

Dinámicas sociodemográficas de la Sabana de Bogotá

CARLOS ROBERTO POMBO URDANETA

PRESIDENTE SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ

11 de Marzo 2025

www.construyendocivilidad.com

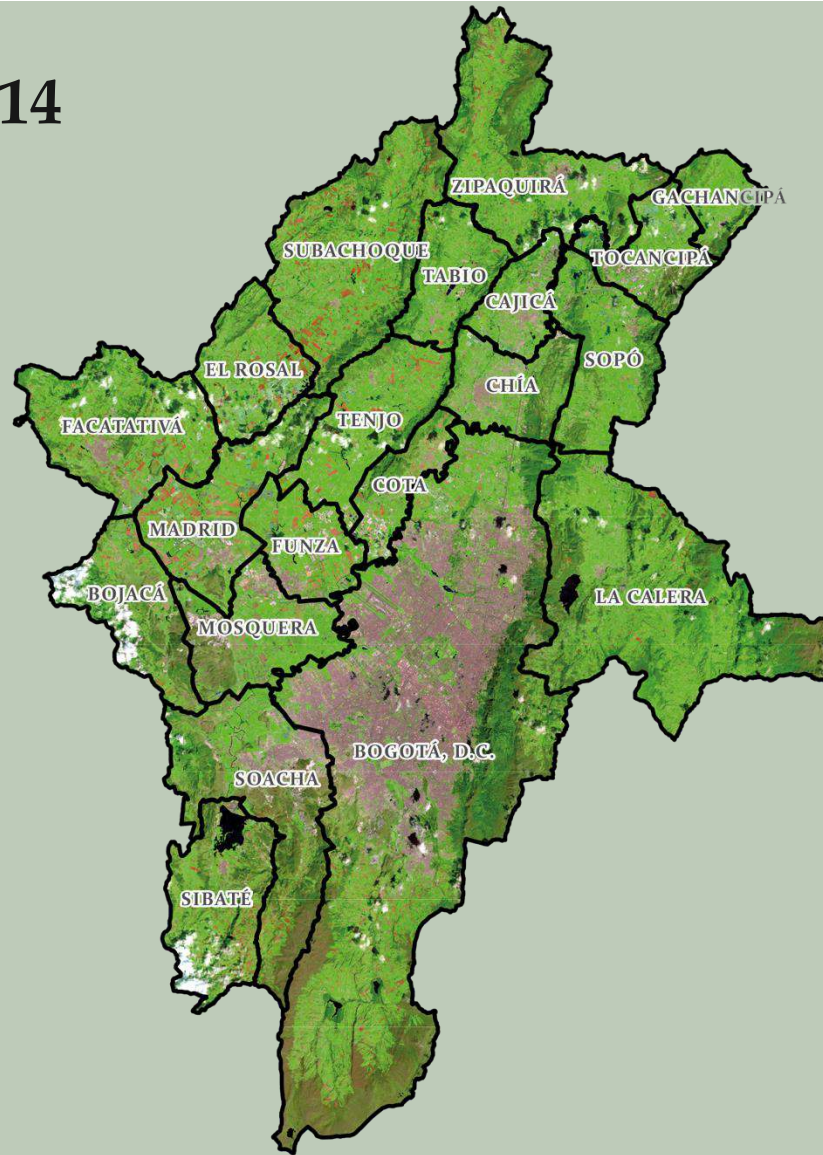


SOCIEDAD
DE MEJORAS
Y ORNATO
DE BOGOTÁ

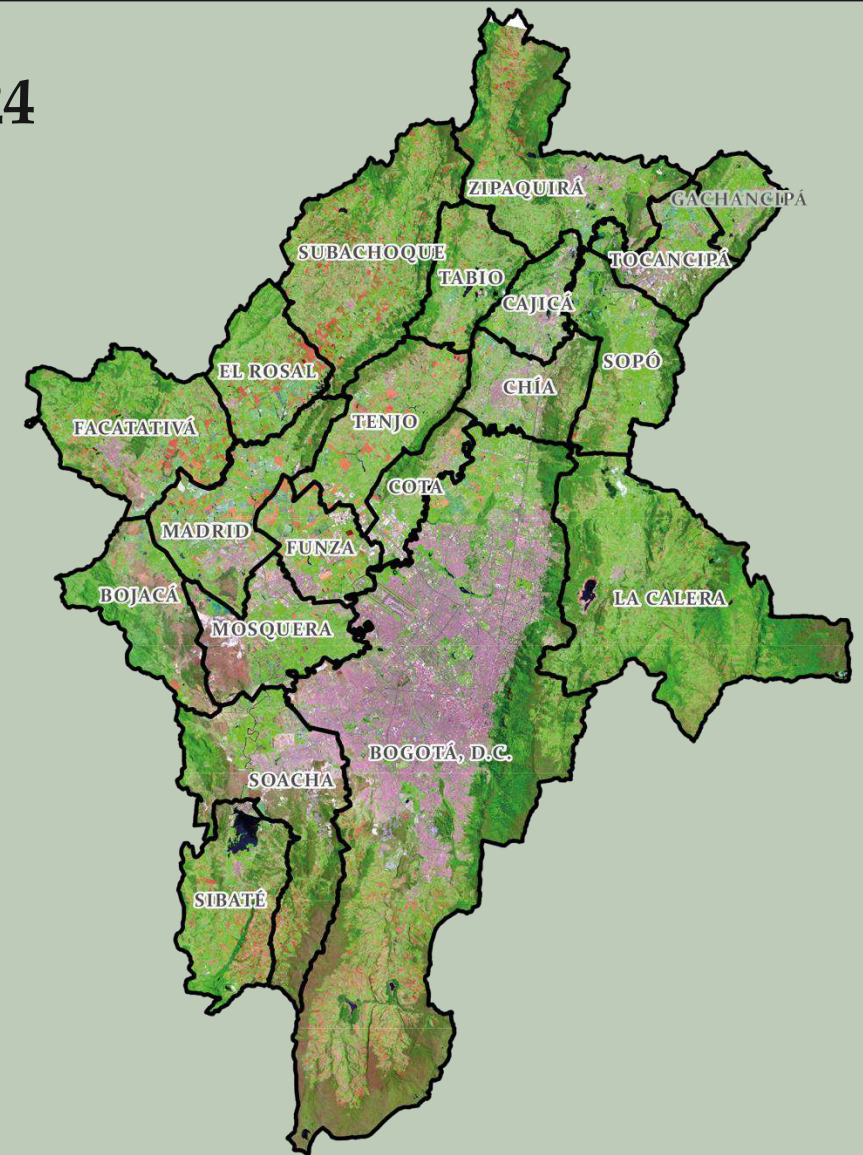
IMAGEN LANSAT

ÁREA TOTAL REGIÓN: **314.506,45 Ha.**

2014



2024



Fuente: Elaboración propia con base en Servicio Geológico de Los Estados Unidos - Landsat 8/9

TASA DE NATALIDAD BANCO DE LA REPÚBLICA

Reducción de la tasa de natalidad	
Periodo	% reducción

2022-2021	-7%
2023-2022	-11%
2024-2023	-14%

Diferencia de la proyección de la tasa de nacimientos vs datos observados		
Año	Proyectada	Observada

2020	1,50%	1,27%
2023	1,39%	0,99%
2024*	1,18%	0,77%

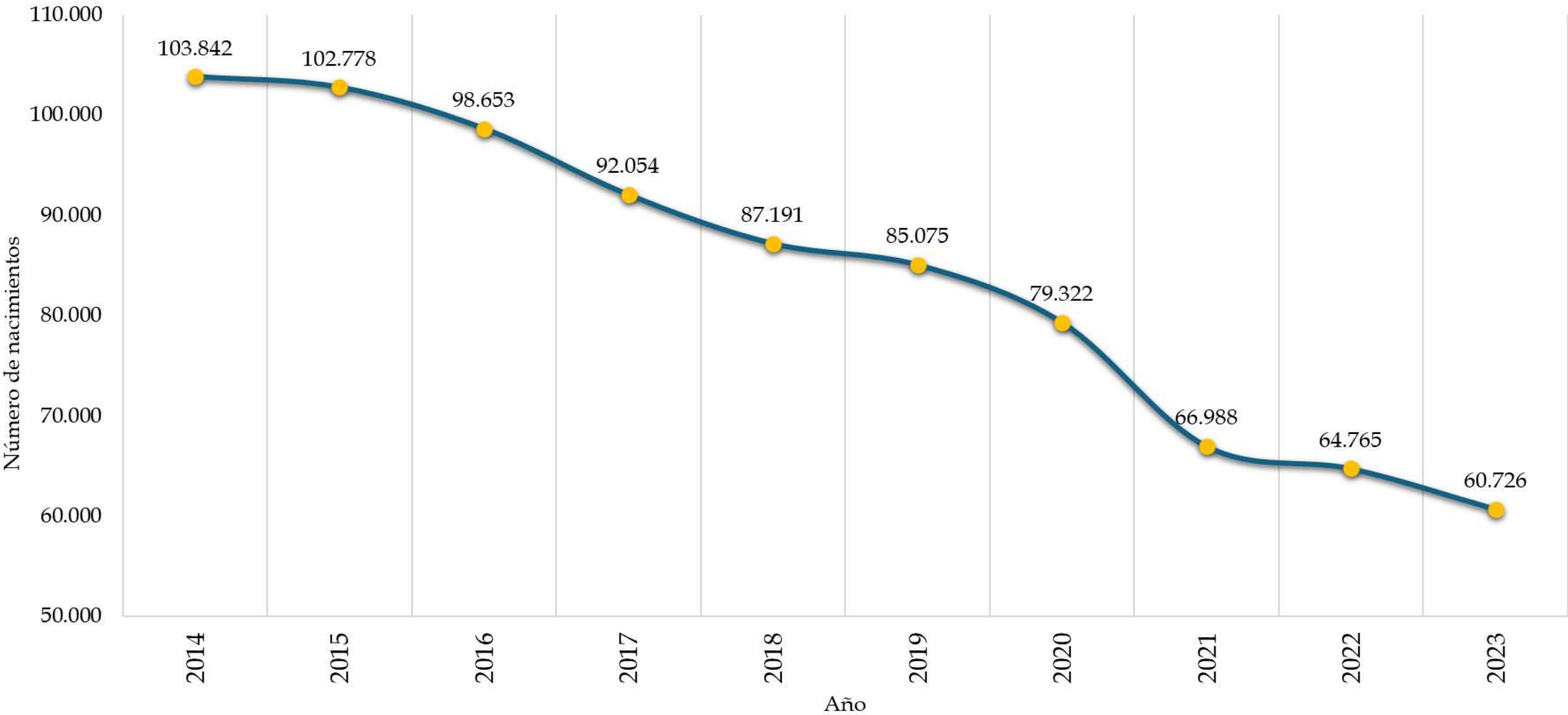
* Estimaciones SMOB

Esto significa una **reducción de la tasa de nacimientos sin precedentes**.

Información con base en las estadísticas vitales del DANE recientemente presentadas que a la fecha no se incorporan en las proyecciones de la población de la entidad.

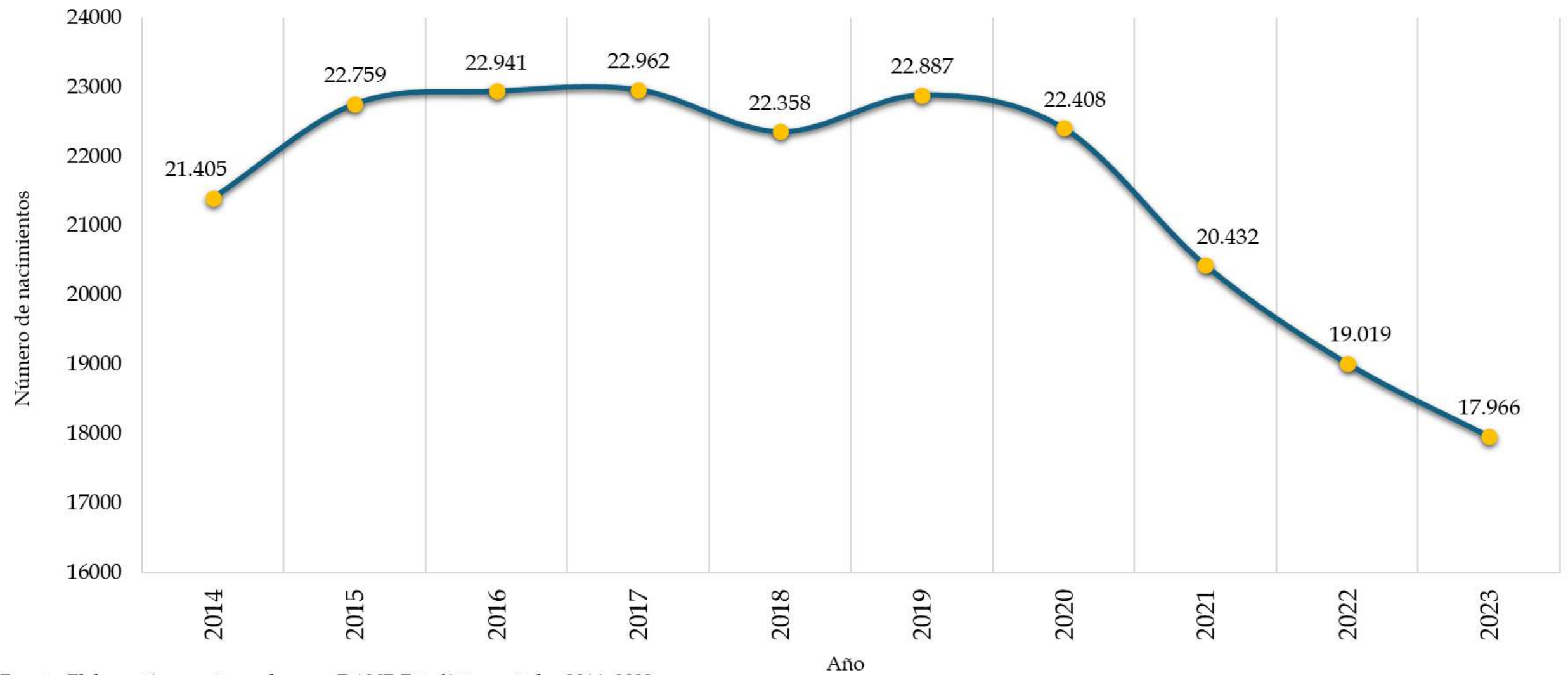
Fuente: "Cambios demográficos recientes y envejecimiento poblacional", Banco de la República, 14 de agosto 2024,
<https://www.banrep.gov.co/es/blog/cambios-demograficos-recientes-envejecimiento-poblacional?s=09>

NÚMERO DE NACIMIENTOS BOGOTÁ 2014 - 2023



Fuente: Elaboración propia con base en SaluData - Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE 2014-2023

NÚMERO DE NACIMIENTOS EN MUNICIPIOS DE LA SABANA 2014 - 2023



Fuente: Elaboración propia con base en DANE-Estadísticas vitales 2014- 2023

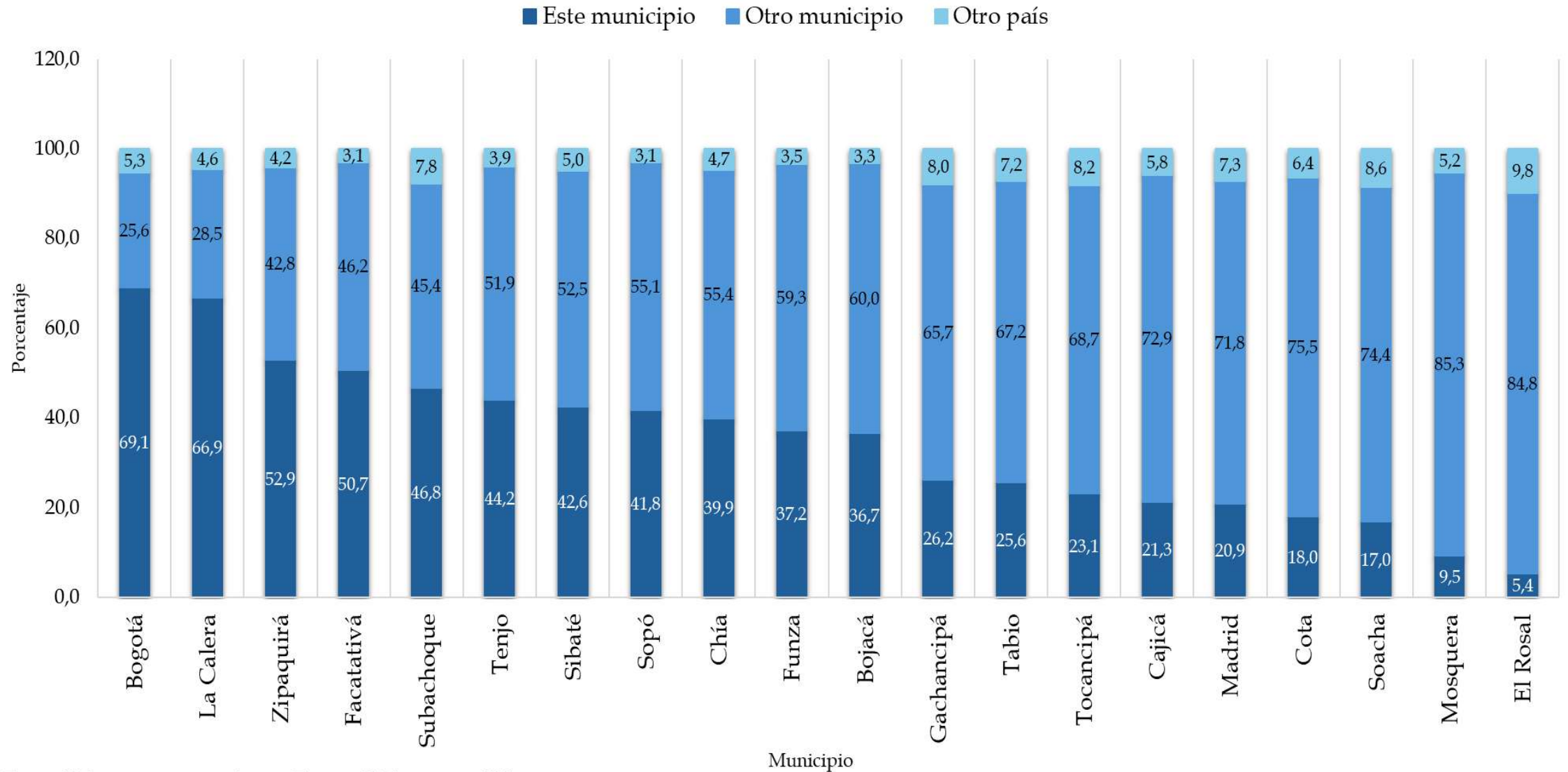
EMIGRACIÓN DE COLOMBIANOS 2022 - 2024

Año	Migración neta proyectada
2022	-550.000
2023	-450.000
2024	-420.000



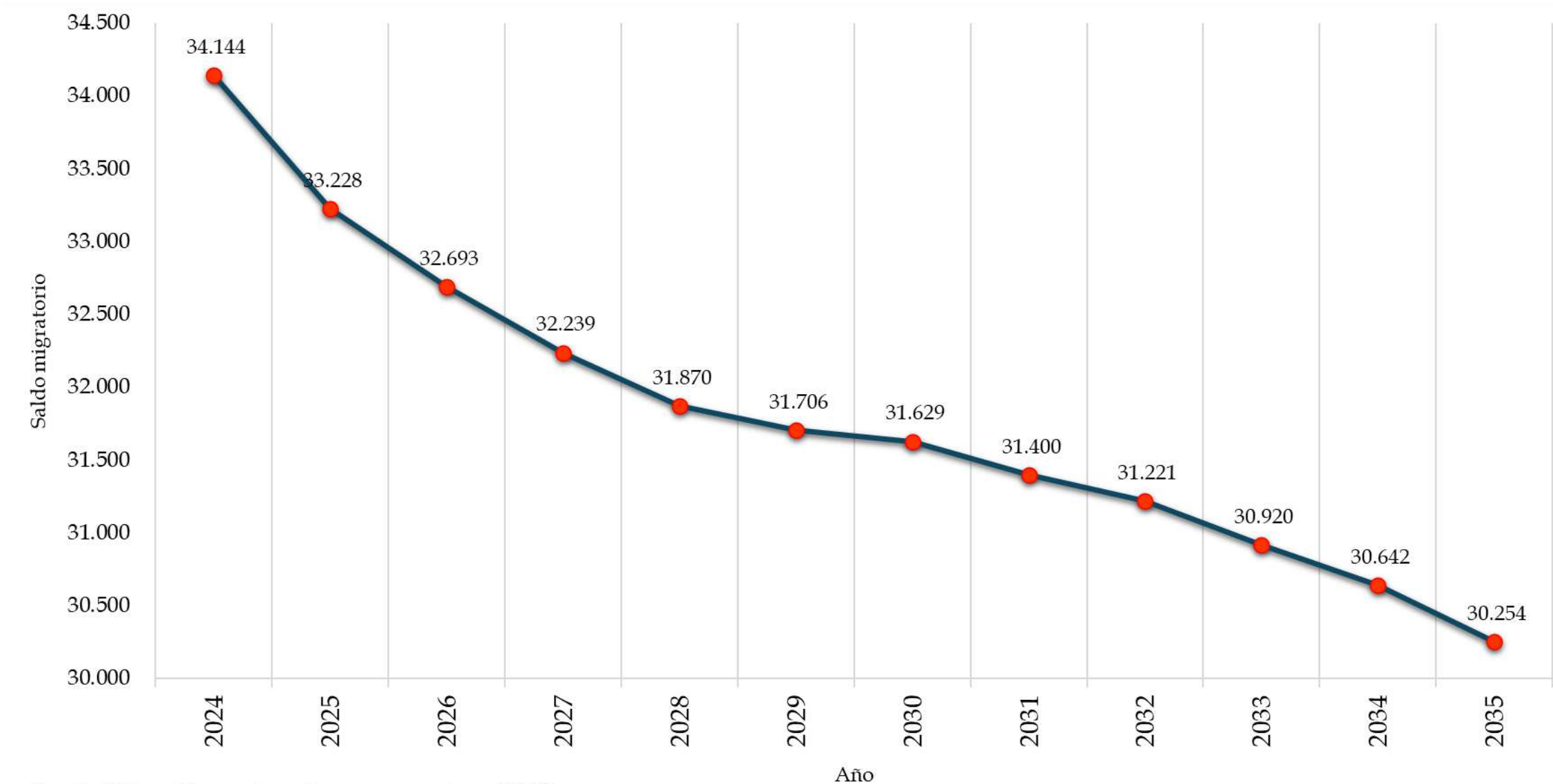
Fuente: “Cambios demográficos recientes y envejecimiento poblacional”, Banco de la República, 14 de agosto 2024,
<https://www.banrep.gov.co/es/blog/cambios-demograficos-recientes-envejecimiento-poblacional?s=09>

¿DÓNDE VIVÍA USTED HACE 5 AÑOS?



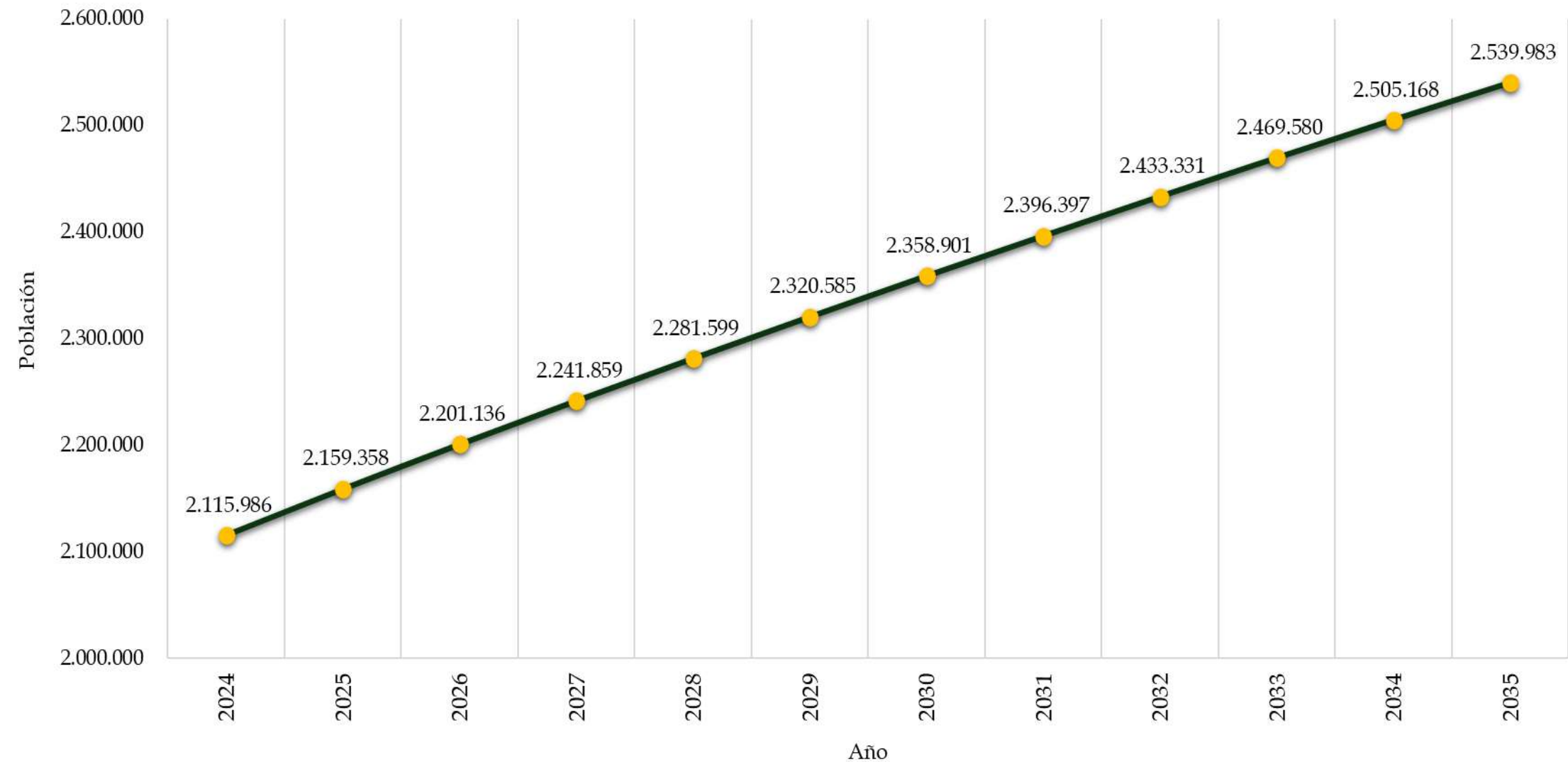
Fuente: Elaboración propia con base en Encuesta Multipropósito 2021.

PROYECCIONES DE MIGRACIÓN SABANA 2024-2035



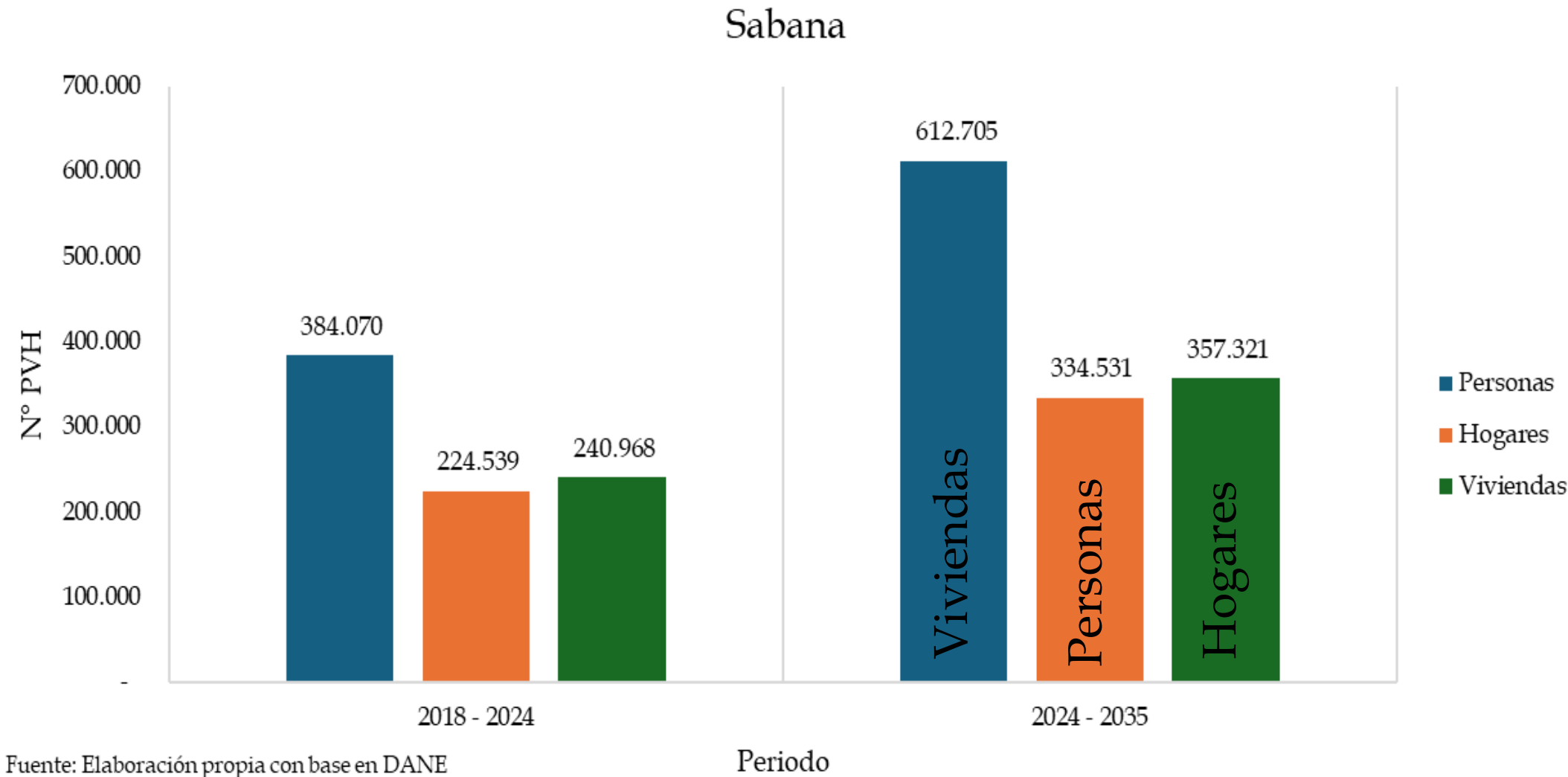
Fuente: Elaboración propia con base en proyecciones SMOB

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN TOTAL SABANA 2024 - 2035

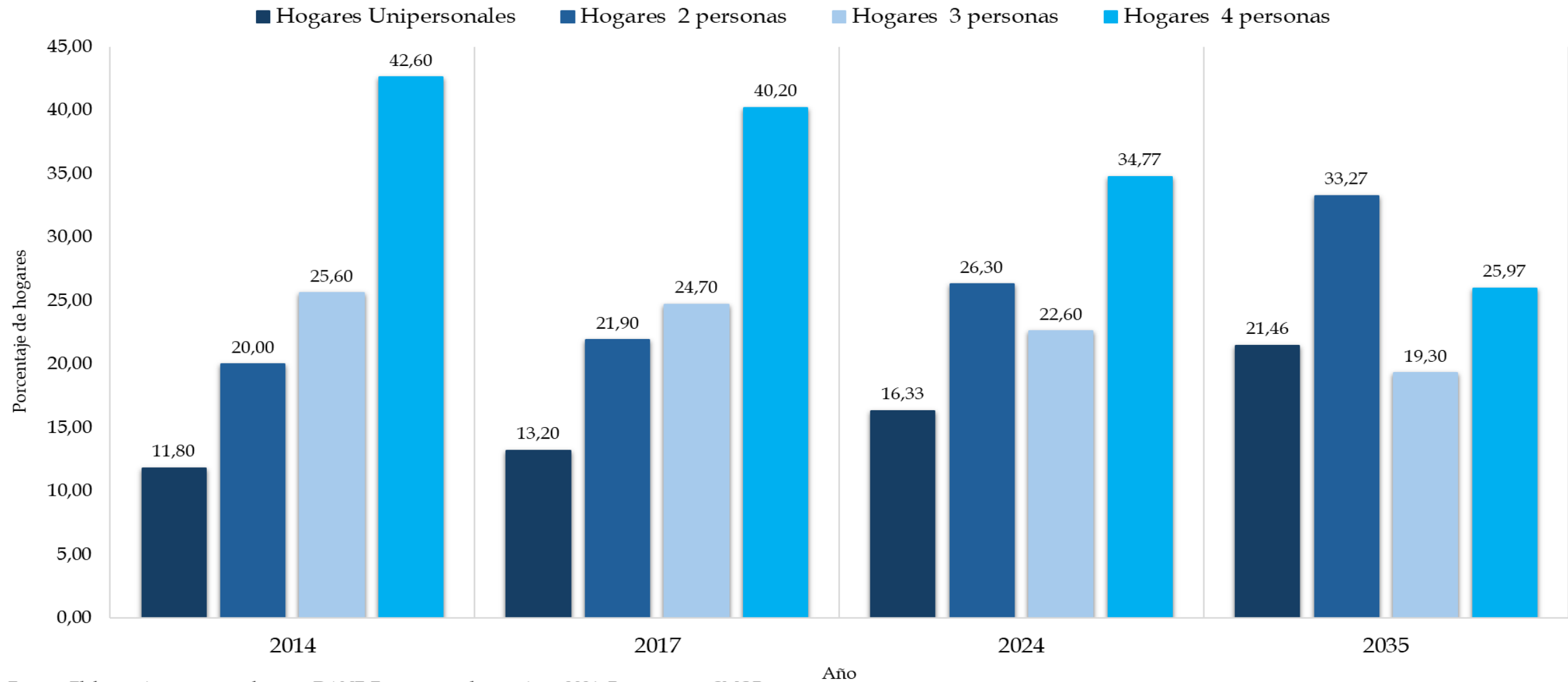


Fuente: Elaboración propia con base en proyecciones SMOB.

PROYECCIÓN DE PERSONAS, HOGARES Y VIVIENDAS 2018-2024 Y 2024-2035 EN LA SABANA



VARIACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE PERSONAS POR HOGAR EN SABANA 2014 -2035



Fuente: Elaboración propia con base en DANE-Encuesta multipropósito 2021; Proyecciones SMOB

ESCENARIOS DE PERSONAS Y HOGARES 2024-2035

Tamaño del hogar	Total personas	Total hogares	Personas resto de la Sabana	Hogares resto de la Sabana	Personas Soacha	Hogares Soacha
2,20	420.000	190.909	264.600	120.273	155.400	70.636
2,10	430.000	204.762	270.900	129.000	159.100	75.762
1,90	440.000	231.579	277.200	145.895	162.800	85.684

Fuente: Elaboración propia con base DANE

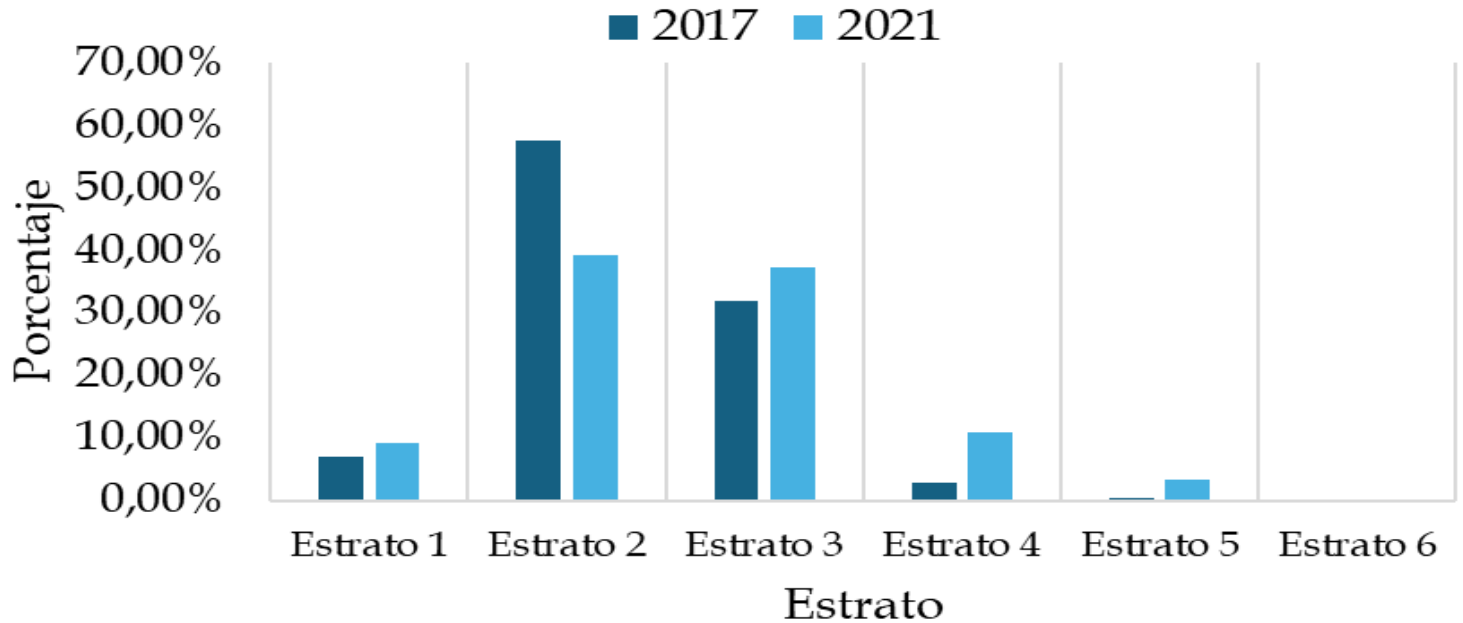
GRUPOS POBLACIONALES SEGÚN SU ACCESO A VIVIENDA

El **6,92 %** de los hogares de la Sabana viven en pobreza extrema

El **20,4 %** de los hogares de la Sabana viven en pobreza monetaria

El **30,85 %** de los hogares de la Sabana se auto perciben como pobres (*EMP 2021*)

El ingreso promedio de los hogares de la Sabana es de **2,19** SMMLV (*EMP 2021*)



Fuente: Elaboración propia con base en Gobernación de Cundinamarca

Pobreza extrema +
Pobreza monetaria +
Percepción de Pobreza +
Ingreso + Estratos =
Capacidad de
adquisición de vivienda

Con base en lo anterior se
conformaron los siguientes
grupos:

0 a 1,75 SMMLV

1,75 a 2,75 SMMLV

2,75 a 3,75 SMMLV

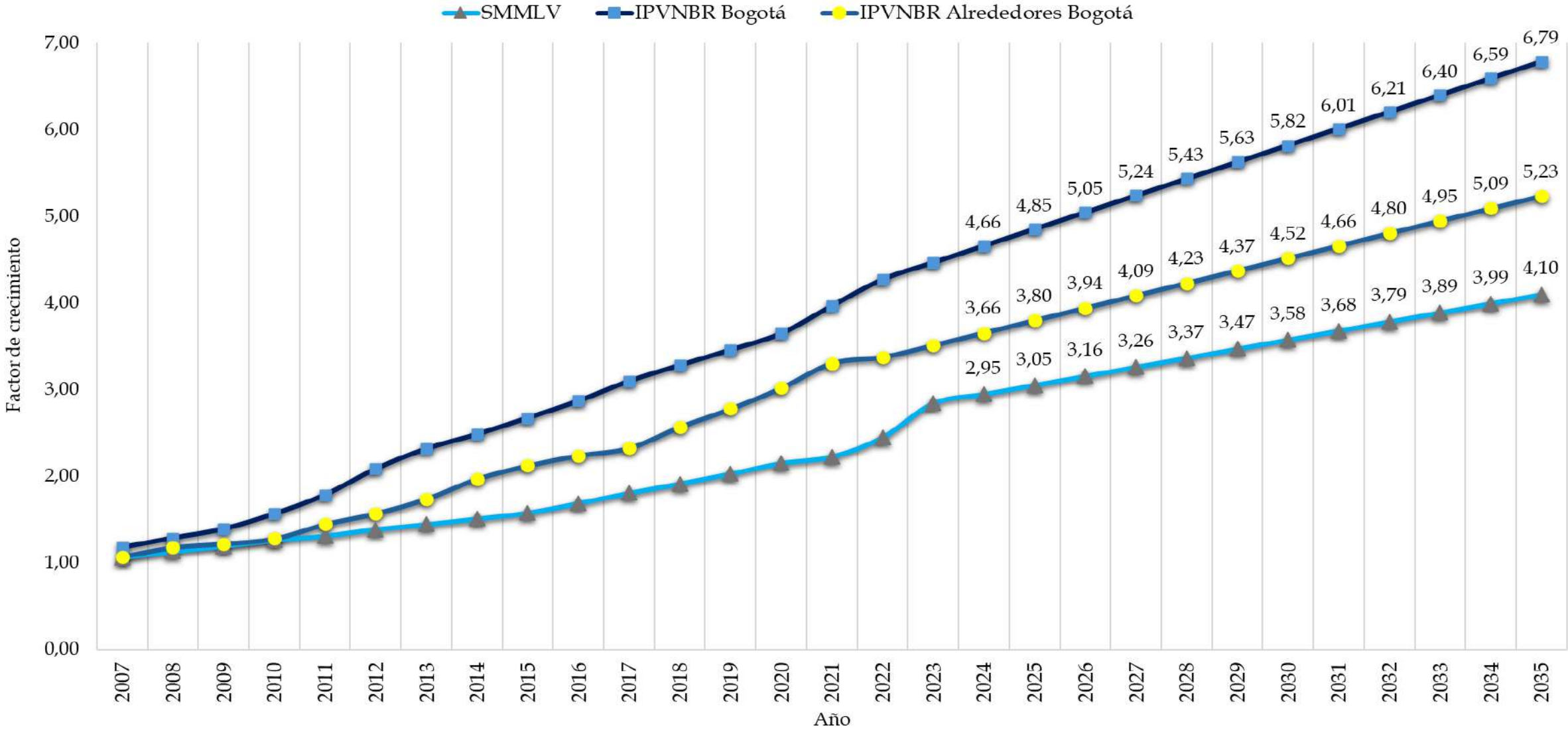
3,75 a 4,75 SMMLV

+ 4,75 SMMLV

INVENTARIO DE VIVIENDA EN LA REGIÓN

SABANA	Municipio	Nombre del proyecto	Constructora	Valor total (\$)	Área	Valor del m ² (\$)	SMMLV	Tipo de vivienda
	Madrid	Verdeoliva	Once Constructora S.A.S	199.000.000	50,00	3.061.538	153	NO VIS
	Mosquera	Macadamia	Tiada	210.600.000	63,35	3.324.388	162	NO VIS
	Funza	Portal de San Andrés	Invesriones Edecios S.A.	195.000.000	45,00	3.226.340	150	NO VIS
	Funza	Torres de Zuam	Bio Construcciones	150.000.000	45,00	2.500.000	115	VIS
	Soacha	Caminos del Vínculo	Bolívar	184.600.000	42,00	3.182.759	142	NO VIS
	Funza	Altos de la Esperanza	Mejía Villegas Constructores S.A.	195.000.000	45,00	3.497.758	150	NO VIS
	Madrid	Citrino	Constructora Capital Bogotá	208.600.000	52,96	3.938.822	160	NO VIS
	Cajicà	Aliso	Promotora Convivienda	191.400.000	52,26	3.662.457	147	NO VIS
	Zipaquirá	San Lucas la Quinta	Marval	195.000.000	51,09	3.816.794	150	NO VIS
	Cajicà	Los Ocobos	Arquitectura & Concreto	195.000.000	51,07	3.818.289	150	NO VIS
	La Calera	Entre Bosques	Cusezar S.A.	195.000.000	50,00	3.900.000	150	NO VIS
	Madrid	Verdepino	Once Constructora S.A.S	212.500.000	50,00	4.250.000	163	NO VIS
	Nemocón	Turquesa Xoaká	CASA	160.600.000	48,74	3.295.035	124	VIS
	Madrid	Verdevivo	Once Constructora S.A.S	195.000.000	47,00	4.148.936	150	NO VIS
	Mosquera	Acanto 2	AR Construcciones	203.999.000	45,00	4.533.311	157	NO VIS
	Cajicà	Los Ocobos	Compensar	174.000.000	45,00	3.866.667	134	VIS
	Chía	Riviera 2	Urbanza	190.000.000	45,00	4.222.222	146	NO VIS
	Mosquera	Zéfiro	Constructora Capital	193.140.000	42,30	4.565.957	149	NO VIS
	Mosquera	Brezza	Constructora Las Galias	195.000.000	42,00	4.642.857	150	NO VIS
	Mosquera	Soffio	Constructora Las Galias	219.102.000	42,00	5.216.714	169	NO VIS
	Cajicà	Primavera	Buenvivirconstrucciones	174.000.000	41,80	4.162.679	134	VIS
	Chía	Serralta	Constructora Capital Bogotá	195.000.000	40,46	4.819.575	150	NO VIS
	Cajicà	Reserva Del Lago II	Ingeurbe	191.637.804	40,00	4.790.945	147	NO VIS
	Funza	Zuame INN	Bio Construcciones	140.785.205	39,00	3.609.877	108	VIS
	Chía	Reserva De Chía	AR Construcciones	197.000.000	38,00	5.184.211	152	NO VIS
	Chía	Tybá Reservado	Compensar	176.657.000	34,80	5.076.351	136	NO VIS
	Chía	Reserva de Chía	Ar Construcciones	191.999.999	30,50	6.295.082	148	NO VIS
	Chía	Campoalegre Reservado	Coninsa S.A.S	147.600.000	27,25	5.416.514	114	VIS
				Área promedio	44,52	4.143.788	Valor promedio del m ²	

DIFERENCIA IPVN - SMMLV



Fuente: Elaboración propia con base en Banco de la República

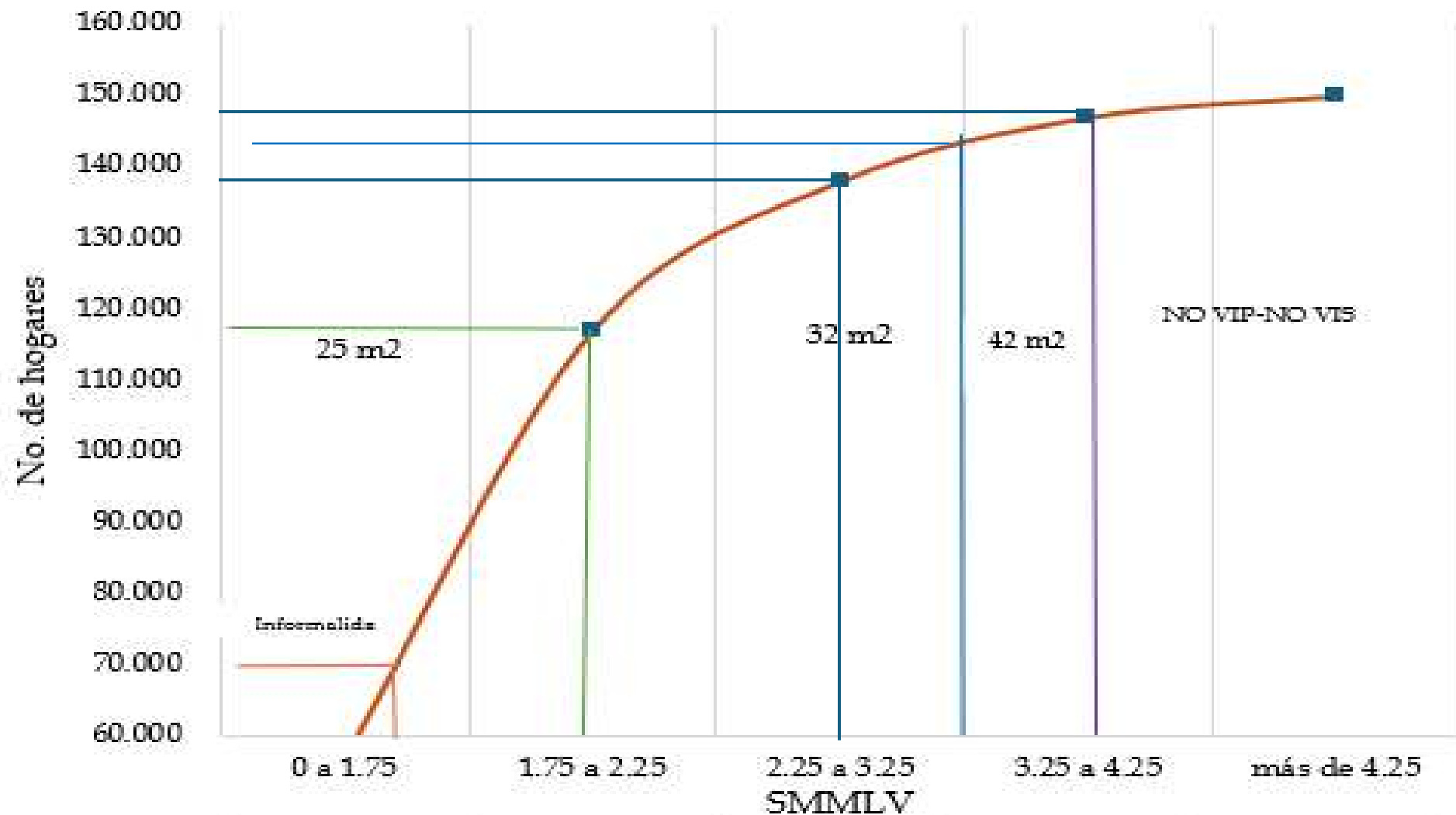
ESCENARIOS DE AMORTIZACIÓN EN LA SABANA

SMMLV	1.300.000	1	2	3	4
Area m ²	25	32	42	50	
Vr* m ²	3,19	3,19	3,19	3,19	
Vr total * de la Vivienda	79,69	102,00	133,88	159,38	
Cuota Inicial* 10 %	7,97	10,20	13,39	15,94	
Subsidio *20 %	15,94	20,40	-	-	
Cuota Mensual *	0,71	0,91	1,53	1,82	
% del gasto en vivienda	40%	38%	38%	42%	
Ingreso mínimo requerido en SMMLV	1,77	2,39	4,03	4,34	
Porcentaje de la población en la Sabana	40%	20%	2%		

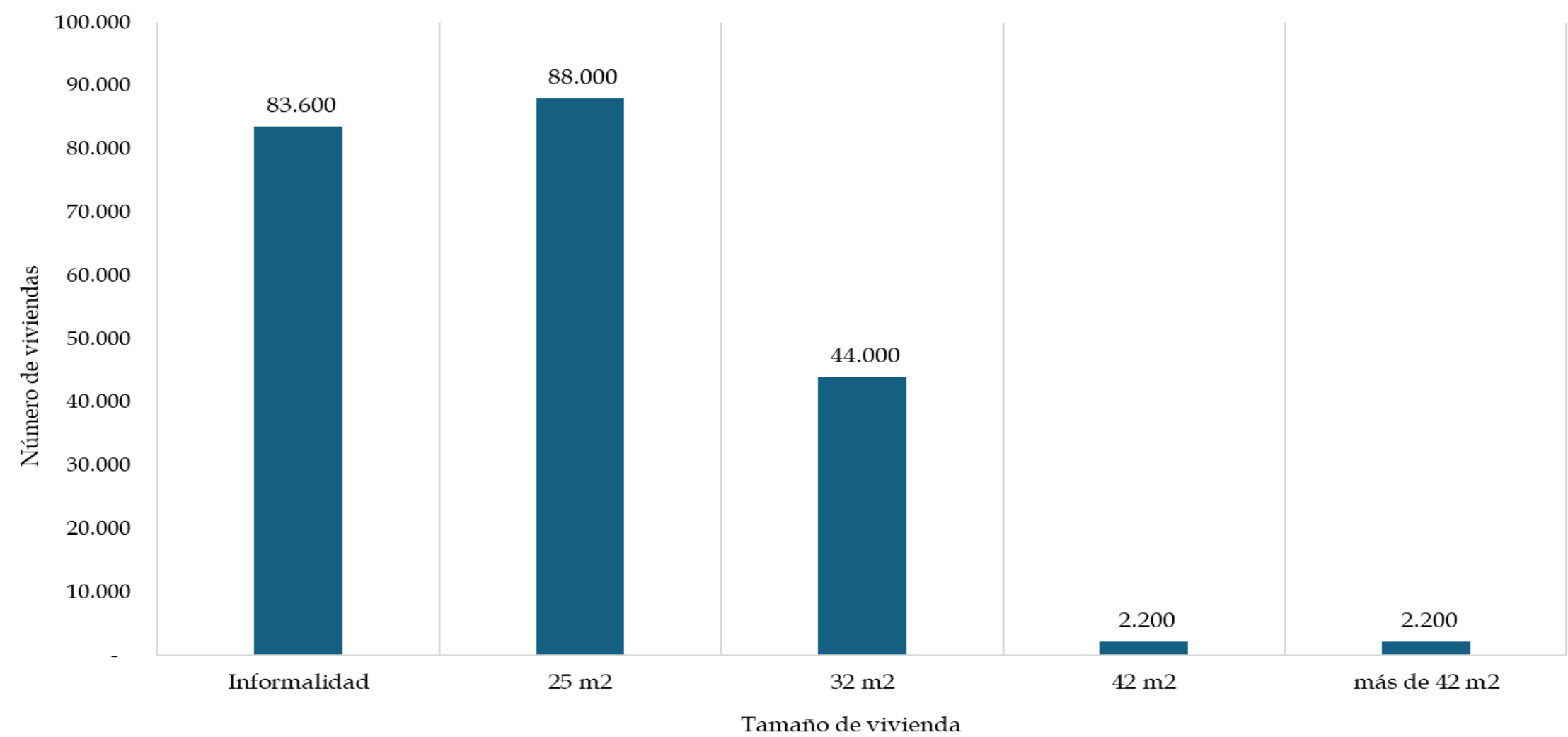
* Valores expresados en SMMLV

El **38 %** de los hogares de la Sabana no pueden adquirir vivienda y se ven obligados a la informalidad

CAPACIDAD DE COMPRA SEGÚN GRUPOS POBLACIONALES

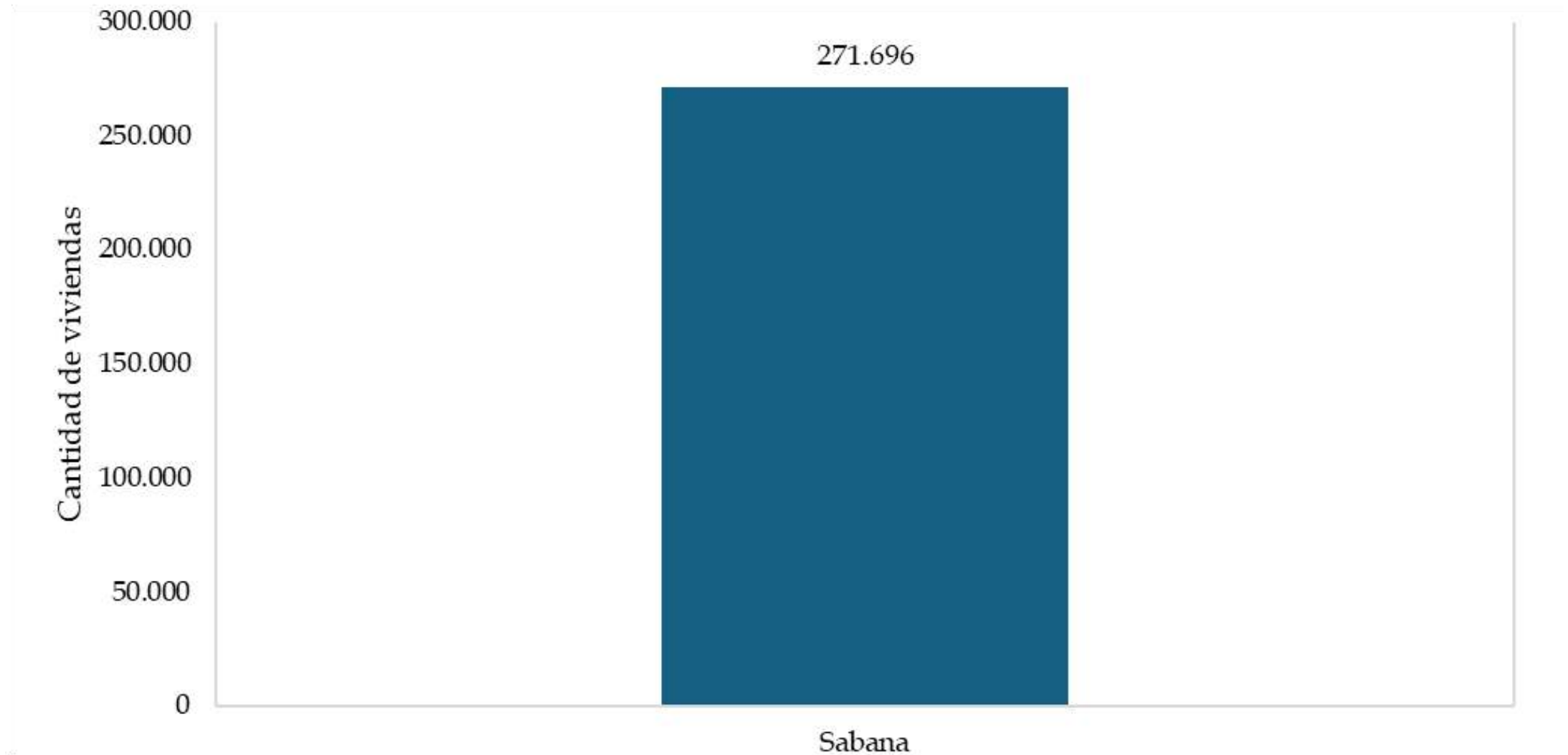


DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA TOTAL SABANA 2024 - 2035



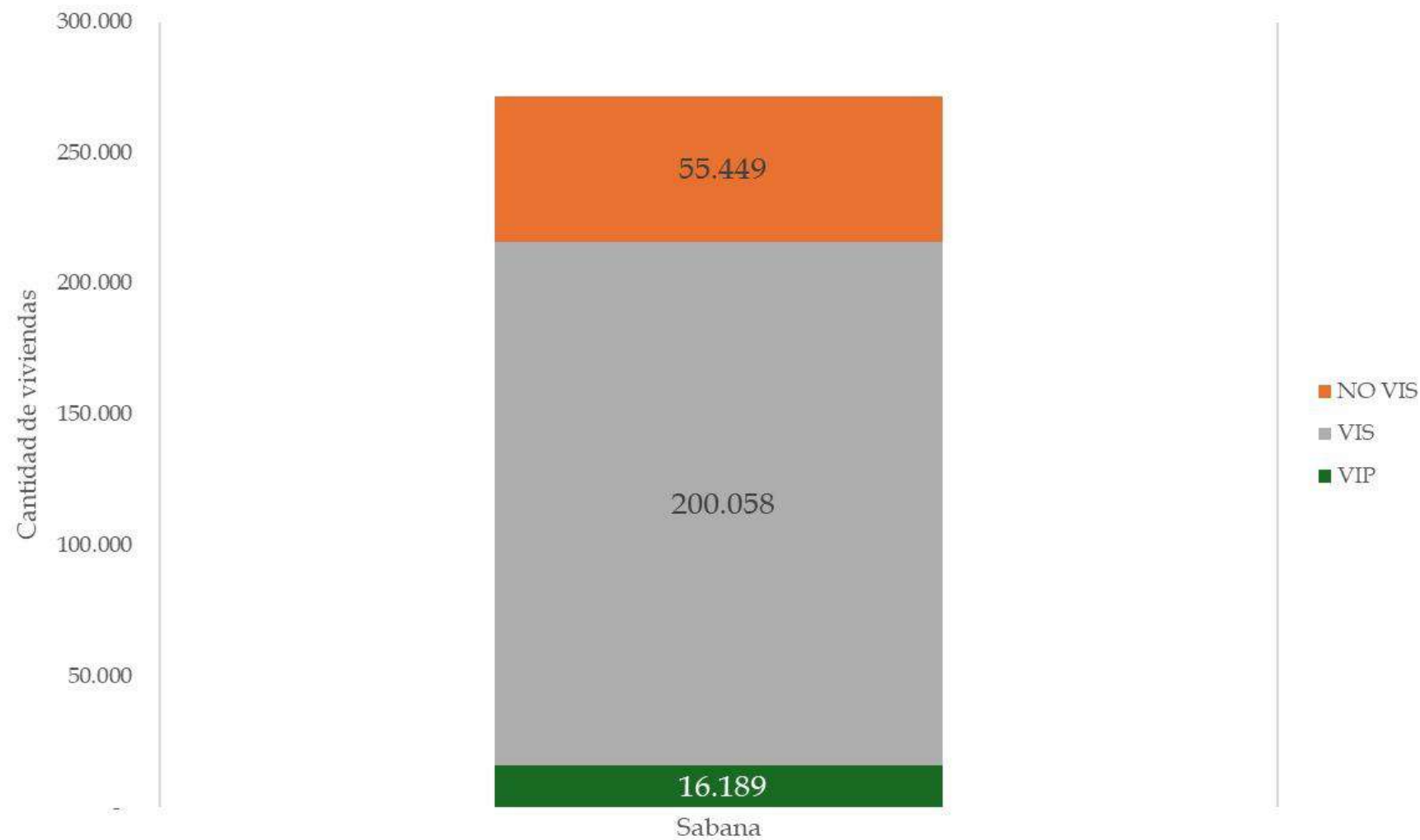
Fuente: Elaboración propia con base en DANE.

TOTAL VENTA DE VIVIENDAS DE LA SABANA ENTRE 2013 Y 2023



Fuente: Elaboración propia con base en Secretaría de Hábitat

VENTAS SEGÚN TIPO DE VIVIENDA DE LA SABANA ENTRE 2013 Y 2023



Fuente: Elaboración propia con base en Secretaría de Hábitat

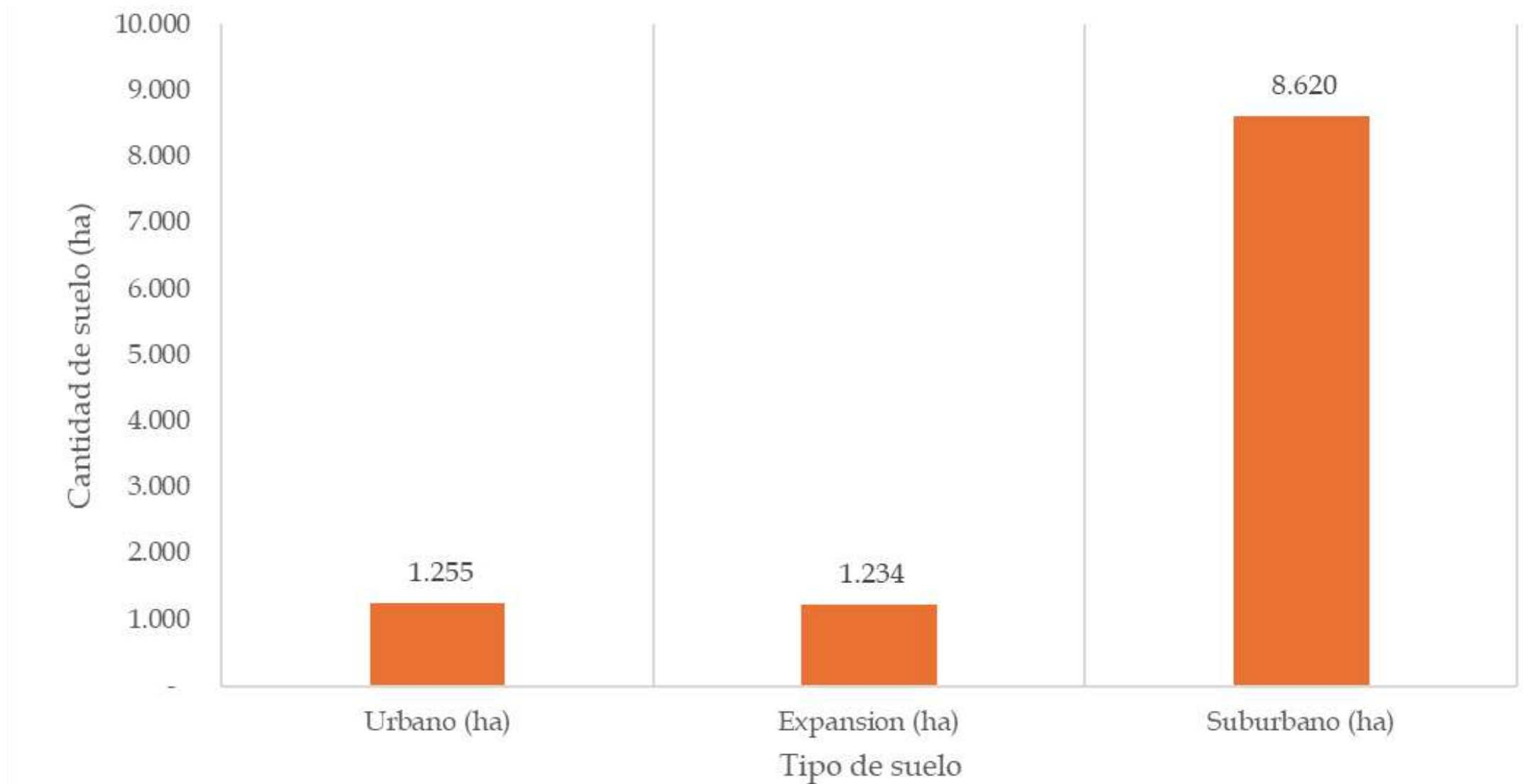
ESCENARIO DE DENSIDADES

Altura de la vivienda	Viv 24 m ²		Viv 32 m ²		Viv 42 m ²	
	5m ² /habitante	25% del ANU	5m ² /habitante	25% del ANU	5m ² /habitante	25% del ANU
5 pisos	368	368	280	280	240	240
8 pisos	560	644	392	490	336	420
14 pisos	768	1104	504	840	432	720
22 pisos	840	1932	588	1470	504	1260

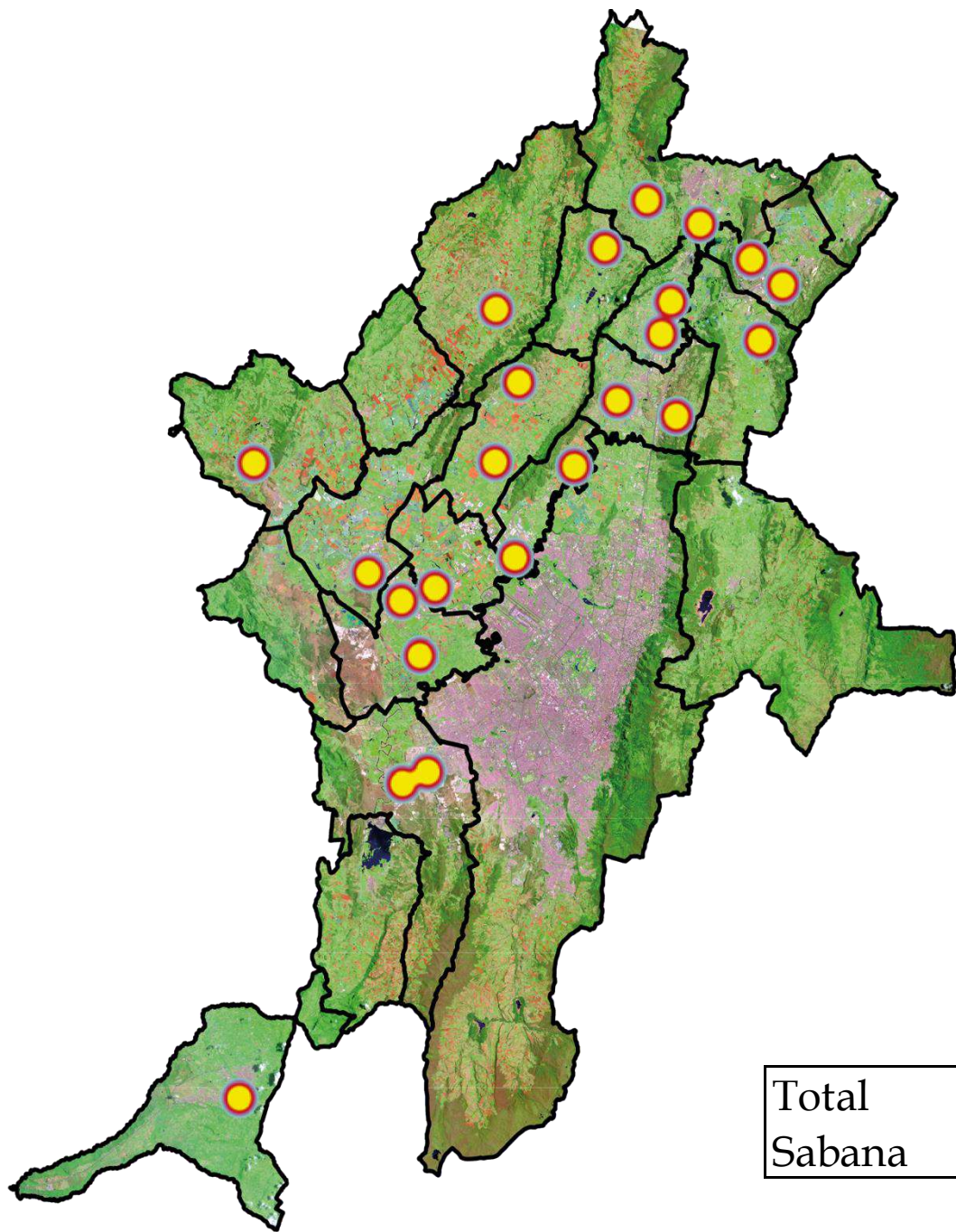
Fuente: Elaboración propia SMOB con base en modelos teóricos de ocupación de 4 ha

Sabana. Demanda de área futura			
Tamaño de la vivienda	Altura 5 pisos		
	(Viv/ha)	No. Viviendas esperadas	Área requerida (ha)
Informalidad	220	83.600	380,00
24 m2	368	88.000	239,13
32 m2	280	44.000	157,14
42 m2	240	2.400	10,00
> 42 m2	100	2.000	20,00
Total	241,6	220.000	806,27

CLASIFICACIÓN DE SUELOS SEGÚN POTS VIGENTES



Fuente: Elaboración propia con base en DANE



	Urbano (ha)	Expansión (ha)	Área requerida (ha)	Diferencia
Total Sabana	1.255	1.234	806	1.683

Dinámicas sociodemográficas de la Sabana de Bogotá

CARLOS ROBERTO POMBO URDANETA

PRESIDENTE SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ

11 de Marzo 2025

www.construyendocivilidad.com



SOCIEDAD
DE MEJORAS
Y ORNATO
DE BOGOTÁ