

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE FUNZA.**

**LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MUNICIPIO.
VOLUMEN DE DIAGNÓSTICO DEL AREA URBANA**

ANEXO 3: LA VIVENDA DE INTERÉS SOCIAL.

NOVIEMBRE DE 1999.

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO	II
1. PROYECCIONES DE POBLACION Y REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA URBANA PARA EL MUNICIPIO DE FUNZA	1
1.1. PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN URBANA	1
1.2. DEMANDA EFECTIVA ACTUAL DE VIVIENDA URBANA.....	4
1.3. OFERTA EFECTIVA ACTUAL DE VIVIENDA URBANA	5
1.4. DÉFICIT ACTUAL DE VIVIENDA URBANA.....	5
1.5. DÉFICIT ACTUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - VIS -	6
1.6. OFERTA POTENCIAL ACTUAL DE VIVIENDA	7
1.7. REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA URBANA 2000-2010	9
2. CONCLUSIONES	10
3. ESTRATEGIA PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	10

CONTENIDO DE TABLAS.

Tabla 1: Datos disponibles de población urbana para el municipio de Funza	2
Tabla 2: Población Urbana de Funza	2
Tabla 3: Proyecciones de Población y hogares zona Urbana	3
Tabla 4: Demanda de viviendas por estrato 1999.....	5
Tabla 5: Oferta actual de vivienda urbana por estratos.....	5
Tabla 6: Déficit cuantitativo de vivienda urbana	6
Tabla 7: Déficit actual de VIS urbana por estratos.....	7
Tabla 8: Urbanizaciones de VIS con licencia de urbanismo y construcción	7
Tabla 9: Urbanizaciones VIS con factibilidad de servicios en la EMAAF. Y sin licencia de urbanismo y construcción.....	8
Tabla 10: Relación anual de factibilidad de servicios por parte de la EMAAF.	8
Tabla 11: Urbanizaciones en estudio en la EMAAF.	9
Tabla 12: Requerimientos de vivienda urbana 2000-2010.....	9

1. PROYECCIONES DE POBLACION Y REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA URBANA PARA EL MUNICIPIO DE FUNZA

Generalmente el crecimiento de la población determina el planteamiento de un modelo de crecimiento urbano. Sin embargo, en casos como el de Funza y otros municipios de la Sabana, está sucediendo lo contrario; el modelo de crecimiento urbano es el determinante del crecimiento de la población, dadas las condiciones de mercado de vivienda que se presentan de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- Los municipios de la Sabana, especialmente los más cercanos a Santafé de Bogotá como es el caso de Funza, se enfrentan a una presión permanente de crecimiento en su población, en su componente migratorio, originada en el permanente desplazamiento de personas desde otras regiones del país en busca de las oportunidades de trabajo que ofrece la capital, en los sectores industriales y de servicios, y la sabana en actividades, intensivas en mano de obra, como la floricultura.
- La política nacional y la normatividad existente en materia de Vivienda de Interés Social, han favorecido el interés privado en el desarrollo de proyectos de este tipo vivienda, por lo cual los empresarios de la construcción se han convertido en agentes determinantes del crecimiento urbano de los municipios, haciendo que la población crezca más por su componente migratorio que por su componente vegetativo.
- La débil capacidad institucional de los gobiernos municipales y en algunos casos la irresponsabilidad de sus gobernantes, vienen permitiendo un desbordado y desordenado crecimiento de los municipios, que compromete la calidad de vida de sus habitantes y la estabilidad social.

1.1. Proyección de la población urbana

La proyección de la población urbana de Funza presenta alguna dificultad ya que no es fácil establecer la tasa neta de migración, que como se había dicho antes resulta ser la de mayor aporte en la tasa total de crecimiento poblacional y los datos con que se cuenta son limitados.

Al evaluar la información existente, en el DANE ; la obtenida por la firma TEA LTDA CONSULTORIAS en el “Estudio de población y demanda de agua para Santafé de Bogotá y los municipios de la Sabana de bogotá 1997” y la del estudio de determinantes ambientales POT Funza, elaborado por VERTEC

LTDA en 1998, se encuentra que las proyecciones de población para el municipio difieren unas de otras, como se muestra a continuación.

Tabla 1: Datos disponibles de población urbana para el municipio de Funza

ENTIDAD	1993	1999	2010
DANE	43259	46343	59823
TEA LTDA CONSULTORIAS	41015	49338	65165
VERTEC LTDA	34612	44381	73252

Por su parte el Plan de Desarrollo de Funza 1998-2000, establece que la población del municipio supera actualmente los 53.000 habitantes y que la tasa anual de crecimiento, en los últimos cinco años, esta cerca al 6%.

Ante esta situación se resolvió, utilizar los datos oficiales del DANE y ponderar la tasa intercensal 1985-1993 con la tasa de crecimiento asumida por el Plan de Desarrollo, obteniendo como tasa de crecimiento anual ponderada el 4.4%, que si bien se considera alta en relación con la estimada por el DANE, puede representar la tendencia que se está dando en la realidad.

Tabla 2: Población Urbana de Funza

AÑO	CABECERA	CRECIMIENTO	TASA INTERCENSAL
1973	13584	--	
1985	29449	116,79%	6,66%
1993	39479	34,06%	3,73%
1999	59823	17,38%	2,71%

FUENTE: DANE censo de población ajustado. Cálculos propios.

Para todos los cálculos se asumió el crecimiento de la población, en forma geométrica, aplicando una función de la siguiente forma:

$$P_t = P_0 (1 + r)^n$$

Donde:

P = Población en el año t

P₀ = Población del año inicial

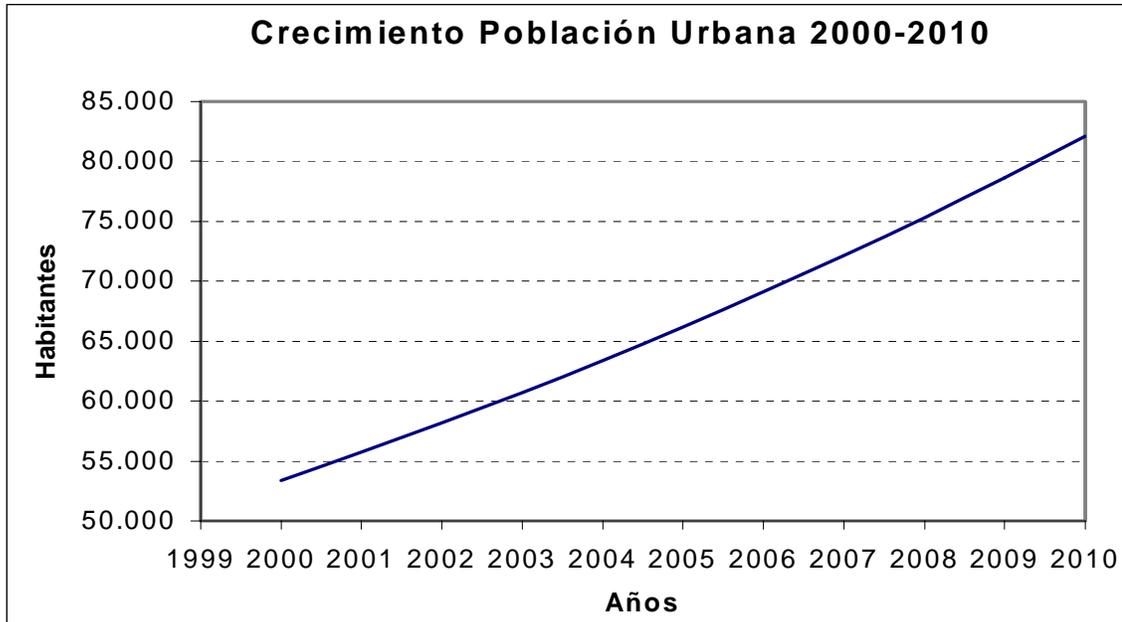
r = tasa de crecimiento anual

n = número de años transcurridos entre el año inicial el año t

La proyección se hizo tomando como año inicial 1993 y la cifra oficial del DANE, 39.479 habitantes. Los resultados se presentan a continuación.

Tabla 3: Proyecciones de Población y hogares zona Urbana

Años	Habitantes	Variación	Hogares	Variación
		Anual	4.5 Hab./Hogar	Hogares
1999	51.117	----	11.359	----
2000	53.366	2.249	11.859	500
2001	55.714	2.348	12.381	522
2002	58.166	2.451	12.926	545
2003	60.725	2.559	13.494	569
2004	63.397	2.672	14.088	594
2005	66.186	2.789	14.708	620
2006	69.099	2.912	15.355	647
2007	72.139	3.040	16.031	676
2008	75.313	3.174	16.736	705
2009	78.627	3.314	17.473	736
2010	82.086	3.460	18.241	769
Totales		30.969		6.882



Como lo muestran la tabla y la gráfica anteriores, en 1999 Funza cuenta con 51,117 habitantes en la cabecera municipal, aproximadamente, distribuidos en 11.359 hogares y se espera que entre los años 2000 y 2010 la población se incremente en 30.969 habitantes y 6.882 hogares.

1.2. Demanda efectiva actual de vivienda urbana

La demanda actual de viviendas en la zona urbana, con el supuesto que cada hogar aspire a tener una vivienda independiente, está representada por los 11.359 hogares residentes en la cabecera municipal de Funza.

Aplicando la estratificación socioeconómica adoptada por la EMAAF, para efectos de los servicios públicos, la demanda por estratos es:

Tabla 4: Demanda de viviendas por estrato 1999

Estrato	No. Viviendas	Porcentaje
Uno	224	19,67%
Dos	5177	45,58%
Tres	3921	34,52%
Cuatro	17	0,15%
Cinco	9	0,08%
Total	11359	100%

FUENTE: Plan de Desarrollo Funza 1998 - 2000. Cálculos propios

1.3. Oferta efectiva actual de vivienda urbana

Tomando los datos de número de viviendas obtenidos por el DANE en 1993, ajustados, se puede decir que la oferta actual de vivienda urbana en Funza es de 8.233 unidades, las cuales también se pueden distribuir por estratos así:

Tabla 5: Oferta actual de vivienda urbana por estratos

Estrato	No. Viviendas	Porcentaje
uno	1.619	19,67%
dos	3.753	45,58%
tres	2.842	34,52%
Cuatro	12	0,15%
Cinco	7	0,08%
Totales	8.233	100.0%

Fuente: Cálculos propios

1.4. Déficit actual de vivienda urbana

Con los datos obtenidos sobre el número de hogares y de viviendas existentes, encontramos que actualmente en Funza habitan 1.4 hogares por vivienda, indicador que representa la existencia de inquilinatos y subdivisión de vivienda.

Se obtiene de aplicar la siguiente fórmula:

$$H_v = \frac{H}{V} = \frac{11.359}{8233} = 1.4 \text{ Hogares por Vivienda}$$

Donde:

H_v = Número de Hogares por vivienda

H = Número de hogares

V = Número de viviendas

Para establecer el déficit cuantitativo de vivienda, se compara la demanda con la oferta mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$D_{cv} = \sum_{i=1}^3 H_i - V_i$$

Donde:

D_{cv} = Déficit cuantitativo de vivienda

H_i = Número de Hogares por estrato i = 1... 3

V_i = Numero de Viviendas por estrato i = 1... 3

El resultado nos indica que actualmente en Funza existe un déficit de 1604 viviendas, detalladas por estrato en la siguiente tabla.

Tabla 6: Déficit cuantitativo de vivienda urbana

Estrato	Demanda	Oferta	Déficit	% Déficit
	No. Hogares	No. Viviendas	No. Viviendas	
Uno	2.234	1.619	615	19,67%
Dos	5.177	3.753	1.425	45,58%
Tres	3.921	2.842	1.079	34,52%
Cuatro	17	12	5	0,15%
Cinco	9	7	3	0,08%
Total	11.359	8.233	3.126	100,0%

1.5. Déficit actual de vivienda de interés social - VIS -

El déficit actual de vivienda de interés social se establece en 2.040 unidades, con el supuesto de que la población objetivo de los programas de VIS se encuentran en los estratos uno y dos. Por lo tanto, los requerimientos de construcción de vivienda de interés social, para la población actual de Funza son:

Tabla 7: Déficit actual de VIS urbana por estratos

Estrato	No. Viviendas	Porcentaje
Uno	615	30,1%
Dos	1.425	69,9%
Totales	2.040	100,0%

1.6. Oferta potencial actual de vivienda

El municipio cuenta con una oferta potencial de 5.855 unidades de vivienda, de las cuales 5.807 son Interés Social es decir el 99.2%, representada en las urbanizaciones que han adquirido licencia de urbanismo y construcción y las que tienen aprobada la factibilidad de servicios por parte de la EMAAF, las cuales seguramente seguirán el trámite de las respectivas licencias.

Las siguientes tablas detallan la mencionada oferta.

Tabla 8: Urbanizaciones de VIS con licencia de urbanismo y construcción

Nombre Urbanización	Area Bruta Has.	Area Neta. Has.	Densidad. Viv/ha.	Unid. De Vivienda. Aprobada
Nueva Gerona II	1,3954	1,1712	114,41	134
Los Sauces	1,1613	1,0800	75,00	81
Asovit El Dorado	0,6697	0,6697	83,62	56
Las Mangas I y II	4,9435	4,5385	127,80	580
Nueva Serrezuelita	0,3005	0,2745	87,43	24
El Manantial	1,4955	1,191	195,63	233
Los Robles	5,2682	4,5973	149,65	688
Recodo de San Andrés	1,4274	1,2674	149,91	190
Portales de Funza	7,6932	7,1547	136,13	974
La Sabana	4,3210	3,9815	165,77	660
TOTAL	29,1877	26,4378		3.620

Fuente: Planeación Municipal de Funza

Tabla 9: Urbanizaciones VIS con factibilidad de servicios en la EMAAF. Y sin licencia de urbanismo y construcción

Nombre Urbanización	Unidades de vivienda Aprobada. E.M.A.A.F.
Las Mangas III y IV	1.210
San Marcos	225
El Porvenir	400
Hacienda	350
Bello Horizonte	34
El Capricho	13
TOTAL	2.232

Fuente: Planeación Municipal de Funza..

La factibilidad de servicios, ha sido concedida para realizarse entre 1999 y el año 2002, tal como se muestra a continuación:

Tabla 10: Relación anual de factibilidad de servicios por parte de la EMAAF.

Nombre Urbanización	1998	1999	2000	2001	2002	Total
Camino de Flores	48					48
Nueva Gerona			134			134
Los Sauces	20					20
Asovit el Dorado	56					56
Las Mangas I-II-III-IV	160	160	490	490	490	1790
Nueva Serrezuelita		12	12	24		48
El Manantial			95	69	69	233
Los Robles			200	200	200	600
Recodo de San Andrés		100	90			190
Portales de Funza	128	128	359	359		974
El Capricho		13				13
La Sabana		185	185	185	185	740
San Marcos			125	100		225
Hacienda			125	125	100	350
Bello Horizonte			34			34
El Porvenir				200	200	400
Total						5855

FUENTE: EMAAF

Adicionalmente, se encuentran en estudio de factibilidad de servicios tres urbanizaciones, que suman 1.146 Viviendas de Interés Social más. Esto indica, que la VIS licenciada cubre suficientemente el déficit establecido y además, presenta un excedente de 2.525 unidades que muy probablemente serán adquiridas por familias que hoy no habitan en el municipio.

Las 5.855 viviendas que tienen aprobada la factibilidad de servicios, podrían alojar una población aproximada de 24.591 habitante, suponiendo un promedio de 4,2 habitantes por vivienda.

Tabla 11: Urbanizaciones en estudio en la EMAAF.

Urbanización	Unidades de vivienda
Cantaclaro	46
La Hacienda	100
El Edén o Bacatá	1.000
Visitación	0
TOTAL	1.146

Fuente: Planeación Municipal de Funza..

1.7. Requerimientos de vivienda urbana 2000-2010

Suponiendo que la nueva estructura urbana, la dotación de mejores espacios públicos y equipamientos y una política de mejoramiento integral de la calidad de vida se traduzcan en una nueva estructura socioeconómica del municipio, los requerimientos de viviendas por estratos para la nueva población sería:

Tabla 12: Requerimientos de vivienda urbana 2000-2010

Años	Estratos					Total
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	
	15,0%	25,0%	42,0%	15,0%	3,0%	100,0%
2000	75	125	210	75	15	500
2001	78	131	219	78	16	522
2002	82	136	229	82	16	545
2003	85	142	239	85	17	569
2004	89	149	249	89	18	594
2005	93	155	260	93	19	620
2006	97	162	272	97	19	647
2007	101	169	284	101	20	676
2008	106	176	296	106	21	705
2009	110	184	309	110	22	736
2010	115	192	323	115	23	769
Totales	1.032	1.721	2.891	1.032	206	6.883

Fuente: F.C.L.

Los requerimientos totales de vivienda urbana, para el lapso 2000 - 2010 que constituye el escenario de largo plazo del presente PBOT, se establece en 10.008 viviendas, que resultan de sumar el déficit actual con las proyecciones de crecimiento de hogares, distribuidas en 4.795 de interés social y 5.213 de los demás estratos.

2. CONCLUSIONES

- La oferta potencial actual de Vivienda de Interés Social, supera en un 185% el déficit existente y en un 21% los requerimientos proyectados hasta el año 2010, lo que indica que la aprobación de licencias para este tipo de vivienda se encuentra saturada hasta ese año.
- En contraposición a lo anterior, no existe oferta para las necesidades actuales y futuras de vivienda en los estratos 3, 4 y 5.
- El comportamiento de la aprobación de licencias, tiende a generar un crecimiento desequilibrado del municipio, en su estratificación, lo que puede significar, en el mediano y largo plazos, serias dificultades financieras y económicas y sociales para el municipio.

3. ESTRATEGIA PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Ante la saturación de nuevos proyectos de Vivienda de Interés Social, que enfrenta el municipio, se plantean las siguientes estrategias:

1. Formular una política restrictiva para la aprobación de nuevos proyectos de Vivienda de Interés Social, durante la vigencia del presente PBOT.
2. Impulsar la formación de una nueva estructura socioeconómica, más equilibrada del municipio, estimulando la construcción de proyectos de vivienda de estratos altos.
3. Orientar los recursos destinados a la Vivienda de interés Social, hacia programas de mejoramiento integral de los barrios ya existentes y las urbanizaciones ya licenciadas, mediante las siguientes acciones:

Espacio Público:

- Creación de parques locales, cumpliendo con la proporción determinada de cesiones obligatorias para espacios verdes.
- Dotación inmobiliaria y arborización de parques locales.
- Pavimentación y arborización de vías vehiculares y peatonales.
- Recuperación y mantenimiento de andenes.

Servicios Públicos:

- Dotación de alumbrado público.
- Dotación de teléfonos públicos.

Equipamientos Comunitario:

- Construcción y dotación de equipamientos de salud y educación.
 - Construcción y dotación de bibliotecas públicas.
 - Construcción de escenarios de recreación, deporte y cultura.
4. Crear una entidad municipal, con la suficiente capacidad institucional, que se encargue de ejecutar y controlar la política municipal de Vivienda de Interés Social.
 5. Establecer alianzas estratégicas, con entidades del orden nacional, el Distrito Capital, las Cajas de Compensación Familiar, entidades financieras, empresarios de la construcción y ONG'S, para la ejecución de la política y los programas de mejoramiento.