



Universidad  
Piloto de Colombia

UN ESPACIO PARA LA EVOLUCIÓN



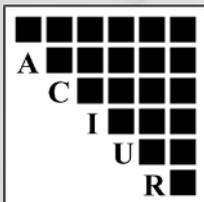
Programa de Economía • Maestría en Gestión Urbana

# ***EFICACIA SOCIO-ESPACIAL DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE LOS MACROPROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL: EL CASO DE CIUDAD VERDE EN SOACHA***

**Melba Rubiano Bríñez**

Profesora Investigadora

Bogotá, Septiembre 1, 2 y 3

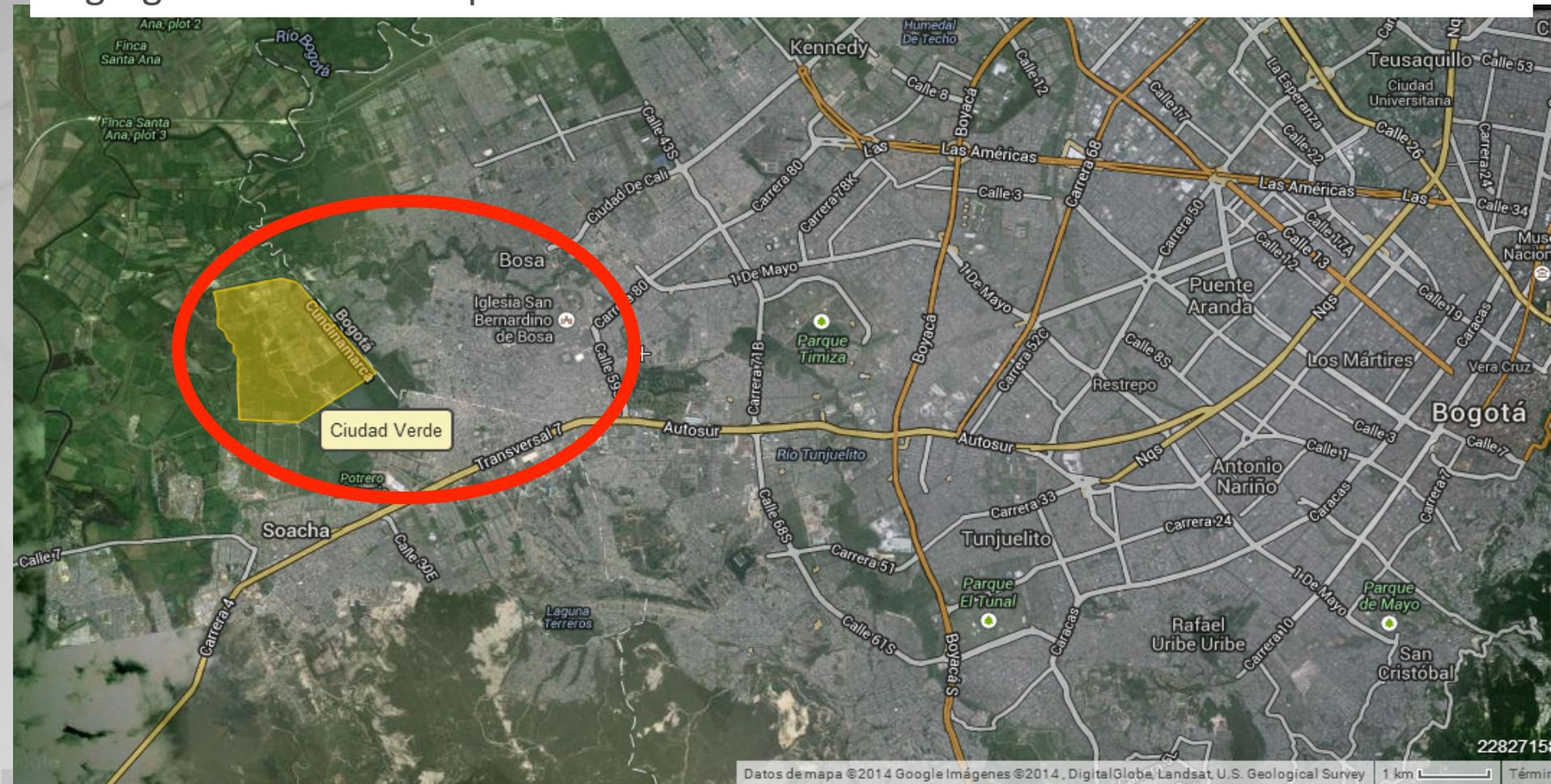


XI  
SEMINARIO  
DE INVESTIGACIÓN  
URBANA Y REGIONAL  
-ACIUR-

Dos décadas de  
procesos territoriales  
en Colombia y América Latina.  
Balance y perspectivas.

La investigación *Segregación residencial metropolitana Bogotá – Soacha* se ha abordado desde el punto de vista de las relaciones de metropolización entre el núcleo principal (Bogotá) y el municipio metropolizado (Soacha).

Se centra en el análisis del macroproyecto Ciudad Verde desarrollado en Soacha para pensar si el desarrollo del proyecto tiene implicaciones sobre el fenómeno de segregación residencial para sus residentes.



# Introducción

Dos cuestiones orientan la reflexión:

¿El desarrollo de un macroproyecto como Ciudad Verde será generador de segregación socio espacial?

¿En qué medida los procesos de metropolización influyen y/o generan cohesión, polarización o exclusión social en las metrópolis latinoamericanas y en sus áreas de influencia inmediata?

Se analizan las posibles implicaciones sobre el bienestar de la población residente en el macroproyecto, en términos de sus condiciones de movilidad y habitabilidad, esto es, se analiza la eficacia socio espacial de esta política.



## Objetivo general

Analizar los resultados socioespaciales de la implementación del macroproyecto Ciudad Verde como parte de la política de vivienda de interés social y sus implicaciones como generador de segregación socioespacial.

Para ello se aplicó una encuesta a los residentes en Ciudad Verde cuyos resultados permitieron:

1. Caracterizar la población
2. Estudiar las causas que generan segregación socioespacial relacionadas con el funcionamiento del mercado del suelo.



## Ciudad Verde: ¿política de vivienda?

**Locomotora de crecimiento de la economía:  
“Promover la vivienda de interés social y prioritario para la población más vulnerable”**

**(Ministerio de Vivienda, 2015, 15)**

**Los MISN atenderán de manera preferente el déficit de vivienda de la respectiva entidad territorial... asegurar que los hogares de menores ingresos y la población vulnerable tengan acceso a las soluciones habitacionales que produzcan los macroproyectos” (Ley 1469/2011, art. 2º).**



# Los MISN ¿Una política habitacional que segrega?

Eficacia Socio-espacial

Condiciones de vida

Mercado del suelo

Habitabilidad

Oferta de suelo

Movilidad

Política habitacional



Segregación socioespacial



# La metropolización y los MISN en el contexto metropolitano





La conformación de los patrones homogéneos de las construcciones de Ciudad Verde no son garantía de que sus residentes queden exonerados de segregación socioespacial y dificultades en la movilidad cotidiana



**Universidad  
Piloto de Colombia**

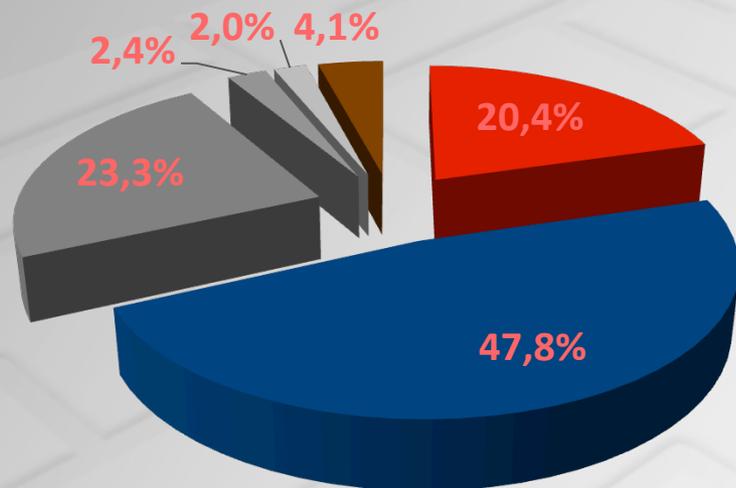
UN ESPACIO PARA LA EVOLUCIÓN

# **La realidad de Ciudad Verde: proyecto en construcción**



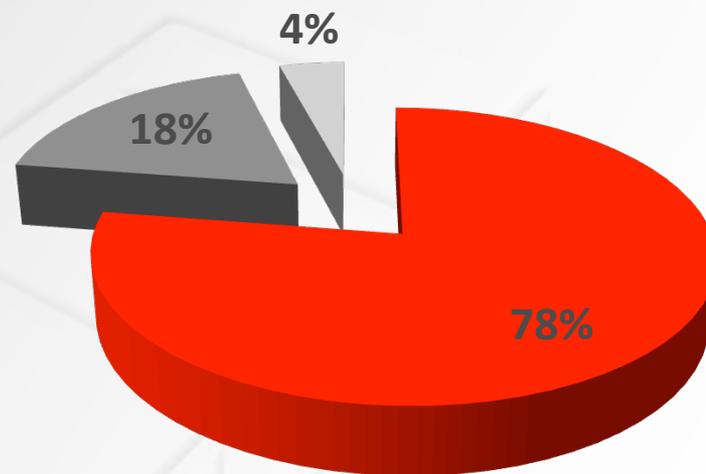
# Los resultados de la investigación en Ciudad Verde

### Ingreso mensual familiar



- Menos de U\$250
- De U\$251 a U\$500
- De U\$501 a U\$1.000
- De U\$1.001 a U\$1.250
- Más de \$1.250
- NR

### Lugar de trabajo

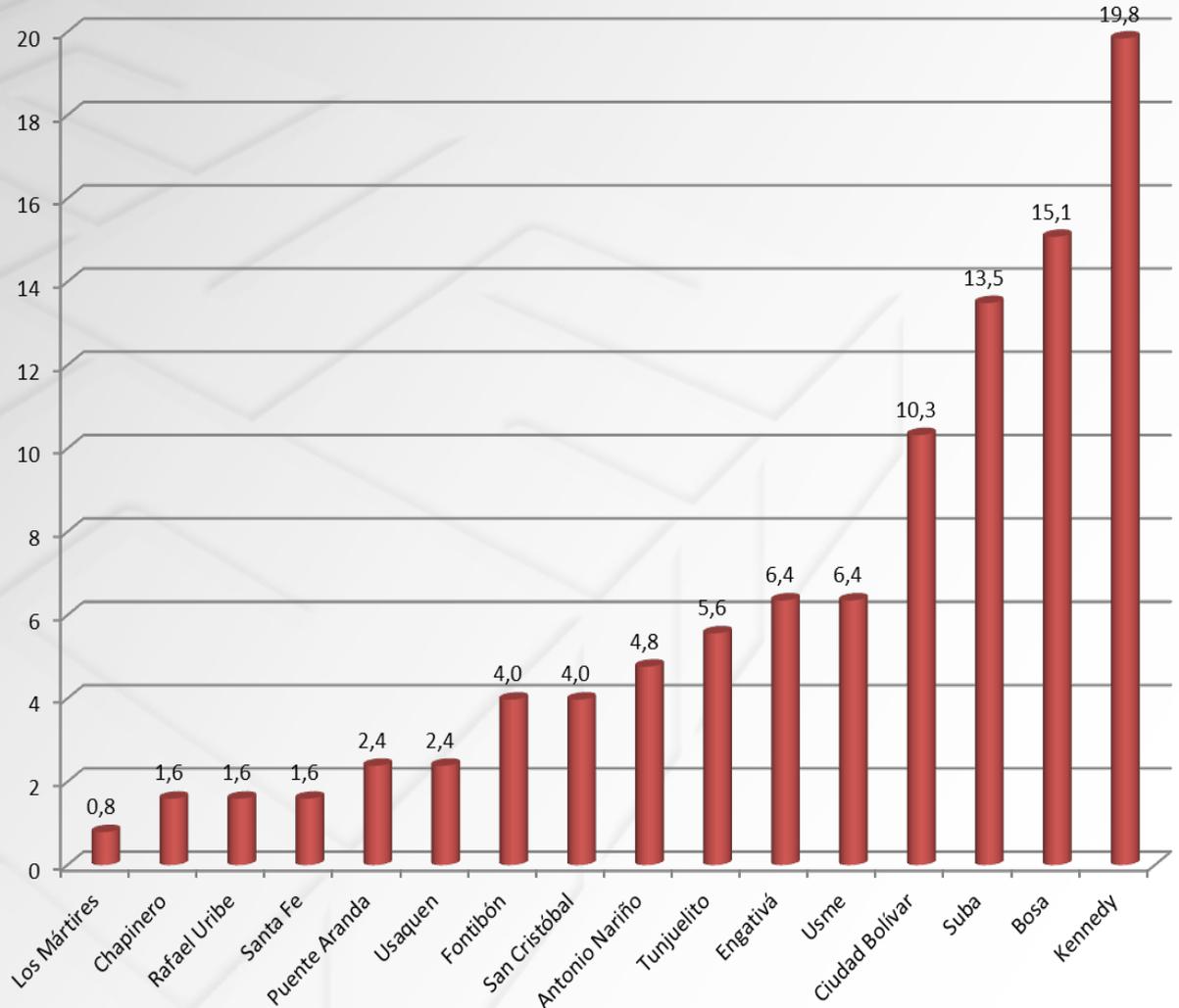


- Bogota
- Soacha
- Otros

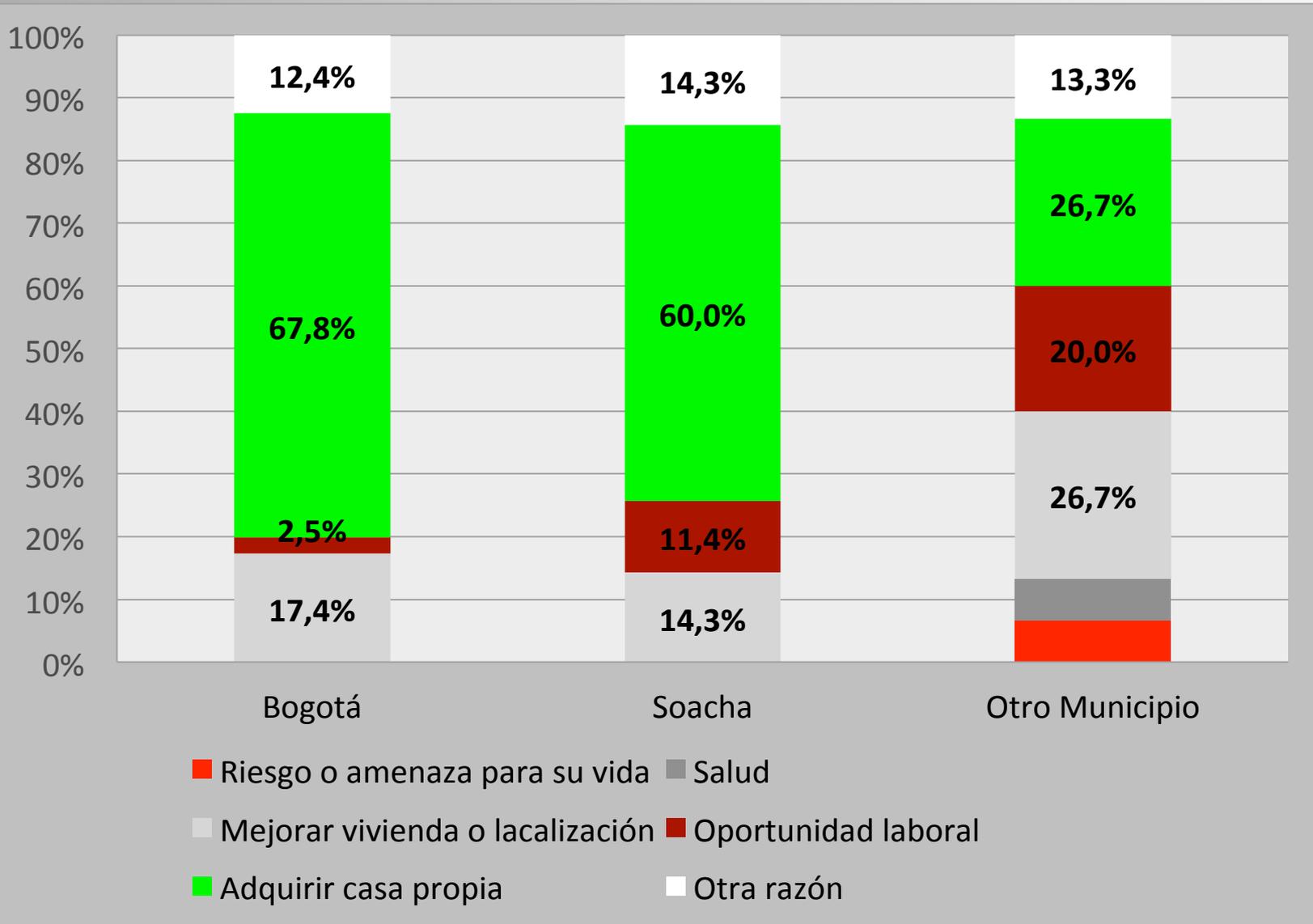
# Los resultados de la investigación en Ciudad Verde

Localidad donde residía en Bogotá

Municipio en dónde residía antes de vivir en Ciudad Verde



Fuente: elaboración propia con base en los resultados de la encuesta.



**Razón de cambio de acuerdo a ubicación donde residía antes**



# El desarrollo residencial formal promovido por el Macroproyecto Ciudad Verde

Tendrá cerca de 45 mil viviendas de Interés Prioritario (VIP) y Social (VIS), distribuidas en 328 hectáreas

A junio 15 de 2013, se habían vendido 20.700 viviendas de las cuales se han entregado 10.000 y 7.000 se encuentran habitadas

(Referente para el diseño muestral)

57 hectáreas de zonas verdes y parques

Zona industrial

Zonas dotacionales

Zona comercial



Fuente: Cortesía AMARILO

# Oferta reciente de VIS en Bogotá y Soacha

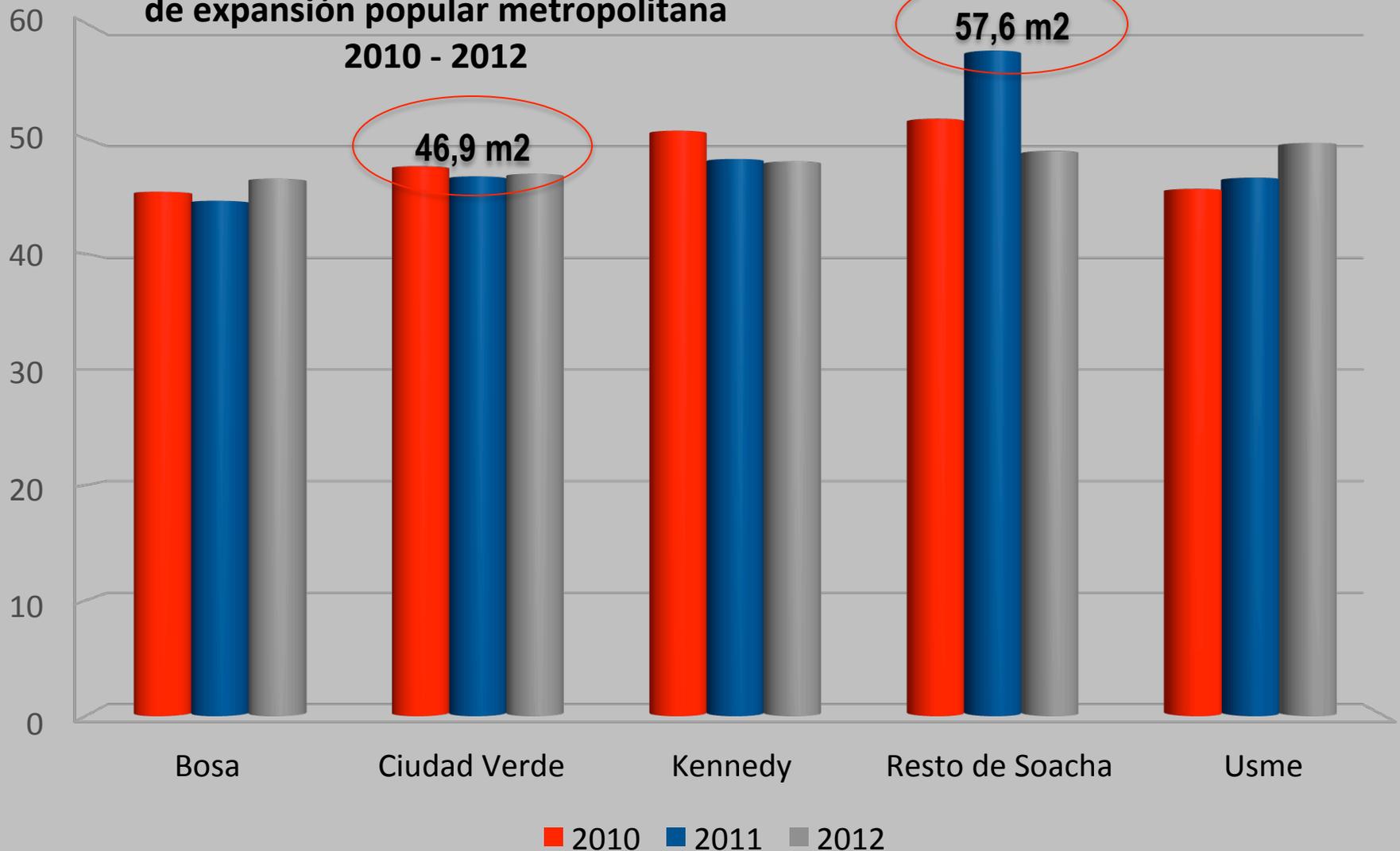
Oferta VIS en Bogotá		Oferta VIS en Soacha	
Bosques de la Independencia – Bosa		Ciudad Verde	
Precio	Características	Precio	Característica
Desde \$66.990.000 hasta \$70.367.000	Desde 48,42 m <sup>2</sup> hasta 48,72 m <sup>2</sup> 3 habitaciones, 2 baños	V I P D e s d e \$44.700.000 VIS \$44.150.000	VIP - 40,6 m <sup>2</sup> (36,62 m <sup>2</sup> ) 3 alcobas, 1 baño VIS – 42 m <sup>2</sup> (38 m <sup>2</sup> ) 2 alcobas, 1 baño
Portal del Sol – Bosa El Recreo		Remansos de Quintanares	
Desde \$73.500.000 hasta \$79.370.000	De 52, 95 (47,65) 3 habitaciones, 1 baño 2 habitaciones, 1 baño	Desde \$68.400.000 hasta \$77.800.000	46,10 a 52,50 m <sup>2</sup> 1alcoba, 1 baño 2 alcobas, 1 baño
		Balcones de Mercurio – Soacha	
		\$60.000.000	46 m <sup>2</sup> (42 m <sup>2</sup> ) 2 habitaciones, 2 baños

Fuente: elaboración propia con base en información de [www.fincaraiz.com](http://www.fincaraiz.com)

# La producción de vivienda en cinco ejes de expansión popular metropolitana

Evolución del área de vivienda en cinco áreas de expansión popular metropolitana

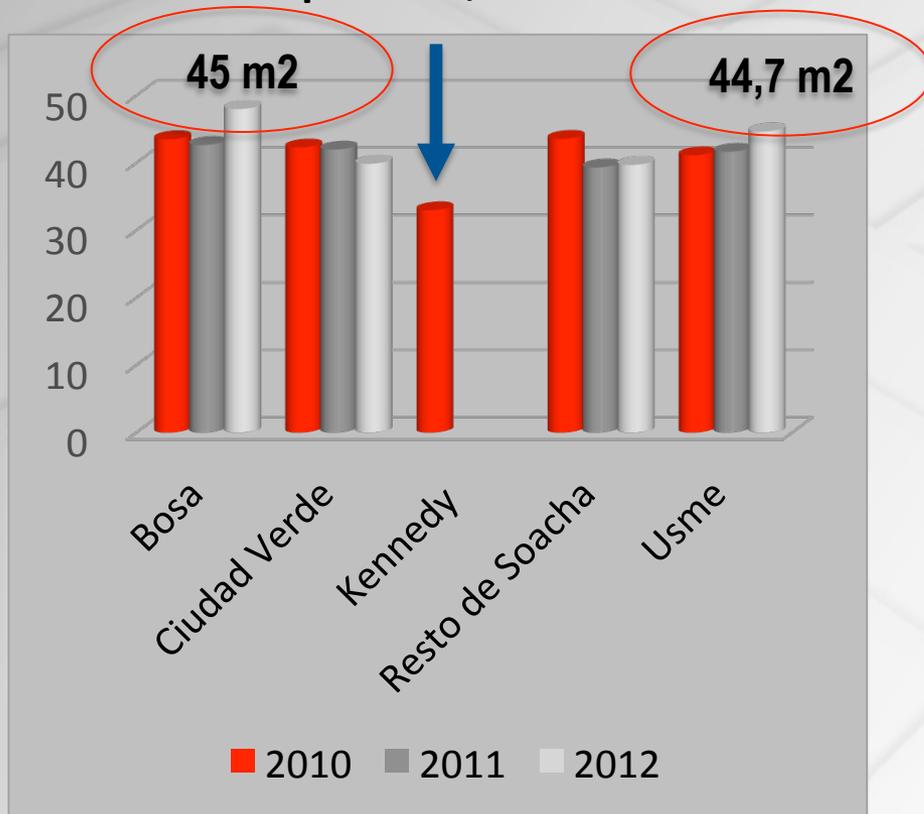
2010 - 2012



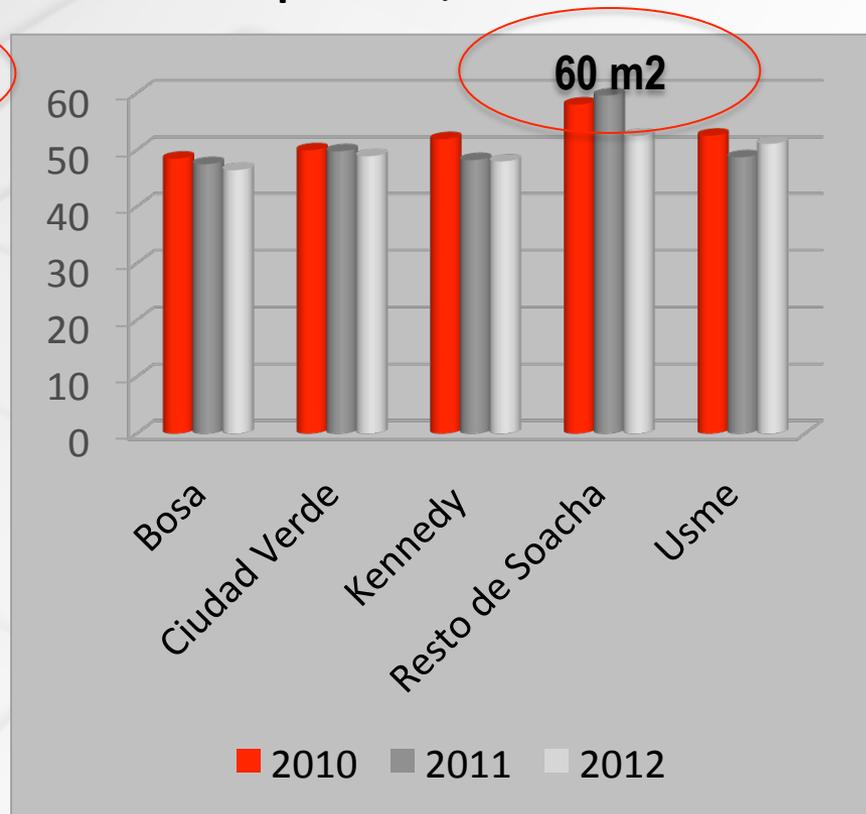


# La producción de vivienda en cinco ejes de expansión popular metropolitana

Evolución del área (m<sup>2</sup>) de la VIP en cinco áreas de expansión popular metropolitana, 2010 – 2012



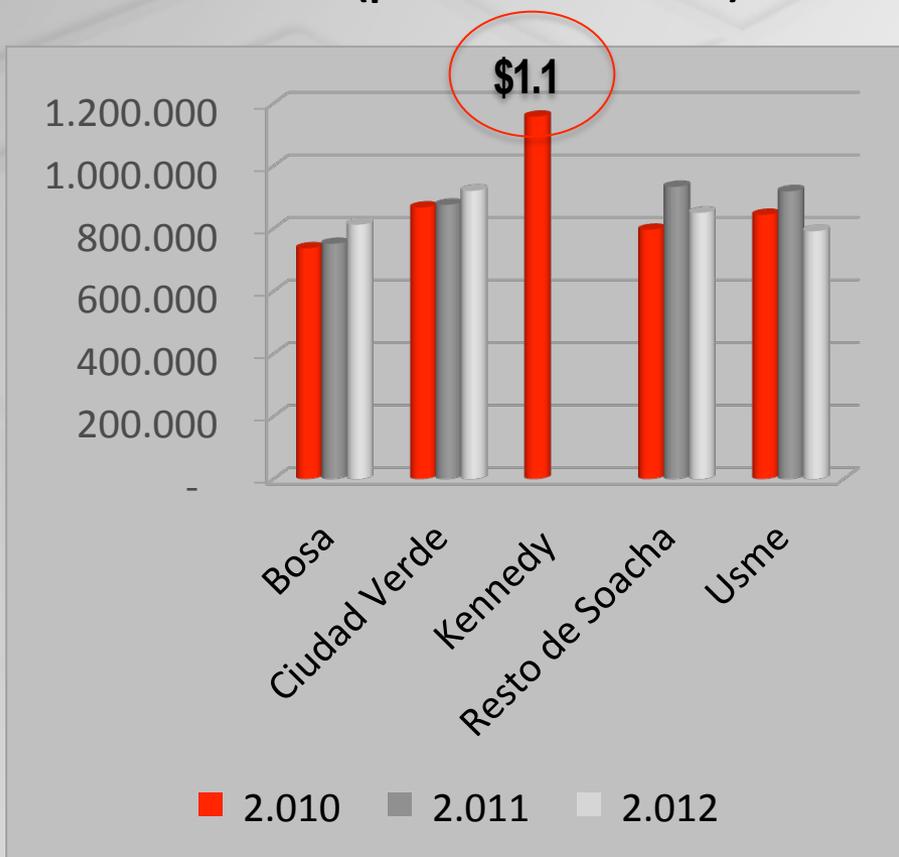
Evolución del área (m<sup>2</sup>) de la VIS en cinco áreas de expansión popular metropolitana, 2010 – 2012



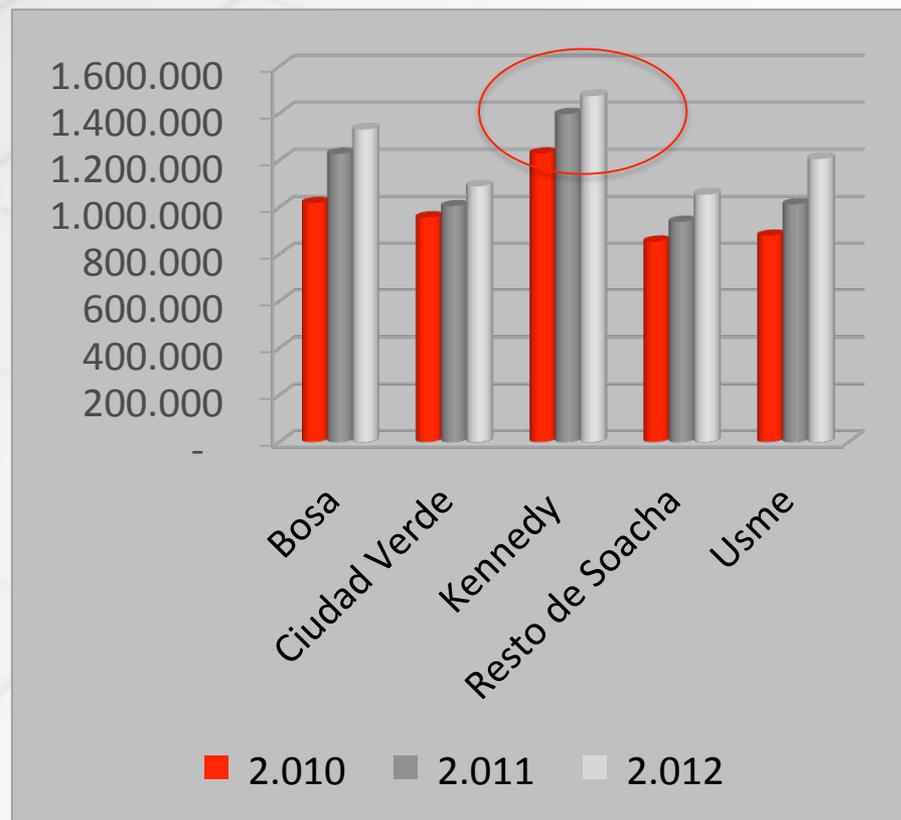


# La producción de vivienda en cinco ejes de expansión popular metropolitana

Precio del m<sup>2</sup> de la VIP en cinco ejes de expansión popular metropolitana, 2010 – 2012 (precios corrientes)



Precio del m<sup>2</sup> de la VIS (Vivienda Popular de Intermedia Superior) en cinco ejes de expansión popular metropolitana, 2010 – 2012 (precios corrientes)





Universidad  
Piloto de Colombia

UN ESPACIO PARA LA EVOLUCIÓN

# Estrategia de los constructores

**Diferenciación**

**Homogenización**

**Generar  
productos por  
segmentos de la  
población  
Alfonso (2013)**

**Abramo,  
2011**

Producen bienes que son diferenciados para población pobre conforme a unas características homogéneas en cuanto a área, equipamientos, espacio público, etc., aprovechando la oportunidad de agruparse con otros constructores para producir una gran cantidad de viviendas para una población con condiciones similares.



# Ciudad Verde: reflexiones sobre una política habitacional

## Política habitacional

---

- Escasez de suelo
- Dificultad para desarrollar programas de VIS

## Macroproyectos

---

- Producción masiva de VIS
- Imposición al municipio receptor

## Superar obstáculos

---

- Empezar a desarrollar el proyecto cuando se cuente con la infraestructura vial y de servicios públicos requerida
- Estrategias de los constructores que actúan como gestores urbanos

[melba-rubiano@unipiloto.edu.co](mailto:melba-rubiano@unipiloto.edu.co)  
[melbarubiano@gmail.com](mailto:melbarubiano@gmail.com)

Gracias



LOTE PARA  
FUTURO  
EQUIPAMIENTO