en la contracción del área de influencia del núcleo urbano principal sobre el área circundante. Si una autopista que conecta la totalidad o al menos una parte de la zona metropolitana es objeto del cobro de peaje, esa autopista adquiere la forma de un *bien club* metropolitano. El monto del peaje torna inaccesible ciertos lugares a los residentes que no están dispuestos a pagar esa suma, de manera que el entorno de la autopista se vuelve exclusivo para aquellos que pueden y están dispuestos a hacerlo. En el mismo sentido, la localización de las estaciones de los sistemas colectivos de transporte y el precio del pasaje individual inciden sobre el tamaño de la zona metropolitana: una estación en la periferia metropolitana accesible a un precio inferior al del transporte urbano, potencia nuevas localizaciones residenciales en su alrededor mientras que uno más alto las torna inviables. Por lo demás, la disponibilidad

domiciliaria de agua para consumo humano y de sistemas de evacuación de aguas residuales es la que da vía libre a la habitabilidad de tales lugares.

DENSIDADES RESIDENCIALES

La escasez de suelo guarda estrecha relación con el orden metropolitano que se edifica y se materializa en densidades residenciales¹ las que, dependiendo de la naturaleza de la formación social, del estadio del desarrollo por el que atraviesa y de la madurez de la intervención estatal, adoptan diferentes valores y se representan en diferentes siluetas. La cohabitación y el hacinamiento se han configurado en el principal desafío metropolitano en zonas de baja densidad residencial y elevada ocupación poblacional, mientras que bajas densidades residenciales sin rasgos de cohabitación, esto es, horizontalización de alta gama, es el segmento emblemático en la cúspide de la segregación socioespacial metropolitana. Por su parte, en el núcleo metropolitano “es posible tener altas densidades habitacionales sin, entretanto, tenerse el “crowding”, ya que este se refiere a la ocupación del espacio interno propiamente dicho” (Acioly y Davidson, 1998, 18).

Por lo anterior, hay que dudar de todos los discursos que incorporan sólo una alternativa a la que, supuestamente, hay que asignarle todas las bondades requeridas para elevar el nivel de vida metropolitano. Diversas son las razones para desacreditar los discursos que con argumentos de autoridad señalan una sola alternativa para las metrópolis contemporáneas en materia de verticalización u horizontalización, pero al enunciarlas se está induciendo una reflexión más creíble sobre la densidad residencial.

En primer lugar porque la densidad adquiere sentido no por la percepción como sí por la escala a la que se refiere, como “por ejemplo, tres estudios pueden trabajar con una densidad común de 5 m² por persona, pero en un caso se refiere a 200 en un gimnasio, en otro caso a cuatro personas en una habitación y en el último caso a 2.000 personas por hectárea en un área muy densa. Desde la percepción y un punto de vista social, las tres situaciones son bastante diferentes, aunque pudiéndose referir todas a condiciones de alta densidad” (Fouchier, 1994, 8).

En segundo lugar, porque de acuerdo con las tres condiciones mencionadas, los efectos sociales de la alta densidad, por ejemplo, son variados: “i) si el individuo se encuentra en circunstancias placenteras, él reacciona positivamente a la alta densidad; ii) si al individuo no le gustan las personas que lo rodean, reacciona negativamente; y, iii) si al individuo le es indiferente la presen-

¹ La densidad residencial “expresa el número total de unidades habitacionales construidas en una determinada zona urbana dividida por el área en hectáreas” mientras que el *crowding* es un “término en inglés que define una situación en que el número de personas que utiliza o vive en un área urbana o edificación excede el nivel de ocupación aceptable o para el cual fue originalmente planeada. Lo ‘aceptable’ es un concepto relativo y depende de la cultura y del estatus socioeconómico” (Acioly y Davidson, 1998, 87).

cia de otras personas, un incremento en la densidad no va a tener ningún efecto (ni negativo, ni positivo)” (ibíd., 12).

En tercer lugar porque las aspiraciones individuales, a la manera como responderían los franceses según Fouchier (1994, 14), serían como “el castillo en el parque o la residencia dentro de un jardín” y, sin embargo, ninguna metrópoli ha conseguido satisfacer tal aspiración socialmente, de manera que la regulación urbanística cumple la función de moderar tales aspiraciones para producir resultados socialmente más deseables. No es por casualidad que cuando ocurre la desregulación, las sanciones del mercado inmobiliario residencial resultan en un incremento notable de las densidades residenciales (Acioly y Davidson, 1998, 71).

Por último, se requiere de una revisión minuciosa de las ventajas y desventajas de la construcción en altura, la alta densidad residencial y la superpoblación que, de alguna manera, constituyen los pares dialécticos de la baja densidad, para construir discursos alternativos. En tal revisión es conveniente pensar en algún ideal-tipo teniendo presente que “las densidades ideales son producidas por sociedades dóciles e imaginarias”, de manera que, siguiendo a Jane Jacobs (citada por Acioly y Davidson, 1998, 9), “las densidades son muy bajas o muy altas, cuando frustran la diversidad de la ciudad en lugar de estimularla”. En relación con las metrópolis asiáticas, que detentan las densidades residenciales más elevadas del mundo, se han enunciado como ventajas “la maximización del uso del suelo urbano y de la infraestructura, la minimización de las áreas de expansión urbana, la conveniencia de reducir las fricciones del habitante con el espacio, las mejoras en los sistemas de transporte público y la consolidación del tejido social por las proximidades entre los residentes” (Pun, 1994, 51-54), mientras que sus principales desventajas han sido “los contactos sociales no deseados para muchas personas, las deficiencias en el acceso a ciertas facilidades urbanas cuyo uso se hiperdensifica, la aparición de usos incompatibles y el congestionado y gris panorama urbano” (ibíd., 54-55).

MOVILIDAD RESIDENCIAL Y CONFIGURACIÓN DEL HÁBITAT METROPOLITANO

La segmentación del mercado del suelo metropolitano proviene de las diferenciaciones que los estructuradores realizan sobre la composición demográfica y económica de la demanda, siendo la intervención urbanística estatal anticipada por ellos para garantizar el índice de aprovechamiento del suelo que compatibilice sus propuestas de vecindarios.

La mayor fuente de la demanda residencial es la de los hogares nucleares biparentales con hijos, pero la tendencia secular a la contracción del tamaño del hogar advierte que en el futuro cercano esa situación se transformará en una demanda de activos con menor cabida, y probablemente más vertical. El nivel del ingreso y su distribución familiar favorece esta tendencia pues, en efecto, la contracción de la tasa de dependencia facilita el ahorro a los hogares de menor tamaño. En los segmentos del mercado inmobiliario residencial conformados por familias muy ricas son comunes los movimientos pendulares en

horizontes de tiempo que revelan los ciclos del hogar estable y aun su disolución. No ocurre lo mismo en los segmentos conformados por las familias pobres y muy pobres en donde la cohabitación no es fuente de crecimiento de la demanda de localización residencial, a no ser que intervenga el Estado para resolver los problemas de demanda efectiva, intervención que por lo general no hace más que reproducir las precariedades residenciales en ausencia de políticas activas de suelo metropolitano.

Las segmentaciones de los mercados del suelo para usos residenciales tienen la potencia de generar la escasez económica, reconocidas las anticipaciones de los estructuradores y sus expectativas negativas sobre el estado presente de la demanda efectiva.

Debido a la movilidad residencial del núcleo urbano principal hacia el entorno metropolitano se reproducen las segmentaciones en sus ejes de expansión y se crean nuevas segmentaciones en los lugares receptores. Cuando se trata de la residencia principal de familias muy ricas y ricas, estas demandan el aislamiento suburbano como respuesta a la proximidad física de familias de menores ingresos en sus vecindarios precedentes, pero cuando se trata de la residencia secundaria tal demanda obedece a los deseos de acumulación de elementos diferenciadores y no meramente a la solución del estrés urbano.

La estructura de la propiedad rural es el elemento dinamizador de tales segmentaciones, en tanto la proliferación de minifundios propicia la renuncia a la propiedad por los campesinos y su vinculación a las filas de la informalidad urbana en el núcleo principal, al paso que los terrenos, con independencia de su fertilidad, son reconvertidos para usos residenciales en los que se solace el éxtasis contemplativo de los ciudadanos y sus deseos de confinamiento y diferenciación, mientras que los terrenos suburbanos más asequibles a las familias de ingresos medios y medios altos se caracterizan por la mayor contigüidad relativa en relación con las de los segmentos altos. Por su parte, las familias de menores ingresos encuentran en las cabeceras municipales circunvecinas al núcleo la oferta de terrenos que es compatible con sus precariedades, las que tenderán a reproducirse por generaciones ante la incapacidad del sistema de precios inmobiliarios de promover mejores resultados sociales.

EL MERCADO DEL SUELO EN BOGOTÁ²

El suelo urbano es el resultado de la intervención urbanística estatal que provee las condiciones de accesibilidad y habitabilidad que lo hace edificable y, además, de la acción colectiva que determina sus usos potenciales y sus intensidades de uso. La escasez económica de suelo urbano es un argumento circular recurrente en la economía urbana, pues el elevado nivel que alcanzan los precios del suelo urbano torna escaso ese bien que induce a los estructuradores urbanos a incorporar suelo de peor calidad al mercado, ocasionando con

² Una parte de este acápite sigue muy de cerca a Alfonso (2008).

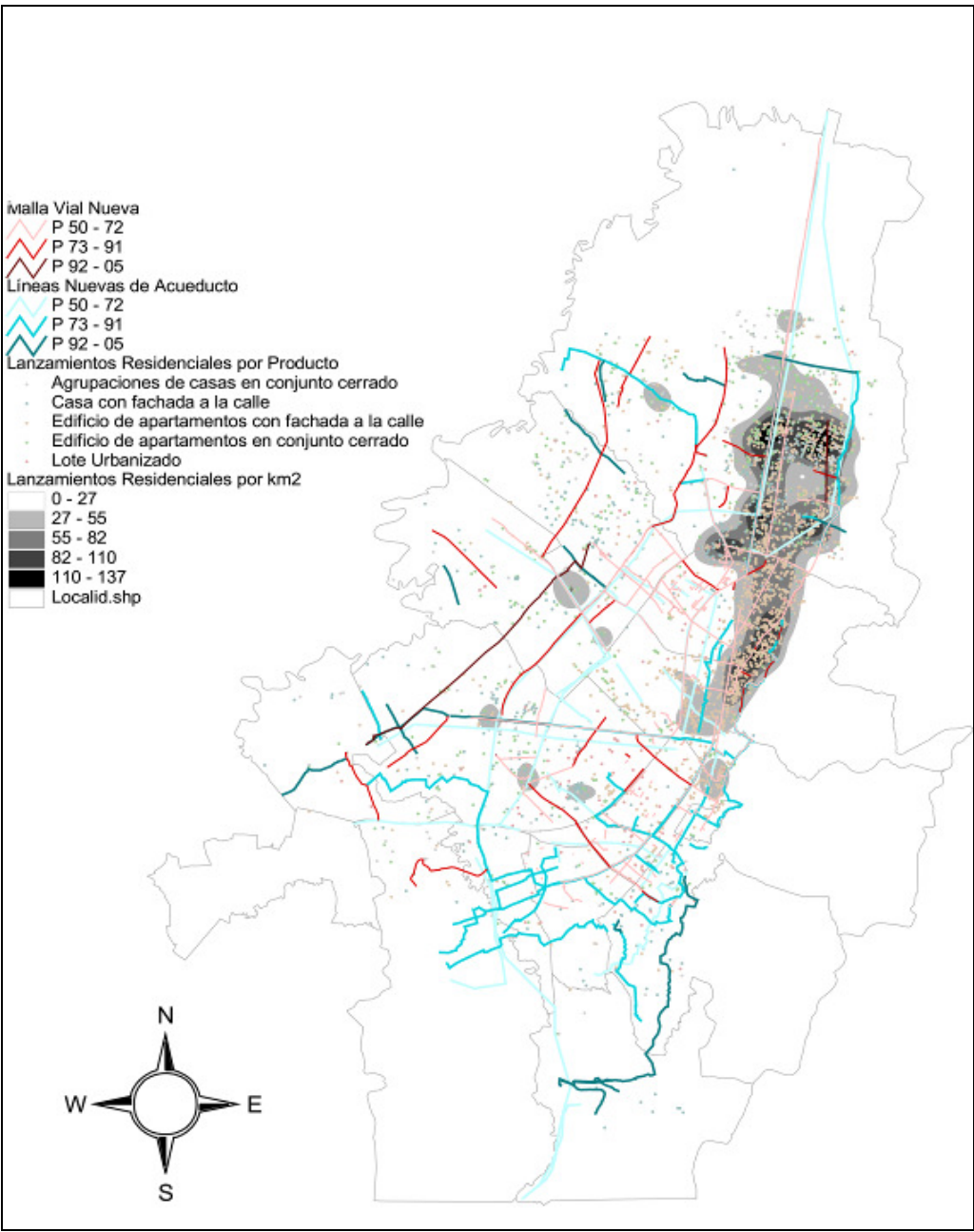
ello que los nuevos desarrollos, en muchas ocasiones informales, terminen incrementando nuevamente el precio del suelo ya de por sí bastante elevado.

El enfoque de la economía institucional urbana (cfr. Alfonso, 2008a, 2007b) sostiene que es en la esfera de la acción colectiva urbana en la que se comienzan a formar tales precios y que a ellos le es inmanente una visión del orden futuro de la ciudad de los estructuradores urbanos. Las cesiones urbanísticas que conforman el acervo de suelo público son indisociables del suelo útil para la edificación de los activos inmobiliarios, y su valor refluye al precio de mercado del suelo urbano, con lo que el precio de partida es un precio que incorpora las expectativas sobre el porcentaje de cesiones exigidas por la ciudad. Cuando esas cesiones acogen las funciones públicas de accesibilidad y de habitabilidad urbanas, el suelo es afectado con las cargas urbanísticas a las que el estructurador urbano les impone un margen de ganancia correlativo a su visión del orden futuro de la ciudad –las expectativas– y al poder de monopolio que ejerza en ausencia de acciones colectivas que lo incentiven a edificarlo rápidamente. Es esta la explicación teórica que permite explicar la ocupación del territorio bogotano en los últimos 55 años y que se presenta en el mapa 1.

Nótese en el mapa el esquema general de segregación residencial de la ciudad con diáfana claridad. Pero también es posible inferir que cuando se intervino con la política urbana remedial, esto es, programas de extensión de la red vial arterial y de la red matriz de acueducto y alcantarillado hacia el sur construido de la ciudad, las capas de ingresos medios altos y altos de Bogotá no manifestaron interés alguno por esos territorios, aliviados entonces de la penuria urbanística que caracteriza a la segregación residencial. Si los ejes de expansión centro norte y centro nororiente continúan acogiendo a las familias de elevados ingresos, es porque allí ellas encuentran ventajas de aglomerarse en contigüidad, ventajas que la economía vulgar denomina “efecto cafetería” y que en el discurso del orden caleidoscópico (ver Abramo, 2007) se incorporan como *economías de vecindad*. La aglomeración de actividades urbanas que facilitan la sociabilidad sobrevino con posterioridad a la consolidación de tales ejes de expansión; especialmente los centros educativos y los establecimientos de salud, también los museos y las alamedas. En años recientes tales ejes acogen los desarrollos inmobiliarios residenciales más llamativos por satisfacer las demandas de aislamiento, esto es, de insociabilidad de tales familias que ahora pagan con agrado precios exorbitantes por residencias en conjuntos cerrados, que las distinguen del resto de la ciudad que se juzga como anormal o diferente del patrón y que, por tanto, son condenadas a residir separadas.

En el marco del proceso de ocupación del suelo urbano descrito, la movilidad residencial ha alcanzado al 21,3% de los hogares que en los dos últimos años ha decidido mudarse, dentro de la propia localidad (12,9%) o hacia otra (8,3%).

Mapa 1
Bienes públicos urbanos y ocupación residencial formal, Bogotá 1950-2005



Fuente: Elaborado con base en Rubiano (2007) y Hurtado y Moreno (2008).

La Encuesta de Calidad de Vida de 2007 indica también que el mayor contingente de hogares que cambiaron de residencia se localizaba en las localidades periféricas del sur-occidente y nor-occidente (Kennedy, Engativá y Suba) y que los hogares biparentales nucleares con hijos son los que experimentan la mayor demanda de movilidad residencial (43,1%) seguidos de lejos por los hogares biparentales extensos (15,6%). Para los primeros la principal razón del cambio es el interés por mejorar la localización (36,5%), lo que induce a pensar que la búsqueda de externalidades de vecindad para los hijos es un fuerte determinante de las mudanzas, mientras que para los segundos son las razones familiares (33,5%) que pueden estar inducidas por los problemas de la cohabitación que afrontan este tipo de hogares estructurados a partir de la solidaridad familiar.

LA CUESTIÓN DE LA OFERTA FÍSICA DE SUELO URBANO

La naturaleza del suelo urbano como bien compuesto, con propiedades espaciales que no son equiparables entre zonas de una ciudad y sobre el que pesa buena parte de los efectos diferenciadores estructurales de una sociedad, es decir, de cuya desigual apropiación emerge el fenómeno más evidente de la estructura urbana –la segregación socioespacial–, han tornado su producción objeto del análisis académico desde la economía urbana y de la intervención política desde el planeamiento, aproximaciones no siempre coincidentes en sus diagnósticos ni en sus alternativas de tratamiento. De una u otra manera, los resultados en materia de previsión de los trabajos realizados en estos frentes han sido decepcionantes, sea por el “descuido metodológico y el uso inapropiado de la información” o por la irreflexiva inclinación a ajustar los resultados de determinados modelos a cuestionables teorías anglosajonas sobre la estructura urbana (Molina, 2001, 277).

Un dispendioso análisis tendencial de largo plazo de la ocupación del suelo en Bogotá identificó un fenómeno opuesto a las teorías de la ciudad monocéntrica, y es la densificación de las zonas periféricas de expansión popular de la ciudad así como el posible “desbordamiento aún más acelerado de la población y asentamientos no planificados, en dirección a las conurbaciones del sur y el occidente” (ibíd., 308). Con el empleo del índice de saturación calculado como el cociente resultante de dividir el área desarrollada por el área bruta de cada segmento cartográfico de geografía urbana de la ciudad, en esta investigación se previó que cuando tal índice se acerca a 0,875 la ciudad comienza a afrontar problemas de estrechamiento de su crecimiento, pues las áreas vacantes bordearán las 4.000 ha. Esto parece haber sido lo que ocurrió desde 1996. Con ocasión de la expedición del POT hacia 1999, el área libre se expandió a 8.957 ha, el índice se redujo a 0,770 como resultado del suelo vacante y del suelo de expansión, pero la intervención de la autoridad ambiental terminó por ajustar tal disponibilidad a 6.791 ha libres aproximándose el índice a 0,820 (ibíd., 310). Otra investigación previó que en 2006 la ciudad contaría con 4.090 ha libres resultado de una tendencia de ocupación anual de 530,9 ha, sin consi-

derar asentamientos ilegales, con lo que la ciudad alcanzaría su fase de saturación en tal año.

Con motivo de la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial que se adoptó mediante el Decreto 619 de 2000, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital elaboró un conjunto de estadísticas de las que se colige que la extensión superficiaria de la ciudad abarca 38.437,8 ha, de las que 34.219,1 (89,0%) son de suelo urbano y 4.218,7 (11,0%) son áreas protegidas. De las 3.663,7 ha de suelo de expansión 2.557,7 ha es suelo desarrollable, y mientras que el suelo por desarrollar en suelo urbano se aforó en 4.325,4 ha

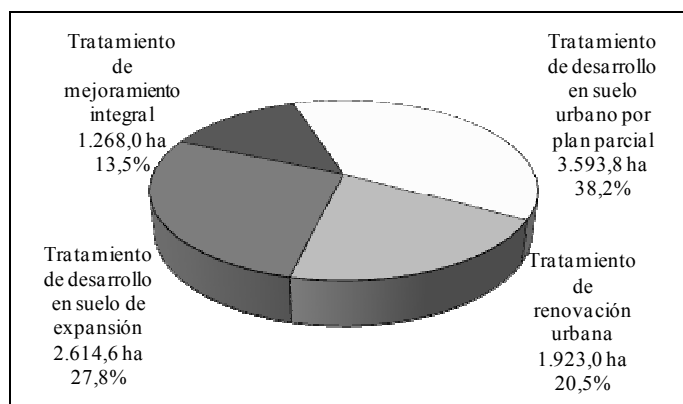
¿Qué ha ocurrido seis años después? Los registros del Departamento Administrativo de Catastro Distrital a enero de 2006 dan cuenta de un área superficial total del Distrito Capital de 157.307,2 ha de las que 124.608,1 (79,2%) son conformadas por predios rurales y 32.699,1 (20,8%) están destinadas a usos urbanos aunque sobre 1.090,8 ha (3,3%) recaen usos agropecuarios, mineros y forestales. Las diferencias superficiarias urbanas con respecto al POT probablemente obedecen al retraso en la formación catastral. Según esta fuente, el suelo urbano es usado en mayor proporción por actividades residenciales (32,2%), dotacionales públicas (9,0%), comercio (7,8%), vías (6,1%) e industria (4,0%). Las áreas protegidas –no urbanizables– tienen una superficie de 1.505,8 ha (4,6%) mientras que el suelo potencialmente edificable –urbanizado no edificado, urbanizable no urbanizado y lotes bajo el dominio del Estado– tiene una superficie de 8.221,1 ha (25,1%). Con estos resultados el índice de saturación en 2006 sería de 0,749, bastante inferior al del modelo tendencial mencionado y traduciría una ciudad con “un traje de mayor holgura”. Por su parte, Fedelonjas sugirió la existencia en 2005 de 9.611 ha de suelo libre en un perímetro cuya superficie sería de 38.444 ha, advirtiendo que el 99,5% del suelo potencialmente edificable está en lotes de menos de 3 ha que, por lo tanto, no estaría sujeto al desarrollo por el mecanismo de los planes parciales.

En 2007, con ocasión de la formulación de la Política Distrital del Hábitat en el marco de la *Misión Hábitat por Bogotá, Inclusión y Derecho a la Ciudad*, la recién creada Secretaría Distrital del Hábitat concluyó que “en el corto y mediano plazo Bogotá no tiene escasez de suelo. La ciudad cuenta con un poco más de 5.000 ha desarrollables, sin incluir los suelos urbanizados no construidos (por ejemplo 670 ha en lotes dispersos en las 26 UPZ priorizadas de mejoramiento barrial)”. Los directivos de la Secretaría precisaron que es a la escasez física de suelo urbanizado a la que se refiere tal enunciado, sin hacer reflexión alguna sobre la escasez económica. No obstante no haber sido posible su cuantificación, a partir de este enunciado es posible inferir que en la Secretaría contaban con registros de la existencia de otras superficies urbanizadas.

En el Plan de Desarrollo 2008-2012 *Bogotá positiva: para vivir mejor* se planeó la incorporación de 440 ha de suelo para la construcción de vivienda y 500 ha adicionales en suelo de desarrollo, 50 ha de áreas verdes, 10 ha para accesibilidad urbana, 105 ha para espacio público urbano, la reglamentación de 700 ha de suelo con tratamiento de renovación y se realizó la declaratoria de desarrollo prioritario de las zonas identificadas para la realización de los pro-

gramas de vivienda de interés social y prioritario. Esta formulación de metas físicas tuvo como antecedente un diagnóstico elaborado de manera conjunta por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría de Planeación Distrital, la Empresa de Renovación Urbana y la Dirección de Mejoramiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, que dio como resultado una línea de base en la que 9.399,4 ha se distribuyen como se sugiere en la grafica 1. En oposición a lo que sugiere Fedelonjas, la Secretaría Distrital de Planeación estableció que al menos el 38,2% del suelo disponible estaría sujeto al desarrollo mediante el instrumento de los planes parciales, pues las cabidas superficiarias son superiores a las 10 ha Esa contradicción revela dos intereses en juego: el de los propietarios del dominio sobre el suelo urbano de continuar con los desarrollos lote a lote y el del Estado de sujetarlos al régimen urbanístico de la propiedad, mientras que la dispersión de criterios acerca de las áreas libres se ha convertido en una aporía que torna opaco el criterio de la información oportuna y confiable sobre el que reposa la operación de cualquier mercado.

Figura 1
Estructura de la línea de base de suelo disponible en Bogotá 2008



Fuente: Elaborada con base en estadísticas de la SDP.

La ciudad cuenta con 669,3 ha por tratamiento de desarrollo mediante 29 planes parciales aprobados desde 2002, de los que 16 superan la cabida superficial de las 10 ha, y la media móvil de tres años oscila alrededor de 86,7 ha de lo que es factible inferir que, de continuar esta tendencia, le tomará a la ciudad 42 años desarrollar esas 3.593,8 ha, pero si se excluyen 731 ha, desarrollables mediante trámite directo ante las curadurías urbanas, desarrollar las restantes 2.862,8 ha demandará 33 años, horizontes de tiempo bastante prolongados que implican tanto la elevación de los costos de transacción asociados a la intervención urbanística estatal como la poca celeridad con que tal intervención debe operar a fin de desestimular la urbanización ilegal. Pero las reformas para tornar más ágiles y operativos los planes parciales de desarrollo no implican la derogatoria o claudicación en el uso del instrumento, pues es uno de los más dúctiles en aras de honrar el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios,

esto es, de esclarecer los derechos y las responsabilidades urbanísticas de los agentes que intervienen en la estructuración urbana.

Por su parte, las discrepancias en materia de la cabida superficial total de la ciudad pero, especialmente, de las áreas libres desarrollables, han pasado por dos momentos, antes y después del primer Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, sin que necesariamente este haya sido el detonante de la cuestión, pues, en efecto, el estudio de ocupación tendencial fue el que alertó a la ciudad sobre un fenómeno en ciernes, la escasez física y económica del suelo urbano, y la imperiosa necesidad de enfrentarlo eliminando la permisividad urbanística con que ha venido operando el mercado del suelo. Sin embargo, el discurso de la escasez física fue apropiado de manera inescrupulosa por estructuradores urbanos interesados en lucrarse con la escasez económica. Quienes lo hicieron sin tal pretensión, es decir, con la honestidad intelectual interesada en advertir sobre la potencial ocupación de algunas zonas del área de influencia inmediata de la Bogotá en la Sabana, no pretendían ningún lucro monetario como sí hacerse partícipes de un nuevo escenario de gobernabilidad metropolitana, propósito que en cualquier caso continúa vigente. Con posterioridad a la expedición del Decreto 619 en 2000, las discrepancias no se han eliminado pero la varianza de los anuncios se ha contraído en comparación con el escenario de saturación ya analizado. La aporía, esto es, una noción que no permite avanzar en el conocimiento o, como en este caso, un preconcepto estadístico revaluado al que se aferran ciertos discursos, consiste precisamente en la opacidad que deviene de estos últimos y de la que se derivan mitos acerca del nivel de precios del suelo urbano y, por tanto, de su escasez económica.

PREVISIONES DE DEMANDA FÍSICA DE SUELO URBANO

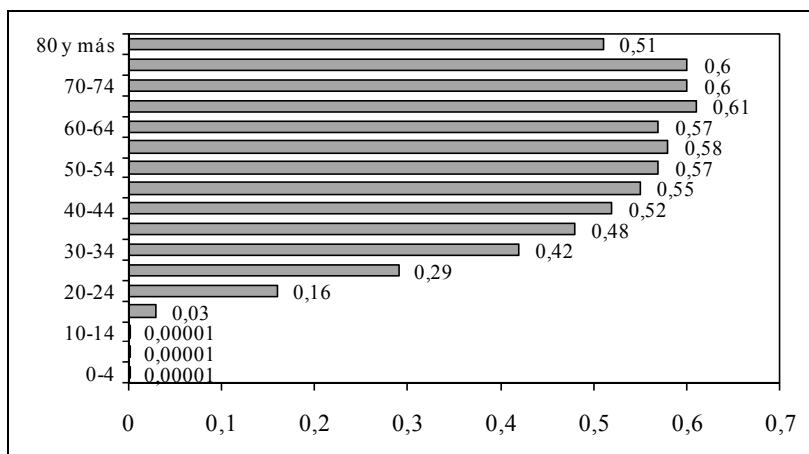
La cantidad de suelo urbano que interesa prever, en principio, es la de uso residencial, mientras que los requerimientos de suelo para destinarlo a usos comerciales, industriales, institucionales y demás, es posible estimarlo como una proporción del primero. A diferencia del sentido común ilustrado que sugiere que tal cantidad se deriva de algún estimativo basado en el crecimiento poblacional, en este trabajo se acoge el criterio de que es la jefatura de hogar la que vincula las transformaciones sociodemográficas con el territorio en razón a que, como es institucionalmente aceptado, cada hogar procura su independencia residencial en algún momento de su ciclo de vida; de hecho, la noción del déficit cuantitativo se deriva de este criterio. Adicionalmente, la tasa de jefatura de hogar es el inverso multiplicativo del tamaño promedio del hogar, variable que al ser representada en el territorio permite detectar las diferencias en las densidades de ocupación ocurridas a causa de tal transformación.

En la Figura 2 se presentan las tasas de jefatura de hogar con base en los resultados del Censo de Población de 2005. A este nivel la regla del inverso multiplicativo presenta la limitación de que cuando aparece una tasa extremadamente baja, como ocurre en el caso de los grupos etarios muy jóvenes, el tamaño del hogar es un número estrambótico, luego la regla opera desde ciertos

niveles de la tasa de jefatura. Nótese una propiedad que en el caso bogotano – y colombiano– es muy semejante a lo que ocurre en otras sociedades cuya transición epidemiológica y demoFigura se manifiesta en la actualidad en un ensanchamiento de la participación de los grupos etarios en edad productiva, los de 15 a 60 años por ejemplo, y es que a medida que aumenta la edad la tasa de jefatura de hogar también lo hace y, con ello, el tamaño promedio del hogar decrece. Esto indica que en estos grupos la tasa de dependencia tiende a ser menor con el aumento de la edad, siendo muy común entre estos el predominio de hogares unipersonales, monoparentales y aun biparentales sin hijos.

Puesto que la tasa de jefatura de la ciudad se estima en 28,2%, el tamaño promedio del hogar bogotano es de 3,54 personas por hogar que, si se compara con resultados censales precedentes, denota una tendencia secular a contraerse. Las contradicciones de una tendencia de esta naturaleza, coherente con la creciente participación del tipo de hogares mencionados, son evidentes.

Figura 2
Tasa de jefatura de hogar por grupos etarios quinquenales, Bogotá, 2005
(porcentajes)



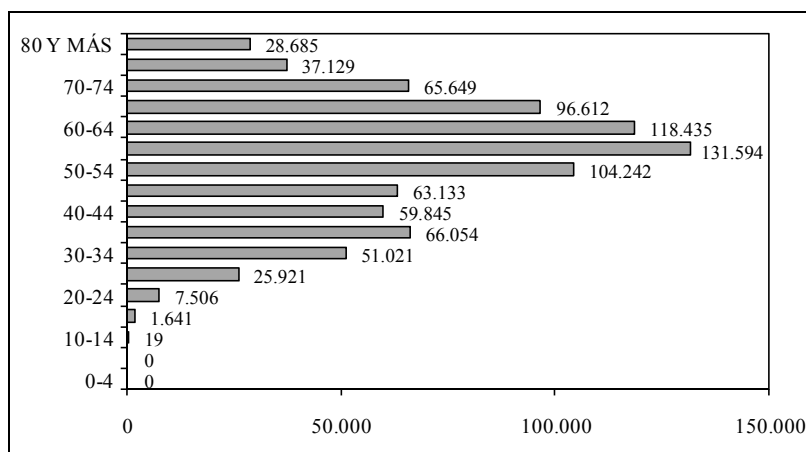
Fuente: Cálculos del autor con base en estadísticas censales del DANE.

El número de hogares en formación exigen del Estado la canalización de mayores esfuerzos colectivos para la provisión de bienes públicos urbanos, reconocida la relativa ineficiencia social de los hogares unipersonales, por ejemplo, pues la sociedad debe hacer iguales esfuerzos para producir una dotación de agua potable, energía eléctrica o alcantarillado sanitario para la residencia de un hogar de este tipo que si se tratara de un hogar biparental con hijos, siendo el resultado socioeconómico de una tercera o cuarta parte del que se alcanzaría con el hogar convencional.

Con base en las proyecciones de población hasta 2020 realizadas por el DANE y con base en las edades quinquenales y las tasas de jefatura de hogar correspondientes, hemos estimado los nuevos requerimientos residenciales (ver

Figura 3). Son 857.487 residencias que deberán ser producidas entre el 2006 y el 2020 para atender la presión de demanda derivada del crecimiento poblacional urbano y de la formación de hogares que, si se adiciona con el déficit cuantitativo de 2005 que ascendía a 282.678 unidades y si, además, se pretende eliminarlo durante este lapso de tiempo, en Bogotá se deberán producir 1.140.165 residencias tal como se presenta en el cuadro 1. Así, en Bogotá se debe incrementar el stock residencial en 57.166 residencias en promedio anual para atender el incremento de hogares, y en 18.845 para subsanar el déficit cuantitativo, de manera que en total el stock debe crecer en 76.011 residencias, cifra considerablemente superior a las 59.841 que preveía el modelo tendencial (Molina 2001, 320). La diferencia radica en la utopía posible de la eliminación del déficit cuantitativo. En la Figura 3 se sugiere una hiperconcentración de la demanda prevista en los grupos etáreos de 50 a 64 años de edad, es decir, que es en los albores de la edad pensional en los que la sociedad capta los mayores requerimientos residenciales, aproximándose estos jefes a una edad que los torna no bancarizables pero a la que se espera que hayan acumulado un monto de ahorros suficiente para acceder en propiedad a la misma; de resto, el avance del submercado de la residencia en alquiler habrá subido a tal nivel que el stock residencial estará en su mayor proporción bajo esta modalidad de ocupación.

Figura 3
Previsión de requerimientos residenciales, Bogotá, 2006-2020
(Número de unidades incluyendo el déficit cuantitativo)



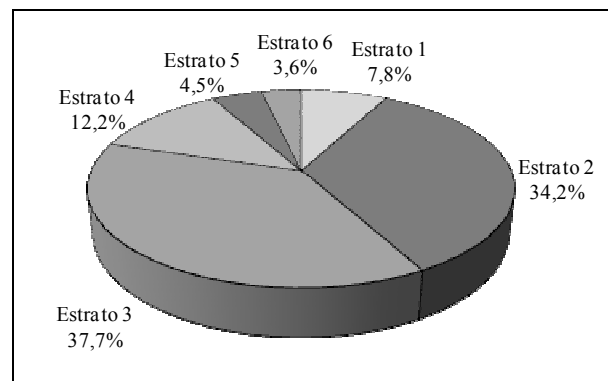
Fuente: Cálculos del autor con base en estadísticas censales del DANE.

Pero, independientemente de la modalidad de ocupación, la demanda de suelo urbano para usos residenciales se amplía inexorablemente y la escasez física sobreviene como resultado del tipo de ciudad que se acuerde y en la manera como las normas urbanísticas específicas incorporen tal aspiración en sus decisiones. Considerando inalterada la estructura socioeconómica prevaleciente en la ciudad, es decir, bajo el supuesto de que en 2020 Bogotá tendrá la misma

estructura presentada en la Figura 4, se han considerado tres alternativas de ciudad para realizar las previsiones del cuadro 1.

El rasgo más evidente de las metrópolis latinoamericanas y, por ende, de Bogotá, es la segregación residencial o socioespacial urbana, que se materializa en desiguales formas de apropiación del territorio por la población residente y de acceso a los bienes públicos metropolitanos de accesibilidad, habitabilidad y sociabilidad. Sobre esta ciudad se pueden reescribir otras en adelante que contraigan o que incrementen el nivel alcanzado por la segregación residencial, reescritura que queda grabada en el espacio urbano a la manera como las políticas lo hayan dictado y las normas específicas lo materialicen. Se proponen tres hipótesis denominadas como CIUDAD INCLUYENTE, CIUDAD SEGREGADA Y ANTI-CIUDAD para provocar el análisis de las implicaciones que sobre la demanda de suelo metropolitano tiene la política considerada en el POT. Las diferencias entre las hipótesis radican no sólo en el nivel de cesiones urbanísticas, en el índice de aprovechamiento del suelo y en las áreas libres que demandaría potencialmente cada hogar de cada estrato socioeconómico, sino también en la manera como la provisión de los bienes públicos incrementa o acota tales desigualdades.

Figura 4
Estructura socioeconómica de Bogotá, 2005



Fuente: Estadísticas del Departamento Administrativo de Catastro Distrital y del Sistema Único de Información de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

Los resultados que se presentan en el cuadro 1 indican que en Bogotá se deben producir 1.140.165 en 15 años si se ha de contraer la primera expresión de la segregación socioespacial, el déficit habitacional cuantitativo y el *crowding* que conlleva, y además atender la demanda derivada de la formación de nuevos hogares en la ciudad. Adviértase entonces que se ha incluido en la estimación una meta asequible y es que todos los hogares dispongan de una residencia en 2020 de manera independiente de su forma de ocupación, con lo que

Bogotá también habrá incrementado su patrón de sociabilidad al subsanar los problemas de cohabitación que implica un déficit habitacional tan agudo como el persistente en 2005; pero, además, a medida que la segregación socioespacial urbana se incrementa como resultado del tipo de ciudad que se elija, el suelo urbano tiende a agotarse más rápidamente.

Cuadro 1
Previsiones de requerimientos residenciales incluyendo el déficit habitacional,
Bogotá, 2006-2020

Estrato socioeconómico	Requerimientos residenciales	
	Número	Participación (%)
1	94.115	8,3
2	414.627	36,4
3	457.073	40,1
4	104.775	9,2
5	38.952	3,4
6	30.624	2,7
Total	1.140.165	100,0

Fuente: Cálculos del autor con base en estadísticas censales del DANE.

Puesto que en las previsiones se ha considerado como inmutable la composición socioeconómica de la ciudad prevaleciente en 2005, los requerimientos que se prevén indican que el 84,7% del nuevo stock residencial es demandado por hogares de bajos ingresos.

Bogotá se enfrenta a la disyuntiva de densificarse/verticalizarse o de expandirse hacia la Sabana en los próximos 15 años. Esa disyuntiva podría plantearse también como la opción entre la ciudad compacta o la ciudad difusa. O, en términos ambientales, el agotamiento de la estructura ecológica principal sabanera y el consecuente encarecimiento de la vida metropolitana. Tal como se presentan los resultados del cuadro 2, la primera opción va a resultar en una densidad residencial media de 70 r/ha. Como la densidad prevaleciente es de 46,3 r/ha, las políticas urbanas deberán considerar un incremento de tal densidad del 51,3% y anticipar los desarrollos que la viabilicen ¿Esto es plausible? A la luz de los resultados globales que ya se analizaron la respuesta sería que sí y que, por tanto, el costo de la vida en el núcleo metropolitano tendería a abarataarse. Por supuesto, esa densidad residencial parece exacerbada para quienes no tienen en cuenta que en Bogotá, de tiempo atrás, hay localidades que están muy próximas a ella.

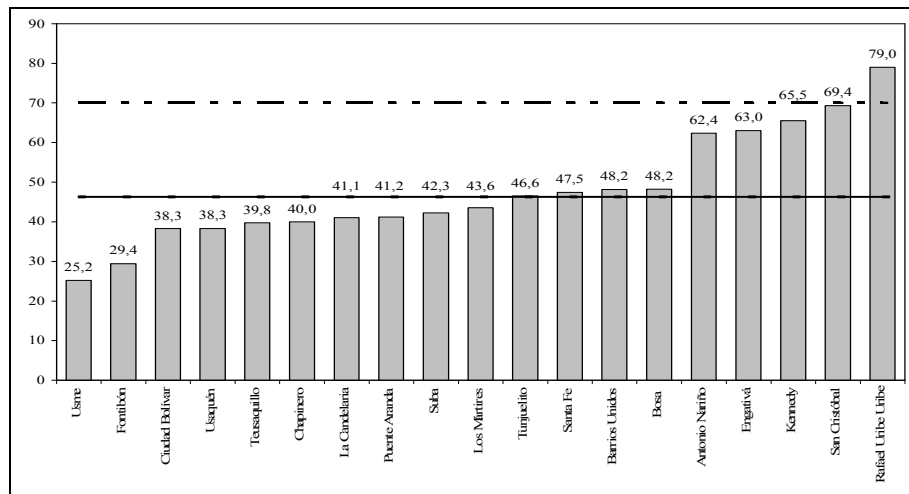
Cuadro 2

Impacto de las previsiones de requerimientos residenciales sobre la densidad residencial en Bogotá, 2020

Parámetros	Valores
Stock residencial en 2005	1.758.344
Déficit habitacional cuantitativo en 2005	282.678
Hogares nuevos 2006-2020	857.487
Total stock residencial requerido en 2020	2.898.509
Área urbana (ha)	41.388
Densidad residencial (r/ha)	70

Fuente: cálculos propios, datos del DANE y de la Secretaría Distrital de Planeación.

Figura 5
Bogotá, densidades residenciales actuales –2005– y previstas –2020–



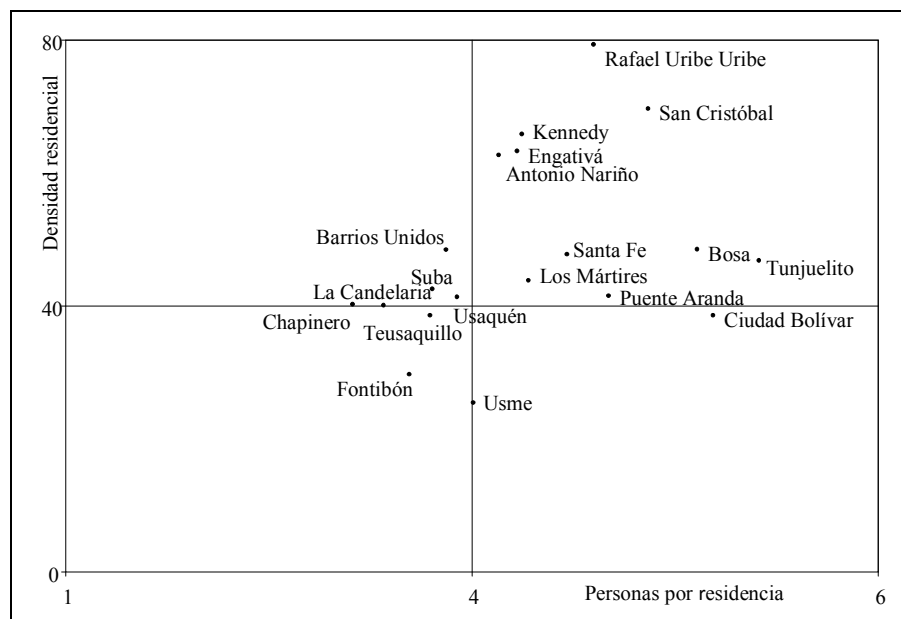
Fuente: Cálculos del autor, datos del DANE y de la Secretaría Distrital de Planeación.

En las localidades de Tunjuelito, Santa Fe, Barrios Unidos y Bosa la densidad residencial es levemente superior a la densidad residencial media de Bogotá, mientras que las de Antonio Nariño, Engativá, Kennedy, San Cristóbal y Rafael Uribe Uribe se encuentran próximas a la densidad media prevista para 2020. En el resto de localidades se localiza la mayor cantidad de vacíos urbanos desarrollables por plan parcial como la Operación Estratégica Nuevo Usme en la localidad de Usme, la de menor densidad residencial, y la Operación Norte en Usaquén. En este mismo grupo que detentan densidades medias inferiores a la de la ciudad también se encuentran aquellas que en el pasado reciente han experimentado procesos de renovación ligados a programas de redensificación como en Chapinero, Teusaquillo y Los Mártires. También se encuentra La Cande-

laría que, por acoger la mayor porción del patrimonio histórico bogotano y nacional, difícilmente se podría incrementar la densidad a no ser arrasando con lo poco de la identidad cultural que le resta a la ciudad, depositada en ese stock residencial. De manera que, dada la actual estructura urbana de la ciudad y la densificación residencial alcanzada y por alcanzar, es plausible la densificación.

Sin embargo, la opción de verticalización/densificación se ha manifestado de diferentes formas en la ciudad, tal como se presenta en la Figura 6 en la que se correlaciona la densidad residencial con el número promedio de personas por residencia en cada localidad urbana de Bogotá. Nótese, en primer lugar, que las cinco localidades con mayor densidad residencial están en el cuadrante superior derecho en el que también están las localidades que guardan como característica acoger a los hogares de mayor tamaño promedio de la ciudad y, por tanto, de mayor pobreza relativa. Esta verificación indica que los hogares de bajos ingresos no sólo pueden residir en vecindarios con alta densidad sino que en efecto lo han hecho.

Figura 6
Densidades residenciales y ocupación residencial en Bogotá, 2005



Fuente: Cálculos del autor, datos del DANE y de la Secretaría Distrital de Planeación.

Por otra parte, el potencial de las localidades del centro de la ciudad para densificarse guarda relación con la viabilidad de la redensificación con las densidades de las redes de servicios públicos domiciliarios y con la preservación del patrimonio histórico que está depositado en una porción relevante del stock residencial de La Candelaria, Teusaquillo y Chapinero y que, por tanto, expresa aún algo de nuestra exigua identidad cultural. De otra parte, Fontibón y Usa-

quén son, en su orden, las localidades con mayor potencial para la densificación, mientras que en Suba y Barrios Unidos aún hay algún potencial aunque más reducido que en las dos últimas localidades aludidas.

EL MERCADO DEL SUELO EN CUNDINAMARCA

Uno de los principales atractivos del medio andino en el que se localiza Bogotá es que sus residentes disponen de una variedad de pisos térmicos en su entorno geográfico aledaño. Como es sabido, en las zonas intertropicales se han catalogado al menos cinco tipos de pisos térmicos, de los que sólo el glacial no es tan asequible como los demás, a saber, el cálido, el templado o medio, el frío y el de páramo. Esa variedad de pisos térmicos que es propia de los valles y montañas interandinas también redundando en una notoria diferenciación de las calidades del suelo, esto es, de su fertilidad y de las posibilidades de laboreo mecanizado, con animales o manual por los hombres.

LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD RURAL EN LOS MUNICIPIOS CUNDINAMARQUESES EN EL COMIENZO DEL SIGLO

Los estudios sobre la evolución de la estructura de la propiedad rural en Colombia son cada vez menos conocidos, aunque ello no quiere decir que no se estén adelantando. Se sabe que entidades públicas del orden nacional han invertido cuantiosos recursos en este tipo de investigaciones que buscan estimar los determinantes de cierta estructura prevaleciente pero, por estar estas investigaciones y sus resultados comprometiendo el discurso de alguno de los participantes en el conflicto interno armado de Colombia, sus resultados no son divulgados. Estas investigaciones son muy costosas, pues el tratamiento estadístico se realiza a microdato y, en el caso de la propiedad, al nivel de la parcela o el lote de terreno y sus calidades. En razón a que las zonas rurales de un municipio pueden disfrutar de más de un piso térmico, de la misma manera la calidad de la tierra intramunicipal es variada.

La relevancia de esta acotación radica en que no se encuentra al alcance del presente trabajo la realización de un operativo estadístico de tal envergadura y, por tanto, se recurre a un sucedáneo con base en una metodología alternativa de la que se obtengan cifras indicativas cercanas a las que se obtendrían con el ejercicio más oneroso. Tal sucedáneo consiste en estimar la estructura de la propiedad segmentando las estadísticas catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi con base en el valor de la Unidad Agrícola Familiar promedio municipal (UAF_{pm}), para cada municipio, de manera que el minifundio es aquel segmento de hasta una UAF_{pm} , la pequeña propiedad se ubica en el rango de una a cuatro UAF_{pm} , la mediana propiedad tiene una superficie de 4 hasta 15 UAF_{pm} y la gran propiedad tiene una superficie de más de 15 UAF_{pm} . Estos rangos han sido asimilados de la metodología del INCRA del Brasil.

Los resultados que se presentan en el cuadro 3 indican que en 2008 el 94,6% de los propietarios rurales eran minifundistas, estando bajo su dominio el

45,4% del suelo rural de los 116 municipios de Cundinamarca. Las zonas del departamento con mayor incidencia del minifundio son las que se encuentran en el piso térmico medio, tanto de la Sabana de Bogotá como del resto de Cundinamarca, presentándose las diferencias más grandes en relación con el piso frío sabanero siendo menos pronunciadas con el resto del Departamento. Son varias las implicaciones socioeconómicas de la considerable participación de esta forma de propiedad como, por ejemplo, en términos de la competitividad, pues la sociedad no puede esperar que del 45,4% de la superficie rural se obtengan excedentes agrícolas para el mercado. Por otra parte, sus propietarios son los que tienen la mayor probabilidad de ceder el dominio sobre el suelo para la suburbanización no sólo por la fragmentación a que ha llegado sino por su proximidad al núcleo urbano principal de la región metropolitana, Bogotá.

La pequeña propiedad rural, de la que sí es plausible esperar excedentes para el mercado y por tanto una menor permeabilidad de sus propietarios al embate de la suburbanización, abarca el 27,0% de las superficie rural departamental, mientras que sus propietarios representan el 5,1%. Desde aquí se comienza a representar una estructura rural arcaica, complementada por el hecho de que un minúsculo grupo de medianos propietarios (0,9%) ejercen su dominio como medianos propietarios sobre el 14,5% mientras que el 0,1% que son latifundistas lo hacen sobre el restante 13,0% de la superficie rural cundinamarquesa.

Cuadro 3
Cifras indicativas de la estructura de la propiedad rural en Cundinamarca 2002 y 2008 (porcentajes)

Piso térmico	Predios		Propietarios		Superficie		Avalúo catastral	
	2002	2008	2002	2008	2002	2008	2002	2008
Minifundio								
Cálido	95,4	95,5	94,0	93,5	45,3	46,1	45,2	49,6
Frío resto	94,3	94,8	93,7	94,2	42,5	44,1	57,8	61,2
Frío sabanero	92,0	92,5	91,8	92,1	33,0	34,2	39,7	44,8
Medio resto	94,7	95,0	93,4	94,2	45,8	47,7	67,8	68,2
Medio sabanero	96,5	96,7	95,3	96,1	53,4	55,1	81,9	81,0
Sub-total	94,3	94,6	93,3	93,9	43,8	45,4	52,0	55,0
Pequeña propiedad								
Cálido	3,8	3,7	4,8	5,0	24,3	24,8	19,5	19,6
Frío resto	4,9	4,4	5,3	4,9	22,6	21,9	27,4	24,8
Frío sabanero	6,0	5,8	6,2	6,1	30,1	30,7	29,2	29,9
Medio resto	4,7	4,4	5,8	5,0	28,9	28,8	20,2	19,9
Medio sabanero	3,1	2,9	4,1	3,4	29,6	28,1	13,0	11,9
Sub-total	4,9	4,6	5,6	5,1	27,1	27,0	25,4	25,4
Mediana propiedad								
Cálido	0,7	0,6	1,0	1,1	17,7	17,1	12,5	12,7
Frío resto	0,6	0,6	0,8	0,7	13,6	13,3	8,4	8,3
Frío sabanero	1,8	1,5	1,8	1,6	25,8	24,0	22,7	18,5
Medio resto	0,5	0,5	0,7	0,7	13,5	13,1	8,5	7,6
Medio sabanero	0,3	0,3	0,5	0,4	11,0	11,4	3,7	4,2
Sub-total	0,7	0,7	0,9	0,9	15,0	14,5	15,3	13,2

Gran propiedad								
Cálido	0,1	0,1	0,1	0,5	12,7	12,1	22,9	18,2
Frío resto	0,2	0,2	0,2	0,2	21,3	20,7	6,4	5,7
Frío sabanero	0,2	0,2	0,2	0,2	11,1	11,1	8,4	6,8
Medio resto	0,1	0,1	0,1	0,1	11,8	10,4	3,5	4,3
Medio sabanero	0,1	0,1	0,1	0,1	6,0	5,4	1,4	3,0
Sub-total	0,1	0,1	0,2	0,2	14,0	13,0	7,3	6,4

Fuente: Cálculos del autor, estadísticas del IGAC y de la Secretaría de Planeación de Cundinamarca; n.c.: no cuantifica.

Las cifras indicativas de los valores promedios de la propiedad rural que se presentan en el cuadro 4 son reveladoras de dos dimensiones del *efecto metrópoli* sobre la forma de ocupación del suelo rural cundinamarqués. La primera de ellas consiste en la *fragmentación de la propiedad rural* pues en la zona de influencia inmediata de Bogotá las cabidas superficiarias son menores de las que se detectan más allá del primer umbral metropolitano. En efecto, mientras que las superficies promedio por propietario y por predio son superiores en el piso térmico cálido, las diferencias más llamativas se encuentran en los valores promedios de las superficies de los pisos térmicos frío y medio de la Sabana de Bogotá que prácticamente son del 50% de la cabida que tiene el minifundio en el resto de Cundinamarca, el 69% en el caso de la pequeña propiedad, el 59% de la mediana propiedad, y el 34% de la gran propiedad.

La segunda dimensión es el *diferencial de precios* que hace que suelos de semejantes características de fertilidad tengan precios diferentes en razón de la localización. En términos teóricos ello significa la primacía de las rentas thunenianas sobre las ricardianas. El minifundista de la Sabana de Bogotá es sustancialmente diferente de sus coterráneos de Cundinamarca pues tiene un patrimonio equivalente en suelo rural 6,4 veces superior al del resto de minifundistas del piso térmico frío, diferencial que se amplía a 13,7 veces entre los del piso térmico medio. Estos diferenciales son de 5,8 y 8,1 veces para los pequeños propietarios, de 8,3 y 8,4 veces para los medianos propietarios y de 15,1 y 18,1 veces para los grandes propietarios, respectivamente.

Cuadro 4
Cifras indicativas de los valores promedios de la estructura de la propiedad rural en Cundinamarca, 2002 y 2008

Piso térmico	Superficie media por predio		Superficie media por propietario		Avalúo promedio (\$/ha)		Tasas de crecimiento anual		
	2002	2008	2002	2008	2002	2008	SM - propietario	Avalúo por hectárea	SM - predio
Minifundio									
Cálido	3,3	3,2	2,3	2,2	1.758.803	2.169.370	-0,7%	3,9%	-0,2%
Frío resto	2,0	1,9	1,3	1,3	2.521.726	3.413.245	-0,8%	5,9%	-0,7%
Frío sabanero	1,2	1,2	0,9	0,8	14.733.184	21.894.957	-1,1%	8,1%	-0,6%
Medio resto	2,9	2,8	2,0	1,9	1.614.367	1.947.184	-1,0%	3,4%	-0,7%
Medio sabanero	1,2	1,2	0,7	0,7	20.660.082	26.675.211	-0,8%	4,9%	0,0%

Sub-total	2,4	2,3	1,7	1,6	2.989.754	4.029.421	-1,0%	5,8%	-0,7%
Pequeña propiedad									
Cálido	44,3	44,7	24,0	22,2	1.415.741	1.593.491	-1,3%	2,1%	0,2%
Frío resto	20,9	20,7	12,3	12,0	2.245.105	2.786.641	-0,4%	4,0%	-0,1%
Frío sabanero	16,8	16,5	11,8	11,1	11.885.052	16.275.610	-1,0%	6,2%	-0,3%
Medio resto	37,1	36,4	20,7	21,9	762.434	941.722	1,0%	3,9%	-0,3%
Medio sabanero	19,7	19,5	9,7	10,2	5.929.937	7.657.354	0,7%	4,9%	-0,2%
Sub-total	28,9	28,5	17,0	17,1	2.358.144	3.129.238	0,1%	5,4%	-0,2%
Mediana propiedad									
Cálido	171,4	177,1	81,1	70,4	1.245.862	1.494.966	-2,2%	3,3%	0,6%
Frío resto	94,9	91,4	51,9	47,8	1.154.064	1.540.589	-1,3%	5,6%	-0,6%
Frío sabanero	49,1	49,6	34,0	32,6	10.772.497	12.857.703	-0,7%	3,2%	0,2%
Medio resto	158,9	154,7	81,3	72,1	687.944	791.791	-1,9%	2,5%	-0,4%
Medio sabanero	74,5	73,6	28,5	36,1	4.589.343	6.687.357	4,5%	7,6%	-0,2%
Sub-total	104,5	103,6	59,5	54,7	2.560.708	3.031.029	-1,3%	3,1%	-0,1%
Gran propiedad									
Cálido	717,5	726,3	441,5	108,9	3.164.729	3.035.790	-12,6%	-0,7%	0,2%
Frío resto	522,3	516,5	276,5	248,3	563.211	677.955	-1,7%	3,4%	-0,2%
Frío sabanero	186,9	191,7	129,0	127,1	9.281.276	10.225.649	-0,2%	1,7%	0,4%
Medio resto	896,7	765,6	457,9	366,6	325.095	561.895	-3,3%	12,1%	-2,4%
Medio sabanero	151,7	134,5	66,4	58,8	3.099.952	10.144.505	-1,9%	37,9%	-1,9%
Sub-total	564,5	525,7	314,1	238,4	1.323.153	1.640.482	-4,0%	4,0%	-1,1%

Fuente: Cálculos del autor, estadísticas del IGAC y de la Secretaría de Planeación de Cundinamarca.

El hecho de que las superficies por propietario sean superiores, en todos los casos, a la de los predios, es algo normal por tratarse de una formación predial sujeta a procesos sucesorales que anuncian las futuras divisiones materiales que terminan por profundizar la fragmentación del suelo rural que, por su parte, amplía la exposición de tales zonas a la demanda de suelo para la suburbanización residencial. En este sentido, adviértase que los terrenos de menor cabida superficial soportan una mayor valoración fiscal que los demás, gradación que es una *proxy* del comportamiento segmentado de los precios de mercado, siendo la razón la que ya se mencionó y es que a mayor fragmentación mayor demanda potencial por el predio.

Pero, a no ser por procesos sucesorios, ello es menos frecuente en estos segmentos. De cualquier manera, la cuestión más trascendente de la reflexión abocada hasta ahora es que el minifundio en zona de expansión se configura como un poderoso aliciente para la expansión urbana inherente a la ciudad dispersa, de modo que para contener su marcha la mejor política es la de evitar que se continúe fragmentando el minifundio que es lo que al parecer está ocurriendo en el piso frío sabanero.

IRRUPCIÓN DE LOS USOS SUBURBANOS RESIDENCIALES EN EL MEDIO RURAL CUNDINAMARQUÉS

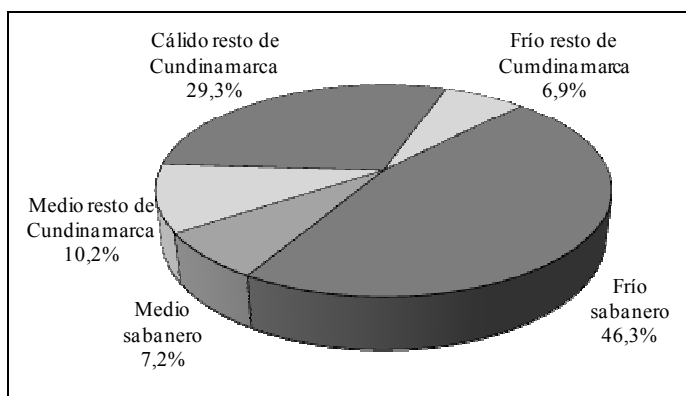
El uso residencial del suelo suburbano es notoriamente más ineficiente que el del urbano. ¿Es posible hacer tal comparación? Lo es siempre y cuando los usos sean comparables. Tratándose de los usos residenciales, el suelo ocupado para la residencia principal es el que es equiparable a su par urbano, de ma-

nera que en aquel destinado a las segundas residencias dedicadas al descanso y al hedonismo metropolitano no es posible atribuirles índices de ocupación y de edificabilidad con criterios semejantes a los de la ciudad. Esta diferenciación se hace con el propósito de acercar el análisis a esa doble dimensión del uso residencial puesto que, por defecto, no está al alcance de la investigación realizar un censo de estas propiedades.

El supuesto fundamental es que entre los usos residenciales, la distancia al núcleo urbano principal y la variedad de pisos térmicos, hay una correlación positiva. Unas y otras se localizan en zonas suburbanas de los municipios cundinamarqueses. En ese sentido sólo los suelos del piso térmico frío sabanero que se localizan bajo el umbral de los 64 km estarían dedicados a la primera residencia y, por consiguiente, aquellos suelos localizados por encima de tal umbral o en otro piso térmico estarían dedicados a las segundas residencias. A los usos residenciales suburbanos les caracteriza sus bajos índices de ocupación y de edificación en relación con los que experimenta el suelo en el medio urbano. Las agrupaciones de casas en condominios y, en menor medida, la diferenciación vertical en edificios de apartamentos, son las pautas urbanísticas de un paisaje suburbano que se deforma con la irrupción residencial de los ciudadanos.

En la Figura 7 se presenta la distribución de 4.268,1 ha de suelo suburbano destinado para usos residenciales en Cundinamarca en 2008. La mayor proporción de suelo usado en residencias suburbanas, el 46,3%, está localizada en el piso frío de la Sabana, mientras que el restante 7,2% del medio sabanero corresponde a segundas residencias localizadas en Fusagasugá, con predominio del piso medio sabanero próximo al Macizo del Sumapaz.

Figura 7
Distribución por pisos térmicos de las superficies de suelo suburbano ocupadas en condominios residenciales, Cundinamarca, 2008



Fuente: Cálculos del autor con base en estadísticas del IGAC.

Cuadro 5

Evolución de las áreas ocupadas con condominios en zonas suburbanas de los municipios de Cundinamarca por piso térmico y localización, 2002-2008

Zona	Piso térmico	Municipios	2002	2008	Participación (%)	Aportes al crecimiento (%)
Sabana	Frío	Bojacá	77,9	77,5	1,8	(0,0)
		Cajicá	61,6	185,8	4,4	14,5
		Chía	472,3	788,2	18,5	28,6
		Cota	5,7	24,2	0,6	2,5
		Funza	3,2	77,4	1,8	17,5
		La Calera	276,3	365,2	8,6	7,2
		Madrid	6,4	6,4	0,2	(0,0)
		Mosquera	33,4	33,4	0,8	0,0
		Sopó	156,9	255,4	6,0	8,8
		Tabio	19,4	19,4	0,5	(0,0)
		Tenjo	94,6	97,1	2,3	0,2
		Tocancipá	2,5	45,5	1,1	9,3
		Zipaquirá	0,1	2,2	0,1	0,4
			Sub-total frío	1.210,4	1.977,7	46,3
	Medio	Fusagasugá	317,4	309,1	7,2	(0,6)
Subtotal sabana			1.527,8	2.286,8	53,6	65,4
Resto de Cundinamarca	Frío	Albán	0,5	0,5	0,0	(0,0)
		Chocontá	12,3	12,3	0,3	0,0
		Cogua	126,5	133,3	3,1	0,5
		Cucunubá	5,2	5,2	0,1	-
		Sesquilé	0,0	0,0	0,0	(0,0)
		Suesca	42,3	144,6	3,4	12,6
		Ubaté	-	0,2	0,0	n.c.
		Subtotal frío	186,8	296,2	6,9	9,7
	Medio	Anolaima	9,6	19,6	0,5	1,0
		Arbeláez	8,2	8,1	0,2	(0,0)
		El Colegio	18,0	18,2	0,4	0,0
		La Mesa	54,1	64,8	1,5	0,8
		La Vega	15,1	8,4	0,2	(0,3)
		Machetá	3,0	2,1	0,1	(0,1)
Nocaima		0,2	25,0	0,6	8,6	
	Subtotal medio	350,2	433,9	10,2	6,6	
Cálido	Agua de Dios	7,2	2,6	0,1	(0,2)	
	Anapoima	373,8	373,8	8,8	-	
	Girardot	113,8	104,0	2,4	(0,7)	
	Nilo	47,1	157,6	3,7	13,5	
	Apulo	200,5	194,1	4,6	(0,4)	
	Ricaurte	134,8	305,1	7,2	17,7	
	Tocaima	18,6	29,4	0,7	1,0	
	Subtotal cálido	1.002,1	1.251,2	29,3	19,7	
Subtotal resto de Cundinamarca			1.539,1	1.981,3	46,4	35,5
Total Cundinamarca			3.066,9	4.268,1	100,0	100,0

Fuente: Alfonso (2005) y cálculos propios con estadísticas del IGAC; n.c.: no cuantifica.

La ocupación residencial en el piso frío no sabanero es un fenómeno relativamente reciente. Las áreas suburbanas de los municipios de Cogua y de Suesca son las más demandadas para estos usos en razón de la exuberancia de su variedad ambiental que ameniza las caminatas, la práctica de algunos deportes extremos y el éxtasis contemplativo. Por su parte, la suburbanización con segundas residencias en el piso térmico medio cundinamarqués es un viejo anhelo de familias de estratos medios altos de la capital. En estas zonas es posible encontrar temperaturas hasta de 24°C, siendo Silvania y La Mesa los destinos más demandados. Finalmente, la ocupación suburbana en el piso térmico cálido cundinamarqués se dirige especialmente hacia los municipios de la provincia del Alto Magdalena, circundada por los cauces del Río Magdalena y de la cuenca baja del Río Bogotá, y del Tequendama. El desarrollo inmobiliario residencial suburbano en Anapoima en el Tequendama es el más dinámico de la región en tanto las innovaciones horizontales de las segundas residencias de recreo para las familias de ingresos altos de Bogotá, seguido de cerca por el de Ricaurte en el Alto Magdalena, que se han consolidado como los principales destinos de fin de semana de esta clase de ciudadanos.

En lo corrido del presente siglo, como se aprecia en la cuadro 5, las superficies suburbanas ocupadas con residencias se vienen expandiendo a una tasa promedio del 5,5% anual, o sea que cerca de 200,2 ha de uso agrícola se sustituyen anualmente por este tipo de usos, siendo el crecimiento del piso frío sabanero el que mayores aportes –68,8%– realiza a tal crecimiento, seguido de lejos por la demanda de piso cálido cundinamarqués –19,7%–, lo que denota no sólo las preferencias climáticas de los ciudadanos como la creciente diferenciación residencial en las proximidades a Bogotá, consistente con el reflujó de familias de ingresos altos hacia la conurbación en el norte.

PREVISIONES DE DEMANDA FÍSICA DE SUELO HABITABLE URBANO

Mientras que las zonas rurales de Cundinamarca se encuentran sometidas al avance de la suburbanización residencial e industrial con mayor intensidad en el primer umbral de los 64 km, las zonas urbanas revisten una notable estabilidad en su estructura socioeconómica que por sí misma es más polarizada que en el núcleo urbano principal. Las mezclas socioeconómicas son escasas, de bajísimo nivel y cuando se presentan, como en el caso de Anapoima, no promueven mayor interacción entre familias de diferentes estratos, pues las de estratos altos son residentes permanentes de Bogotá que visitan el municipio en los fines de semana para realizar el consumo de espacio metropolitano con propósitos recreativos.

Cuadro 6

Previsión de necesidades residenciales totales incluyendo el déficit cuantitativo,
Cundinamarca, 2006-2020

Municipio	2006-2007	2008-2011	2012-2020	Total
Bojacá	191	385	995	1.571
Cajicá	784	1.564	4.040	6.388
Chía	1.806	3.605	9.607	15.018
Cota	396	810	2.036	3.242
El Rosal	380	753	1.886	3.018
Facatativá	1.904	3.746	9.539	15.189
Funza	1.355	2.632	6.564	10.552
Fusagasugá	1.925	3.938	9.908	15.771
Gachancipá	263	539	1.389	2.191
La Calera	234	453	1.147	1.834
Madrid	1.758	3.463	8.510	13.731
Mosquera	1.592	3.194	8.236	13.022
Sibaté	600	1.210	2.947	4.756
Soacha	7.942	15.865	40.872	64.680
Sopó	376	769	1.974	3.119
Subachoque	200	380	1.002	1.582
Tabio	417	858	2.226	3.502
Tenjo	123	237	560	920
Tocancipá	548	1.092	2.877	4.517
Zipacquirá	1.348	2.637	6.768	10.753
Subtotal sabana	24.143	48.129	123.082	195.355
Resto del depto.	8.526	16.982	40.238	65.746
Total Cundinamarca	32.669	65.112	163.320	261.101

Fuente: Cálculos del autor con base en estadísticas del DANE.

La tasa de jefatura de hogar en los municipios de Cundinamarca es más baja que en Bogotá, siendo de 26,3% en la zona metropolitana y de 26,5% en el resto del Departamento, lo cual permite inferir que la varianza es relativamente baja y, por tanto, las pautas de comportamiento demográfico entre municipios son relativamente homogéneas. En los municipios del área de influencia inmediata de Bogotá, la mayor tasa de jefatura la detenta Fusagasugá con 27,4% y la menor, Sibaté con 24,0%; por ello, el tamaño promedio por hogar de Fusagasugá de 3,7 personas es el menor de la zona, mientras que el de Sibaté es el más elevado con 4,2 personas por hogar.

Las proyecciones poblacionales por grupos de edad que realizó el DANE tienen un horizonte hasta el 2011, a diferencia del ejercicio que realizó para Bogotá que alcanza el 2020. Se ha recurrido a la técnica de proyección logarítmica controlada con el crecimiento departamental para subsanar esta deficiencia. El resultado general es que en el horizonte hasta el 2020 en Cundinamarca se deben producir 261.101 residencias para atender la demanda residencial surgida del crecimiento de hogares, y para subsanar el déficit cuantitativo prevaleciente en 2005 que ascendía a 31.905 unidades, de las que 16.608 se necesitaban en las cabeceras municipales y 15.298 en las zonas rurales. Bajo el supuesto utópico factible de la eliminación del déficit cuantitativo en 2002, la producción residencial promedio en Cundinamarca debe ascender a 17.407 unidades que,

dada la tendencia concentrativa poblacional en la zona metropolitana, implica producir 13.024 unidades anuales en los municipios de la Sabana de Bogotá y 4.383 en el resto de municipios de Cundinamarca.

Las cabeceras municipales alojan e 73,3% de los hogares cundinamarqueses, siendo el 72,9% en el caso de la Sabana de Bogotá. En el cuadro 7 se presentan los resultados particulares para las zonas urbanas que sugieren la ampliación del stock residencial urbano en 186.267 unidades, de las que 165.955 deberían localizarse en las cabeceras municipales de los municipios de la Sabana de Bogotá, de manera que tal stock se debería incrementar en 12.418 unidades en promedio anual en Cundinamarca, correspondiéndole a los municipios sabaneros la producción de 11.064 de esas unidades. Nótese la notable incidencia de la producción residencial de Soacha, que representa algo más de la tercera parte de la producción requerida en Cundinamarca y que, por esa misma razón, tendrá una considerable influencia en la previsión de los requerimientos de suelo urbano. El único parámetro que difiere de los modelos de ciudad formulados para el caso de Bogotá es el índice de aprovechamiento del suelo, pues, como se sabe, las cabeceras municipales de los municipios metropolitanizados tienen un bajo índice de verticalización, siendo su silueta bastante homogénea en relación con la del núcleo urbano principal. Tanto las familias de altos ingresos como las de capas medias y bajos tienden a ocupar el suelo urbano para uso residencial con siluetas que oscilan alrededor de las dos plantas en promedio.

Puesto que la composición socioeconómica de las cabeceras municipales de la Sabana de Bogotá tiende al monoclasismo, el impacto del mayor consumo de áreas libres para uso residencial que diferencia los tres modelos de ciudad en el cuadro 8 no es tan fuerte como en las ciudades con mejor composición socioeconómica como ocurre con el núcleo metropolitano, Bogotá. Suponiendo que no existían vacíos urbanos, esto es, que todas las residencias urbanas estaban construidas en contigüidad, se requerirá ampliar los perímetros urbanos como mínimo en 4,6% y como máximo en 5,3% del área superficial considerada en el primer ordenamiento territorial. En términos absolutos las mayores necesidades de suelo urbano se localizan en Soacha, Zipaquirá, Fusagasugá y Chía, mientras que la mayor expansión relativa ocurriría en El Rosal, Soacha y Facatativá.

Cuadro 7
Previsión de necesidades residenciales urbanas incluyendo el déficit cuantitativo, Cundinamarca, 2006-2020

Municipio	2006-2007	2008-2011	2012-2020	Total
Bojacá	145	292	755	1.192
Cajicá	477	950	2.455	3.882
Chía	1.377	2.749	7.326	11.452
Cota	222	454	1.140	1.816
El Rosal	279	552	1.384	2.215
Facatativá	1.715	3.374	8.592	13.680

Municipio	2006-2007	2008-2011	2012-2020	Total
Funza	1.292	2.509	6.256	10.057
Fusagasugá	1.547	3.166	7.964	12.678
Gachancipá	141	290	748	1.180
La Calera	93	180	456	729
Madrid	1.530	3.014	7.405	11.948
Mosquera	1.515	3.040	7.838	12.393
Sibaté	414	836	2.036	3.286
Soacha	7.823	15.627	40.259	63.709
Sopó	228	466	1.195	1.888
Subachoque	82	156	411	649
Tabio	182	375	972	1.530
Tenjo	58	111	262	430
Tocancipá	216	430	1.132	1.777
Zipaquirá	1.187	2.322	5.957	9.466
Subtotal sabana	20.522	40.890	104.543	165.955
Resto del departamento	2.634	5.247	12.431	20.312
Total Cundinamarca	23.156	46.136	116.975	186.267

Fuente: Cálculos del autor con base en estadísticas del DANE.

Cuadro 8

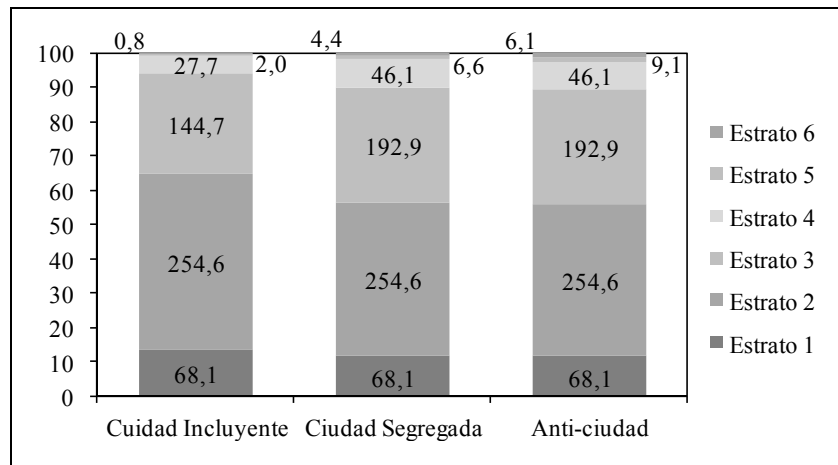
Previsión de requerimientos de suelo urbano para uso residencial bajo tres modelos de ciudad, Cundinamarca, 2006-2020

Municipio	Ciudad incluyente (ha)	Ciudad segregada (ha)	Anti-ciudad (ha)	Área de la cabecera 2003 (ha)	Rango de expansión (%)
Bojacá	3,6	3,6	3,6	112,8	3,2 -3,2
Cajicá	11,6	11,9	11,9	417,9	2,8-2,8
Chía	34,4	45,8	47,3	1.301,7	2,6-3,6
Cota	5,4	5,7	5,7	160,4	3,4-3,6
El Rosal	6,6	7,0	7,1	61,2	10,8-11,6
Facatativá	41,0	48,3	48,3	588,3	7,0-8,2
Funza	30,2	33,0	33,2	460,8	6,6-7,2
Fusagasugá	38,0	49,6	50,9	1.380,6	2,8 -3,7
Gachancipá	3,5	4,0	4,0	78,1	4,5-5,1
La Calera	2,2	2,7	2,8	145,9	1,5-1,9
Madrid	35,8	39,1	39,1	648,9	5,5-6,0
Mosquera	37,2	41,3	41,3	778,4	4,8-5,3
Sibaté	9,9	10,8	10,8	173,7	5,7-6,2
Soacha	191,1	212,6	212,7	2.681,9	7,1-7,9
Sopó	5,7	6,7	6,7	193,8	2,9-3,5
Subachoque	1,9	2,2	2,2	67,5	2,8-3,3
Tabio	4,6	5,8	5,8	70,5	6,5-8,2
Tenjo	1,3	1,5	1,5	98,6	1,3-1,5
Tocancipá	5,3	6,1	6,1	127,1	4,2-4,8
Zipaquirá	28,4	35,3	36,0	1.314,8	2,2-2,7
Subtotal sabana	497,9	572,8	576,9	10.863,1	4,6-5,3
Resto del departamento	60,9	66,8	67,4	12.031,5	0,5-0,6
Total Cundinamarca	558,8	639,6	644,2	22.894,6	2,4-2,8

Fuente: Cálculos del autor con base en estadísticas del DANE.

Figura 8

Previsión de demanda de suelo para usos residenciales urbanos por modelo de ciudad y estrato socioeconómico, Sabana de Bogotá, 2006-2020 (hectáreas)



Fuente: Cálculos propios con base en estadísticas del DANE y del SUI.

Al analizar las previsiones de suelo urbano por modelo de ciudad y por estrato socioeconómico (ver Figura 8) los resultados son bastante elocuentes en términos de los desafíos sociales que enfrentan los municipios metropolizados, pues, en oposición a las propuestas que hacen carrera en los medios gubernamentales locales, la abrumadora demanda de suelo en las cabeceras municipales proviene de los estratos socioeconómicos bajos y medio-bajo autóctonos, de manera que cuando optan por contraer la producción de suelo urbano para vivienda de interés social y prioritaria bajo el pretexto de que con ello se van a beneficiar las familias pobres de Bogotá, lo que hacen es producir la escasez económica que afecta negativamente a los hogares nativos de la Sabana. De hecho, las mayores presiones por suelo se captan en el medio suburbano mientras que, como se analizó en el acápite anterior, Bogotá cuenta con suelo suficiente hasta el 2024 en el peor de los casos.

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

No hay necesidad de recabar en conclusiones ni en infructuosos intentos de síntesis, puesto que el atento lector habrá podido realizar sus propias reflexiones. Pero sí vale la pena reiterar que el propósito de este trabajo es aportar argumentos para desmitificar la cuestión de la escasez física de suelo edificable en Bogotá y la necesidad de la expansión hacia la Sabana. Al aclarar esos equívocos nos encontramos *ad portas* de la discusión realmente trascendente que ha sido encubierta por los discursos que promovieron esos mitos; la de la *escasez económica* de suelo edificable para usos residenciales. Tal escasez es inherente a la forma de operación del mercado del suelo urbano en general y que deviene de su naturaleza como bien compuesto e indivisible y de la seg-

mentación a que es sometido por los estructuradores urbanos y metropolitanos, de manera que en esas condiciones los precios del suelo urbano revelan un orden que no es socialmente el más deseable.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Abramo. *A cidade caleidoscópica, coordenação espacial e convenção urbana. Uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro, Bertrand, 2007.
2. Acioly, C. y F. Davidson. *Densidade urbana, um instrumento de planejamento e gestão urbana*. Rio de Janeiro, Institute for Housing and Urban Development Studies – MAUAD, 1998.
3. Alfonso R., Ó. “La ciudad segmentada: Teoría económica institucional urbana y dimensión histórico-social de una metrópoli latinoamericana”, Bogotá 1950-2008. Tesis doctoral en Planeamiento Urbano y Regional. Río de Janeiro, Instituto de Pesquisa y Planeamiento Urbano y Regional de la Universidad Federal de Río de Janeiro, IPPUR/UFRJ, 2008a.
4. Alfonso R., Ó. “Economía institucional de intervención urbanística estatal”, *Documentos de Trabajo* 24, 2008b.
5. Alfonso R., Ó. “Urbanización y desarrollo inmobiliario residencial 1950-2005”, *50 años de la construcción en Colombia: Camacol 1957-2007*, Cámara Colombiana de la Construcción, 2007a.
6. Alfonso R., Ó. “Aportes a una teoría de la estructuración residencial urbana”, *Revista de Economía Institucional* 9, 17, 2007b, pp. 241-277.
7. Alfonso R., Ó. “La residencia en condominios en un ámbito metropolitano andino: la conquista del campo por los ciudadanos y el orden segmentado en la región Bogotá-Cundinamarca”, *Hacer metrópoli: la región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2005.
8. Alfonso R., Ó. “Propiedad territorial e instrumentos de gestión del suelo en Cundinamarca”, *Reforma urbana y desarrollo territorial: experiencias y perspectivas de aplicación de las leyes 9ª y 388 de 1997*, Bogotá, Universidad de los Andes, Colciencias, Alcaldía Mayor de Bogotá, Lincoln Institute of Land Policy y Fedevivienda, 2003.
9. Alfonso R., Ó. *Ciudad y región en Colombia: nueve ensayos de análisis socioeconómico y espacial*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2001.
10. Commons, J. R. “Economía institucional”, *Revista de Economía Institucional* 5, 8, 2003, pp. 191-201.
11. Fouchier, V. and P. Merlin. 1994. *High urban densities, a solution for our cities?* Hong Kong, French Advances and Communication on Technology and Science – Consulate General of France in Hong Kong, INTA/AIVEN and French Institute of Town Planning.
12. Fouchier, V. *The density concept and its social implications*, Fouchier, V. y P. Merlin, eds., *High urban densities, a solution for our cities?*, Hong Kong, French Advances and Communication on Technology and Science,

- Consulate General of France in Hong Kong, INTA/AIVEN y French Institute of Town Planning, 1994.
13. Gouesset, V.; L. M. Cuervo; T. Lulle y H. Coing. *Hacer metrópoli: la región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2005.
 14. Hurtado, L. y A. Moreno. *Estructuración de la ciudad a partir de la producción de las funciones de accesibilidad y de habitabilidad urbanas, Bogotá 1950-2005*, Tesis de grado en Economía, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2008.
 15. Jaramillo, S. y Ó. Alfonso. “Un análisis de las relaciones de metropolización a partir de los movimientos migratorios”, *Ciudad y región en Colombia: nueve ensayos de análisis socioeconómico y espacial*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2001.
 16. Levy, J. M. *Contemporary Urban Planning*, Upper Saddle River, Prentice Hall, 1997.
 17. Molina, H. “Bogotá, la ocupación del suelo a largo plazo: un modelo simple de simulación”, *Ciudad y Región en Colombia: nueve ensayos de análisis socioeconómico y espacial*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2001.
 18. Pun, K. S. *Advantages and disadvantages of high-density development*, V. Fouchier y P. Merlin, eds., *High urban densities, a solution for our cities?*, Hong Kong, French Advances and Communication on Technology and Science, Consulate General of France in Hong Kong, INTA/AIVEN y French Institute of Town Planning, 1994.
 19. Rubiano, M. *Lanzamientos inmobiliarios residenciales y Estructuración Intraurbana de Bogotá, 1950-2005*, Disertación de maestría en Planeamiento Urbano y Regional, Río de Janeiro, Instituto de Pesquisa y Planeamiento Urbano y Regional, Universidad Federal de Río de Janeiro, 2007.