

**EL PAPEL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN LA TRANSFORMACIÓN
DE LOS TERRITORIOS: METROPOLIZACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA.**

Estudio de caso, Tocancipá.

Presentado Por:

Deissy Mayerli Rodríguez Molina

Opción de grado: Monografía

Tutor académico:

Profesor, Ubeimar José Martínez Sierra

Escuela Superior de Administración Pública –ESAP

Facultad de pregrado

Administración Pública

Bogotá D.C., 20 de junio de 2024

RESUMEN

El presente trabajo se plantea como objetivo principal analizar cómo la administración pública influye en la transformación de los territorios, centrándose en la metropolización y el crecimiento urbano; partiendo de la cuestión ¿Cómo influyen las políticas públicas en las dinámicas de urbanización territorial como efectos propios de la metropolización?

Para lo cual, se pretende realizar un análisis de la intervención estatal en materia de políticas públicas sobre vivienda social, la normativa correspondiente y el despliegue institucional; además, se buscará identificar los efectos de la metropolización de Bogotá DC sobre Tocancipá resultante en la transformación del territorio hacia la urbanización. En este sentido se recopilará la opinión de la población de Tocancipá sobre el crecimiento urbanístico del municipio; a partir de allí se formulan retos para la administración pública del territorio.

Palabras clave: Política pública de Vivienda, Urbanización, Residencial, Metropolización, Tocancipá

ABSTRACT

The main objective of this work is to analyze how public administration influences the transformation of territories, focusing on metropolization and urban growth; starting from the question: How do public policies influence the dynamics of territorial urbanization as effects of metropolization?

For this purpose, it is intended to carry out an analysis of state intervention in public policies on social housing, the corresponding regulations and institutional deployment; In addition, it will seek to identify the effects of the metropolization of Bogotá DC on Tocancipá resulting in the transformation of the territory towards urbanization. In this sense, the opinion of the population of Tocancipá on the urban growth of the municipality will be collected; From there, challenges are formulated for public administration.

Keywords: Public Housing Policy, Urbanization, Residential, Metropolization, Tocancipá

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	2
ABSTACT	2
TABLA DE ILUSTRACIONES.....	4
LISTA DE TABLAS	5
INDICADOR DE ABREVIATURAS.	5
INTRODUCCIÓN.....	6
HIPOTESIS	7
OBJETIVOS.....	7
Objetivo general.....	7
Objetivo específico	7
METODOLOGÍA.....	7
JUSTIFICACIÓN.....	8
MARCO TEÓRICO	9
¿Qué se entiende por Metropolización?.....	9
¿Qué es Expansión urbana?	11
¿Qué es Urbanización?	12
¿Qué se entiende por vivienda?	13
¿Qué es el déficit habitacional?	15
ANTECEDENTES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA	16
NORMATIVA COLOMBIANA QUE REGULA LA VIVIENDA.	22
CONTEXTUALIZACIÓN DE TOCANCIPÁ.....	26
Contextualización geográfica.....	26
Contextualización económica	27
Contextualización de Población.....	28
ANÁLISIS CARTOGRÁFICO.	31
Usos Del Suelo Según Decreto 228 De 28 de diciembre de 2000.....	32
Usos Del Suelo Según Acuerdo 011 De 2005.....	37
Usos Del Suelo Según Acuerdo 09 De 2010.	39
Interpretación.	41
COMPORTAMIENTO INMOBILIARIO EN TOCANCIPÁ.....	44
ANÁLISIS COMPARATIVO TOCANCIPÁ vs BOGOTÁ DESDE LA OFERTA DE VIVIENDA VIS.....	48

Área vs Precio vivienda VIS en Tocancipá.....	48
Área vs Precio vivienda VIS en Bogotá.....	50
Comparación Tocancipá – Bogotá	51
ANÁLISIS COMPARATIVO TOCANCIPÁ – BOGOTÁ DESDE LA DEMANDA DE VIVIENDA VIS.....	52
DÉFICIT DE VIVIENDA	54
ANÁLISIS DE CASO	57
Resultados e interpretación	58
PROPUESTA.....	70
CONCLUSIONES.....	72
BIBLIOGRAFIA	74
ANEXOS	81

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Ubicación geográfica del municipio de Tocancipá.....	27
Ilustración 2 Participación en el VAB de los municipios de Cundinamarca	28
Ilustración 3 Crecimiento poblacional de Tocancipá en el periodo 2005-2021.	29
Ilustración 4 División Política. Alcaldía de Tocancipá.....	31
Ilustración 5 Mapa ordenamiento territorial 1998-2006.....	32
Ilustración 6 Mapa clasificación uso del suelo 2005	37
Ilustración 7 Mapa ocupación del suelo	39
Ilustración 8 Imagen satelital Tocancipá 1985	43
Ilustración 9 Imagen satelital Tocancipá 2024	44
Ilustración 10 Histórico 2005-2024 licencias otorgadas por destino	45
Ilustración 11 Vivienda VIS y NO VIS en Tocancipá 2019-2020.....	46
Ilustración 12 Unidades de vivienda iniciadas Tocancipá - Bogotá.....	47
Ilustración 13 Estudio de mercado VIS en Tocancipá.....	49
Ilustración 14 Estudio de mercado VIS en Bogotá DC.	50
Ilustración 15 Subsidios asignados de Mi Casa Ya Bogotá DC - Tocancipá.....	53

Ilustración 16 Déficit de vivienda 2005 – Tocancipá	55
Ilustración 17 Total de hogares en arriendo, propio y otros.	56
Ilustración 18 Tiempo de residencia.....	58
Ilustración 19 Clasificación Área de residencia	59
Ilustración 20 Lugar de trabajo.....	60
Ilustración 21 Veredas en expansión.....	61
Ilustración 22 Causas del crecimiento urbano	62
Ilustración 23 Servicios Públicos domiciliarios afectados	63
Ilustración 24 Servicios Públicos sociales afectados.....	65
Ilustración 25 Oportunidades de empleo	66
Ilustración 26 Gestión de las autoridades locales sobre el territorio	68
Ilustración 27 Malla vial.....	69

LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Antecedentes Vivienda Social, por periodos gubernamentales.	16
Tabla 2: Normativa de vivienda social colombiana.....	22
Tabla 3: Cambio de áreas según datos del DANE.....	42

INDICADOR DE ABREVIATURAS.

DC Distrito Capital

VIS Vivienda de interés Social

VIP vivienda de interés prioritario

POT Plan de Ordenamiento territorial

INTRODUCCIÓN

“para 2050, (...) casi 7 de cada 10 personas vivirán en ciudades”

- ONU

El territorio se transforma teniendo en cuenta las dinámicas sociales, económicas y urbanísticas desarrolladas por sus habitantes; por ende, se puede decir que está en continua evolución, al igual que los hábitos que la humanidad tiene y va construyendo. Para comprender mejor estos procesos, se toma como referente el municipio de Tocancipá, donde, al llegar al parque principal, se encuentra una estatua en honor a los "olleros y sembradores". Esto es parte de la cultura, el patrimonio y la historia de sus pobladores, destacando el uso de los suelos, las actividades económicas y reflejando cómo su gente se dedicaba a los sembrados y a la producción de ollas. En la actualidad, la realidad de su territorio es diferente.

El cambio territorial del municipio ha sido influenciado por el proceso de metropolización del distrito capital de Bogotá. Entre los efectos de esta transformación se encuentra la migración poblacional e industrial hacia municipios aledaños, como Tocancipá, hoy conocida como la "capital industrial de la Sabana". Además, las políticas públicas de vivienda de los últimos gobiernos han sido fundamentales en la evolución urbanística del municipio, evidenciándose que las dinámicas urbanas se orientan predominantemente hacia la vivienda de interés social.

La vivienda VIS es crucial en la agenda de desarrollo urbano y social en Colombia, ya que trasciende los escenarios locales y evidencia los problemas de los territorios, permitiendo entender sus carencias y características. Al complejizar la acción del Estado, los elementos que la conforman pueden estar en constante cambio, requiriendo un análisis profundo para comprender su impacto y efectividad en la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población y, con ello, las decisiones relacionadas con el uso del suelo.

HIPOTESIS

Para abordar el objetivo general, se plantea la pregunta ¿Cómo influyen las políticas públicas en las dinámicas de urbanización territorial como efectos propios de la metropolización?

Para ello, la hipótesis principal es que las políticas públicas de vivienda social han influido en los efectos propios de la metropolización y, por ende, en expansión urbana de Tocancipá; impulsando la migración de la población a las periferias; siendo este el actuar de la administración pública y la transformación del territorio a zonas residenciales.

OBJETIVOS

Objetivo general

Analizar la influencia de la administración pública en la transformación de los territorios, con un enfoque en la metropolización y el crecimiento urbano.

Objetivo específico

1. Describir la intervención estatal en el ámbito de la administración pública en los últimos cincuenta años, específicamente en lo que respecta a la normatividad, despliegue institucional y políticas públicas relacionadas con la vivienda social.
2. Identificar la dinámica territorial de metropolización, en relación con el crecimiento urbano en el municipio de Tocancipá.
3. Analizar, mediante un estudio de caso, cómo se manifiesta el crecimiento urbanístico en el municipio de Tocancipá.

METODOLOGÍA.

El documento se desarrolló utilizando un enfoque mixto. Se realizó una revisión de diversas fuentes bibliográficas, analizando los periodos de gobierno entre 1970 y 2018. Estas fuentes fueron extraídas principalmente de bases de datos como Scielo, Google Académico y páginas oficiales del orden nacional y municipal.

Además, se incluyeron datos obtenidos de una encuesta de opinión aplicada a los habitantes del municipio de Tocancipá, la cual contenía preguntas cerradas. Esta encuesta proporcionó tanto datos cuantitativos como cualitativos. Según Hernández y Mendoza (2018), el método mixto se compone de "procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación, (...) así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias

producto de toda la información recabada (meta inferencias) y lograr un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio" (p. 612-613).

JUSTIFICACIÓN

El comportamiento de la población hacia dinámicas habitacionales urbanas no es ajeno a Tocancipá. Por su cercanía al distrito capital, este territorio ha experimentado diversas transformaciones debido a los efectos de la metropolización, atribuidos al sistema capitalista y neoliberal que prevalece en las dinámicas actuales. En este contexto, la cuestión de la vivienda representa un desafío para la administración pública y la acción estatal en sus diferentes niveles administrativos.

La vivienda desempeña un papel fundamental en las sociedades, ya que contribuye al desarrollo y satisfacción de los individuos, asegurando una vida digna y el bienestar de su núcleo familiar. Las políticas de vivienda tienen el potencial de reducir la pobreza y la desigualdad presentes en los territorios, comprendiendo que no se trata solo de un espacio físico donde habitar, sino de un lugar que proporciona estabilidad emocional y un entorno saludable para el desarrollo de las familias.

Desde la perspectiva de la pirámide de necesidades de Maslow, la vivienda se ubica en la base, representando una necesidad fisiológica esencial para tener "refugio". Por naturaleza, el ser humano busca disponer de un espacio para habitar y mantener la especie. Según las circunstancias individuales, la vivienda también representa protección, privacidad, intimidad, identidad, pertenencia y bienestar, entre otros atributos subjetivos. Para el ser humano sedentario, la vivienda es una parte crucial para su bienestar y calidad de vida.

En Colombia, la Constitución Política de 1991, influenciada por políticas neoliberales, establece en el artículo 51 que la vivienda es un derecho colectivo complementario: "todos" los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. Esta declaración define que la vivienda es un derecho y que el Estado debe garantizar las condiciones para hacerlo realidad. Así, el Estado interviene en la promoción de viviendas de interés social, sistemas de financiación y formas asociativas en la ejecución de programas.

El mandato constitucional exige que el Estado disponga de un entramado normativo e institucional que establezca la política pública de vivienda para orientar la acción estatal.

La vivienda de interés social involucra la participación de actores del sector privado, especialmente el gremio constructor y financiero, quienes desempeñan un papel esencial en su ejecución. Los subsidios a la vivienda han sido fundamentales para promover la vivienda VIS y VIP, dinamizando el mercado y contribuyendo a reducir el déficit habitacional del país. Sin embargo, existen barreras de acceso para ciertos grupos poblacionales debido a sus características socioeconómicas. Por esta razón, el Estado debe intervenir en la promoción y entrega de viviendas para poblaciones vulnerables, proporcionando soluciones directas a través de la vivienda de interés prioritario.

En Colombia, el sector constructor y financiero contribuyen al crecimiento y dinamización de la economía, y el gremio constructor ha desempeñado un papel clave en la transformación de los territorios, la homogenización de las formas de vida, el ordenamiento territorial y la planificación urbana. Abordar la temática de vivienda social desde la administración pública permite comprender su impacto en las dinámicas territoriales y su transformación. Realizar esta investigación desde la academia permite visualizar el impacto real de las decisiones gubernamentales en torno a la vivienda social.

En el caso de estudio de esta investigación, se ha identificado que el municipio de Tocancipá ha experimentado transformaciones significativas en su territorio, especialmente en la vocación del suelo. El desarrollo urbano del municipio ha crecido exponencialmente, y las viviendas de interés social han asumido un papel relevante, influenciado por sectores industriales y productivos característicos del municipio. La acción estatal ha configurado un entramado normativo e institucional que ha impulsado el crecimiento residencial del municipio.

MARCO TEÓRICO

¿Qué se entiende por Metropolización?

Para Alfonso et al, la metropolización es “entendida como el estrechamiento persistente de las interacciones estructurales y coyunturales de los residentes en jurisdicciones municipales en torno a un núcleo de mayor tamaño poblacional, es la forma dominante de la urbanización de la población en todos los continentes”. Sin embargo, se critica que, a diferencia de otros países, en Colombia, el estado centralista reconoce la metropolización únicamente a través de la asociación de los entes territoriales con fines

administrativos. Las economías nacionales se sostienen en las zonas metropolitanas; allí se consolidan actividades inmersas en la hiperindustrialización y vínculos e interacciones nacionales con la economía global.

La metropolización actual del territorio se interpreta, según Montejano, como un conjunto de acciones que han generado nuevas relaciones y formas de construcción diferentes a las surgidas por el crecimiento de núcleos históricamente establecidos. Aunque los procesos metropolitanos comenzaron a finales del siglo XIX y principios del XX, tomando como referente Estados Unidos y Europa (debido a la sub-urbanización industrial), la metropolización reciente (desde los años sesenta del siglo XX) se diferencia como una "nueva metropolización", ya que ha sido impulsada por nuevas dinámicas económicas.

Alfonso Roa entiende que la metropolización se configura como una etapa crucial en el proceso de urbanización, antecediendo a la formación de las megalópolis. Este fenómeno se caracteriza por la interacción entre agentes económicos y entidades de decisión política ubicadas en dos o más áreas espaciales, identificadas por criterios administrativos. Estas interacciones, que pueden manifestarse en forma de intercambios comerciales, redes de contacto u otras formas organizadas de proximidad, expanden el umbral de interacción a una escala supralocal, concentrándose alrededor de un núcleo central.

Es importante destacar que la metropolización no genera un escenario de "suma cero", donde unas áreas se benefician a costa de otras. Si bien algunas áreas espaciales pueden verse afectadas negativamente por este proceso, estas no permanecen pasivas, sino que compiten con sus políticas para ascender al estatus de las áreas beneficiadas.

Teniendo en cuenta estos referentes teóricos, la metropolización puede entenderse como un fenómeno estrechamente relacionado con el desarrollo y el crecimiento urbano, así como con el desplazamiento humano en busca de nuevos asentamientos. Este fenómeno se va expandiendo progresivamente hacia las periferias de un municipio, ante la incapacidad de estos de atender adecuadamente dicho fenómeno, frecuentemente impulsado por las grandes metrópolis y su expansión territorial.

Aunado a ello, la metropolización se establece como la norma que reúne a grupos e individuos en un orden social superior al de agentes similares ubicados en áreas dispersas del

territorio. Tanto las áreas espaciales involucradas como las zonas metropolitanas a las que pertenecen poseen trayectorias históricas tan diversas como sus vínculos con el pasado, lo que enriquece la complejidad de este fenómeno social.

¿Qué es Expansión urbana?

A partir del decreto nacional 1077 de 2015 se fijan los lineamientos para incorporar suelos de expansión urbana, los cuales se pueden integrar al perímetro urbano siempre y cuando se acredite la calidad de las áreas. Estas deben cumplir con las normas urbanísticas, contar con obras y dotaciones a cargo del urbanizador, y considerar las cesiones o compensaciones, además de la disponibilidad de servicios públicos (Minvivienda, 2022).

Por otro lado, según el kit de ordenamiento territorial, la expansión urbana se define como “el aumento de la huella urbana como consecuencia del crecimiento poblacional y el incremento en la tasa de consumo de suelo per cápita”; se considera “ordenada” porque se planifica de manera integral las áreas de crecimiento, junto con la infraestructura pública o privada y los suelos ambientales, para lo cual es imprescindible la comprensión y las condiciones de cada territorio (DNP, 2017, 2).

Considerando el crecimiento territorial, poblacional y las diversas dinámicas sociales y económicas, es pertinente señalar que, según Bazant, la planeación urbana ha ido deteriorándose en cuanto al uso de suelos y su regulación. La expansión urbana, que se presenta como el crecimiento de la mancha urbana, es originada principalmente por el crecimiento demográfico, ya sea de manera natural o por el desplazamiento de poblaciones de diferentes regiones del país, municipios o ciudades circunvecinas. Este crecimiento puede ocurrir en cualquier parte del territorio y tiende a concentrarse en puntos estratégicos de la economía o de mayor interés, independientemente de las características físico-morfológicas y ambientales, lo que hace imperativa la intervención de políticas administrativas.

Teniendo en cuenta lo anterior, la expansión urbana requiere una planificación rigurosa y adaptada a las especificidades de cada territorio, asegurando que las áreas incorporadas cumplan con las normas urbanísticas y dispongan de la infraestructura necesaria. La expansión debe ser gestionada de manera ordenada para evitar el deterioro del uso del suelo y garantizar un desarrollo equilibrado que considere las condiciones socioeconómicas y ambientales. Es fundamental la implementación de políticas

administrativas eficientes para mitigar los efectos negativos del crecimiento demográfico y del desplazamiento de poblaciones, logrando así un crecimiento sostenible y armonioso que beneficie a todos los actores involucrados. Además, la colaboración entre el sector público y privado es crucial para desarrollar infraestructuras y servicios que soporten el crecimiento urbano, promoviendo la equidad y mejorando la calidad de vida de la población.

¿Qué es Urbanización?

En Colombia, la urbanización se define como el incremento de la proporción de la población urbana en relación con el total, presentándose de múltiples formas y con variados matices, lo que resulta en un panorama sumamente complejo. Este fenómeno está articulado por diferentes dinámicas poblacionales, como el incremento de la población residiendo en áreas urbanas, el aumento de la densidad en los municipios y la concentración de una mayor porción de habitantes en los centros urbanos, desplazándose hacia las periferias (UNFPA & Universidad Externado, 2008).

El proceso de urbanización, según el DANE, es considerado uno de los grandes hitos que reconfiguran el territorio y la población. Desde la revolución industrial, el flujo migratorio ha marcado las tendencias demográficas que configuran la disparidad social y socioespacial de los diferentes territorios. El DANE atribuye que:

“En Colombia avanza de forma paralela con los tres procesos de la dinámica poblacional, el incremento de la población de las áreas urbanas, el incremento de la densidad y la aglomeración de la población en los principales centros urbanos del país”

Por ejemplo, la transición de la población que habita en cabecera en 1951 era del 38.7%, en 1964 del 52%, en 1973 del 61%, en 1985 del 67.4%, en 1993 del 72% y en 1995 del 76%. La participación urbana ha incrementado, lo que indica que los asentamientos humanos tienden a ubicarse en zonas urbanas; este análisis ratifica la consolidación de la población urbana (Atlas estadístico DANE, 2012).

El proceso de urbanización en Colombia ha estado marcado por un notable crecimiento económico, un mejor acceso a los servicios públicos y un avance significativo en el Índice de Desarrollo Humano (IDH). Sin embargo, este fenómeno presenta

características distintivas en comparación con otros países de la región. En primer lugar, la urbanización colombiana ha sido fuertemente influenciada por el conflicto armado interno, el cual ha impulsado la migración masiva hacia las ciudades, generando desafíos adicionales en términos de infraestructura, vivienda, servicios básicos y seguridad ciudadana. En segundo lugar, la accidentada geografía del país y su modelo histórico de colonización han contribuido a la dispersión de centros urbanos de importancia a lo largo del territorio, dificultando la planificación urbana y la prestación de servicios públicos de manera equitativa (ONU-hábitat, 2013).

A pesar de estos desafíos, la urbanización en Colombia también ha presentado oportunidades significativas. El crecimiento de las ciudades ha impulsado la diversificación económica, la creación de empleo y el acceso a la educación y la cultura. Además, la concentración de población ha facilitado la implementación de políticas públicas y la promoción del desarrollo social.

¿Qué se entiende por vivienda?

La vivienda es un elemento fundamental en la vida diaria de las personas, ya que en ella se llevan a cabo casi todas las actividades cotidianas y se desarrollan hábitos sociales que fortalecen vínculos individuales, colectivos y simbólicos. Más allá de ser simplemente un refugio o un lugar para realizar tareas domésticas, la vivienda también posee un significado psicológico profundo. A través de ella se satisfacen aspiraciones, motivaciones y valores personales, reflejando así la identidad personal (Pasca, G, 2014).

Según Pasca García, la vivienda no se limita a ser un conjunto de paredes estructuradas aleatoriamente o planificadas, sino que su estructura física se adapta para satisfacer necesidades específicas. Las personas eligen el tamaño de la vivienda y el número de habitaciones, y la decoran según sus gustos para lograr una adaptación más satisfactoria a ese espacio. La vivienda es tanto un entorno físico como un concepto cognitivo, afectivo y social; es un lugar donde, además de los atributos físicos, existe una relación entre estos, las acciones que tienen lugar en el espacio y las percepciones que las personas tienen de él.

Por otro lado, la vivienda va más allá del concepto técnico de ser un techo para ocupar y habitar; representa un espacio fundamental para satisfacer diversas necesidades humanas. Desde brindar protección contra el clima y el entorno social hasta garantizar la privacidad y

facilitar el desarrollo de actividades básicas como la alimentación, la higiene, el descanso, el esparcimiento, la procreación y la crianza compartida por un grupo de personas con características similares. La vivienda se convierte así en un escenario esencial para la supervivencia y el bienestar individual y familiar. En este sentido, la vivienda no se limita a ser una estructura física, sino que abarca un conjunto de elementos que permiten el desarrollo integral de las personas (Alcaldía de Bogotá, 2017).

Es crucial entender que la vivienda contribuye al desarrollo individual y colectivo de las personas, y por ende debe ser promovida y protegida por el Estado y todas las instituciones que lo representan. Se deben promover planes de vivienda en sus diferentes modalidades y políticas públicas orientadas a crear modelos de colaboración para la implementación de programas y establecer sistemas de financiamiento a largo plazo apropiados que faciliten la realización de este derecho. Es así como la Corte Constitucional, en pro de la protección de derechos fundamentales, ha establecido que estos pueden ser requeridos por medio de la acción de tutela.

“la jurisprudencia constitucional ha definido este derecho como aquel por medio del cual, se satisface la necesidad humana de poder contar con un sitio, propio o ajeno, que disponga de las condiciones adecuadas y suficientes para que quien lo habite pueda desarrollar, con dignidad, su proyecto de vida.

El derecho a la vivienda digna ha sido entendido como parte de los llamados derechos económicos, sociales y culturales. En ese sentido, en los primeros pronunciamientos de la Corporación al respecto, se señalaba que estos derechos incorporan una naturaleza prestacional, por ende, no se predicaba su carácter fundamental y requerían para su efectivo cumplimiento un desarrollo legal amplio y la implementación de políticas públicas dirigidas a obtener los medios para su materialización. En consecuencia, no era procedente amparar el derecho a la vivienda digna por vía de tutela.” (Sentencia T-433/16).

Esto sugiere que, aunque la vivienda no esté reconocida como un derecho fundamental, está intrínsecamente relacionada con la seguridad, ya que se necesita un espacio adecuado que satisfaga las necesidades básicas y no comprometa otros derechos

fundamentales. Además, la vivienda contribuye al desarrollo personal y a la realización de proyectos individuales.

¿Qué es el déficit habitacional?

Para comprender el déficit habitacional, es fundamental reconocer la multiplicidad de variables que influyen en la "seguridad, abrigo y aislamiento" de una vivienda, afectando directamente sus características esenciales. Es crucial diferenciar entre la necesidad de vivienda y la demanda en el mercado inmobiliario, en cuanto al primero no tiene relación con los ingresos y el segundo mantiene vínculo con la cantidad de bienes o servicios que los consumidores desean y están dispuestos a adquirir en un mercado específico y en un período determinado; Así, el déficit de vivienda y la demanda inmobiliaria están sujetos a conceptos técnicos y políticas de mercado, analizando qué cantidad de población logra satisfacer la necesidad habitacional existente (Alcaldía de Bogotá, 2017).

El estudio sobre el déficit de vivienda urbana en Bogotá y Cundinamarca realizado por la Alcaldía de Bogotá indica que este déficit puede aumentar si se presentan alguna de las siguientes situaciones: disparidad entre la creación de nuevos hogares y la construcción de viviendas adecuadas para ellos; obsolescencia del parque habitacional y deficiencias en la prestación de servicios; y cambios en las estructuras familiares y sus necesidades habitacionales.

Por otro lado, el DANE (2009) establece que el déficit habitacional se puede medir mediante la identificación de la brecha entre el número de hogares y aquellos que viven en condiciones adecuadas, considerando tanto aspectos cuantitativos como cualitativos. Esto implica evaluar cuántas viviendas existentes pueden albergar a toda la población colombiana y si cumplen con los estándares de calidad que aseguren condiciones óptimas de habitabilidad y una vida digna.

El déficit cuantitativo de vivienda, según el DANE (2009) y la Alcaldía de Bogotá (2017), incluye factores como (1) la inadecuación estructural de las viviendas, que pueden ser inestables debido a sus cimientos y dimensiones, evitando hacinamientos; (2) los materiales de construcción; (3) la cantidad de personas cohabitando un mismo espacio, considerando la posible ocupación por varias familias; y (4) la existencia de hacinamiento no

mitigable, medido por la cantidad de personas por habitación, donde más de cuatro personas indican hacinamiento.

Para identificar el déficit cualitativo de vivienda, es necesario evaluar cuántos hogares viven en condiciones precarias que pueden ser mejoradas mediante (1) la restructuración de la infraestructura (material de pisos, paredes, techos, entre otros); (2) la ampliación de la vivienda para reducir el hacinamiento; (3) la mejora de las condiciones de la cocina; y (4) el acceso a servicios públicos básicos como recolección de basura, electricidad, acueducto y alcantarillado.

ANTECEDENTES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA

El acceso a una vivienda digna no es un privilegio, sino un derecho fundamental. La calidad de la vivienda varía mucho según la clase social y su capacidad adquisitiva. Para las familias con mayores recursos económicos, la vivienda significa espacios amplios, acceso a todos los servicios públicos y una vida cómoda. En cambio, para las personas de bajos ingresos, la situación es muy diferente. La calidad de su vivienda depende de múltiples factores como la edad, el nivel de ingresos, la composición familiar e incluso la suerte.

En este contexto, cualquier generalización sobre las condiciones habitacionales resulta incompleta si no se toma en cuenta la disparidad social. La realidad es que las familias en situación de pobreza enfrentan mayores dificultades para acceder a una vivienda digna, lo que perpetúa un ciclo de desigualdad y limita sus oportunidades de desarrollo. (Gilbert, A. 2001, p 18 - 20)

En torno al tema de vivienda pública históricamente se puede identificar que las intervenciones estatales inminentemente dependen en una alta proporción de la voluntad política para la destinación de recursos del presupuesto nacional y acciones que priorizan y dinamizan el sector inmobiliario. A continuación, se compilan los antecedentes en términos de vivienda de las autoridades nacionales desde 1970 a 2018:

Tabla 1: Antecedentes Vivienda Social, por periodos gubernamentales.

Gobierno	Acciones en materia de vivienda social.
	En el gobierno de Misael Pastrana en el marco del plan "Las cuatro estrategias" y con el enfoque de sector líder de la

<p>“Las cuatro estrategias” Misael Pastrana Borrero 1970-1974.</p>	<p>edificación de vivienda, buscaba promover la edificación de vivienda comercial con la participación del sector privado, la vivienda popular y con el presupuesto oficial. Inspirado en las teorías de Lauchlin Currie al tomar la construcción como sector líder se generaban encadenamientos sectoriales, absorbía una alta proporción de mano de obra y con esto dinamizaba la economía.</p> <p>Es así como se construyeron 133.026 soluciones ofrecidas por el Instituto de Crédito Territorial, el Banco Central Hipotecario y el Fondo Nacional del Ahorro, enfocado en los grupos de más bajos ingresos; así mismo, se implementó el sistema de amortización UPAC, siendo esta reforma al sistema financiero un mecanismo de ajuste de depósitos y préstamos que iba al ritmo de la inflación. (Castrillon, G. 1993)</p>
<p>“Para cerrar la brecha” Alfonso López Michelsen 1974-1978.</p>	<p>En el gobierno de López Michelsen, en plan “Para Cerrar la Brecha” la política de vivienda popular fue sustituida por el énfasis en el comercio exterior, la libertad de mercado y por ende un enfoque externo de la economía; para este periodo la bonanza cafetera influyo en la edificación, pero para estratos medios y altos. Se indica que para este cuatrienio únicamente se construyeron 116.897 viviendas por parte de las entidades públicas, cifra inferior en comparación a su antecesor, ya que esta oferta se focalizo para estratos medios y altos. (Castrillon, G. 1993)</p>
<p>“Plan de integración nacional” Julio</p>	<p>Turbay Ayala, con el plan “Plan de Integración Nacional” el sector vivienda fue intervenido de carácter general, focalizo las acciones de las entidades por especialización al ICT le reasigno generar soluciones de vivienda para la población de menores recursos, al FNA se le asigno la generación de créditos, el BCH se le asignaron actividades principalmente financiadoras y apoyo a los programas de renovación y</p>

<p>César Turbay Ayala 1978 a 1982.</p>	<p>desarrollo urbano; (Castrillon, G. 1993) finalizando el gobierno de Ayala se realizó un diagnóstico denominado Plan Indicativo de Edificación de Vivienda, en el cual se planteo el incremento del déficit habitacional y las problemáticas coordinación entre la diferente institucionalidad.</p>
<p>“Cambio con equidad” Belisario Betancur Cuartas 1982-1986</p>	<p>A partir de 1982 Betancourt Cuartas con su plan de desarrollo “Cambio con equidad” se retoma con liderazgo el sector de la construcción de vivienda, siendo este el lema que lo catapulto a ocupar el cargo presidencial con el eslogan “Si se puede” indujo a la esperanza de la población para tener casa propia. En su gobierno se generó el programa de construcción sin cuota inicial basado en diagnósticos anteriores que demostraban la incapacidad de las familias para lograr un ahorro destinado a vivienda, desde el presupuesto se doto de recursos al BCH y al ICT generando un auge significativo en la reactivación del sector vivienda, Betancourt se había fijado una meta de 400.000 viviendas, según datos del DNP se edificaron 392.000 viviendas; es así como este periodo gubernamental logro romper la forma de intervención a esta problemática, con un gran contenido social. (Castrillon, G. 1993)</p>
<p>“Economía Social” Virgilio Barco Vargas 1986-1990</p>	<p>En 1986 Barco Vargas con plan de “Economía social” nuevamente se transforma el enfoque estatal hacia la erradicación de la pobreza absoluta, este se centraba en la satisfacción de necesidades básica por medio de la dotación de servicios públicos y mejoramiento de las condiciones habitacionales y si los recursos lo permitían la construcción de vivienda, sin embargo en este periodo el estado estaba concentrado en la guerra contra el narcotráfico y el terrorismo, lo que dirección la inversión hacia los gastos militares y</p>

	defensa así reduciendo la inversión social. (Castrillon, G. 1993)
“La revolución pacífica” César Gaviria Trujillo 1990-1994	Cesar Gaviria Trujillo desde 1990 tomo el país en un contexto de crisis de justicia, pobreza absoluta, altos índices de violencia por las mafias del narcotráfico; respecto a vivienda en la posesión anuncio una meta de construcción de 500.000 viviendas de las cuales 400.000 serían destinadas a vivienda popular. En el discurso menciona la eliminación del ICT asignándole solo funciones de promoción e intermediación financiera, es decir, la construcción, compra de terrenos, financiamiento hipotecario ya no serían sus funciones. También crea el subsidio familiar de vivienda, entregado por las cajas de compensación familiar CCF, quienes además actuaran como promotoras de vivienda mecanismo dirigido a familias cuyos ingresos fueran inferiores o iguales a 4 salarios mínimos, es decir subsidios a la oferta. La financiación de los subsidios provenía del IVA al cemento, una partida del presupuesto general de la nación, recursos para vivienda rural asignados a la caja agraria y organismos financiadores de vivienda Caja de Vivienda Militar, BCH y FNA. (Castrillon, G. 1993)
“Salto Social” Ernesto Samper Pizano 1994-1998	Con el CONPES 2849 del 96 se diagnosticó que el sector inmobiliario (11.83%) y financiero (20.8%) influían en el PIB, con ello perfilaban en importancia para promover la liberación financiera y la exportación de materias primas. “Ciudades y Ciudadanía” fue el primer intento para que el Estado regulará el sector inmobiliario, ello confluyo con la ley 388 del 97 para la gestión territorial en el cual los municipios tienen un papel fundamental (Acebed, L. Peláez, M., 2021, 11-12).

<p>Andrés Pastrana Arango 1998-2002</p>	<p>A nivel mundial a Organización mundial de la salud bajo una mirada global se inició la discusión de “ciudades saludables” como condicionante para el desarrollo de los territorios y las decisiones gubernamentales; así mismo, en su gobierno hubo un terremoto en el eje cafetero que lo llevó a crear instituciones con la misión de reconstruir ciudades. Intervino el UPAC (inflación), y lo reemplazó por el UVR basado en el índice de precios al consumidor, y el sector financiero creó los créditos hipotecarios individuales con hipoteca.</p> <p>Con el CONPES 3178 funcionó el sistema único de información de los subsidios, los beneficiarios, su caracterización, los proyectos de vivienda, las características mínimas y focalización de los recursos (Acebed, L. Peláez, M., 2021, 14-20).</p>
<p>Álvaro Uribe Vélez 2002-2010</p>	<p>Según el informe al congreso, se indica que se construyeron un millón doscientas mil viviendas, con esto se incrementó la construcción de viviendas en el país, a la vez de lograr impactar en la reducción de la pobreza rural ya que se generaron subsidios de vivienda social en zonas rurales. Así mismo la institucionalidad fue intervenida para mejorar el programa de subsidio familiar de vivienda, se creó el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA para canalizar la asignación de subsidios de vivienda los cuales se otorgaban a la “demanda efectiva” es decir, el beneficiario debía demostrar el cierre financiero. Además, incentivó instrumentos financieros por medio de convenios con Findeter, Fondo Nacional de garantías (FGN), Fondo Nacional del Ahorro (FNA), Cajas de compensación familiar, Camacol. (DNP, 2010, 148-190)</p>

	<p>Con el CONPES 3583 de 2009 se establecen los lineamientos de nuevos instrumentos de cambios de uso del suelo para la ampliación de zonas de expansión, y con ello incentivar y generar confianza para promover la oferta de vivienda social por parte de privados. (Acebed, L. Peláez, M., 2021, 14-20).</p>
<p>“Prosperidad para todos” Juan Manuel Santos Calderón 2010-2018</p>	<p>En el plan de desarrollo de su primer gobierno, uno de los temas principales de la agenda, era intervenir en el sector vivienda; por lo cual se fijó la meta de entregar un millón de viviendas en el cuatrienio.</p> <p>En el año 2011 en el periodo presidencial de Juan Manuel Santos, con las facultades extraordinarias que confiere el congreso de la república para intervenir en la estructura de la administración pública; mediante el decreto 1444 de 2011 en el artículo 14 se da la creación del Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio por la escisión de los antes ministerios de vivienda, ambiente y desarrollo territorial. Además, en el artículo 15 del mismo decreto, definió el sector administrativo de vivienda ciudad y territorio, conformado por el ministerio, las superintendencias y las entidades adscritas o vinculadas.</p> <p>En su gobierno se destaca la reingeniería de los instrumentos de política de subsidios familiares, por ejemplo, incrementó la cantidad de subsidios del FNA, promovió el Leasing habitacional, y facilitó las condiciones para entregar los desembolsos de subsidios de vivienda anticipados a la entrega del inmueble para facilitar el apalancamiento financiero de los constructores. (Muñoz, J. 2016). Y creó el programa de “Mi casa ya” en el cual agregaba un segundo subsidio a las familias con ingresos inferiores a los dos salarios mínimos mensuales vigentes y subsidiaba un porcentaje de la tasa de interés por los primeros 7 años de la amortización. (Niño, D. 2018).</p>

	Además, en el 2012 a través de la ley 1537 se crea el “Programa de vivienda gratuita” con lo cual le apostaba a la entrega de 100.000 unidades habitacionales gratuitas para población vulnerable.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fuente: Elaboración propia

De la revisión documental presentada anteriormente, se evidencia alta influencia en las prioridades de agenda gubernamental a nivel nacional en la intervención a la vivienda; así mismo, se destaca la importancia que se ha dado al sector financiero e inmobiliario en la ejecución de las decisiones de cada gobierno.

Teniendo en cuenta lo anterior, se resalta que el papel de la administración pública en términos de intervención para garantizar el derecho a la vivienda; en efecto, esto impacta de manera transversal a los diferentes actores de la sociedad. Indiscutiblemente a través de la normatividad (poder legislativo) se condiciona e influye en el uso el suelo, es decir, define el área a intervenir y las que no; y el despliegue institucional (Poder ejecutivo) articula y posibilita la acción Estatal promoviendo la mediación de los oferentes y los demandantes de la vivienda según la caracterización y posibilidad de acceso.

NORMATIVA COLOMBIANA QUE REGULA LA VIVIENDA.

En Colombia, para proteger, regular o controlar la prestación de servicios públicos o garantizar el goce efectivo de derechos, se generan políticas de Estado alineadas con lo consagrado en la constitución de 1991, desde la que desarrolla la forma de garantizar el acceso a estas de manera óptima y adecuada, según las necesidades de la población; en ese sentido, hay una serie de normativas que buscan fortalecer las políticas de interés social, y se usó del suelo como muestra de los diferentes gobiernos de garantizar vivienda digna, para ello se encuentra que:

Tabla 2: Normativa de vivienda social colombiana.

Normativa	Descripción
Decreto 3118 de 1968	Este decreto crea el Fondo Nacional de Ahorro y establece normas sobre el auxilio para empleados públicos y trabajadores oficiales, además de otras disposiciones. Entre sus funciones están la construcción y

	mejoramiento de vivienda, y facilitar el acceso a préstamos y subsidios de vivienda para empleados y sus cónyuges.
Ley 25 de 1981	Se crea la Superintendencia de Subsidio Familiar para supervisar y controlar las entidades encargadas de recolectar contribuciones y distribuir asignaciones, garantizando el cumplimiento de leyes y estatutos internos. Aunado a ello, el seguimiento a las cajas de compensación familiar las cuales generan subsidios, incluidos los de vivienda, que varían según el plan al que una persona se vincule, recibiendo un monto económico como parte de la deuda al adquirir vivienda.
Ley 21 de 1982	“Por la cual se modifica el régimen del Subsidio Familiar (...)” Entendiendo que el subsidio familiar es un beneficio social ofrecido en forma de dinero, bienes o servicios a los empleados con ingresos medios y bajos, de acuerdo con la cantidad de personas a su cargo. Así, el artículo 62 de esta ley, ordena en cuarto puesto la prioridad la vivienda, instando a adelantar obras y programas sociales; y en el artículo 65, plantea la necesidad de generar alianzas con otros organismos del orden público o privado, para adelantar proyectos de construcción de vivienda o mejora de estas, según sea el caso relacionado.
Ley 3 de 1991	“por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.” este estará conformado por entidades públicas y privadas que desempeñen funciones relacionadas con la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de este tipo. Estas entidades seguirán las políticas y planes generales establecidos por el Gobierno Nacional.
Ley 388 de 1997	Establece los criterios que deben cumplirse, en cuanto a la ubicación de la vivienda de interés social y la garantía de acceso a servicios públicos básicos en el hogar. Asimismo, establece que el Gobierno Nacional debe

	definir y actualizar el costo de una vivienda de interés social y prioritaria, considerando principalmente los recursos asignados y la evaluación de las necesidades de la población más necesitada del país.
Ley 432 de 1998	"por la cual se reorganiza el Fondo Nacional de Ahorro, se transforma su naturaleza jurídica y se dictan otras disposiciones." esta modificación permite que la vinculación ya no sea solo de servidores públicos y oficiales; sino que por el contrario los ciudadanos que deseen consignar sus cesantías lo puedan hacer; facilitando el acceso a créditos, destinados a vivienda, mediante el manejo de cesantías o ahorro programado, y la articulación de subsidios emitidas desde el gobierno nacional.
Ley 708 de 2001	El Estado, a través de sus entidades no financieras pertenecientes a los diferentes poderes públicos, organismos autónomos e independientes, tiene la obligación de ceder de forma gratuita al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (Inurbe) aquellos predios fiscales, o partes de ellos, que sean aptos para la construcción o el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social.
Decreto 555 de 2003	"Por el cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda»" esta entidad desempeña un papel fundamental en el fortalecimiento del Sistema Nacional de Información de Vivienda y en la ejecución de las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana. Su enfoque principal radica en la descentralización territorial de las inversiones en recursos para vivienda de interés social.
Ley 1114 de 2006	El Estado, a través del Presupuesto Nacional, destinará cada año una cantidad mínima equivalente a un millón cuatro mil novecientos un (1.004.901) salarios mínimos legales mensuales vigentes para la entrega de Subsidios de Vivienda de Interés Social tanto en zonas urbanas como rurales. Esta partida presupuestal es inmune a recortes.
Ley 1469 de 2011	Permite que el gobierno nacional y local pueda agilizar procesos de habilitación de suelo para aumentar la producción de vivienda, tomando como referente el déficit de vivienda en cada municipio distrito. Esto

	<p>como estrategia, que garantice el uso equitativo del suelo, pero más allá de esto fortalecer los procesos del gobierno en búsqueda de vivienda digna y por ende el acceso a servicios públicos domiciliarios.</p>
Ley 1537 de 2012	<p>Esta ley establece cuáles serán las competencias que tienen las diferentes entidades del orden nacional y territorial, en articulación con el sector privado, en lo concerniente a proyectos de vivienda de interés social y prioritario; en el cual se tendrá que priorizar las familias de más bajos recursos, establecer cuáles serán los apoyos e incentivos que recibirán, las responsabilidades que tienen las diferentes entidades intervinientes.</p>
Decreto 428 de 2015	<p>“Por el cual se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya”.” Se establece que el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) al contar con patrimonio autónomo, será el encargado de administrar los recursos que sean destinados para el proyecto de vivienda de interés social denominado “mi casa ya”, a su vez designará como voceros a las sociedades fiduciarias, encargados de asignar a la población más vulnerable.</p>
Decreto 949 de 2022	<p>“Modifica el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015” referencia que los proyectos de vivienda de interés social (VIS) se encuentran entre los 135 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) hasta los 150 SMMLV dependiendo las condiciones territoriales hasta los 170 SMMLV; En el caso de las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) no superaran los 90 SMMLV, pero pueden llegar hasta los 100 SMMLV.</p>
Ley 2079 de 2021	<p>Esta ley busca “Reconocer la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado” fortaleciendo los procesos normativos existentes, siendo un avance en el acceso a vivienda digna tanto en el sector rural como urbano; Esta posibilita la asesoría por parte de las entidades nacionales y destinación de recursos, acorde a las acciones que se pretendan implementar (adquisición, construcción, mejoramiento y entornos rurales).</p>

Con estas políticas, normativas y legislaciones, el Gobierno busca asegurar que las personas de bajos recursos no solo tengan acceso a la información necesaria para comprar viviendas dignas, sino también que la asignación de recursos sea transparente, mejorando así la calidad de vida de los colombianos de bajos recursos. El objetivo es proteger los derechos fundamentales de los miembros de las familias.

Ante los niveles de pobreza y desigualdad, el Estado ha llevado a cabo una lucha continua para eliminar las condiciones que agravan la desigualdad en el país. Esto se ha hecho mediante iniciativas públicas y privadas que buscan fortalecer las instituciones que ofrecen servicios básicos para satisfacer las necesidades de la población, cumpliendo así con lo establecido en la Constitución Política para proporcionar salud, educación, empleo y vivienda digna; siendo esto un motor en la reducción de la pobreza multidimensional (MVCT , 2014).

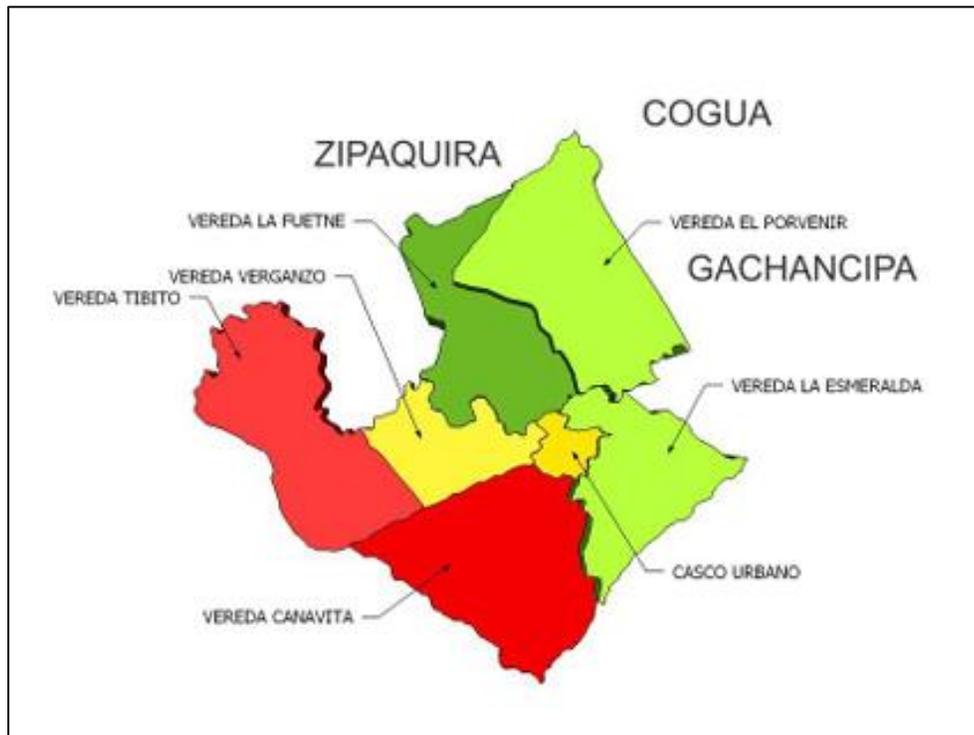
A su vez, impulsando el acceso a proyectos de vivienda que sean de fácil acceso, articulado así con los diferentes subsidios y beneficios que otorgan las cajas de compensación familiar y ayudas monetarias que el Estado facilita por medio de entidades públicas o privadas.

CONTEXTUALIZACIÓN DE TOCANCIPÁ

Contextualización geográfica

Tocancipá se encuentra situado en el Departamento de Cundinamarca al norte de Bogotá, junto con los municipios de Cajicá, Cogua, Cota, Chía, Gachancipá, Nemocón, Sopó, Tabio, Tenjo, Zipaquirá; conforman la provincia de Sabana Centro. (Alcaldía Municipal de Tocancipá) Por su cercanía al distrito capital presenta dinámicas urbanas con relaciones metropolitanas.

Ilustración 1 Ubicación geográfica del municipio de Tocancipá.



Fuente: Alcaldía Municipal de Tocancipá, 2011.

Contextualización económica

Tocancipá se encuentra en la región de Sabana Centro, que es una de las zonas económicas más activas del país. La conexión entre el municipio y la ciudad de Bogotá ha contribuido al desarrollo económico de Tocancipá, y a su vez ha atraído a empresas de diversos sectores; razón por la cual, también se ha reconocido como “capital industrial”.

El municipio tiene un alto potencial de crecimiento económico, con fortalezas tales como su ubicación estratégica, su infraestructura moderna y su mano de obra calificada. La economía del municipio de Tocancipá, esta diversificada, con una fuerte participación de los sectores de servicios, industria y construcción; según el DANE el valor agregado bruto (VAB) del municipio en 2021 fue de 4,2 billones de pesos, lo que representa el 8% del VAB del departamento de Cundinamarca ubicándose en el segundo puesto después del municipio de Soacha, este es un valor elevado teniendo en cuenta que Tocancipá es el decimosegundo municipio del departamento con mayor población.

Ilustración 2 Participación en el VAB de los municipios de Cundinamarca



Fuente: DANE (2021).

El sector de servicios es el más representativo de la economía del municipio, con un 65% del VAB. Dentro de este sector, los servicios financieros y de seguros, el comercio y los servicios sociales, comunales y personales son los más característicos; le sigue el sector industrial que tiene una participación del 20% del VAB, dentro de este sector, la industria manufacturera, la construcción y la explotación de minas y canteras son los más significativos; el sector agropecuario tiene una participación del 15% del VAB. Dentro de este sector, la agricultura y la ganadería son los más trascendentales.

Contextualización de Población.

Tocancipá cuenta con una población de aproximadamente de 47.539 (DANE, 2021) ubicándose en el decimosegundo puesto del departamento como se ilustra en la figura 3, y con una densidad poblacional de 660 Hab/ km²

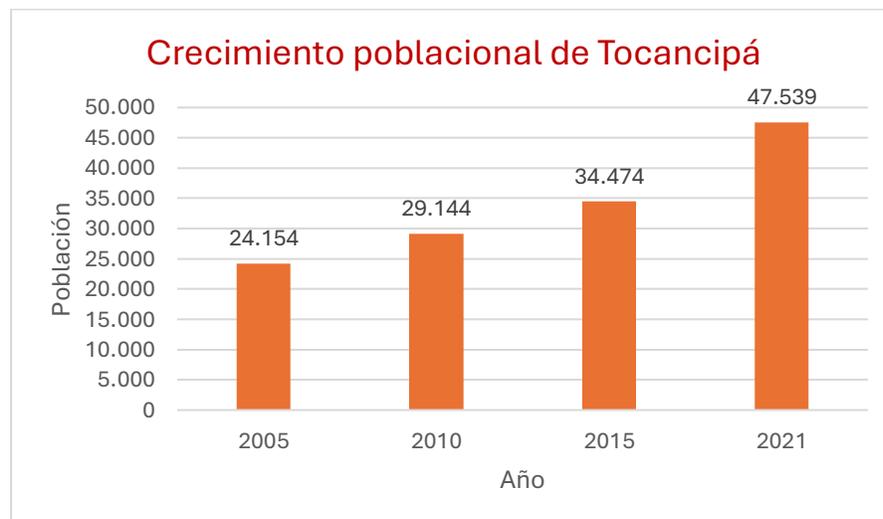
Figura 1: Población de los municipios de Cundinamarca más poblados



Fuente: DANE, 2021, 77.

Para 2005, según cifras del DANE, Tocancipá tenía 24.154 habitantes, que ocupaba el décimo puesto en tamaño poblacional entre los 17 municipios del área metropolitana; en los últimos 18 años la población en este municipio creció un 65 %, como se evidencia en la figura 4. Es de los municipios con alto crecimiento poblacional de la sabana norte.

Ilustración 3 Crecimiento poblacional de Tocancipá en el periodo 2005-2021.



Fuente: Elaboración propia. DANE, Crecimiento poblacional de Tocancipá en el periodo 2005-2021.

Estas dinámicas poblacionales pueden estar principalmente relacionadas con la cercanía a Bogotá, ya que está a solo 30 kilómetros del norte de la capital de Colombia. Esto ha hecho que el municipio sea una opción atractiva para las personas que buscan vivir cerca de la ciudad, pero en un ambiente más tranquilo y natural.

Como se ha dicho anteriormente, el municipio ha experimentado un importante desarrollo económico en los últimos años; esto se ha traducido en la creación de nuevas empresas y la generación de más empleo, en consecuencia, ha atraído a nuevos habitantes al municipio.

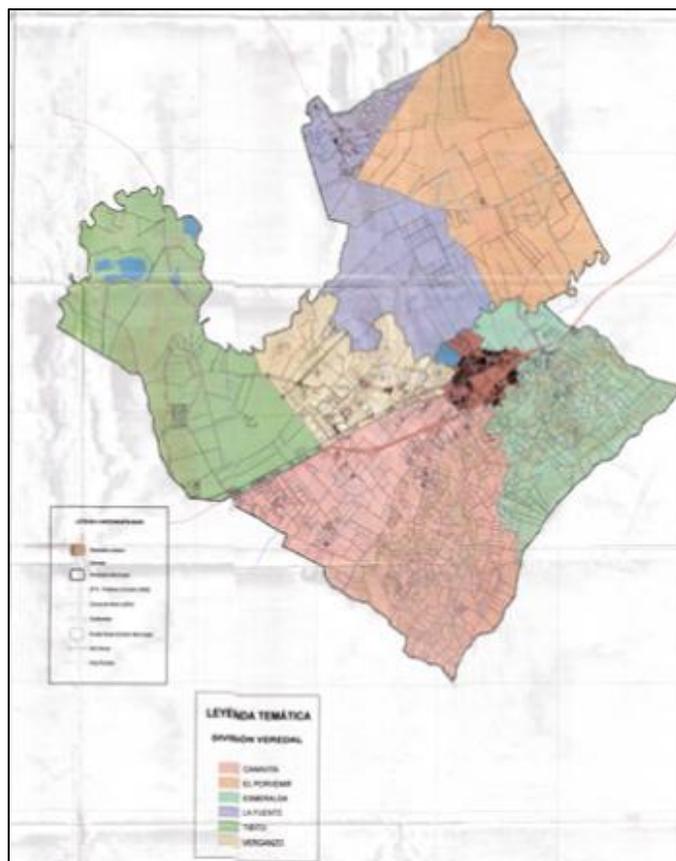
Al mismo tiempo el crecimiento poblacional de Tocancipá ha tenido un impacto importante. Por un lado, ha generado nuevos desafíos, como la necesidad de ampliar la infraestructura y los servicios públicos; por otro lado, también ha traído oportunidades, como el desarrollo de nuevas actividades económicas y la creación de nuevos empleos.

Aún con el considerable crecimiento urbano del territorio, la información del municipio sobre déficit de vivienda del DANE 2005 continua con desafíos significativos. En el 2005 se reportaban 1.255 hogares en déficit cuantitativo; de los cuales 496 están ubicados en la cabecera y 1.148 en el resto del territorio. De manera semejante con el déficit cualitativo, en el cual se reportan 576 hogares, de los cuales 187 están en cabecera y 389 en el resto. (Porrás, J., 2021) Es preciso mencionar que el mayor déficit habitacional se concentra en las veredas que han tenido poco desarrollo urbanístico, y que requieren intervención municipal.

Dicho lo anterior, se articula con la información del SISBEN del 2020 sobre las condiciones de la vivienda en una muestra de la población de Tocancipá; se encuentra De 10.215 hogares, 6.095 se encuentran viviendo en arriendo, 1.421 en casa propia que están pagando, 1.964 en casa propia totalmente paga y 735 en otra condición.

ANÁLISIS CARTOGRÁFICO.

Ilustración 4 División Política. Alcaldía de Tocancipá.



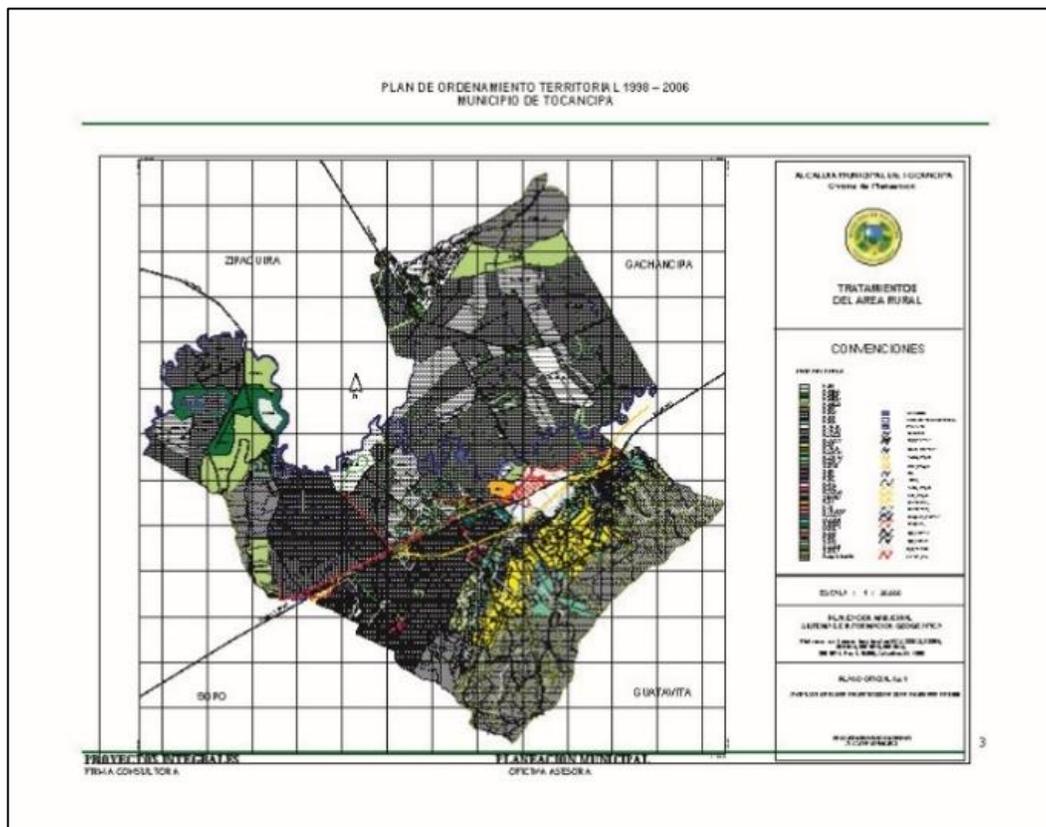
Fuente: Alcaldía de Tocancipá.

Es necesario presentar el cambio significativo en el uso del suelo del municipio de Tocancipá, pasando de una predominancia agropecuaria en el pasado a un panorama actual dominado por las actividades industriales y residenciales. Esta transformación ha sido impulsada por factores como la urbanización, el crecimiento económico y la industrialización.

En el mismo sentido y con la información disponible, la figura 5, permite analizar la evolución de la normatividad del uso del suelo en las Veredas de Verganzo y Tibitó, abarcando un periodo que va desde 1998, año en que se realizó el primer diagnóstico para la formulación del Plan de Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) municipal, hasta la aprobación del PBOT vigente en 2010 (Acuerdo 09 de 2010).

Usos Del Suelo Según Decreto 228 De 28 de diciembre de 2000.

Ilustración 5 Mapa ordenamiento territorial 1998-2006.



Fuente: Usos del suelo 2000.

Para comprender mejor estas dinámicas, se presenta las clasificaciones de uso del suelo para las veredas seleccionadas según la normatividad del decreto 228 de 28 de diciembre del 2000:

- P-RM: Áreas de actividades recreativas metropolitanas: Se realiza el tratamiento de suelos en áreas metropolitanas para respaldar actividades recreativas y turísticas, aprovechando las características del entorno como topografía, paisaje y proximidad al agua. Se busca crear infraestructuras que permitan una recreación masiva controlada, cumpliendo con las disposiciones de la Ley 491 de 1999, especialmente en sus artículos 15 y 24. En las veredas seleccionadas se encuentra el Club Campestre La Sabana, El autódromo internacional las Tortugas, y el parque Jaime Duque.

- P-HB-M: Zona de amortiguación: La Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), según el acuerdo 16 de 1998, implementa el tratamiento de áreas de amortiguación para prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas cercanas a una reserva Bosque protector y recarga de acuíferos PHB. El objetivo es evitar alteraciones a nivel biótico y ecológico. Las actividades de amortiguación deben cumplir con disposiciones legales, incluyendo la Ley 491 de 1999 (artículos 15, 24 y 21), el código penal (artículo 244) y otras normativas relacionadas con este uso. Para las veredas seleccionadas, en este espacio se ubica cercana a la ronda del río y a la planta de tratamiento de aguas del Acueducto de Bogotá.
- R-AG-S: Agricultura intensiva: Cuenta con extensas áreas planas en la Sabana de Bogotá, ha visto reducida su disponibilidad de suelos aptos para la agricultura debido al establecimiento de grandes floriculturas, asentamientos industriales y servicios institucionales a nivel regional-metropolitano. Esto ha afectado la superficie disponible para la producción agrícola en la actualidad. Se emplea el tratamiento Agropecuario Mecanizado o Intensivo en suelos de alta capacidad agrológica, caracterizados por relieve plano, ausencia de erosión, suelos profundos y sin riesgo de inundación. Se promueven corredores de vida o una malla ambiental con áreas boscosas y cercas vivas para conservar la biodiversidad. Suelos de los cuales una gran parte están ubicados en las veredas seleccionadas.
- P-HB-F Captación e infraestructura básica: Se aplica el tratamiento de Captación e infraestructura básica según el Acuerdo No. 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR). Este tratamiento se extiende a franjas de suelo alrededor de las instalaciones de captación de acueductos. Estas medidas buscan proteger recursos hídricos destinados a diversos usos, cumpliendo con disposiciones establecidas en la Ley 79 de 1986 y el Decreto 1449 de 1977 para acequias. Este espacio está destinado como planta de tratamiento de aguas de Tibitó.
- R-AG-V Explotaciones Bajo Invernadero: Se implementa el tratamiento de Explotaciones bajo invernadero para todos los cultivos desarrollados bajo estructuras de protección, ya sean permanentes o temporales. Se requiere la obtención previa de la licencia ambiental y los permisos correspondientes. En cuanto a la ocupación del

predio, los índices máximos son del 60% para el área cubierta por invernaderos y usos complementarios, del 10% para barreras perimetrales de aislamientos ambientales, y del 30% para áreas de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo. En el sector en estudio se cuenta con cuatro áreas clasificadas de este modo.

- R-AG-O Producción Forestal: Es un uso de suelo destinado para la producción de especies nativas, esta clasificación solo se encuentra en el área ubicada en la vereda Tibitó.
- P-HB-C Ronda y conservación de Cause: Se aplica el tratamiento de ronda y conservación de cauce según el Acuerdo No. 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR). Este tratamiento se extiende a franjas de suelo paralelas o en la periferia de nacimientos y cauces de agua. Deben mantenerse con vegetación natural o sustituta, arbórea, arbustiva o herbácea, dependiendo de la necesidad de adecuación o mantenimiento mecánico del cuerpo de agua. Estas medidas cumplen con la Ley 79 de 1986 y el Decreto 1449 de 1977 para acequias. Esta clasificación se encuentra en el área ubicada en la vereda Tibitó y otros sectores del Municipio.
- P-PC. Áreas de parcelación campestre: Es suelo destinado a la construcción de vivienda campestre, se establecen condiciones especiales para el desarrollo de este uso.
- Sin- RM. Este uso de suelo no se encuentra clasificado en el POT: Es un área bastante significativa; sin embargo, en el análisis del documento no se haya descripción alguna.
- R-CP-W. Núcleos Rurales: Esta categoría representa un nivel mínimo de desarrollo rural en el sistema, caracterizado por áreas pobladas y aisladas en espacios limitados. Estos asentamientos incluyen equipamiento comunitario básico y sirven como centros elementales de prestación de servicios. Las actividades en estos núcleos rurales deben cumplir con las disposiciones legales, incluyendo la Ley 491 de 1999, artículos 15 y 24. En esta clasificación se encuentra El centro poblado rural, Las Quintas.
- S-DV-L Comunicación metropolitana: Comunicación Metropolitana. Se aplica el tratamiento de Comunicación Metropolitana, según el Acuerdo No. 16 de 1998 de la

Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), en las zonas de intersecciones viales. Las actividades de comunicación metropolitana deben cumplir con las disposiciones de la Ley 491 de 1999, especialmente el artículo 24, y otras normas aplicables. En esta área se encuentra la vía que comunica con Bogotá, autopista principal del municipio.

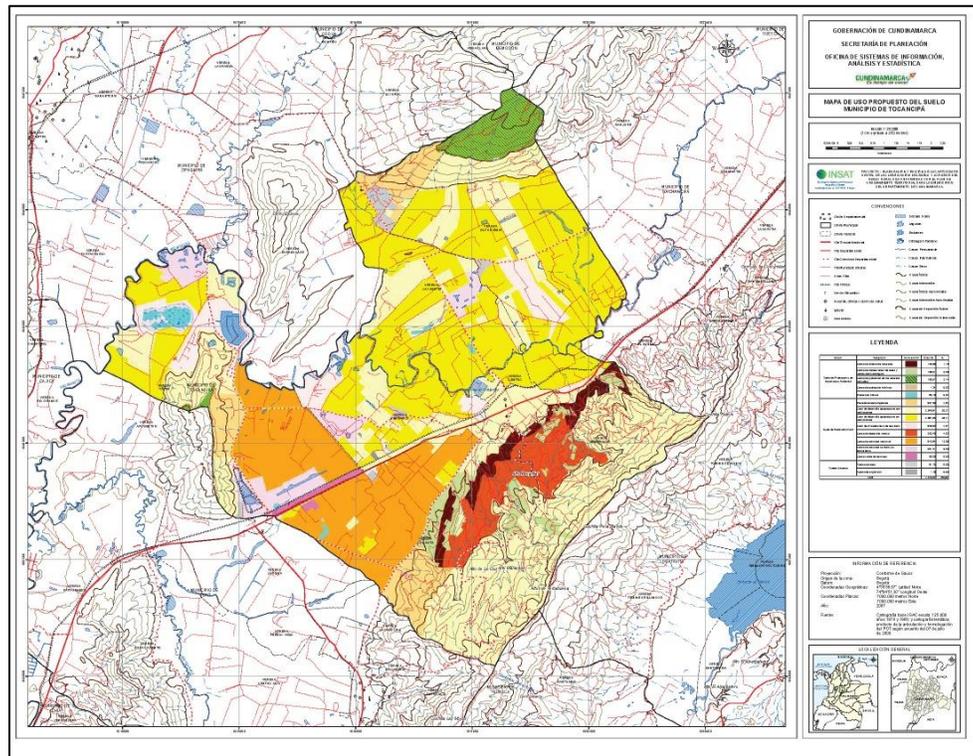
- P-TE-R. Infraestructura: por la naturaleza de microindustria y el manejo de elementos de gran volumen con potencial impacto ambiental, requiere tratamiento de aislamientos y áreas de protección especiales. En el futuro, se sugiere que estos desarrollos solo se ubiquen en áreas industriales. El aislamiento debe ser de al menos 15 metros y estar densamente reforestado. Los predios colindantes deben duplicar esta área de aislamiento según su uso. Además, se aplica el tratamiento de Suelos con funciones soporte de usos institucionales, servicios e infraestructura, según el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR, a las unidades territoriales identificadas por el municipio para obras de infraestructura y servicios públicos. Está ubicado Termozipa y las lagunas de Oxidación.
- E-VI Áreas de Expansión habitacional: El POT implementa el tratamiento de expansión habitacional en áreas con baja ocupación, ajustando su crecimiento gradualmente para su incorporación a la malla urbana. Estas zonas se destinan a baja densidad habitacional con características más rurales. Las actividades de expansión habitacional deben cumplir con las disposiciones de la Ley 491 de 1999, especialmente el artículo 24, que establece sanciones para la contaminación ambiental, incluyendo la contaminación de la atmósfera, suelo, subsuelo, aguas y otros recursos naturales. Esta clasificación se encuentra únicamente en el sector en estudio.
- S-MG. Áreas de mejoramiento Integral: El tratamiento de mejoramiento integral en zonas urbanas de Tocancipá con más del 20% de lotes libres, caracterizadas por asentamientos no planificados. Estas áreas, ubicadas mayormente en las periferias y en terrenos no adecuados para urbanizar, carecen de criterios urbanísticos coherentes y requieren una incorporación adecuada al tejido urbano mediante la definición de redes viales y la provisión de servicios públicos y equipamiento comunitario. Se propone la elaboración de planes parciales para generar estructuras prediales y viales

más claras, permitiendo su crecimiento como centros urbanos con densidades apropiadas. Estas áreas participan en programas de vivienda de interés social para mejorar viviendas e infraestructuras. Las actividades de mejoramiento integral deben cumplir con las disposiciones de la Ley 491 de 1999, incluyendo sanciones por contaminación ambiental según el artículo 24.

- S-DS-T actividad institucional: Se aplica a predios o zonas estratégicamente ubicados en la estructura urbana para proporcionar servicios institucionales, educativos, recreativos y de salud. El objetivo es consolidar centralidades y satisfacer las necesidades de la mayor cantidad de habitantes. Las actividades de actividad institucional deben cumplir con las disposiciones de la Ley 491 de 1999, especialmente el artículo 24.
- S-CO-B. Áreas de consolidación tipo B: El tratamiento de Consolidación Tipo B se refiere a zonas urbanas originadas por grandes proyectos de vivienda que no se diseñaron para extender la malla urbana, generando segregación socioespacial y tipologías de alta densidad que aumentan significativamente la demanda de servicios e infraestructura. Estos sectores requieren intervenciones para integrarlos a la estructura urbana, normativas que mejoren los espacios públicos y respeten las áreas designadas.
- PEI. área de expansión de infraestructura de servicios: Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación y obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.
- S-DS-M Actividad Múltiple: Se aplica el tratamiento de actividad múltiple a zonas que por su potencial y localización juegan un papel de transición entre diferentes tratamientos. Estas zonas posibilitan desarrollos espaciales y de uso variados, que puedan servir a todos los sectores y jugar el papel de enlace entre unos y otros usos.

Usos Del Suelo Según Acuerdo 011 De 2005.

Ilustración 6 Mapa clasificación uso del suelo 2005



Fuente: Usos del suelo 2005

- Áreas de actividades recreativas: Corresponde a aquellos parques en donde la recreación activa es la forma principal de uso público desarrollada de manera compatible con la conservación de elementos naturales y del paisaje:

Se determinan cuatro (4) Áreas Recreativas: Parque Jaime Duque (Vereda Tibitó), Autódromo Internacional Las Tortugas (Vereda Verganzo), Club Campestre La Sabana (Vereda Tibitó), Club U. Manuela Beltrán; de los cuales los tres primeros se encuentran en las áreas seleccionadas.

- Áreas de recreación ecoturística: Son Áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo rural.
- Área de Infraestructura de servicios: Corresponde a las unidades territoriales previstas para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos: Área

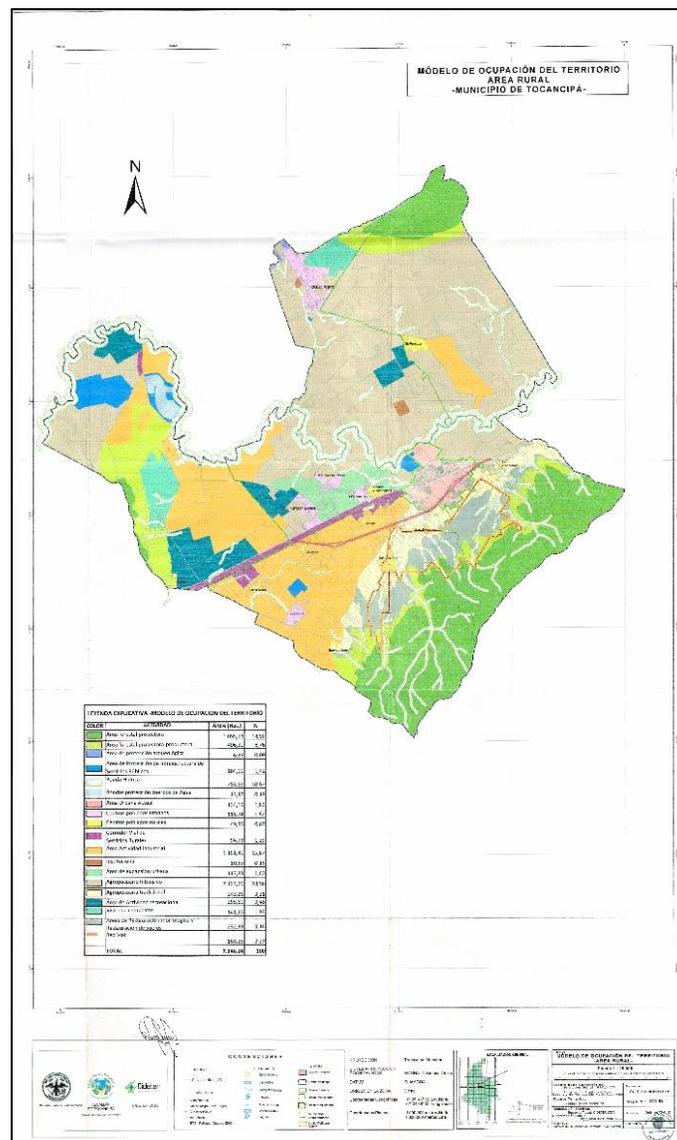
de planta de tratamiento de aguas residuales municipal, Termoeléctrica Martín del Corral, Planta de tratamiento de Tibitó, Pozos profundos.

- Zona de desarrollo agropecuario sin restricciones: Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. Comprende los suelos del valle del Río Bogotá.
- Zona de desarrollo agropecuario con restricciones: Son suelos igual que los agropecuarios intensivos pero que tienen las siguientes restricciones: Agroindustriales, granjas avícolas, cunícolas y porcícolas e infraestructura de servicios públicos y centros vacacionales. Cultivos bajo invernadero con las restricciones establecidas en el artículo 174 de este acuerdo.
- Zonas de protección de los recursos naturales: Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos geotécnicos u otros recursos naturales renovables.
- Zona de Actividad Industrial: Son áreas destinadas al establecimiento y desarrollo de actividades industriales o manufactureras.
- Parcelaciones Campestres: Es toda división o subdivisión de lotes de suelo rural, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios, agrosilvopecuarios y/o forestales. El desarrollo agrupado de vivienda campestre es el proceso por el cual un terreno ubicado en suelo rural, en las áreas permitidas por este Acuerdo es dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y dotado de servicios de agua potable y energía, de infraestructura vial y de los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.
- Suelos de expansión: se incorporarán a las áreas urbanas cuando cuenten con calidad de áreas urbanizadas Suelo Urbano Entiéndase por uso, para efectos del presente Plan, la destinación dada al suelo según actividades que en él puedan desarrollarse. Los usos urbanos requieren para su desarrollo una infraestructura urbana a través de formas idóneas de urbanización y construcción.

- Zonas viales de servicios: Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios, que están ubicadas sobre la franja vial principal del municipio.

Usos Del Suelo Según Acuerdo 09 De 2010.

Ilustración 7 Mapa ocupación del suelo



Fuente: Ocupación del suelo rural 2010

- Áreas de actividad recreacional: Corresponde a aquellas áreas destinadas a prestar servicios de esparcimiento a la comunidad. La actividad recreativa puede ser de tipo activo o de tipo pasivo.

- Áreas de actividad industrial: Corresponde a las áreas destinadas al desarrollo industrial.
- Áreas agropecuarias intensivas: Corresponde a un uso principal en Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado, sistemas agrosilvopastoriles y forestal protector-productor. Se debe dedicar como mínimo el 25% del predio para uso forestal protector, para promover la malla ambiental; y un uso condicionado para Cultivos bajo invernadero con fines de floricultura con las restricciones establecidas en este acuerdo. Las explotaciones de animales, los cultivos bajo invernadero deberán presentar un Plan de Manejo Ambiental para el control de la contaminación ambiental. Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario confinado intensivo, infraestructura de servicios públicos, Comercio y Servicios Grupo I, Recreacional, granjas avícolas, cunícolas y porcícolas e infraestructura de servicios públicos y centros vacacionales.
- Áreas de protección de infraestructura de servicios públicos: Corresponde a las unidades territoriales previstas para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos: En el Municipio, a estas áreas corresponden a la Planta de tratamiento de aguas residuales y los sistemas de tratamiento de vertimientos de otros sectores rurales y suburbanos.
- Área forestal protectora productora: Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora. Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.
- Área forestal protectora: Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora, su finalidad exclusiva es la protección de los suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. Estas áreas se diferencian entre sí en virtud del régimen administrativo que las cobija.
- Vivienda campestre: Corresponde a las unidades habitacionales en predios rurales indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

- Centro poblado rural
- Centro poblado urbano
- Corredor vial de servicios rurales: Su uso principal es para Paradores, restaurantes y estacionamientos. Comercio y Servicios Grupos II y III, donde también es compatible con Talleres mecánicos, eléctricos y de latonería, Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento de maquinaria, distribución de productos, artesanías y ciclovías. Institucional II, Vivienda del propietario (solamente la existente).
- Suelo de expansión urbana: Corresponde a las áreas intermedias entre los tres (3) Centros Poblados Urbanos de la Vereda Verganzo y el área urbana Centro; se caracteriza por la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, los cuales tienen como destino a partir de planes parciales darles uso para urbanizar.

Interpretación.

Las veredas de Verganzo y Tibitó han experimentado importantes transformaciones a lo largo del tiempo, reflejadas en la implementación de diversos acuerdos y planes de ordenamiento territorial (POT) (Ya mencionados anteriormente).

Se inicia por la vereda Tibitó, situada en la parte noroccidental del municipio, esta ha pasado de ser predominantemente agropecuaria a convertirse en una zona industrializada. En la parte superior de Tibitó se encuentra el Club Campestre de la Sabana, que ha mantenido su función recreacional a través de los tres POT, entendido este con diferentes enfoques u objetivos. Al recorrer la parte inferior de la vereda, en el POT del 2000 se identificaban extensas áreas agropecuarias dedicadas a la agricultura intensiva y explotaciones bajo invernadero. Además, existían zonas destinadas a la protección y producción forestal, incluyendo la planta de tratamiento de agua potable Tibitó, clasificada como infraestructura básica con áreas de protección para conservar los cuerpos de agua.

Para el POT del 2005, aunque la mayoría de las áreas mantuvieron sus usos, se observó una reducción significativa en los suelos de protección y producción forestal. En el POT del 2010, algunas áreas volvieron a transformarse, con el uso del suelo de la planta de tratamiento de agua potable cambiando a zona industrial, mientras que las áreas agropecuarias se convirtieron en su mayoría en zonas forestales protectoras-productoras.

En la zona adyacente a la vía, el POT del 2000 identificaba tres áreas principales: una sin clasificación, otra para actividad recreacional, y una última para comunicación metropolitana, correspondiente a la autopista norte que atraviesa el municipio. En el POT del 2005, la zona sin clasificación pasó a uso industrial y se mantuvo así en el POT del 2010. La zona contigua a la vía, inicialmente desorganizada, comenzó a establecer condiciones para la construcción de áreas de servicios viales en el POT del 2005. Finalmente, una pequeña área conocida como “Las Quintas” se mantuvo como un centro poblado urbano a lo largo de los tres POT, aunque con diferentes denominaciones.

Para la vereda de Verganzo, el recorrido se realiza de izquierda a derecha. En el POT del 2000, el uso del suelo estaba destinado a infraestructura, específicamente la central termoeléctrica Termozipa. Esta área se transformó en infraestructura de servicio en el POT del 2005 y en zona industrial en el POT del 2010. También se encuentra el Autódromo de Tocancipá, cuya función recreacional se mantuvo constante a través de los tres POT, solo cambiando su denominación.

En el POT del 2000, la mayor parte de Verganzo estaba compuesta por suelos agropecuarios, dedicados a la agricultura intensiva y explotación bajo invernadero. En el POT del 2005, estas áreas siguieron siendo agropecuarias, aunque con diferentes denominaciones. El cambio radical ocurrió en el POT del 2010, cuando gran parte del suelo se transformó en centros poblados urbanos y áreas para la expansión urbana, dejando una pequeña porción para uso agropecuario intensivo.

Tabla 3: Cambio de áreas según datos del POT 2000 y 2010

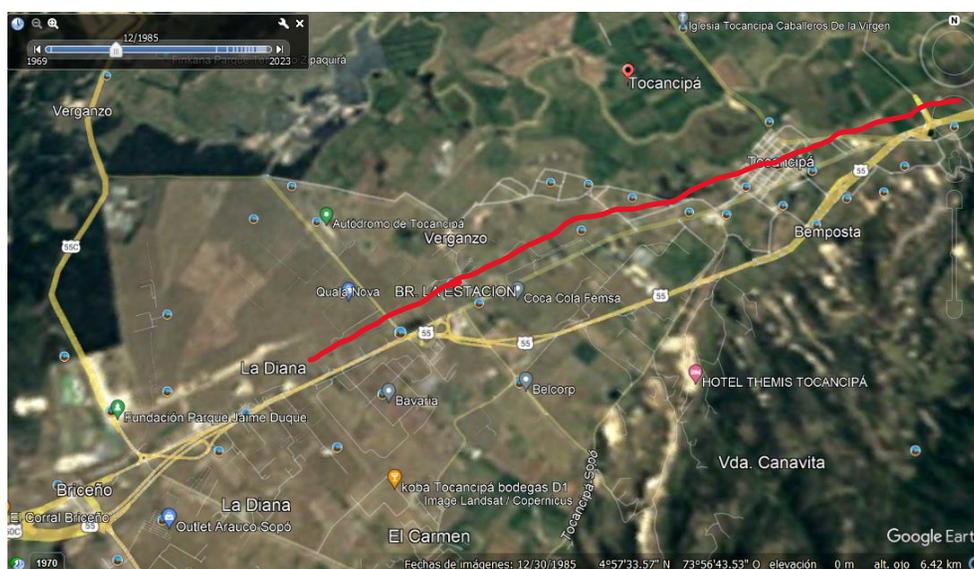
	2005	2010
	Area (Ha)	Area (Ha)
Zona Urbana	62,6	236,57
Zona Industrial	942,64	1151,45
Zona Agropecuaria	4501,66	2371,52

Fuente: POT Tocancipá 2005, y POT Tocancipá 2010.

Para evaluar los cambios en estas dos veredas, se compararon las áreas entre los POT del 2005 y del 2010, ya que no se disponía de información para el POT del 2000. La tabla 3, evidencia reducción de suelos agropecuarios, que han sido transformados en su mayoría en suelos urbanos e industriales. La vereda Tibitó ha pasado de suelos agropecuarios a industriales, y la vereda de Verganzo de suelos agropecuarios a urbanos.

Según Google Earth, en 1985, la vía principal atravesaba Verganzo y el centro fundacional del municipio, mientras que la vía amarilla no existía y el territorio estaba destinado principalmente a usos agrícolas.

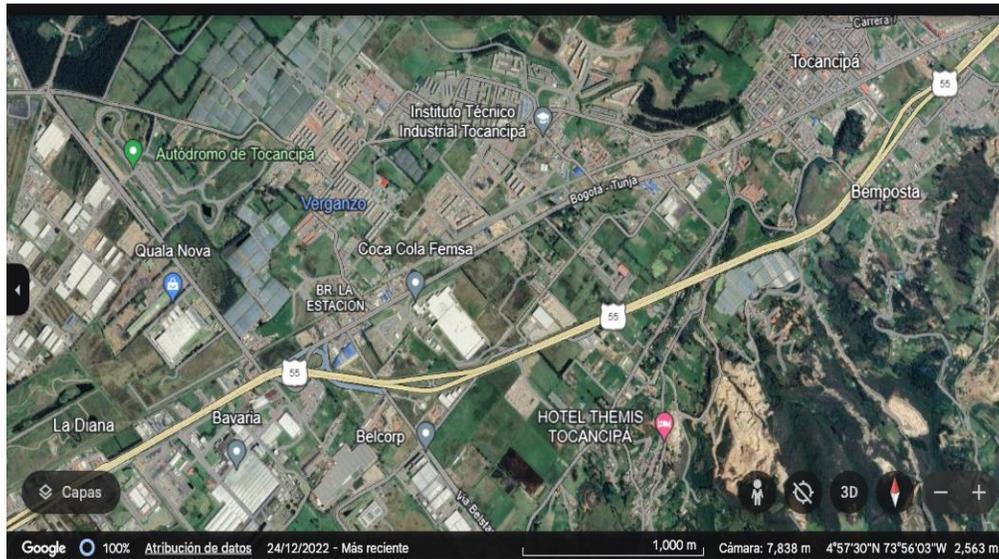
Ilustración 8 Imagen satelital Tocancipá 1985



Fuente: Google Maps. (s.f.). Tocancipá

En 2024, se evidencia que a partir de la trama urbana de la vía Bogotá-Tunja, se efectuaron asentamientos habitacionales; así mismo, la ruta 55, vía nacional también atraviesa el sentido oriental del municipio sobre la cual se destacan empresas como Bavaria, Belcorp, Coca-Cola Femsa, Quala Nova; en efecto, la zona de Verganzo denota crecimiento urbano y vías de acceso.

Ilustración 9 Imagen satelital Tocancipá 2024



Fuente: Google Maps. (s.f.). Tocancipá

COMPORTAMIENTO INMOBILIARIO EN TOCANCIPÁ

Tocancipá presenta un panorama diverso en cuanto al uso del suelo. Su desarrollo económico ha generado transformaciones significativas en los últimos años, evidenciando tanto fortalezas como desafíos en la gestión del territorio. Las actividades industriales han experimentado un crecimiento notable, convirtiendo a Tocancipá en un polo de atracción para empresas. Este impulso económico ha creado empleo y dinamizado la economía local, pero también ha ejercido una gran presión sobre el suelo, destinándose extensas áreas para la construcción de industrias y fábricas (Cámara De Comercio De Bogotá, 2010).

Simultáneamente, el uso residencial del suelo ha experimentado cambios importantes. El aumento de la población ha generado una demanda creciente de viviendas, lo que se refleja en la expansión de urbanizaciones y desarrollos habitacionales. Este fenómeno ha llevado a la conversión de áreas agrícolas en zonas urbanas.

Ilustración 10 Histórico 2005-2024 licencias otorgadas por destino



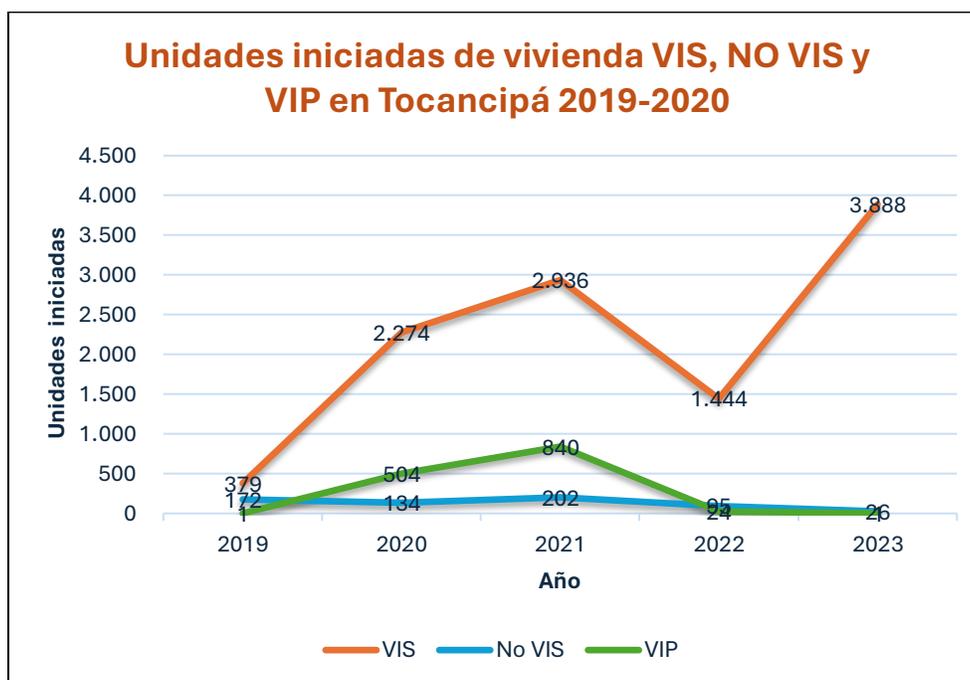
Fuente: DANE, Histórico 2005-2024 licencias otorgadas por destino, Elaboración propia.

Según el informe del DANE sobre Licencias de Construcción en Tocancipá, la serie histórica de 2005 a 2024 reporta que se han otorgado 3,316 licencias para viviendas, predominando las viviendas VIS en forma de apartamentos, especialmente en los estratos Medio-Medio y Medio-Bajo. Además, se destacan las autorizaciones otorgadas para la edificación de industrias, comercios y bodegas, subrayando la relevancia de la actividad económica del municipio.

Según los resultados de la encuesta de edificaciones del DANE, la información segregada por municipios reporta, para el caso de Tocancipá, datos desde 2019 sobre las unidades habitacionales iniciadas.

Nota: Unidades se refiere a espacio habitacional, no se especifica si es apartamento o casa.

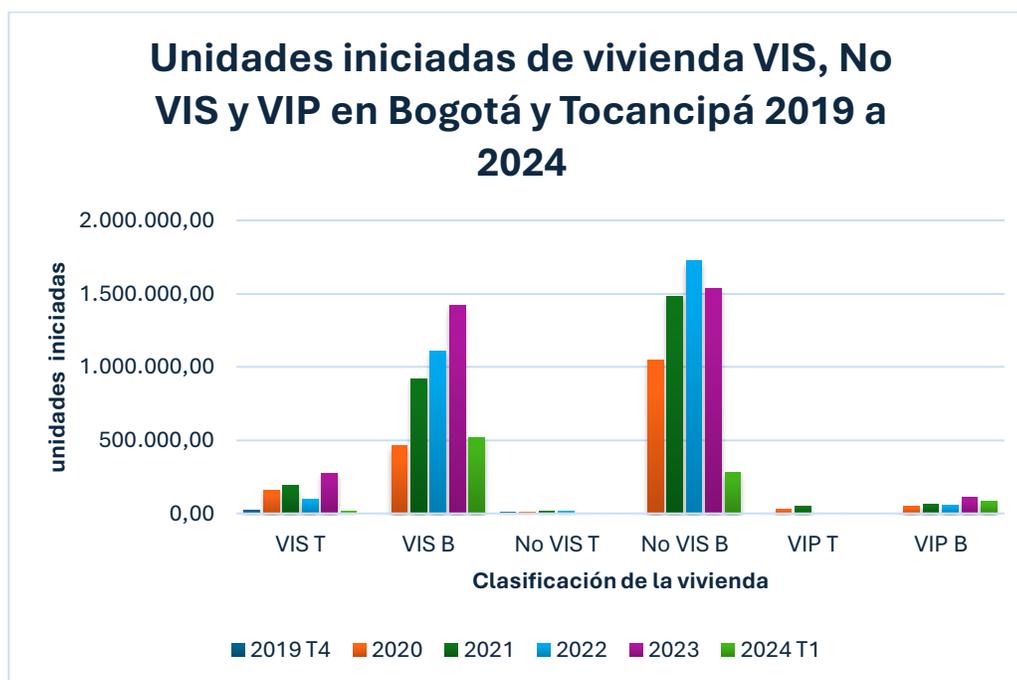
Ilustración 11 Vivienda VIS y NO VIS en Tocancipá 2019-2020



Fuente: Elaboración propia. DANE. Vivienda VIS y NO VIS – Históricos en Tocancipá 2019-2023

La ilustración refleja una tendencia ascendente en la producción de viviendas VIS (Vivienda de Interés Social), a pesar de la notable caída en 2022; para 2023, el comportamiento se mantiene y vuelve a presentar un crecimiento sostenido. En contraste, la construcción de viviendas VIP (Vivienda de Interés Prioritario) disminuye considerablemente en 2022 y 2023. Por su parte, la vivienda NO VIS (No de Interés Social) exhibe una tendencia decreciente, lo que sugiere que la oferta de este tipo de vivienda en Tocancipá es realmente escasa.

Ilustración 12 Unidades de vivienda iniciadas Tocancipá - Bogotá



Fuente: Elaboración propia, DANE. Vivienda VIS y NO VIS – Históricos en Tocancipá-Bogotá 2019-2020

Según el informe del DANE sobre unidades iniciadas según el censo de edificaciones (CEED) en la figura 12 se presenta un comparativo por clasificación de viviendas. Para fines explicativos la T se refiere a Tocancipá, y la B a Bogotá. Es de aclarar que la información del 2019 corresponde únicamente al trimestre 4, en 2024 la información es del trimestre 1; para los demás años es la sumatoria de los trimestres.

Respecto a la vivienda VIS, se refleja que en Bogotá se inician más unidades de esta clasificación que en Tocancipá; para ambos casos el año con mayor producción es 2023 respectivamente. En Tocancipá se iniciaron 274.237 viviendas mientras en Bogotá 1.416.767 viviendas.

En Bogotá se inician más unidades de vivienda NO VIS que en Tocancipá. Por ejemplo, en 2022 (año con mayor producción) se iniciaron 1.723.196 unidades; mientras en Tocancipá la mayor producción fue en 2021 con 15.476 unidades.

La vivienda VIP, representa la misma dinámica de baja producción tanto en Bogotá como en Tocancipá; a pesar de existir oferta, esta es limitada y su importancia radica en que

por su precio es más accesible para población vulnerable (Ley 1955 de 2019 en su artículo 85 precio de 90 SMMLV).

En conclusión, la producción de vivienda tipo VIS es la mayor oferta de mercado que se realiza en Tocancipá; mientras en Bogotá se producen más unidades habitacionales NO VIS; aunque, la participación en el mercado de oferta VIS es significativamente alta. Al respecto, la diferencia entre Bogotá y Tocancipá radica en las características de la vivienda en términos de área y precio (esto se explicará más adelante).

ANÁLISIS COMPARATIVO TOCANCIPÁ vs BOGOTÁ DESDE LA OFERTA DE VIVIENDA VIS

En el siguiente apartado, se realiza una comparación de vivienda VIS entre el municipio de Tocancipá y la ciudad de Bogotá, para identificar diferencias y similitudes presentes en la dinámica de mercado para influir en la decisión de compra. Considerando la importancia que tiene este tipo de vivienda, como una forma de garantizar el acceso a vivienda digna y con posible enfoque a sectores de bajos ingresos y un paso a fomentar un desarrollo urbano equilibrado.

Para este caso, se realizó un análisis de las principales características que se tiene en cuenta al momento de adquirir vivienda y de ofertarlas. Se toma como referencia los proyectos inmobiliarios de vivienda VIS que se ofrecen por el sector privado en Tocancipá y en Bogotá, con relación al precio de venta desagregado por metro cuadrado.

Área vs Precio vivienda VIS en Tocancipá

En este análisis, se comparan dos proyectos de vivienda de interés social (VIS) ofrecidos por dos constructoras diferentes: Constructora Maz con su proyecto Kuore Felicia, y BuenVivir Construcciones con Puerta del sol 2. Se evalúa las características, beneficios y precios para ofrecer una visión integral de las opciones disponibles para los futuros compradores de vivienda. Es de aclarar que el precio se encuentra condicionado a la normatividad vigente de tope de salarios mínimos al año de escrituración y se tomó como referencia el menor precio y menor área encontrados en la publicidad de las constructoras.

Ilustración 13 Estudio de mercado VIS en Tocancipá

Municipio	Constructora	Proyecto	Características	Zonas sociales	Precio
Tocancipá	Maz, proyectos inmobiliarios	Kuore - Felicia	<ul style="list-style-type: none"> * 53 mt2 aprox * 2 o 3 habitaciones * 1 baño * Sala comedor * Entrega en obra gris 	<ul style="list-style-type: none"> * Zona BBQ * Zona Pet * Zona Fit * Salón Social * Salón de juegos niños * Parqueadero de bicicletas * Parqueadero 1-1 * Lavandería Autoservicio * Canchas deportivas 	\$ 175.500.000
Valor mt2	\$ 3.311.321				
Municipio	Constructora	Proyecto	Características	Zonas sociales	Precio
Tocancipá	BuenVivir Construcciones	Puerta del Sol 2	<ul style="list-style-type: none"> * 47 mt2 * 2 alcobas * 2 baños * Sala comedor * Zona de lavandería * Se entrega con acabados 	<ul style="list-style-type: none"> * Club house * Zonas húmedas * Gimnasio * Plaza de eventos * Parqueadero 1-3 	\$ 138.000.000
Valor mt2	\$ 2.936.170				

El proyecto Kuore Felicia destaca por sus amplias zonas comunes, que incluyen áreas dedicadas al deporte y la recreación, tanto para adultos como para niños. La entrega en obra gris permite a los propietarios personalizar los acabados de acuerdo con sus gustos y necesidades, aunque esto implica un costo adicional en la adecuación final del inmueble.

El proyecto de BuenVivir Construcciones ofrece una vivienda de menor área; pero, con la ventaja de incluir acabados, lo que reduce la necesidad de inversión adicional en adecuaciones. Además, sus zonas sociales, que incluyen un club house, zonas húmedas y un gimnasio, proporcionan espacios de alta calidad para la recreación y el esparcimiento, mejorando la calidad de vida de sus residentes.

Ambos proyectos presentan atractivas opciones de vivienda en Tocancipá, aunque con diferencias notables en cuanto a tamaño, estado de entrega y zonas comunes. Kuore Felicia ofrece un área más amplia y numerosas zonas comunes ideales para familias con niños y mascotas, a un precio más elevado. Por otro lado, el proyecto de BuenVivir Construcciones, aunque más pequeño en área, incluye acabados y una atractiva oferta de zonas sociales a un

precio más accesible, haciéndolo una opción interesante para quienes buscan una solución de vivienda sin necesidad de realizar obras adicionales.

Área vs Precio vivienda VIS en Bogotá

Bogotá, la capital de Colombia, sigue siendo un epicentro de desarrollo inmobiliario, ofreciendo una variedad de proyectos de vivienda de interés social (VIS) adaptados a diferentes necesidades y presupuestos. En este análisis, se comparan dos proyectos de VIS en Bogotá: "Oportuno Zona Sur" de Constructora Maz y "Colina Reservada Club House" de BuenVivir Construcciones. Evaluando sus características, beneficios y precios para proporcionar una visión clara de las opciones disponibles en dos áreas distintas de la ciudad.

Ilustración 14 Estudio de mercado VIS en Bogotá DC.

Ciudad	Constructora	Proyecto	Características	Zonas sociales	Precio
Bogotá	Maz, proyectos inmobiliarios	Oportuno - Zona Sur	<ul style="list-style-type: none"> * 35 mt2 aprox * 2 habitaciones * 1 baño * Sala comedor * Entrega en obra gris 	<ul style="list-style-type: none"> * Zona de juegos infantiles * Zona BBQ * Zona Fit * Zona Pet * Terrazas y salón Lounge * Salón de juegos * Parqueadero de bicicletas * Parqueadero Común o exclusivo * Coworking 	\$ 194.880.000
Valor mt2	\$ 5.568.000				

Ciudad	Constructora	Proyecto	Características	Zonas sociales	Precio
Bogotá	BuenVivir Construcciones	Colina reservada Club House - Zona norte	<ul style="list-style-type: none"> * 36 mt2 aprox * 2 habitaciones * 1 baño * Cocina * Se entrega con acabados 	<ul style="list-style-type: none"> * Auditorio * Salón de cine * Zona picnic * Zona Spa * Lobby * Gimnasio * Auditorio * Coworking * Salón de juegos * Zona gaming 	\$ 232.800.000
Valor mt2	\$ 6.466.667				

El proyecto Oportuno Zona Sur ofrece una vivienda compacta con amplias zonas comunes que fomentan la interacción social y el esparcimiento. Las zonas dedicadas a mascotas, actividades deportivas y espacios de coworking son destacables, ya que apoyan un estilo de vida moderno y activo.

El proyecto Colina Reservada Club House, zona norte; se destaca por una extensa oferta de zonas sociales de alto nivel, que incluyen un auditorio, salón de cine y zona spa, entre otros. Estas características proporcionan un ambiente cómodo para los residentes, sin la necesidad de realizar adecuaciones adicionales.

Ambos proyectos en Bogotá presentan opciones atractivas, cada uno con sus propias ventajas. Oportuno Zona Sur de Constructora Maz, ubicado en la zona sur de la ciudad, ofrece una vivienda con entrega en obra gris y diversas zonas comunes a un precio más accesible. Es ideal para aquellos que deseen personalizar su hogar y disfrutar de un ambiente familiar y activo. Por otro lado, Colina Reservada Club House de BuenVivir Construcciones, situado en la zona norte, presenta un área similar, pero con la ventaja de incluir semiacabados. Sus zonas sociales, que abarcan desde un gimnasio hasta un salón de cine y zona Spa.

La comparación permite identificar que el metro cuadrado puede variar según el espacio construido, quizás por la relación que existe con la cantidad de zonas comunes que cada una aporta, en la misma línea porque se puede presentar para la constructora un mayor aprovechamiento del espacio según sea su tamaño.

Comparación Tocancipá – Bogotá

En Tocancipá, el proyecto Kuore Felicia ofrece el mayor tamaño con 53 m² y un precio de \$175.500.000, mientras que BuenVivir Construcciones ofrece viviendas de 47 m² con un precio de \$138.000.000. En Bogotá, las viviendas son más compactas, con 35 m² para Oportuno Zona Sur con un precio de \$194.000.000 y 36 m² para Colina Reservada Club House y un precio de \$232.800.000.

A solo 22 kilómetros de distancia, encontramos una disparidad en los precios de la vivienda VIS entre la oferta presentada en el municipio de Tocancipá y la ciudad de Bogotá, lo cual puede estar relacionado con la disponibilidad de terrenos y costo de este; normativa del uso del suelo y planeación urbana, participación del sector privado y público en el financiamiento y desarrollo de proyectos.

Es necesario mencionar, la importancia que existe entre el valor de la vivienda ofertada, la ubicación y la variación en los metros cuadrados; en ese caso se encuentra que:

- Entre Tocancipá y Bogotá los metros cuadrados reducen entre 18% y 24% lo cual representa 10 a 18 m².

- La variación en el costo de la vivienda VIS entre Tocancipá y Bogotá, puede estar entre 18 a 60 millones, dependiendo la ubicación de los predios en la ciudad de Bogotá y el año de entrega.
- El valor del metro cuadrado varía entre 2,5 millones a 4 millones de pesos, dejando en visto que la oferta y demanda de la vivienda VIS en Tocancipá puede estar relacionada con el precio del metro cuadrado.

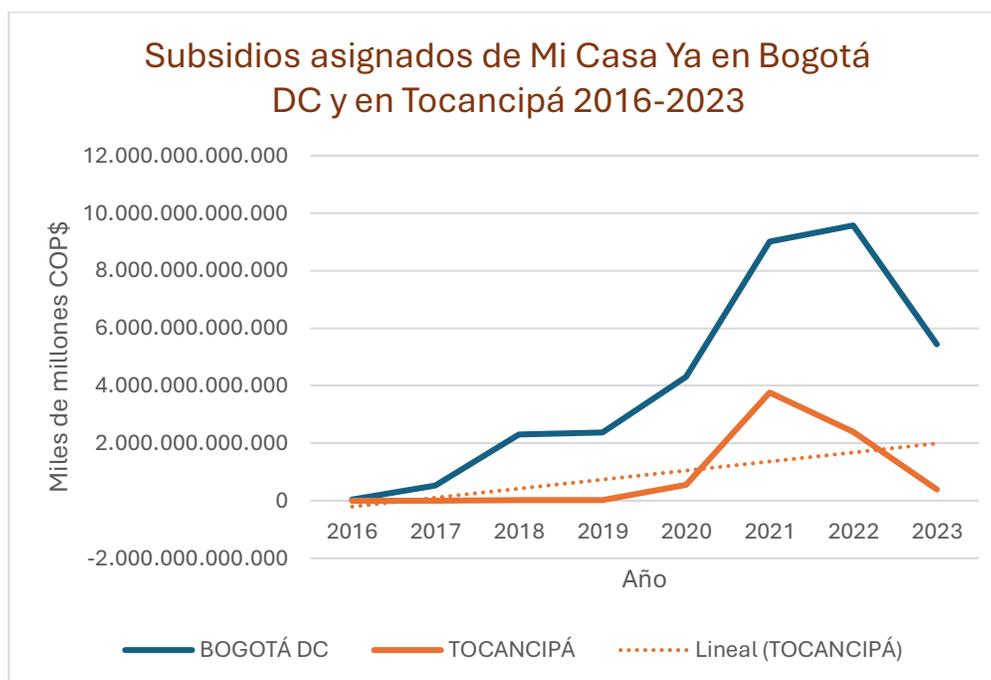
La elección de adquirir vivienda en Tocancipá frente a Bogotá se ve influenciada por varios factores clave, siendo el costo de la vivienda uno de los más determinantes. En Tocancipá, el precio por metro cuadrado es notablemente más bajo, ofreciendo una mejor relación costo-beneficio para aquellos que buscan una vivienda amplia y bien equipada. Además, la cercanía de Tocancipá a Bogotá; permite a los residentes disfrutar de un ambiente más tranquilo sin alejarse demasiado de la capital. La disponibilidad de terrenos y el menor costo de estos, junto con una normativa de uso del suelo y planeación urbana más favorable, hacen de Tocancipá una opción ideal para quienes buscan una vivienda digna y accesible en un entorno de desarrollo urbano equilibrado. Esta comparación destaca la ventaja competitiva de Tocancipá en el mercado de vivienda VIS, posicionándolo como un destino atractivo para futuros compradores que desean maximizar su inversión sin sacrificar calidad de vida.

ANÁLISIS COMPARATIVO TOCANCIPÁ – BOGOTÁ DESDE LA DEMANDA DE VIVIENDA VIS

La demanda de vivienda social se ve influenciada en gran medida por los subsidios disponibles para la adquisición de vivienda. Es de aclarar, que la responsabilidad de elección recae en el comprador quien por única vez en su vida tendrá tal beneficio.

A continuación, se presenta el comportamiento de asignación de subsidio por parte del ministerio de vivienda, ciudad y territorio al programa de Mi Casa Ya, siendo este instrumento, el mecanismo de mercado usado para estimular la demanda de vivienda en el territorio colombiano; en especial para analizar en Tocancipá y en Bogotá:

Ilustración 15 Subsidios asignados de Mi Casa Ya Bogotá DC - Tocancipá.



Según el Ministerio de vivienda ciudad y territorio, los años de mayor asignación a subsidios del programa Mi Casa Ya en Tocancipá fue para 2021 con \$3.760.454.976.000 y 2022 por valor de \$2.395.050.718.000. Por otro lado, en Bogotá para 2021 se asignaron \$9.008.107.430.000; mientras, en 2022 \$9.572.355.000.000.

El comportamiento creciente de las cifras asignadas con la información disponible desde 2016 tiene el punto de inflexión en 2022, año de cambio de gobierno al presidente Gustavo Petro.

En la figura 13 se puede evidenciar que en las viviendas iniciadas con clasificación VIS se tuvo el mismo comportamiento creciente en relación con la asignación de subsidios; esta correlación se explica por la relación directa entre posibilidad de obtener el cierre financiero y la decisión de compra.

La demanda además se estimula por las tasas de interés (política monetaria) de los créditos hipotecarios; los cuales son determinantes en el cierre financiero de la adquisición y en cuyos casos la mayoría podrían representar hasta el 70% del valor del inmueble.

Ahora bien, con la información de diagnóstico de Tocancipá de las condiciones de la vivienda de los hogares en Tocancipá el 60% vive en arriendo; con lo cual, valdría la pena

cuestionar si la expansión urbana beneficia a la población vulnerable o, por el contrario, la dinámica del mercado inmobiliario bajo la condición de “VIS” dinamiza más bien la inversión y fomenta la especulación del uso del suelo. Dicha información la posee el mercado inmobiliario y financiero sobre la cual acceder tiene sus desafíos.

DÉFICIT DE VIVIENDA

Según el documento diagnóstico realizado por la alcaldía de Tocancipá en 2021, el POT vigente del municipio presenta diversas líneas de acción para abordar las problemáticas relacionadas con la vivienda. Estas líneas se están implementando a través de diferentes proyectos; sin embargo, aún persisten limitaciones y dificultades para enfrentar una problemática creciente y latente. Aunque se desarrollan proyectos de vivienda en este territorio, no siempre atienden directamente la demanda de sus habitantes. Además, el municipio recibe compradores provenientes de municipios y ciudades circunvecinas.

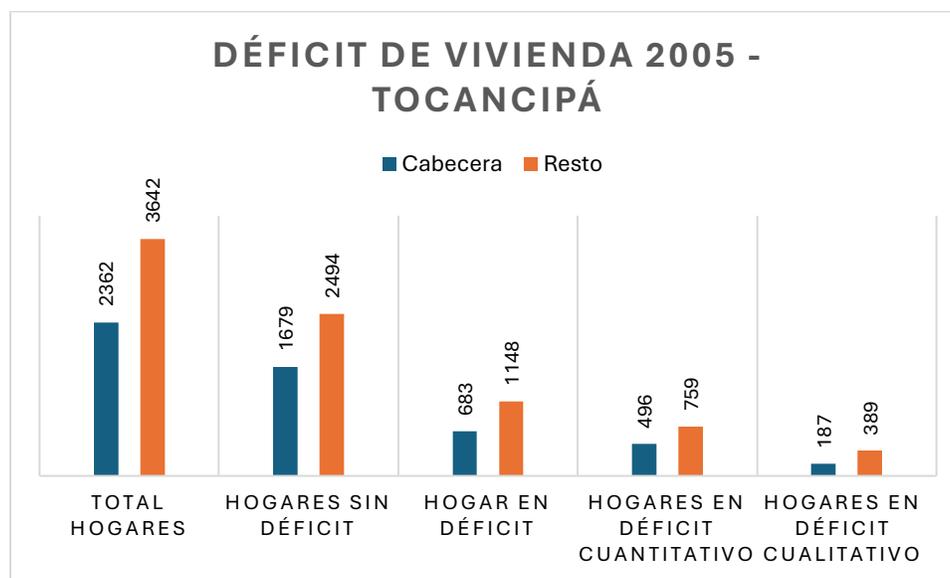
Cuando se hace la revisión del balance general de vivienda propuesto y su relación con los niveles de ejecución, se presentan debilidades, en ese caso se presenta que:

- Programas de vivienda VIS y VIP, en áreas urbanas del centro de oriente y borde oriental se encuentra sin ejecutar; para el caso de los centros poblados urbanos de la vereda Verganzo, en la actualidad se encuentran en un avance parcial; en la zona de centro poblado urbano Colpapel su avance es parcial; la zona de expansión en la vereda Verganzo su avance es parcial y finalmente los proyectos VIS de la alcaldía no se han ejecutado.
- Para el caso de programas de mejora integral el panorama tiende a mantenerse, en el área funcional del borde oriental las acciones están sin ejecutar; y en el caso de centros poblados urbanos su avance es parcial.
- Los planes parciales prioritarios, en el área urbana están sin ejecutar; las áreas de borde oriental están sin ejecutar; las áreas de expansión urbano están en avance parcial y el de centros poblados urbanos, están sin ejecutar.

De lo anterior, es pertinente mencionar, que el POT incluye medidas y estrategias que abordan el déficit de vivienda, los esfuerzos no han sido suficientes y la interpretación y ejecución no está acorde a las realidades de Tocancipá, identificando falencias como: los programas de vivienda no comprenden las necesidades reales de la población de bajos

recurso, proyectos inadecuados para la ejecución o ausencia de óptima de las políticas de vivienda; la legalización de predios y asentamientos es lento; el déficit de vivienda actual va en aumento, en relación con el precio del metro cuadrado, alto asentamientos en zonas de alto riesgo; esto, entre otras posibles situaciones que se arraigan en el territorio. Para comprender estas dinámicas, el mismo documento nos menciona que:

Ilustración 16 Déficit de vivienda 2005 – Tocancipá



Esta tabla generada a partir del censo del DANE de 2005 permite analizar que la mayoría de los hogares se ubican en las zonas que no son de cabecera municipal; el total de hogares es de 6004, e indica que el 69,5% no presentan ningún tipo de déficit habitacional, esta cifra indica que una parte significativa de la población de Tocancipá tiene acceso a una vivienda adecuada que cumple con los estándares mínimos de habitabilidad; El 30,5% de los hogares, es decir, 1.831 hogares, presentan algún tipo de déficit habitacional; este dato evidencia que una cantidad considerable de la población aún no tiene acceso a una vivienda adecuada. El déficit habitacional se clasifica en dos categorías:

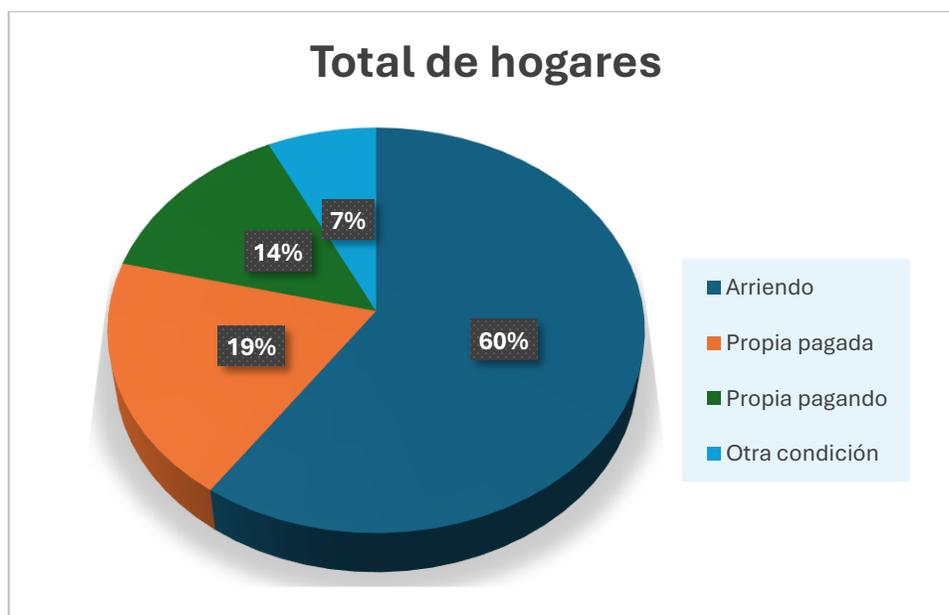
1. Cuantitativo, que para el caso es de 20,9% de los hogares, equivalente a 1.255 hogares, esto significa que estas viviendas no cumplen con los requisitos mínimos de espacio, o presenta deficiencias en su infraestructura, para este caso lo que se puede hacer es aumentar el acceso a vivienda y el acceso equilibrado de los hogares que carecen de vivienda.

2. Cualitativo, es de 9,59% de los hogares, que representa 576 hogares, en este caso, las viviendas cumplen con los requisitos mínimos de espacio, estructura y servicios públicos; a estos se les puede realizar mejoras o ajustes para lograr las condiciones mínimas.

El análisis detallado del déficit habitacional en Colombia, a partir de los datos del Censo DANE 2005, permite comprender mejor la magnitud del problema y las características específicas que presenta. Es fundamental continuar con la recolección y análisis de datos para tener una visión actualizada de la situación y diseñar estrategias efectivas para reducir el déficit habitacional y garantizar el acceso a una vivienda adecuada para toda la población colombiana.

Adicionalmente, no solo es necesario identificar las carencias estructurales, sino que también se requiere contemplar el número de hogares que viven en casos o apartamentos propios y cuantos en arriendo; para ello se presenta la siguiente gráfica, elaborada con datos del Sisbén del municipio del año 2020:

Ilustración 17 Total de hogares en arriendo, propio y otros.



El 60% de los hogares viven en arriendo, lo que puede reflejar una alta movilidad de la población o dificultades para acceder a la propiedad de una vivienda. Esto podría implicar una necesidad de políticas públicas que faciliten el acceso a la propiedad o mejoren las condiciones del mercado de alquiler.

El 19% viven en lugar propio y ya terminaron de pagarla, esto demuestra que una parte significativa de la población ha logrado estabilidad financiera en términos de vivienda. Sin embargo, este porcentaje también sugiere que hay espacio para incrementar esta cifra, potenciando programas de apoyo a la adquisición de viviendas.

El 14% de los hogares están en vivienda propia, pero la están pagando y se desconoce el porcentaje que han cancelado de la deuda, lo cual puede indicar un mercado hipotecario activo y una oportunidad para las entidades financieras de promover productos accesibles y sostenibles para la adquisición de vivienda.

Por último, se encuentra el 7% de hogares que no especifican en que condición, revela que hay diversas formas de tenencia de vivienda que podrían requerir atención específica. Es importante identificar las características de este grupo para ofrecer soluciones adecuadas y personalizadas; teniendo en cuenta que pueden estar en vivienda familiar, están en ocupación informal u otros tipos de asentamiento.

Lo anterior, denota una falencia en la adquisición de vivienda o de las políticas públicas, puesto que, en el análisis de precios, se evidenció que Tocancipá tiene un mercado inmobiliario fortalecido y económico a comparación de Bogotá y posiblemente que los municipios que lo rodean.

Si bien, el análisis del presente documento está orientado a comprender las dinámicas regionales de metropolización y vivienda VIS de Tocancipá, es necesario reconocer las falencias estructurales e institucionales que se transforman y evolucionan de acuerdo a los diferentes gobiernos; considerando que uno de los objetivos municipales, es erradicar las desigualdades de vivienda entre sus habitantes y permitir que estas sean de más fácil acceso.

ANALISIS DE CASO

Se llevó a cabo la “Encuesta de opinión sobre la dinámica territorial de crecimiento urbanístico en el municipio de Tocancipá” con el objetivo de conocer la percepción de los habitantes sobre las dinámicas de metropolización y expansión urbanística en su territorio.

Para la aplicación de la encuesta, se determinó un periodo de quince días, comprendido entre el 15 de mayo y el 30 de mayo, como fecha límite para recibir respuestas; Este plazo se eligió con el fin de obtener la mayor cantidad de respuestas posibles. La encuesta se aplicó de manera presencial a quienes decidieron participar voluntariamente, con el objetivo de eliminar posibles errores de interpretación o desconocimiento en la definición

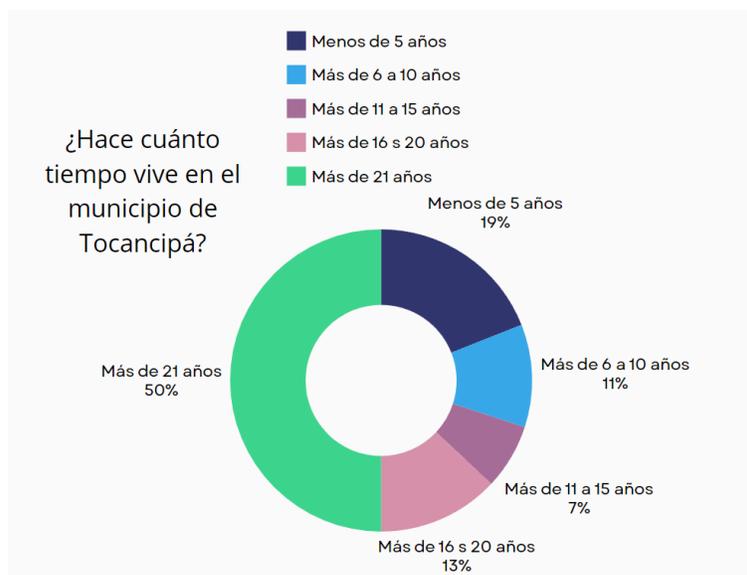
de conceptos clave como uso del suelo, desarrollo urbanístico, expansión y crecimiento urbano, entre otros.

Las preguntas de la encuesta se centraron en aspectos relevantes de la ocupación territorial y las transformaciones del uso del suelo. Se indagó sobre el tiempo de residencia en el municipio, la zona de ubicación de los encuestados, las áreas que identifican como las de mayor y más acelerado crecimiento residencial, las posibles razones predominantes detrás de este fenómeno, el mejoramiento o deterioro en el acceso a servicios públicos y la presencia institucional durante este periodo de decisiones y transformaciones.

Resultados e interpretación

En el presente apartado, se presentan los resultados obtenidos y el análisis detallado de las 10 preguntas formuladas en la encuesta y las 54 respuestas obtenidas;

Ilustración 18 Tiempo de residencia



De las 54 personas encuestadas, el 50% ha vivido en el municipio durante más de 21 años; el 19% ha residido menos de 5 y 10 años, y el 31% ha estado entre 16 y 20 años.

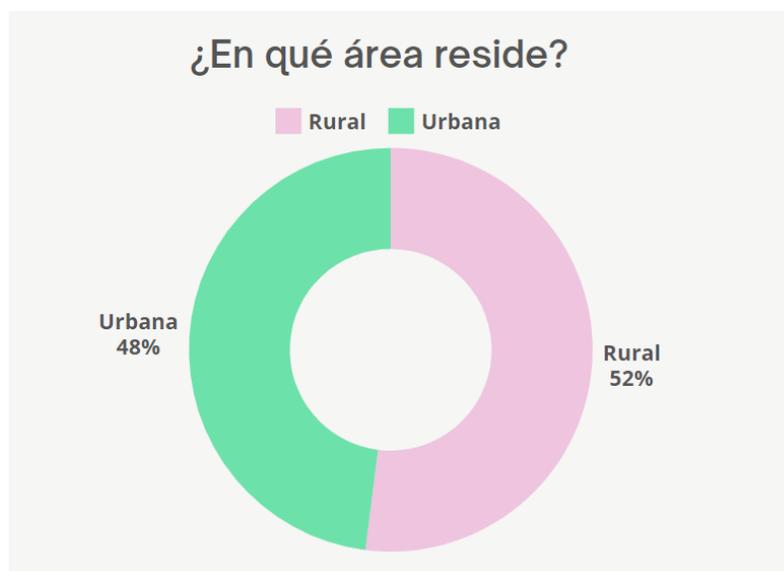
La mayoría significativa de los encuestados (50%) ha vivido en Tocancipá por más de dos décadas, lo que indica una fuerte presencia de residentes de larga data que han

presenciado y experimentado las transformaciones del municipio a lo largo del tiempo. Este grupo aporta una perspectiva valiosa sobre los cambios históricos y la evolución del área.

Un 19% de los encuestados son nuevos residentes, con menos de 5 años en el municipio, lo que sugiere una reciente ola de inmigración y un interés creciente en Tocancipá como lugar de residencia. Este grupo puede ofrecer aspectos importantes sobre las primeras impresiones y los desafíos iniciales que enfrentan los recién llegados.

El resto de los encuestados se distribuye de manera más equitativa entre aquellos que han vivido en Tocancipá entre 6 y 20 años. Estos grupos, aunque más pequeños, representan diferentes fases de integración y adaptación a las dinámicas del municipio, contribuyendo a una comprensión más completa de su desarrollo urbano y social.

Ilustración 19 Clasificación Área de residencia

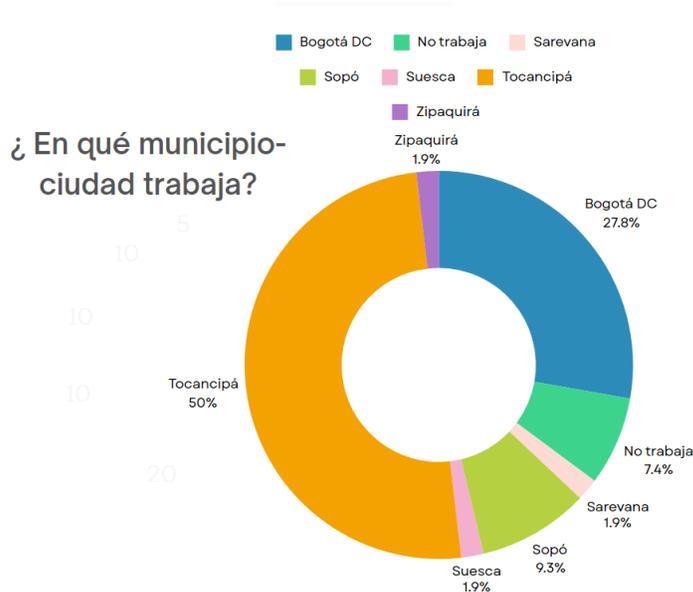


A la pregunta "¿En qué área reside?", el 52% de los encuestados manifestó habitar en la zona rural, mientras que el 48% indicó vivir en la zona urbana.

Este resultado muestra una distribución relativamente equilibrada entre la población rural y urbana del municipio. La ligera mayoría de residentes rurales sugiere que una parte significativa de la comunidad todavía mantiene una conexión directa con actividades y estilos de vida asociados al campo. Por otro lado, el alto porcentaje de habitantes en la zona urbana refleja el crecimiento y desarrollo urbanístico del municipio, indicando una tendencia hacia la urbanización. Esta dualidad de residencias proporciona una visión amplia sobre las

diferentes perspectivas y necesidades que pueden influir en las opiniones sobre las dinámicas de crecimiento territorial y urbanístico en Tocancipá.

Ilustración 20 Lugar de trabajo

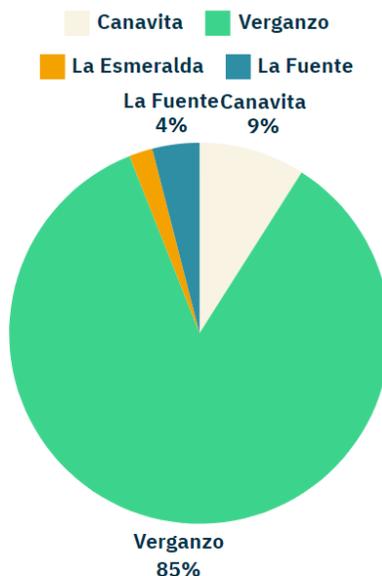


A la pregunta "¿En qué municipio o ciudad trabaja?", las respuestas se distribuyeron de la siguiente manera: el 50% trabaja en Tocancipá, el 27,8% en Bogotá, el 9,3% en Sopó, el 5,7% en otros municipios y el 7,4% no trabaja.

Este resultado muestra que la mayoría de los encuestados tienen su lugar de trabajo en el mismo municipio, lo que puede indicar una fuerte dependencia económica local. La segunda mayor concentración de empleo está en Bogotá, reflejando la tendencia de los residentes de Tocancipá a buscar oportunidades laborales en la capital debido a su proximidad. La presencia de un 9,3% que trabaja en Sopó sugiere interacciones económicas regionales, mientras que el 5,7% que trabaja en otros municipios destaca la diversidad de lugares de empleo entre los encuestados. Finalmente, el 7,4% de los encuestados que no trabaja podría incluir desempleados, jubilados o personas dedicadas a labores no remuneradas.

Ilustración 21 Veredas en expansión

¿En qué vereda ha percibido más la expansión y crecimiento residencial del municipio?



Respecto a la percepción de crecimiento y expansión residencial de Tocancipá, se dejó a seleccionar las 7 veredas de la división administrativa y la opción de No sabe- No conoce las veredas, en las cual se obtuvo que el 85% de los encuestados mencionan la vereda Verganzo, el 9% menciona a Canasita. El 2% a La Fuente, el 2% a la Esmeralda y 0% en Tibitó, El Centro y El Porvenir.

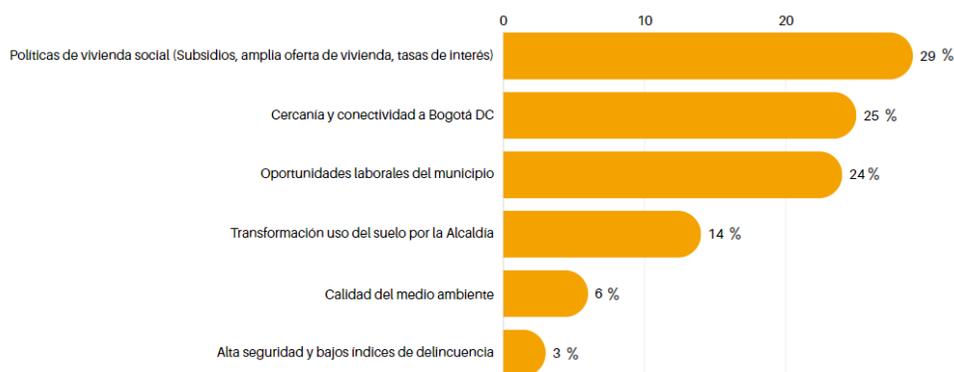
Este resultado indica que la mayoría de los encuestados percibe a Verganzo como la vereda con mayor expansión y crecimiento residencial, destacándose significativamente sobre las demás. La notable diferencia en las respuestas sugiere que Verganzo ha experimentado un desarrollo residencial mucho más visible y posiblemente acelerado en comparación con otras áreas rurales del municipio; Canavita, aunque también mencionada, tiene una percepción de crecimiento considerablemente menor, mientras que La Fuente, La

Esmeralda y Tibitó no son representativas en cuanto no superan juntos el 4%, lo que podría indicar un crecimiento menos evidente en estas veredas.

Nota: En esta pregunta, se desplegaban las 7 veredas correspondientes a la división administrativa, pero solo 3 son mencionadas por los encuestados y aportan a la construcción teórica de la monografía.

Ilustración 22 Causas del crecimiento urbano

¿A qué causas atribuye el crecimiento urbano del municipio?



Las respuestas de los encuestados se distribuyeron de la siguiente manera: el 29% mencionó las políticas de vivienda social, el 25% destacó la cercanía a Bogotá, el 24% señaló las oportunidades laborales, el 14% atribuyó el crecimiento a la transformación del uso del suelo por parte de la alcaldía, el 6% resaltó la calidad del medio ambiente y el 3% consideró importante la alta seguridad y los bajos índices de delincuencia.

Las políticas de vivienda social emergen como la principal causa del crecimiento urbano, señaladas por casi un tercio de los encuestados (29%). Esto sugiere que los esfuerzos gubernamentales en la promoción y construcción de viviendas asequibles han tenido un impacto significativo en la expansión del municipio.

La cercanía a Bogotá, mencionada por el 25% de los encuestados, también es un factor crucial. Esta proximidad facilita el acceso a la capital, ofreciendo ventajas en términos de movilidad y oportunidades económicas, lo cual resulta atractivo para nuevos residentes.

Las oportunidades laborales, con un 24%, subrayan la importancia de la disponibilidad de empleo en el municipio. La creación de puestos de trabajo y el desarrollo económico local son fundamentales para atraer y retener a la población.

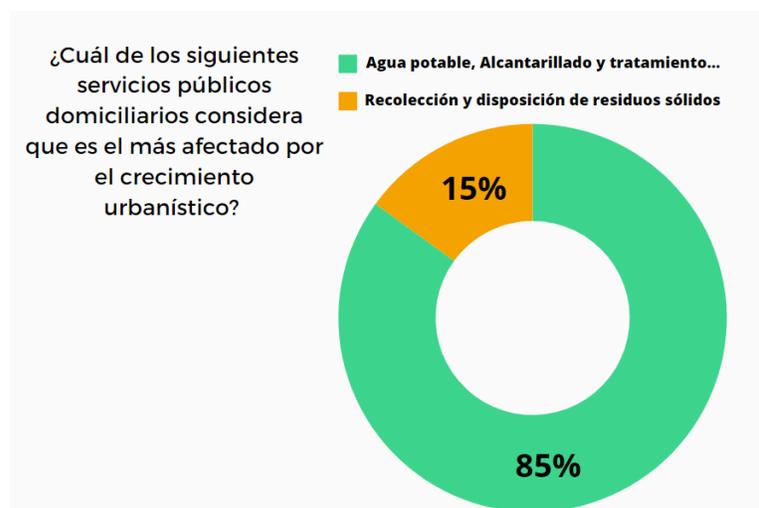
La transformación del uso del suelo por parte de la alcaldía, señalada por el 15%, indica que las políticas de planificación y desarrollo urbano implementadas por el gobierno local están contribuyendo a la expansión del área urbana.

Aunque menos mencionados, la calidad del medio ambiente (6%) y la alta seguridad con bajos índices de delincuencia (3%) son factores que también influyen en el crecimiento urbano. Estos elementos resaltan la importancia de un entorno saludable y seguro para los residentes.

El crecimiento urbano del municipio se atribuye a una combinación de factores socioeconómicos y ambientales; La diversidad de causas mencionadas refleja la complejidad del fenómeno y la interacción de múltiples variables en la dinámica territorial del municipio.

Nota: Se condicionó seleccionar dos opciones para responder a la identificación de las causas de crecimiento urbano del municipio. Con el fin de ampliar la comprensión de las causas.

Ilustración 23 Servicios Públicos domiciliarios afectados



El 85% de los encuestados respondió que el servicio de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales es el más afectado. Un 15% indicó que la recolección y

disposición de residuos sólidos ha sido la más impactada. Ningún encuestado considera que la energía eléctrica, el alumbrado público o el gas natural hayan sido afectados por el crecimiento urbanístico.

La respuesta mayoritaria, que señala el agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales como los servicios más afectados, sugiere que el crecimiento urbanístico en Tocancipá ha puesto una presión significativa sobre la infraestructura hídrica del municipio. Este resultado podría reflejar problemas como la escasez de agua, fallos en el sistema de alcantarillado, o insuficiencia en el tratamiento de aguas residuales para la nueva demanda generada por el desarrollo urbano.

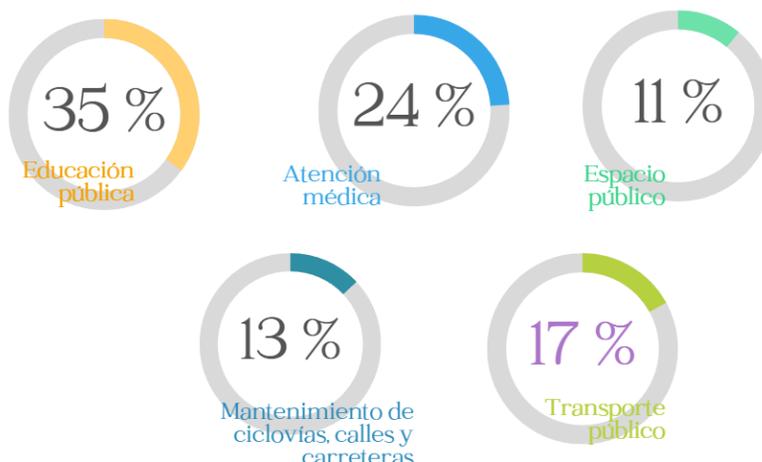
El hecho de que el 15% de los encuestados mencionen la recolección y disposición de residuos sólidos como el servicio más afectado indica que el manejo de residuos también es una preocupación, aunque menor en comparación con el suministro de agua. Esto podría implicar desafíos en la gestión de residuos en áreas de rápido crecimiento residencial.

Por otro lado, la ausencia de respuestas que indiquen afectaciones en los servicios de energía eléctrica, alumbrado público y gas natural sugiere que estos servicios han logrado mantenerse estables y adaptarse mejor al crecimiento urbanístico. Este aspecto positivo puede ser resultado de una infraestructura más robusta o de una planificación más efectiva en estos sectores.

Nota: En la encuesta se plantearon cinco opciones para seleccionar, pero dos de ellas como 1) la energía eléctrica y alumbrado público y 2) gas natural, no presentaron ningún tipo de valoración por parte de los encuestados, por esta razón no se ven representados en la gráfica.

Ilustración 24 Servicios Públicos sociales afectados

¿Cuál de los siguientes servicios públicos sociales considera que es el más afectado por el crecimiento urbanístico?



De los servicios públicos sociales más afectados por el crecimiento urbano del municipio, el 35% indica que es la educación pública, el 24% atribuye a la atención médica, el 17% atribuye al transporte público, el 13% al mantenimiento de ciclovías, calles y carreteras y el 11% menciona que el espacio público.

Educación Pública: El 35% de los encuestados considera que la educación pública es el servicio más impactado. Este alto porcentaje refleja las dificultades que enfrenta el sistema educativo para adaptarse a la creciente demanda de una población en expansión. Las escuelas pueden estar sobresaturadas, faltan recursos y el personal educativo es insuficiente para proporcionar una educación de calidad.

Atención Médica: El 24% de los participantes cree que la atención médica es la más afectada. El crecimiento urbano puede llevar a una sobrecarga de los centros de salud, lo que resulta en tiempos de espera prolongados, falta de suministros médicos y dificultades para acceder a servicios especializados.

Transporte Público: El 17% atribuye al transporte público el mayor impacto. La expansión urbana a menudo no va acompañada de una planificación adecuada del transporte,

lo que provoca congestión, ineficiencia y falta de conectividad en las rutas de transporte público.

Mantenimiento de Ciclovías, Calles y Carreteras: El 13% de los encuestados menciona que el mantenimiento de las vías de comunicación es uno de los servicios más afectados. La infraestructura vial puede deteriorarse rápidamente con el aumento del tráfico, alta afluencia de vehículos de carga pesada por las zonas industriales y la falta de mantenimiento adecuado, afectando tanto a ciclistas, transeúntes, como a conductores.

Espacio Público: Finalmente, el 11% menciona que el espacio público es el más impactado. El desarrollo urbano a menudo reduce las áreas verdes y los espacios recreativos, afectando negativamente la calidad de vida de los residentes.

El análisis de los datos sugiere que el crecimiento urbano del municipio tiene un impacto significativo en varios servicios públicos sociales. Estos resultados subrayan la necesidad de una planificación urbana integral que considere y aborde las demandas crecientes sobre estos servicios esenciales para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Ilustración 25 Oportunidades de empleo

¿Cómo describiría las oportunidades de empleo en las empresas del municipio?



El 46% de los encuestados indica que las oportunidades laborales para las empresas de Tocancipá son moderadas, el 31% indica que son limitadas, y el 22% que son escasas; esto

significa que encontrar trabajo en el mismo municipio es complejo; aun así, hay opciones en el territorio.

Se refleja una percepción diversa sobre las oportunidades laborales en Tocancipá. La mayoría de los encuestados, el 46%, considera que las oportunidades son moderadas, lo que sugiere que, aunque existen posibilidades de empleo, estas no son abundantes ni completamente satisfactorias. Este grupo puede estar experimentando un mercado laboral que ofrece puestos de trabajo suficientes para mantener una estabilidad, pero que no necesariamente promueve un crecimiento profesional significativo o la disponibilidad de diversas posiciones.

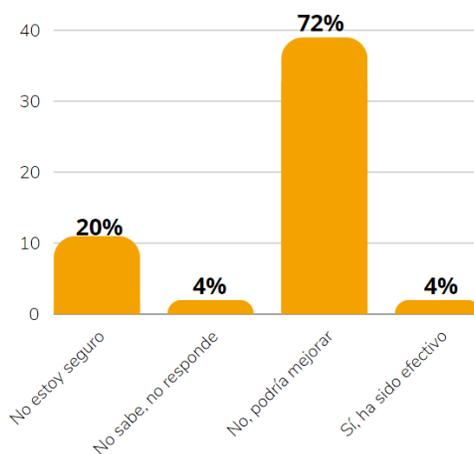
El 31% de los encuestados describe las oportunidades como limitadas, indicando una visión más pesimista del mercado laboral local. Este grupo posiblemente enfrenta mayores dificultades para encontrar empleo adecuado y puede percibir una escasez de vacantes o una falta de oportunidades que coincidan con sus habilidades y expectativas.

Finalmente, el 22% de los encuestados señala que las oportunidades de empleo son escasas, lo que apunta a una situación preocupante para casi una cuarta parte de la población encuestada. Esta percepción podría estar influenciada por varios factores, como una alta tasa de desempleo, poca diversificación económica o barreras significativas para el acceso al mercado laboral.

Estos datos revelan que mientras hay un segmento considerable de la población que encuentra oportunidades laborales moderadas, existe una preocupación notable entre aquellos que perciben el mercado laboral como limitado o escaso. Esto sugiere la necesidad de implementar de políticas públicas y estrategias empresariales que promuevan la creación de empleos y la mejora de las condiciones laborales en el municipio de Tocancipá, buscando reducir la percepción de limitación y escasez en el mercado laboral.

Ilustración 26 Gestión de las autoridades locales sobre el territorio

¿Cree que las autoridades locales están gestionando adecuadamente el crecimiento y desarrollo urbanístico del municipio?



El 72% de los encuestados expresó que la gestión de las autoridades locales en relación con el crecimiento y desarrollo urbanístico no ha sido adecuada y que existen áreas significativas para mejorar. Por otro lado, el 20% de los participantes indicó que no tiene una opinión clara o no está seguro sobre cómo responder a esta pregunta.

Esta pregunta revela una percepción mayoritariamente negativa respecto a la gestión del crecimiento y desarrollo urbanístico por parte de las autoridades locales. El 72% de los encuestados considera que la gestión no es adecuada, sugiriendo que los esfuerzos actuales son insuficientes y que se requieren mejoras sustanciales. Este alto porcentaje refleja una posible insatisfacción generalizada con las políticas y acciones implementadas hasta el momento.

Por otro lado, el 20% de los encuestados está indeciso o no tiene suficiente información para formarse una opinión. Esto podría indicar una falta de comunicación efectiva por parte de las autoridades locales sobre sus iniciativas y proyectos de desarrollo urbanístico. La falta de certeza entre una parte significativa de la población subraya la

necesidad de una mayor transparencia y participación ciudadana en los procesos de planificación y ejecución de políticas urbanísticas.

En conjunto, estos resultados sugieren que las autoridades locales enfrentan un reto considerable para mejorar la percepción pública de su gestión y deben tomar medidas para involucrar más a la comunidad en la toma de decisiones, así como para comunicar de manera más efectiva sus planes y logros en el ámbito del desarrollo urbanístico.

Ilustración 27 Malla vial

¿Considera que la malla vial es suficiente para la población del municipio?



La pregunta de si la malla vial es suficiente para el municipio, el 52% dice que no, las vías no dan abasto, el 28% considera que sí, aunque hay zonas por intervenir, el 17% dice que no, es muy deficiente, siempre hay trancones y accidentes y el 4% restante no sabe no responde.

La mayoría de los ciudadanos (52% en total) percibe que la infraestructura vial del municipio es insuficiente o deficiente. Este resultado subraya la necesidad urgente de realizar inversiones y mejoras significativas en la red vial. El 52% que opina que las vías no dan abasto y el 17% que las considera muy deficientes reflejan una preocupación común sobre la capacidad de las vías para manejar el tráfico actual, así como la seguridad vial.

El 28% que ve positivamente la situación, aunque reconoce áreas que necesitan mejoras, sugiere que hay aspectos de la infraestructura que funcionan adecuadamente, pero

también que la planificación y ejecución de proyectos viales deben enfocarse en estas zonas problemáticas para elevar el estándar general.

El 4% que no sabe o no responde puede indicar un segmento de la población que no está suficientemente informado o interesado en el tema, lo cual podría ser una oportunidad para campañas de sensibilización y educación sobre la importancia de la infraestructura vial.

En general la percepción de la ciudadanía es negativa, destacando la posibilidad que tiene el gobierno local para mejorar la planificación y ejecución efectiva de proyectos; satisfaciendo así, las demandas crecientes y garantizar la seguridad de quienes circulan y habitan el territorio.

Nota: En esta pregunta se plantearon 5 opciones de respuesta, pero una de ellas 1) si, está en excelentes condiciones, no recibió ninguna valoración por parte de los encuestados, por ende, en la gráfica no se presenta.

PROPUESTA

Tomando como referente, la responsabilidad de la administración pública y la gestión del territorio que se puede lograr en los procesos de metropolización y expansión urbana, y siendo esta un fenómeno que no se puede detener; es necesario pensar las estrategias que, desde la administración local, se pueden adelantar con el fin aprovechar, el crecimiento económico, el desarrollo industrial, los nuevos empleos, el crecimiento demográfico, acceso y cobertura de los servicios públicos, para generar armonía en el territorio y bienestar a la población presente y futura.

Teniendo en cuenta las características territoriales de Tocancipá, el uso del suelo que ya dispone el POT (sus futuros ajustes), la nueva composición económica que se está formando y que va en crecimiento, las implicaciones positivas y negativas que trae esa nueva industrialización y comprendiendo la migración de nuevos habitantes; se propone generar una mirada multisectorial para abordar los impactos de la transformación territorial, detallados a continuación:

Laboral, establecer políticas de incentivos fiscales y tributarios a aquellas empresas que contraten mano de obra local, como se evidencio en el instrumento de investigación las ofertas de empleo el 52% indico que eran escasas y limitadas. Es de considerar que las

externalidades negativas de las industrias las acarrea la población y el entorno inmediato por lo tanto la propuesta se fundamenta en generar compensación a los pobladores.

Agrícola, Identificar las áreas agrícolas a proteger esto se relaciona también con garantizar que las actividades agrícolas que adelantan una porción de la población se puedan seguir manteniendo para dar uso y explotación a los suelos productivos y con ello promover practicas sostenibles que impacten positivamente la seguridad alimentaria y el medio ambiente.

Malla vial, generar estrategias que permitan el desplazamiento armónico entre los habitantes del municipio, el despliegue logístico y vehicular que desempeñan las empresas en el desarrollo de sus actividades, con el fin, de no generar saturación en las vías; en el mismo sentido un compromiso de intervención y mantenimiento en aquellas áreas más recurrentes para recuperar el deterioro de la malla vial.

Educación, el servicio social de educación fue el servicio social que los encuestados perciben más afectados por el crecimiento demográfico, por lo tanto, las autoridades administrativas tienen la responsabilidad de generar mayor cobertura y destinar áreas estratégicas de sedes educativas; así mismo realizar un análisis detallado de las necesidades educativas; por ejemplo, Tocancipá no tiene ninguna universidad en su territorio, este es uno de los retos más visibles.

En la misma línea, se puede plantear estrategias con entidades como el SENA para fortalecer la mano de obra que solicitan por las industrias del municipio; pensado como una posibilidad de mejora educativa, que se articula fácilmente con las estrategias laborales.

Planeación Territorial, En concreto con la implementación del Catastro multipropósito (CONPES 3958 de 2019) se tiene la finalidad de mejorar la administración del territorio; para esto se requiere la información actualizada y real de los predios del municipio, por consiguiente, será necesario articular los datos con sistemas de información en plataformas tecnológicas de alta calidad y de acceso público. En definitiva, esta herramienta permitirá comprender la planeación del territorio con visión sostenible e integral de manera más efectiva; razón por la cual, se podrá usar en la toma de decisiones y generación

de políticas públicas acordes a la realidad de los territorios y sus pobladores; simultáneamente se beneficiará el recaudo fiscal del municipio.

En síntesis, a lo anterior, con el incremento poblacional y la inminente transformación del territorio se demanda garantía en la titulación de las tierras, el derecho de titulación, monitoreo del uso del suelo y la planeación urbana y rural.

CONCLUSIONES

Las entidades territoriales, a través de los instrumentos de gestión del territorio (PBOT, EOT, POT), dinamizan y condicionan la transformación y la gestión del territorio. En este sentido, las autoridades encargadas de la toma de decisiones tienen una gran responsabilidad con los ciudadanos del presente y del futuro. Contar con expertos multidisciplinarios y la opinión, perspectiva y prospectiva de las comunidades es fundamental para orientar la toma de decisiones de manera efectiva.

En términos de atención al derecho a la vivienda, los esfuerzos abarcan decisiones de todos los niveles administrativos del Estado. Sin embargo, el nivel nacional juega un papel determinante en la intervención de dicho sector, conforme a sus competencias. El impacto en la promoción de vivienda en el país y la transformación habitacional depende en gran medida de la prioridad que le otorgue el líder y partido político de turno en su agenda.

En el ámbito de la política de vivienda, a nivel nacional se han generado diferentes mecanismos que han dinamizado no solo la economía; sino también, los territorios. El predominio de la oferta de vivienda por parte de privados ha generado altos índices de migración interna, presentando mayores retos para las administraciones locales.

Si bien la asignación de recursos Estatales tiene como objetivo la reducción del déficit de vivienda, los resultados cuantitativos invisibilizan problemáticas del entorno y del interior de la vivienda. Considerando que la normatividad establece lineamientos mínimos de exigencia en entrega de materiales en la vivienda social predomina “obra gris” o “semiacabados”; con lo cual las características cualitativas son un desafío para las familias

que comprometen su capacidad de endeudamiento a largo plazo y adecuar el interior de las viviendas y adaptarse al entorno también representa otra inversión.

Desde una perspectiva neoliberal, la oferta de vivienda es predominantemente ofertada por el sector privado, y con ello la lógica de la maximización de beneficios y utilidades para las compañías ha provocado reducción de oferta de vivienda para la población más vulnerable y con bajos ingresos.

La tendencia de producción de vivienda en Tocancipá considera la conformación de hogares de más de dos o tres personas; mientras, en Bogotá se encuentran ofertas de áreas reducidas para hogares inferiores a dos personas; y con ello la relación del valor del uso del suelo de Bogotá respecto a Tocancipá es más alto.

El análisis de la encuesta revela que Tocancipá ha experimentado una transformación significativa en su estructura territorial y demográfica, influenciada en gran medida por los instrumentos de política de vivienda, la cercanía con Bogotá, las crecientes oportunidades laborales y la llegada de nuevas industrias. Estos factores han incentivado la expansión residencial, el crecimiento demográfico y con ello los efectos de la metropolización.

El crecimiento urbanístico ha puesto en la mira de los habitantes de Tocancipá y de sus gobernantes la presión significativa sobre temas relacionados con infraestructura y universalidad de los servicios públicos, la malla vial, agua potable, manejo y disposición de residuos, conservación del medio ambiente y clara delimitación de estos. Esto ha llevado a cuestionar la gestión del crecimiento y desarrollo urbanístico por parte de las autoridades locales, considerándose que no ha sido adecuada y que existen áreas significativamente importantes por mejorar.

Esto subraya la necesidad de mejorar los procesos de participación ciudadana, transparencia y comunicación en la planificación y ejecución de políticas urbanísticas. No se deben desconocer las ventajas que trae consigo la metropolización, como el aumento de oportunidades laborales para un segmento considerable de la población. Además, es esencial implementar estrategias que aseguren un desarrollo sostenible y equitativo, promoviendo una mejor calidad de vida para todos los residentes de Tocancipá.

BIBLIOGRAFIA

- Acebed, L. Peláez, M. (2021). La financiarización de la política de la vivienda social en Colombia. Documentos de Trabajo-INNER, (23), 3-30
- Alcaldía de Bogotá (2017) Déficit de vivienda urbana en Bogotá y Cundinamarca. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/4._estudio_deficit_vivienda_sisben.pdf
- Alcaldía de Bogotá (2017) Déficit de vivienda urbana en Bogotá y Cundinamarca. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/4._estudio_deficit_vivienende,isben.pdf
- Alcaldía municipal de Tocancipá (2015). Plan básico de ordenamiento territorial. -PBOT Tocancipá 2015-2017. 57-65
- Alfonso Roa, Ó. (2010). Impactos socioeconómicos y demográficos de la metropolización de la población colombiana y de los mercados de trabajo y residenciales. Bogotá D.C.: Universidad Externado de Colombia, <https://www.uexternado.edu.co/wp-content/uploads/2021/02/DDT-31.pdf>
- Alfonso, O., Arias, J., Hernández, D., Jiménez C., Quintero, E., Rubiano, C., Timaná, L., Vega, A., Vega L., Zuluaga, N., (2022). "La metropolización planetaria y sus escalas en Colombia" Universidad Externado de Colombia.
- Atlas estadístico DANE, 2012, "urbanización en Colombia" Tomado de: https://geoportal.dane.gov.co/servicios/atlas-estadistico/src/Tomo_I_Demografico/2.4.-urbanizaci%c3%b3n-en-colombia.html
- Bazant S., J., (2010). Expansión urbana incontrolada y paradigmas de la planeación urbana. Espacio Abierto, 19 (3), 475-503. <https://www.redalyc.org/pdf/122/12215112003.pdf>
- Blanco, C. (2023). El programa colombiano de vivienda gratuita y algunas lecciones internacionales sobre la cuestión de la gratuidad. EURE, Revista Latinoamericana De Estudios Urbano Regionales, 49(148), 1-26. <https://login.ezproxy.esap.edu.co/login?qurl=https%3A%2F%2Fwww.proquest.com>

%2Fscholarly-journals%2Fel-programa-colombiano-de-vivienda-gratuita-y%2Fdocview%2F2865402450%2Fse-2%3Faccountid%3D163357

Cámara de Comercio CCB (2015). Caracterización económica y empresarial de 19 municipios. 1- 143.recuperado de: <https://bibliotecadigital.ccb.org.co/bitstream/handle/11520/14584/caracterizacion%20eco>

Camara de comercio de Bogotá, (2024.) Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá. <https://www.ccb.org.co/informacion-especializada/transformar-bogota/gestion-urbana/plan-de-ordenamiento-territorial-bogota>

Castrillon, G. (1993) "Impacto de las políticas de vivienda en Colombia" Santiago de Chile. 1-101

Constitución política de Colombia artículo 57 (1991) Colombia.

"DANE (2018). Análisis de información CNPV 2018 en Cundinamarca. recuperado de:

<https://www.dane.gov.co/files/censo2018/informacion-tecnica/presentacion-CNPV-2018-Cundinamarca.pdf>."

DANE. (2021) "Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) [https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-vivienda-iccv#:~:text=Informaci%C3%B3n%20diciembre%202021&text=Este%20resultado%20es%20superior%20en,2021%20\(5%2C62%25\)](https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-vivienda-iccv#:~:text=Informaci%C3%B3n%20diciembre%202021&text=Este%20resultado%20es%20superior%20en,2021%20(5%2C62%25)).

DANE. (2021). "La información del DANE en la toma de decisiones de los departamentos" 1-161. <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/planes-departamentos-ciudades/210222-InfoDane-Cundinamarca.pdf>

DANE. (2023) "Vivienda VIS y NO VIS - Históricos" Tomado de:
<https://www.dane.gov.co/index.php/comunicados-y-boletines/construccion-y-vivienda/vivienda-vis-y-no-vis#anexos>

Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio." Artículo 2.2.2.1.5.2.2.

Decreto 1232 de 2020 "Por medio del cual se adiciona y modifica el artículo 2.2. 1.1 del Título 1, se modifica la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 y se adiciona al artículo 2.2.4.1.2.2 de la sección 2 del capítulo 1 del Título 4, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la planeación del ordenamiento territorial" Artículo 2.2.2.1.2.3

Decreto 3118 de 1968, “Por el cual se crea el Fondo Nacional de Ahorro, se establecen normas sobre auxilio de cesantía de empleados públicos y de trabajadores oficiales y se dictan otras disposiciones”
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=3331&emergente=1>

Decreto 3118 de 1968, “Por el cual se crea el Fondo Nacional de Ahorro, se establecen normas sobre auxilio de cesantía de empleados públicos y de trabajadores oficiales y se dictan otras disposiciones”
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=3331&emergente=1>

Decreto 428 de 2015, “Por el cual se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya”.”
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=61116>

Decreto 428 de 2015, “Por el cual se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya”.”
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=61116>

DANE, (2009) Metodología déficit de vivienda (colección de documentos Núm. 79).
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf

DNP. (2010). Informe al Congreso del presidente Álvaro Uribe Parte I. 1-489.
https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Sinergia/Documentos/Informe_Presidente_al_Congreso_de_la_Republica_2010.pdf

DNP. (2017). "Expansión urbana ordenada Kit de Ordenamiento Territorial" Tomado de:
 "https://portalterritorial.dnp.gov.co/KitOT/Content/uploads/Cartilla%20Expansion.pdf"

Fernando, L. (2008). La política pública de vivienda en Colombia. Conflicto de objetivos. Bitácora Urbano Territorial, Suppl. Procesos Urbanos Informales, 2(13), 73-89.

<https://login.ezproxy.esap.edu.co/login?qurl=https%3A%2F%2Fwww.proquest.com%2Fscholarly-journals%2Fla-pol%C3%ADtica-p%C3%ABblica-de-vivienda-en-colombia%2Fdocview%2F1677402678%2Fse-2%3Faccountid%3D163357>

Gilbert, A. (2001). La vivienda en América Latina. Departamento de Integración y Programas Regionales, Instituto Interamericano para el Desarrollo Social, Banco Interamericano de Desarrollo.

"Hernández, R., & Mendoza, C. (2018). Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativas, cualitativas y mixtas. McGraw Hill Educación."

DANE (2021) "Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) "
[https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-vivienda-iccv#:~:text=Informaci%C3%B3n%20diciembre%202021&text=Este%20resultado%20es%20superior%20en,2021%20\(5%2C62%25\)](https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-vivienda-iccv#:~:text=Informaci%C3%B3n%20diciembre%202021&text=Este%20resultado%20es%20superior%20en,2021%20(5%2C62%25)).

Ley 1114 de 2006, artículo 1. "'POR LA CUAL SE MODIFICA LA LEY 546 DE 1999, EL NUMERAL 7 DEL Artículo 16 DE LA LEY 789 DE 2002 Y EL ARTICULO 6 DE

LA LEY 973 DE 2005 Y SE DESTINAN RECURSOS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.""

<https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/1114%20-%202006.pdf>

ley 1469 de 2011, "Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda."

<https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/1469%20-%202011.pdf>

Ley 1537 de 2012, "por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones"

<https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/1537%20-%202012.pdf>

Ley 2079 de 2021, "por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat. <https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/ley-2079-14-enero-2021.pdf>

Ley 25 de 1981, Por la cual se crea la Superintendencia del Subsidio Familiar y se dictan otras disposiciones.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=73140>

Ley 388 de 1997,

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Ley 432 de 1998 "por la cual se reorganiza el Fondo Nacional de Ahorro, se transforma su naturaleza jurídica y se dictan otras disposiciones." https://www.fna.gov.co/sobre-el-fna/normatividad/Vivienda%20leyes/3%C2%B0%20LEY_432_1998.pdf

"Ley 708 de 2001, Por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio Familiar para

vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones.

<https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/0708%20-%202001.pdf>

Ley 9 de 1989, "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones." artículo 5.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175>

Minvivienda. (2022). "¿En qué momento se incorpora el suelo de expansión urbana de un plan parcial al perímetro urbano?" tomado de:
<https://www.minvivienda.gov.co/node/46752>

Montejano Escamilla, J. A., (2013). Nuevos procesos de metropolización del territorio. Espacialidades. Revista de temas contemporáneos sobre lugares, política y cultura, 3(2), 36-66. <https://www.redalyc.org/pdf/4195/419545120002.pdf>

Muñoz, J. (2016). La politización de la política pública de vivienda con el programa 100.000 viviendas gratis, del gobierno de Juan Manuel Santos para el cuatrienio (2010-2014). Recuperado de: <http://hdl.handle.net/10554/20614>.

MVCT (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio) (2014) Colombia: Cien años de políticas habitacionales. Colombia: 100 Years of Housing Policies. Bogotá: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para el Séptimo Foro Urbano Mundial.

Niño, Diego. (2018). "Análisis del Programa de Viviendas 100% Subsidiadas Durante el Gobierno de Juan Manuel Santos Periodo (2010-2018)" Monografía Universidad Nacional Abierta y a Distancia UNAD.
<https://repository.unad.edu.co/handle/10596/21203>

ONU-hábitat. (2013). Documento de Programa de País 2012-2014: Colombia. ONU-Habitat Colombia. Enero de 2013. <https://observatorio.dadep.gov.co/documento/documento-programa-de-pais-2012-2014-colombia>

Pasca, G (2014) la concepción de la vivienda y sus objetos.
https://www.ucm.es/data/cont/docs/506-2015-04-16-Pasca_TFM_UCM-seguridad.pdf

Porras Vargas, J. A. (2021). Documento de diagnóstico proceso de revisión general al plan de ordenamiento territorial municipio de Tocancipá. Alcaldía Municipal de Tocancipá.

Proceso De Revisión General Al Plan De Ordenamiento Territorial Municipio De Tocancipá. (2021). In Alcaldía De Tocancipá. Alcaldía de Tocancipá.

Proyectos de vivienda. (s. f.). BuenVivir Construcciones. Recuperado 1 de junio de 2024, de <https://buenvivir.co/proyecto/puerta-del-sol-2/>

Proyectos. (s. f.). Maz Constructora. Recuperado 1 de junio de 2024, de <https://maz.com.co/proyectos/kuore-felicia/>

Sentencia T-433/16. Derecho a la vida digna. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2016/t-433-16.htm>

UNFPA, & Universidad Externado. (2008). Ciudad, espacio y población: el proceso de urbanización en Colombia. (ISBN 978-958-98543-0-3). https://www.uexternado.edu.co/wp-content/uploads/2017/04/Ciudad_espacio_y_poblacion._El_proceso_de-Urbanizacion.pdf

Urrego, S. (2024) Estos son los valores de la vivienda para 2024 en Colombia. <https://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/estos-son-los-valores-de-la-vivienda-para-2024-en-colombia-4732/>

ANEXOS

La presentación de las siguientes imágenes, permite evidenciar algunas de las hipótesis que se construyen en la recolección teórica del documento, en cuanto se identifica que el crecimiento inmobiliario de Tocancipá ha ido en aumento; pero, se han descuidado o dejado en un segundo plano, la calidad de las vías de acceso que podrían estar deterioradas por el alto flujo de vehículos de carga pesada, que transitan por el municipio, ante la alta presencia de industrias, es importante comprender que la condición actual de algunas vías de acceso pueden influir en la calidad de la prestación del servicio de transporte, no solamente el local sino también el intermunicipal.

Adicionalmente, es necesario comprender los riesgos a los que se exponen quienes transitan como peatones, en bicicleta o moto, pues el estado inadecuado y la presencia de huecos y fracturas de la capa asfáltica, podría aumentar la accidentalidad.



Por otro lado, el crecimiento inmobiliario ha generado que las zonas circundantes de los conjuntos residenciales, ante la falta de parqueaderos, que llegan a ser de acceso rotativo o compartidos por sorteo; los propietario y habitantes, ubiquen sus vehículos en las vías es las orillas de las viviendas, obstaculizando el flujo dinámico y constante del municipio. No se desconoce que es un problema de movilidad que se presenta en todas las ciudades, pero se ve más afectado por las actividades del sector.



Por último, se presentan fotografías de las fachadas de proyectos VIS y VIP. Es evidente que el diseño arquitectónico revela condiciones y realidades diferenciales de los habitantes que residen allí. Por lo cual, la segregación social se identifica en el caso del proyecto VIP (Torres de San Juan) a diferencia de las demás imágenes, no cuenta con cerramiento del conjunto, Zonas sociales exclusivas para los habitantes del proyecto, ni seguridad privada. En este sentido las características de la vivienda ofertada por el mercado tienen a generar diseños diferenciados y estéticos a diferencia de lo ocurrido en las intervenciones públicas.



