



Macrosegregación y densificación expansiva

Espacio residencial en el Borde Metropolitano de Bogotá

Macrosegregation and expansive densification. Residential space in the Metropolitan Border of Bogotá

Alejandro GUERRERO HURTADO^a 

Resumen

El artículo analiza los patrones de segregación residencial y ocupación territorial característicos del proceso de urbanización periférica en el Borde Metropolitano de Bogotá entre 2005 y 2020. El crecimiento de la producción habitacional por grandes desarrolladores, particularmente en los segmentos de interés social, muestra la transformación de las condiciones de producción del espacio edificado respecto a formas tradicionales de provisión de vivienda, como la autoconstrucción. Este proceso ha contribuido a la diferenciación socioespacial a escala metropolitana, creando patrones de segregación residencial que combinan la ocupación expansiva de suelos rurales y su densificación, un rasgo particular respecto al modelo de ocupación periférica dispersa. El estudio adoptó un enfoque cuantitativo para el análisis de la distribución espacial de la vivienda nueva por intervalos de precios, tomando la variación de densidades como indicador de las modalidades de ocupación territorial para identificar tendencias subregionales. Los datos muestran que, en un contexto macroeconómico que favoreció la concentración de capital en los segmentos de Vivienda de Interés Social y Prioritario, el incremento del precio del suelo en Bogotá estimuló la ocupación expansiva de suelos en municipios de bajos ingresos; posteriormente, la

^a Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Colombia. 

✉ Guerrero Hurtado: oaguerrero1991@gmail.com

Recibido: 25 de julio de 2025; *Aceptado:* 29 de abril de 2026; *Publicado en línea:* 1 de junio de 2026.
Publicación del *Área de Estudios Urbanos*. Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales,
Instituto de Investigaciones Gino Germani. ISSN-e: 2250-4060.

apreciación del suelo y la vivienda nueva en el Borde Metropolitano impulsó procesos de densificación y reacomodo de la oferta hacia segmentos de mayores ingresos.

Palabras claves: Segregación residencial; Densidad urbana; Área metropolitana; Vivienda; Urbanización periférica.

Abstract

This article analyzes the patterns of residential segregation and land use characteristic of the process of peripheral urbanization in Bogotá's metropolitan fringe between 2005 and 2020. The growth in housing development by large developers, particularly in the social housing segment, reflects a transformation in the conditions of built-up space production compared to traditional forms of housing provision, such as self-construction. This process has contributed to socio-spatial differentiation at the metropolitan scale, creating patterns of residential segregation that combine the expansive occupation of rural land with its densification—a distinctive feature compared to the model of dispersed peripheral occupation—. The study adopted a quantitative approach to analyze the spatial distribution of new housing by price ranges, using variations in density as an indicator of land-use patterns to identify subregional trends. The data show that, in a macroeconomic context that favored the concentration of capital in the Social and Priority Housing segments, the increase in land prices in Bogotá stimulated the expansive occupation of land in low-income municipalities; subsequently, the appreciation of land and new housing in the Metropolitan Periphery drove processes of densification and a realignment of supply toward higher-income segments.

Keywords: Residential segregation; Urban density; Metropolitan area; Housing; Peripheral urbanization.

Introducción

El objetivo del artículo es analizar los patrones de segregación residencial a escala urbano–regional, provocados por el acelerado incremento de la producción de vivienda en los municipios que conforman el Borde Metropolitano de Bogotá, entre 2005 y 2020. Para esto, se estudia la diferenciación espacial de la oferta habitacional, considerando la relación entre la segregación residencial y las modalidades de ocupación territorial subsumidas a la lógica del capital financiero–inmobiliario.

Los datos de la producción habitacional muestran que la ocupación expansiva de suelos para la construcción de vivienda en el Borde Metropolitano de Bogotá se desarrolló bajo la forma de oligopolios inmobiliarios altamente concentrados (Guerrero, 2025).

De esa forma, se ha conformado una estructura metropolitana espacialmente diferenciada pero articulada dentro de un régimen de producción habitacional dominado por grandes desarrolladores inmobiliarios.

El problema teórico que aborda el artículo son las formas espaciales discernibles, y sus fundamentos económicos, que adopta la segregación residencial a escala urbano-regional, teniendo en cuenta que la ampliación del área urbanizada en la periferia metropolitana ha supuesto, simultáneamente, la consolidación de un régimen de desarrollo desigual sobre la base del esquema de distribución residencial característico de Bogotá, con densidades constructivas crecientes en los suelos urbanos y de expansión de áreas periféricas del Borde Metropolitano; dos procesos que han configurado un paisaje urbano dominado por conjuntos habitacionales cerrados, en agrupaciones de vivienda unifamiliar o multifamiliar.

En este contexto, la categoría de macrosegregación problematiza el consenso teórico sobre la ampliación de los patrones de segregación residencial de Bogotá sobre su área de influencia metropolitana (Alfonso, 2012; Secretaría Distrital de Planeación, 2014). El reescalamiento de una estructura de macrosegregación ha supuesto un nuevo contenido histórico-social: el dominio del capital financiero-inmobiliario sobre las formas de producción de vivienda y estructuración territorial. Para analizar adecuadamente este proceso, el enfoque multiescalar permite delimitar el ámbito espacial en el que se desarrolla el proceso de acumulación directamente subsumido a la lógica del capital financiero-inmobiliario (Smith, 2020): el ámbito metropolitano, captando los movimientos diferenciadores a menores escalas, en áreas subregionales y municipales.

El Borde Metropolitano está constituido por quince municipios, que conformaron la escala de análisis y la primera unidad de observación para la investigación. Como muestra la Figura 1, es posible identificar dinámicas subregionales que corresponden a factores de diferenciación socioespacial del Borde Metropolitano, entre ellas están: la existencia previa de sistemas productivos regionales en proceso de disolución o transición, fracciones de capital agrícola, industrial o agroindustrial y el nivel de autonomía respecto a Bogotá; patrones de ocupación territorial que formaron tendencias de distribución espacial de las clases sociales a escala urbano-regional y que constituyen la base del patrón de macrosegregación contemporáneo.

Antecedentes teóricos

La diferenciación espacial de grupos y clases sociales dentro de la estructura urbana no es espontánea y corresponde a las formas dominantes de producción del espacio

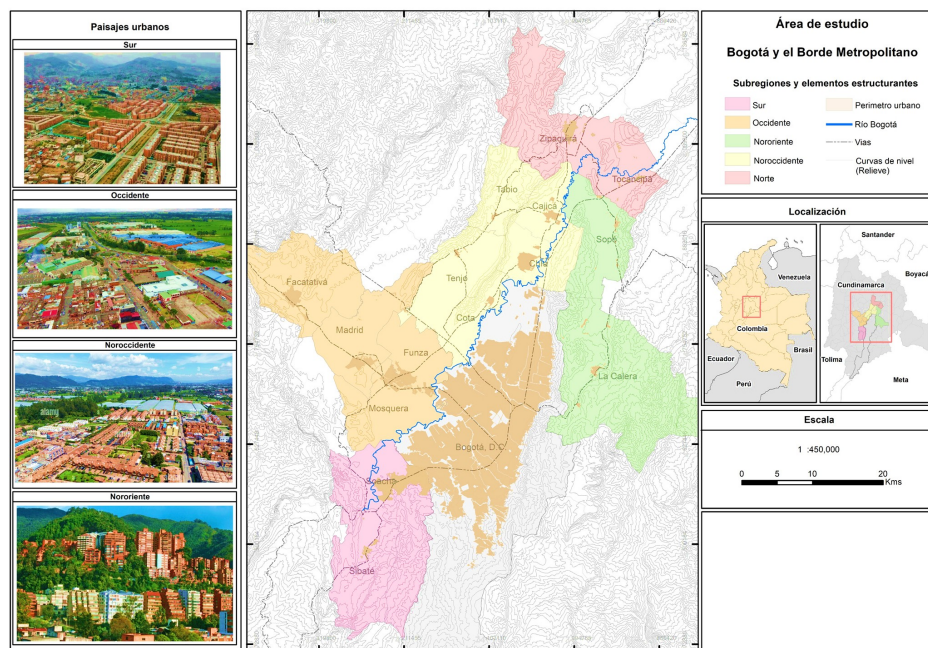


FIGURA 1. Localización del área de estudio: Bogotá y el Borde Metropolitano.

Fuente: Adaptado a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá.

edificado. En distintas escalas, dicha división constituye una combinación de formas pasadas y actuales de producción del espacio residencial que determinan, por la lógica del mercado inmobiliario, el tipo de vivienda y las áreas en las que una clase social puede asentarse (Duhau, 2013), lo que da forma a una estructura socioespacial con patrones discernibles de agrupación y organización jerárquica, a los que se denomina segregación residencial (Alfonso, 2023).

Desde esta perspectiva, el problema de investigación contiene dos dimensiones: la transición histórica a un régimen de producción habitacional directamente subsumido a la promoción inmobiliaria capitalista; y, en segundo lugar, el conjunto de formas espaciales discernibles que adopta la segregación residencial (Duhau, 2013). En este contexto, los cambios de uso del suelo y las variaciones en la distribución de densidades demográficas adoptan tendencias fisioespaciales y modelan el patrón morfológico de las ciudades en distintas escalas.

Con el objetivo de evitar reducir la categoría de segregación residencial a una herramienta descriptiva de las distribución espacial y grados de proximidad entre grupos sociales, es necesario situarla en el nivel de abstracción adecuado, esto es, como un proceso territorial inherente a las contradicciones de la producción capitalista del espacio (Goicoechea, 2015; Smith, 2020). Por su propio nivel de desarrollo, la generalización de las relaciones de producción capitalista acelera la diferenciación de sus condiciones espaciales de valorización.

En el proceso general de urbanización a escala metropolitana se verifica la heterogeneidad de formas de producción de vivienda, que combina formas más atrasadas de autoconstrucción y hábitat popular con otras directamente dirigidas por el capital financiero-inmobiliario. Este aspecto es característico de los capitalismo dependientes y es determinante en las modalidades de ocupación territorial que dan forma a las ciudades latinoamericanas. El patrón espacial de distribución entre dichas formas de producción corresponde a la estructura de rentas del suelo y, por otra parte, al grado de desarrollo de los sistemas de soporte material que dan forma a la estructura urbana (Duhau, 2013).

Debido a esto, la diferenciación espacial inherente a la lógica territorial de desarrollo desigual requiere un abordaje multiescalar que describa y explique la jerarquización espacial de las formas de organización territorial. Al respecto, el trabajo de Di Virgilio (2018) sobre los efectos del cambio de escala en la definición del patrón de segregación residencial no solo plantea la cuestión metodológica sobre la definición de los niveles de agregación de datos o unidades de análisis espacial más apropiados para estudiar el fenómeno, sino también sobre las relaciones objetivas que constituyen grados de proximidad espacial, patrones de aglomeración territorial y diferenciación de clase dentro de una estructura urbano-regional jerarquizada, articulada y desigual.

En este sentido, la segregación residencial a gran escala no constituye la agregación lineal de procesos territoriales de menor jerarquía espacial, lo que abre la pregunta por la forma de operación a escala local de factores determinantes de los patrones a gran escala (Di Virgilio, 2018). Este enfoque fue abordado por Ward (2012), en su estudio sobre el acelerado proceso de diferenciación intrabarrial en contextos urbanos, en los que la segregación a gran escala presentó pocas variaciones.

Para ampliar dichas referencias teóricas y metodológicas, los autores de la ecología urbana y la geografía económica (Burgess, 2018; Ward, 2012), han demostrado que los cambios de uso del suelo en áreas periféricas, los atributos morfológicos del espacio construido y las variaciones en la distribución de densidades demográficas en el espacio residencial adoptan tendencias apreciables a través de técnicas de análisis espacial.

No obstante, las técnicas de modelización de la distribución espacial solo permiten reconstruir la apariencia formal que adopta la segregación en los procesos de urbanización, que es uno solo de sus momentos constitutivos. Es necesario, entonces, discutir estos enfoques, que explican la forma urbana como un aspecto disociado del contenido capitalista de las relaciones de producción en su conjunto y, específicamente, de aquellas que producen al espacio residencial a una cierta escala y a partir de las condiciones de desarrollo del capitalismo dependiente (Pradilla Cobos, 2009).

Por el contenido de las relaciones sociales para la producción del espacio edificado, contradictorias y cambiantes en el tiempo, el enfoque multiescalar no solo debe discernir niveles y formas de articulación espacial, sino precisar la combinación específica de formas pasadas y actuales de producción del espacio residencial que determinan, por la lógica del mercado inmobiliario subsumido en distintos grados al capital, el tipo de vivienda y las áreas en las que una clase social puede asentarse.

La sociología urbana latinoamericana ha hecho importantes avances en este sentido. El estudio de Di Virgilio (2018) clasifica el entorno urbano en una tipología de hábitats que diferencia las formas de producción del espacio edificado, según su grado de consolidación territorial y funcional, analizando las tendencias de distribución que dan forma a patrones de segregación a gran escala y su forma específica de modulación a pequeña escala. Por su parte, Connolly (1988) y Cruz (2000) sentaron un antecedente teórico para el análisis de las variaciones temporales de los patrones de ocupación a escala urbano–regional, considerando los efectos de la tasa de interés y la renta del suelo sobre los ritmos de ocupación de áreas no urbanizadas. Para esto, estudiaron la relación cuantitativa entre el crecimiento físico de la superficie urbanizada y los cambios en las densidades de ocupación territorial en Zona Metropolitana del Valle de México.

Partiendo de esta perspectiva teórica, la construcción y delimitación del objeto de este estudio problematizó el proceso histórico para adoptar un enfoque multiescalar de la segregación residencial: el incremento cuantitativo de la producción de vivienda y su despliegue en el Borde Metropolitano de Bogotá fue un proceso generalizado. Como en otros países de América Latina, el Estado colombiano facilitó, articuló y orientó la incorporación de grandes promotores inmobiliarios en todos los segmentos del mercado de vivienda y, con particular intensidad, en el de Vivienda de Interés Social. La tipología residencial y, a partir suyo, la forma predominante de estructuración territorial fueron los conjuntos habitacionales cerrados.

En este contexto, el carácter homogéneo de la producción capitalista a gran escala del espacio edificado se desplegó sobre la estructura de rentas del suelo, determinante de la distribución de la oferta de vivienda por segmentos de precios, dando forma al patrón de macrosegregación que aquí se estudia. Por supuesto, dicha estructura de rentas no fue estática y evolucionó con las fluctuaciones del ciclo de acumulación promoviendo, por la vía de los incrementos del precio del suelo y el espacio edificado, la construcción de vivienda en altura y densidades crecientes, en una dialéctica espacial de expansión fragmentaria y compactación desigual del área metropolitana en su conjunto.

Metodología

Como se señaló antes, el objetivo del artículo es analizar el patrón de segregación del Borde Metropolitano de Bogotá, impulsado por la actividad inmobiliaria residencial entre 2005 y 2020. Para esto, la investigación adoptó un enfoque cuantitativo en dos campos de observación: en primera instancia, se estudió la diferenciación espacial de la oferta de vivienda nueva producida por grandes desarrolladores privados en los municipios contiguos que hacen parte de la escala de borde, esto es, el área de influencia inmediata que exhibe patrones de desarrollo desigual, subordinados a la lógica y forma expansión periférica de la aglomeración principal.

Para el segundo campo de observación se abordaron las modalidades de ocupación territorial a escala subregional, relacionando la distribución de densidades y los tejidos morfológicos creados por la producción formal de vivienda en el área de estudio. En este sentido, la investigación se propuso hacer una contribución a la comprensión de estos factores de diferenciación socioespacial de las subregiones que conforman el Borde Metropolitano, con foco en las formas de segregación residencial resultantes de la segmentación del mercado inmobiliario y las manifestaciones morfológicas que le corresponden.

Para hacer seguimiento al primer campo de observación, se llevó a cabo un estudio exploratorio con datos generales sobre el volumen de producción de vivienda a escala subregional, agregando datos municipales de licencias de construcción publicadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (en adelante, DANE) para hallar los primeros indicios de distribución espacial de oferta. Por la naturaleza de la fuente, este instrumento de clasificación por precios se limitó a las tres franjas establecidas por la *Ley 1.537* de 2012 en Colombia: la Vivienda de Interés Prioritario (VIS, en adelante), Vivienda de Interés Social (VIP, en adelante), y la no VIS.

El estudio exploratorio permitió establecer los criterios de un marco muestral para el estudio de la distribución espacial de los conjuntos habitacionales por segmentos de precios en 2006, 2009, 2013 y 2019. Estos criterios fueron: variaciones significativas en la actividad edificadora, cambios en la distribución de la oferta entre segmentos, variaciones en la distribución espacial de la oferta de vivienda y, en cuarto lugar, coyunturas macroeconómicas relacionadas con el ciclo inmobiliario, las fluctuaciones de precio del petróleo —principal fuente de financiación de los subsidios de vivienda—, y de la tasa de interés.

La información de estos desarrollos inmobiliarios fue obtenida del Censo de Edificaciones de Coordinada Urbana y el DANE, datos que incluyen los 390 conjuntos habitacionales producidos en los años que forman la muestra y que contienen 84 154 unidades de vivienda. En relación con el criterio de segmentación por intervalos de precios, vale aclarar que cada segmento permitió clasificar los conjuntos habitacionales según el precio de las unidades de vivienda al momento de la venta, de allí que se presenten en precios corrientes, y se haya establecido de acuerdo con su equivalente en número de Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV), como muestra la [Tabla 1](#).

Más tarde, para interpretar la información georreferenciada en el contexto geográfico metropolitano—incluyendo a Bogotá—, se contrastó con la distribución espacial de los estratos socioeconómicos en Bogotá, esto con el objetivo de comparar las tendencias de segregación en ambas unidades espaciales de análisis. Al respecto, caben varias precisiones metodológicas. La estratificación socioeconómica es un método de clasificación de zonas geoeconómicas homogéneas por sus atributos urbanísticos. En ese sentido, constituye un buen indicador de la dinámica de precios del suelo y el espacio edificado, a pesar de la diferencia en la escala de registro, por manzanas, respecto a los conjuntos habitacionales, georreferenciados a través de coordenadas. No obstante, los estratos socioeconómicos no coinciden mecánicamente con los segmentos inmobiliarios, particularmente en los grupos de menor ingreso —estratos 0 y 1—, altamente precarizados y que no pueden integrarse a la demanda solvente de Vivienda de Interés Prioritario.

TABLA 1. Segmentos de precios de vivienda nueva por número de Salarios Mínimos Mensuales a precios corrientes.

Intervalo según Ley 1537	Segmento inmobiliario	Intervalo de precios (en SMMLV)	
		2006, 2009 y 2013	2019
Vivienda de Interés Prioritario	S1	15 a 70	15 a 90
Vivienda de Interés Social	S2	70 a 135	91 a 150
	S3	135 a 335	150 a 335
	S4	335 a 775	335 a 775
	S5	775 a 1404	775 a 1404
No VIS	S6	1404 a 2024	1404 a 2024
	S7	2024 o más	2024 o más

Fuente: Elaboración propia.

En el segundo campo de observación, las modalidades de ocupación territorial, el aspecto metodológico crítico fue la escala de medición de las densidades urbanas. Los trabajos de Conolly (1988) y Alfonso (2016), muestran que la escala zonal —a nivel de localidad o delegación— revela con mayor exactitud la variación y distribución de densidades en función de otros indicadores, como la disponibilidad de equipamientos urbanos y el tipo de poblamiento. En contraste, la medición de densidades a escala urbano–regional en estudios de ocupación territorial puede no reflejar adecuadamente la distribución espacial de las densidades.

Debido a esto, la propuesta metodológica del estudio fue hacer seguimiento a las densidades demográficas a nivel de conjunto habitacional. Para esto, se abordaron indicadores de densidad en cuatro ámbitos: la densidad bruta por proyecto habitacional; las unidades de vivienda por superficie de terreno; el área construida per cápita y, como indicador *proxy* de densidad constructiva, el número de pisos promedio por edificio de viviendas.

Para la construcción de la matriz de densidades, se seleccionó un subconjunto formado por ochenta unidades habitacionales a partir del marco muestral general y, con el fin de asegurar la distribución proporcional de la muestra, se tomó el 20 % de conjuntos habitacionales construidos cada año. Más tarde, las variables de densidad se obtuvieron de contrastar la información del Censo de Edificaciones con la superficie bruta del terreno sobre el que fue construido cada proyecto habitacional, calculado a través de SIG.

No obstante, el cálculo de las densidades demográficas en cada proyecto enfrentó una

limitación: los años que conforman la muestra hace parte de períodos intercensales, a partir de los cuales no hay estimaciones demográficas disponibles a nivel de manzana o conjunto habitacional. Por esta razón, se usó como factor el tamaño promedio de los hogares en los municipios donde fueron construidos los conjuntos tomados en cuenta en el estudio, información proporcionada por el DANE. Dicho factor fue de 3,7, usado para 2006, 2009 y 2013; y de 3,1, en 2019.

Resultados

Este apartado presentará una visión de conjunto de las tendencias que dieron forma al patrón de macrosegregación residencial en el Borde Metropolitano de Bogotá, en el período de 2005 a 2020. La **Figura 2** contrasta la distribución residencial por estratos socioeconómicos en Bogotá con los segmentos de precios de la vivienda nueva construida en el Borde Metropolitano en 2006, 2009, 2013 y 2019. La cartografía muestra que el aumento generalizado de la producción habitacional en el Borde Metropolitano durante el período de estudio no irrumpió con un nuevo esquema de organización socioespacial respecto al patrón de segregación ya consolidado en Bogotá (**Jaramillo, 2014**).

Por su parte, al comparar la información de viviendas nuevas en unidades habitacionales con los datos de licencias de construcción fue posible construir una serie histórica que validara el enfoque multiescalar, verificando la emergencia de una estructura de macrosegregación que ordena al mercado inmobiliario metropolitano a escala subregional. Dicha estructura se ha articulado sobre el núcleo urbano principal, Bogotá, diferenciando el espacio residencial alrededor de tres nodos de actividad inmobiliaria.

En primer lugar, la dinámica de conurbación Soacha–Bogotá, que conforma la subregión sur, constituye el antecedente inmediato de la dinámica macrosegregadora del espacio metropolitano, con un amplio predominio de la urbanización informal entre los años 70 y 90 (**Lulle et al., 2002**). No obstante, fue decisiva la participación del Estado en la reconducción del flujo de inversión hacia segmentos de Interés Social y Prioritario a través de los programas de subsidio a la vivienda, lo que concentró en el municipio de Soacha el 48,96 % de las viviendas licenciadas en toda el área de estudio entre 2005 y 2018, equivalente a 119 110 viviendas, como muestra la **Tabla 2**.

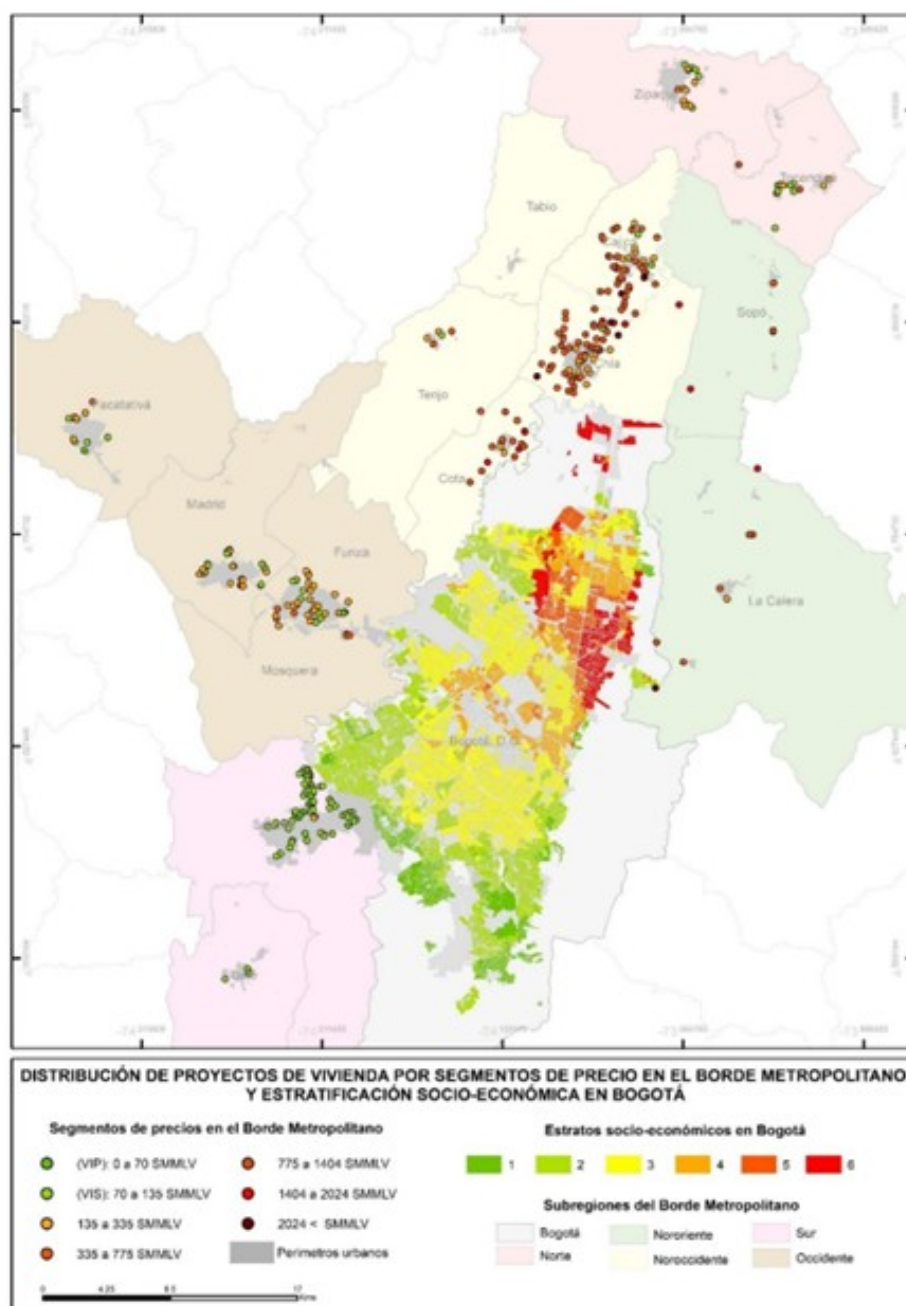


FIGURA 2. Distribución de conjuntos habitacionales por segmentos de precios y estratificación socioeconómica en Bogotá.

Fuente: Adaptado de Infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá y Coordinada Urbana.

TABLA 2. Unidades de vivienda licenciadas en el Borde Metropolitano y en Bogotá por segmento (2005–2018).

Subregión	Municipio	Nodo	Unidades Licenciadas	% del Total	% VIS	% VIP	% No VIS
Sur	Soacha	Especializada de bajo ingreso	119 110	48.96	83.2	14.2	2.6
	Sibaté		2 718	1.12	40.6	4.9	54.6
Occidente	Facatativá	Micro segregación de transición	10 247	4.21	53.8	4.1	42.1
	Funza		9 757	4.01	38.1	6.2	55.7
	Mosquera		17 709	7.28	42.9	0.5	56.7
	Madrid		23 790	9.78	36.6	0.3	63.2
Noroccidente	Cota	Especializada de mediano-alto ingreso	5 291	2.17	0.9	0.1	98.9
	Chía		16 254	6.68	12.0	0.2	87.8
	Cajicá		11 262	4.63	16.0	0.2	83.8
	Tenjo		1 384	0.57	0.2	0.0	99.8
	Tabio		2 160	0.89	20.0	8.9	71.1
Norte	Zipaquirá	Micro segregación de transición	14 076	5.79	27.4	1.1	71.5
	Tocancipá		4 778	1.96	35.0	0.0	65.0
Nororient	La Calera	Especializada de mediano-alto ingreso	2 728	1.12	23.6	0.2	76.1
	Sopó		2 007	0.83	40.4	0.1	59.5
Total del Borde Metropolitano			243 271	100.0			
Total de Bogotá			577 114	100.0	33.1	13.4	53.4

Fuente: Adaptado de Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción, del DANE.

Por su parte, la consolidación del espacio metropolitano aceleró la dinámica urbanizadora de la conurbación Madrid–Mosquera–Funza, en la subregión occidente, donde se licenciaron 41 499 viviendas, el 17,1 % de las unidades construidas en el Borde Metropolitano. Entre 2010 y 2016 el suelo ocupado con usos urbanos pasó de 3736 ha a 5405 ha, un incremento del 34 % (SDP, 2018).

El aspecto característico de este proceso fue la formación de un corredor de transición con predominio de formas de microsegregación, con enclaves de vivienda multifamiliar que posibilitan el distanciamiento físico–social entre clases sociales (Ward, 2012). La **Tabla 3** muestra el número y proporción de Conjuntos Habitacionales (CH) por segmento de precios en 2006, 2009, 2013 y 2019 en cada subregión. Como se observa, en la subregión occidente dominaron los conjuntos habitacionales orientados a segmentos de ingresos medios; no obstante, a diferencia de los nodos especializados, tuvieron una participación importante los desarrollos de VIS y VIP, especialmente en la coyuntura 2009–2013.

TABLA 3. Distribución de conjuntos habitacionales por subregión y segmento inmobiliario.

Segmento	Especializada de Bajo Ingreso	Micro segregación de transición		Especializada de mediano - alto ingreso	
	Sur	Occidente	Norte	Noroccidente	Nororiente
1	12 (14.6 %)	2 (2.5 %)	0 (0.0 %)	1 (0.7 %)	0 (0.0 %)
2	68 (82.9 %)	24 (30.0 %)	15 (46.9 %)	5 (3.3 %)	0 (0.0 %)
3	2 (2.4 %)	44 (55.0 %)	12 (37.5 %)	30 (19.6 %)	2 (12.5 %)
4	0 (0.0 %)	10 (12.5 %)	4 (12.5 %)	67 (43.8 %)	5 (31.3 %)
5	0 (0.0 %)	0 (0.0 %)	1 (3.1 %)	32 (20.9 %)	4 (25.0 %)
6	0 (0.0 %)	0 (0.0 %)	0 (0.0 %)	12 (7.8 %)	3 (18.8 %)
7	0 (0.0 %)	0 (0.0 %)	0 (0.0 %)	6 (3.9 %)	2 (12.5 %)
Total	82 (100)	80 (100)	32 (100)	153 (100)	16 (100)
<i>Desviación estándar</i>	28.5	19.4	18.3	14.1	10.9
<i>Coefficiente de variación</i>	200.2	136	128	98.9	76.6

Fuente: Adaptado del Censo de Edificaciones del DANE y Coordinada Urbana.

La tendencia a la microsegregación residencial también se presentó en los municipios del Borde Norte, formado por Zipaquirá y Tocancipá, que para 2020 se consolidaron como una subregión emergente en la dinámica inmobiliaria metropolitana, con una participación aún incipiente. Dichos municipios pasaron de aportar el 3,2 % y 7,3 % de la producción en 2006 y 2009, respectivamente, al 6,4 % en 2013, hasta ampliar su participación al 18 %, en 2019. En este contexto, Zipaquirá tuvo una participación importante en el conjunto de la producción habitacional entre 2005 y 2018, con un 5,79 % superó a otros subcentros regionales como Facatativá, donde se licenciaron el 4,21 % de unidades.

El tercer nodo de la actividad inmobiliaria es el área conformada alrededor del municipio de Chía, donde se articularon los corredores noroccidental y nororiental para formar una corona metropolitana de alta valorización, concentrando los segmentos de vivienda destinados a grupos medianos y altos ingresos, con exclusión de la VIS–VIP, como se observa en la [Tabla 3](#). En esa área se licenció el 16,8 % de las viviendas producidas en el Borde Metropolitano entre 2005 y 2018, de acuerdo con la [Tabla 2](#).

En ese frente de urbanización, la forma de organización territorial promovida por grandes desarrolladores han sido los agrupamientos de vivienda unifamiliar en condominios de estilo californiano, formando un patrón suburbanización dispersa. No obstante, como se discutirá más adelante, la georreferenciación de los conjuntos habitacionales muestra una configuración territorial que combina altas densidades al interior de los perímetros urbanos de los municipios con desarrollos extensivos de baja densidad en suelos rurales y de expansión.

Ahora bien, sobre la base de los censos anuales de actividad edificadora del DANE y Coordenada Urbana, es posible señalar el incremento generalizado de las densidades demográficas, calculadas a nivel de conjunto habitacional, en el Borde Metropolitano. Por supuesto, este proceso ha sido desigual y particularmente intenso en los segmentos de Interés Social e Interés Prioritario, que pasaron de rangos de densidad de entre 573 y 693 hab./ha, en 2006, a máximos de 1364 hab./ha, en 2019, con aumentos frecuentes de la construcción en altura.

Esta aproximación tentativa abre una nueva perspectiva de análisis, pues sugiere que la expansión urbana a escala metropolitana no adoptó, en etapas iniciales, un patrón de dispersión periférica de bajas densidades constructivas asociadas a modalidades de ocupación por autoconstrucción de vivienda, a pesar de reproducir las desigualdades socioespaciales propias del régimen de macrosegregación. Lo datos muestran que ya en 2006 la actividad inmobiliaria propició formas de ocupación del suelo compactas, aunque de baja altura, que facilitaban la formación de economías de escala para la construcción de VIS–VIP, aglomerando cantidades considerables de vivienda unifamiliar de hasta 187 unidades por hectárea, como muestra la [Tabla 4](#).

TABLA 4. Matriz de densidades por proyecto habitacional en el Borde Metropolitano en 2006, 2009, 2013 y 2019.

Segmen- to	Área per cápita m ²				Densidad demográfica (Habitantes/hectárea)				Densidad de unidades (Viviendas/hectárea)				% del total de unidades			
	2006	2009	2013	2019	2006	2009	2013	2019	2006	2009	2013	2019	2006	2009	2013	2019
1 (VIP) 15 a 70 SMMLV	14.6 - 15.4	8.9 - 16.8	10.3 - 11.6	10.3 - 20.3	685.2 -	837.1 -	1472.6 -	214.6 -	185.2 -	226.3 -	445.5 -	164.3	42.9	11.1	12.1	0.6
					692.8	856.8	1647.6	509.3	187.2	231.6	603.8					
2 (VIS) 70 a 135 SMMLV	19.5 - 24.3	12.2 - 15.1	11.9 - 15.7	17.1 - 20.3	401.7 -	1045.6 -	1288.1 -	1160 -	108.6 -155	197 - 348	348.1 -	374.5 -400	9.4	48	61.6	65.9
					573.6	1287.9	1675.3	1241.8			452.8					
3 135 a 335 SMMLV	25.9 - 34.1	26.5 - 33.2	17.6 - 19.5	18.7 - 24.5	262.7 -	268.9 -386	640 - 740	385.6 -705	71 - 82.6	72.7 - 104.3	173 - 200	96 - 385.6	7.8	26.5	15.8	25.9
					305.7											
4 335 a 775 SMMLV	46.2 -56.2	32.2 - 43.8	26.6 -38.6	34.5 - 75.7	207.2 -	89.7 - 317.1	170 - 521.8	310 - 332	56 - 56.4	24.2 -85.7	74.1 - 144.3	100 - 107.1	14.8	7.6	6.1	6.1
					208.5											
5 775 a 1404 SMMLV	59.5 - 79.7	44.6	50.3 - 70.8	43.2 - 56.4	20.7 -21.9	84.6	70.1 - 124	23.4 - 35.7	5.6 - 5.9	22.9	18.9 - 33	7.5 - 11.5	20.6	2.7	1.9	1
6 1404 a 2024 SMMLV	66.2 -93.8	52.7 - 80.2	69.5 - 112.2	67.4 -77.1	13.7 - 35.1	24.3 - 27.3	19.7 - 37.9	19.7 - 24.5	3.7 - 9.5	6.6 - 7.4	5.3 - 10.2	0.2 - 4.6	0.6	3.3	2.6	0.2
7 2024 SMMLV	81.1 - 111	100.3		89.3 - 101.2	18.2 - 26.1	27.5		21.3 - 29.1	4.9 - 7.1	7.4		6.9 - 9.4	3.8	0.7		0.2

Fuente: Adaptado de Censo de Edificaciones del DANE y Coordinada Urbana.

Más tarde, el aspecto más relevante de 2009 fue la irrupción del conjunto de vivienda multifamiliar, que generalizó la construcción en altura en los segmentos VIS–VIP y en la franja inferior de ingresos medios (3). Estos segmentos concentraron el 85,6 % del total de viviendas construidas ese año en el Borde Metropolitano, según muestra la **Tabla 4**. En ese contexto, se afianzó el patrón de ocupación desigual que combinó altas densidades en formaciones urbanas compactas y contenidas en los perímetros urbanos sobre la Autopista Sur y la Troncal de Occidente, con desarrollos periféricos dispersos en los segmentos de más altos precios, ubicados en los municipios del noroccidente y su prolongación hacia el nororiente.

Como muestra la **Tabla 4**, en los segmentos inmobiliarios orientados a grupos de mayor ingreso predominó el conjunto de vivienda unifamiliar, tipología habitacional de muy baja densidad demográfica, en un rango de entre 13,7 y 27,5 hab./ha y amplios espacios construidos, de hasta 52,7 m² per cápita. En 2006 y 2009 aún destacaban las escalas de operación relativamente reducidas en los segmentos de mayor ingreso, con desarrollos limitados a un máximo de 24 viviendas por hectárea; por su parte, los grandes desarrolladores orientaron el flujo de inversión hacia los segmentos de bajos ingresos, construyendo conjuntos habitacionales de hasta 231 unidades por hectárea en VIP y 348 en VIS.

Esta tendencia se consolidó a partir de 2013. Como muestra la **Tabla 4**, el crecimiento generalizado de las densidades demográfico–constructivas en todos los segmentos inmobiliarios fue particularmente intensa en los desarrollos habitacionales de VIS y VIP, que representaron el 73,7 % del total de la producción habitacional. En estos segmentos, la tasa de ocupación media por manzana osciló en un rango de entre 1567 y 1647 hab./ha, en conjuntos multifamiliares de vivienda de hasta 445 departamentos por hectárea.

Cabe destacar que esta tendencia se presentó de forma simultánea al incremento de la escala de producción por unidad habitacional. Conviene, entonces, distinguir dos variables: por un lado, el número de viviendas por proyecto, que sirve como indicador del nivel de concentración técnico–social del capital; y por otro lado, la densidad de unidades, que refleja la relación entre el volumen de operación y la extensión del terreno, que proporciona información sobre el grado de compacidad de las agrupaciones de vivienda y la calidad de las áreas privadas comunes.

De acuerdo con Coordinada Urbana, en 2013, el 51,4 % de la producción habitacional en el Borde Metropolitano, fue construida en obras a gran escala: una tendencia ampliamente concentrada en los segmentos VIS–VIP, lo que representó 25 758 viviendas, teniendo, aproximadamente, 630 unidades por proyecto. En ese contexto, los conjuntos habitacionales fueron integrados a desarrollos inmobiliarios de mayor tamaño,

TABLA 5. Total de viviendas construidas y proporción dentro de perímetros urbanos (PU) por subregiones.

Subregión	2006	2009	2013	2019
Sur	2 880 (100.0 %)	2 812 (100.0 %)	27 851 (74.1 %)	9 464 (8.9 %)
Occidente	2 089 (100.0 %)	4 000 (34.9 %)	11 969 (74.4 %)	6 755 (13.8 %)
Noroccidente	1 747 (12.8 %)	1 322 (32.1 %)	7 181 (60.0 %)	3 889 (25.8 %)
Norte	248 (0.0 %)	670 (23.8 %)	3 268 (11.2 %)	4 580 (15.6 %)
Nororiente	675 (0.0 %)	371 (0.0 %)	547 (10.4 %)	52 (73.0 %)

Fuente: Elaboración propia, con datos de Coordinada Urbana y Censo de Edificaciones del DANE.

organizados en supermanzanas y ciudadelas, propiciando formas de ocupación territorial más compactas por el incremento del número de unidades por hectárea. Como puede verse en la [Tabla 4](#), el indicador de densidad en el caso VIP pasó de una tasa máxima de 231 viv./ha (2009) a 603 viv./ha (2013); en el caso de la VIS, este indicador de densidad pasó de 155 viv./ha (2006) a 348 viv./ha (2009) y 452 viv./ha (2013).

Ciertamente, este modelo de urbanismo orientó la forma de inserción territorial del capital financiero–inmobiliario, que desarrolló macroproyectos de VIS y VIP a partir de 2011 al sur del Borde Metropolitano: entre ellos Parque Campestre, de 6804 unidades; el proyecto Hogares, de 28 648 unidades; y Ciudad Verde, de 42 727. Esta tendencia a una mayor intensidad constructiva se amplió a los segmentos de mediano ingreso (3–4), consolidando el predominio de la vivienda multifamiliar tipo departamento, cuya participación pasó, en tan solo diez años (2009–2019), del 2,5 % al 82 %, en grandes agrupaciones de vivienda como Hacienda Casablanca y La Prosperidad, establecidos en el municipio de Madrid, en la subregión occidente.

Para identificar las tendencias de ocupación territorial asociadas a estos segmentos habitacionales, la [Tabla 5](#) contrasta la proporción de unidades de vivienda construida dentro de los perímetros urbanos municipales. Los datos muestran que, luego de la etapa de consolidación de los núcleos urbanizados en las subregiones sur y occidente, se intensificó la ocupación de áreas rurales a partir de 2013. En 2006, la totalidad de las viviendas producidas en ambas subregiones fueron construidas dentro del Perímetro Urbano (PU) delimitado por sus Planes de Ordenamiento Territorial. Para 2019, el 91,1 % y el 86,2 % de las unidades fueron construidas en los suelos de expansión de los municipios del sur y el occidente, respectivamente.

De esta forma, los datos de la [Tabla 5](#) evidencian que en el proceso de conformación de la estructura de macrosegregación se articularon dos procesos: la ocupación expansiva de

suelos rurales y la densificación constructiva de las operaciones a gran escala, resultado de un elevado grado de concentración de la estructura del mercado inmobiliario, controlado por grandes desarrolladores (Guerrero, 2025).

En el contexto del acelerado incremento de los precios del suelo, las densidades demográficas y constructivas tendieron a elevarse en los segmentos de ingreso medio (3–4) que, simultáneamente, vieron ampliado el espacio edificado: en el tercer segmento pasaron de áreas per cápita máximas de 19,5 m² (2013) a 24 m² (2019); y, en el cuarto segmento, pasaron de 38,6 m² (2013) a 75,5 m² (2019). Esto impulsó procesos de ocupación intensiva de suelos de expansión, acelerando la formación de ejes de conurbación en la subregión occidente, por un lado, y la densificación de los cascos urbanos en noroccidente y nororiente, por otro; de allí el crecimiento de ocupación en esas subregiones que puede verse en la [Tabla 4](#), con tejidos edilicios de mayor altura que afianzaron el proceso de densificación expansiva, característico de todo el período.

Para ilustrar este proceso, la progresión cartográfica de la [Figura 3](#), muestra la distribución espacial de todos los conjuntos habitacionales construidos en 2006, 2009, 2013 y 2019 por número de pisos, un indicador aproximado de densidad constructiva. Como se observa, el desarrollo de conjuntos habitacionales de mayor altura se intensificó hacia el final del período y se concentró en suelos rurales y de expansión de Madrid, Mosquera, Zipaquirá y, en menor medida, en Soacha.

Además, la [Figura 3](#) muestra la formación de un patrón local de urbanización periférica caracterizado por la ocupación intensiva los perímetros municipales en noroccidente y nororiente mientras que, simultáneamente, los desarrollos tipo *gated community* afianzaron a lo largo del período el patrón de suburbanización dispersa que une los frentes de conurbación de estos municipios.

En ese sentido, el régimen local de distribución de densidades fue determinado por la ocupación de los perímetros con unidades habitacionales de vivienda multifamiliar, orientado a grupos de ingreso medios del segmento cuatro (4), y la ocupación expansiva de suelos suburbanos para desarrollos de vivienda unifamiliar, con vías privadas y amplias zonas verdes, para grupos de altos ingresos. En apariencia, si solo se tomaran en cuenta los datos de densidades demográficas, las modalidades de ocupación de la burguesía bogotana variaron poco entre 2006 y 2019.

En conjunto, la evolución de densidades desde los segmentos VIP y VIS hasta el segmento cuatro (4), de medianos ingresos, muestra una tendencia gradual; no obstante, la variación se torna disruptiva en la oferta habitacional para grupos de alto ingreso (5, 6 y 7) que, luego del auge inmobiliario de 2011 a 2014, presenta solo leves incrementos en las densidades de ocupación, de entre 19,7 y 35,7 hab./ha, muy bajos en comparación a los demás segmentos.

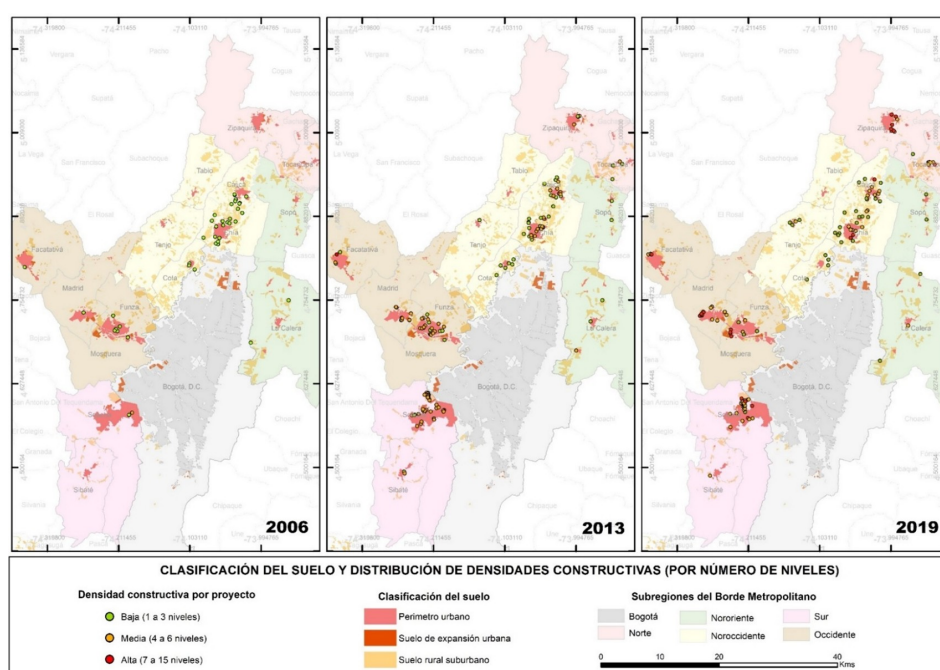


FIGURA 3. Clasificación del suelo y distribución de densidades constructivas.

Fuente: Adaptado de Infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá y Coordinada Urbana.

No obstante, los datos del Censo de Edificaciones muestran variaciones sustantivas en las escalas de producción en los últimos tres segmentos (5, 6, 7) a lo largo del período de estudio: en 2006 y 2009, 874 viviendas fueron construidas en siete desarrollos habitacionales de más de 387 unidades; por su parte, durante la coyuntura de auge inmobiliario de 2013, esa cifra se elevó a 2041 viviendas, distribuidas en seis conjuntos habitacionales; antes de pasar por un período de contracción, que redujo el número de viviendas en este tipo de desarrollos 90 casas, en un conjunto habitacional.

Discusión

En el período 2005–2020 ocurrieron dos procesos simultáneamente: la ocupación expansiva de los suelos del Borde Metropolitano y, por otro, el aumento de la compacidad de Bogotá, el núcleo urbano principal. Estos procesos indican la consolidación de un mercado inmobiliario metropolitano que funciona sobre la base de una sola estructura de rentas que profundiza la segregación residencial, entre ellas la distribución desigual de densidades demográfico–constructivas y las modalidades de ocupación territorial.

Luego de un período de expansión del área urbanizada entre los años 60 y 80, marcado por el dominio cuantitativo de la ocupación informal de suelos, que llegó a las 4600 ha (Camargo, 2023), Bogotá entró en una etapa de consolidación de alta compacidad. En 2010, la Secretaría Distrital de Planeación calculó la densidad bruta de la ciudad en 212 habitantes por hectárea (hab./ha, en adelante) y la densidad neta, calculada sobre el suelo urbano de uso residencial, en 353 hab./ha. Este nivel de densidad llevó a Bogotá a ser la ciudad latinoamericana con el mayor número de habitantes por unidad de superficie urbana (Yunda y Montenegro Miranda, 2019).

Por supuesto, esta tasa promedio solo ofrece una pauta general de referencia a escala urbana, siendo la distribución desigual de densidades el aspecto fundamental del proceso de ocupación territorial y segregación residencial en Bogotá. En contraste con las tendencias de densificación en ciudades del capitalismo desarrollado, sistematizadas en el trabajo de Connolly (1988), el patrón de ocupación territorial de Bogotá desde los años 60 muestra un patrón en el que la densidad demográfica aumenta respecto a la distancia al centro de la ciudad, un fenómeno que se corresponde inversamente con los precios del suelo (Secretaría Distrital de Planeación, 2010).

En consecuencia, se conformaron periferias densamente pobladas a través de procesos de ocupación informal y autoconstrucción de vivienda, configurando un paisaje urbano de volúmenes constructivos relativamente bajos pero progresivos, contribuyendo a la reducción del área construida per cápita en dichos segmentos, que pasó de 37 m², en

2005, a 21 m², en 2015 (Yunda y Montenegro Miranda, 2019). De allí que las densidades demográficas estén asociadas a procesos de urbanización incompleta y, por tanto, a situaciones de hacinamiento crítico y acceso insuficiente a bienes públicos (Alfonso, 2016).

Al respecto, un estudio reciente de Camargo (2023) se propone establecer la relación entre la reducción de la dinámica expansiva en Bogotá y la urbanización informal en los municipios del Borde Metropolitano. No obstante, los datos de la producción agenciada por desarrolladores inmobiliarios formales muestran que la relación entre el proceso de metropolización y la producción de informalidad urbana resulta ser proporcionalmente menor dentro del conjunto general de la ocupación territorial. En síntesis, si se calculara el efecto demográfico de la producción habitacional formalmente licenciada en el Borde Metropolitano que ascendió a 243 271 unidades entre 2005 y 2018, usando como factor el tamaño promedio de los hogares del DANE (3.5), la cifra aproximada de crecimiento de la población fue de 851 450 personas en desarrollos formales, respecto a las 44 000 que se asentaron en áreas informales, de acuerdo con Camargo (2023, p. 12).

La evidencia muestra que la ampliación del área urbanizada en la periferia metropolitana ha supuesto, simultáneamente, la densificación de los usos residenciales de los suelos urbanos y de expansión, proceso subordinado a los mecanismos de diferenciación espacial de los precios del mercado inmobiliario. El acelerado proceso de urbanización a escala metropolitana de las últimas dos décadas ha puesto la producción del espacio residencial bajo el control inmediato de grandes promotores, bancos y terratenientes urbanos que, a través de instrumentos de inversión inmobiliaria y gestión fiduciaria de la propiedad territorial, han transformado cualitativamente la forma de inserción territorial del capital financiero–inmobiliario.

El determinante estructural de esta tendencia han sido las variaciones en la operación del mercado inmobiliario, por el incremento sostenido de los precios del suelo a partir de 2003 (Jaramillo, 2014), y la intervención del Estado en la recapitalización de la actividad constructiva privada y el deterioro generalizado del sistema de transporte público de la ciudad desde los años 90. De acuerdo con Conolly (1988) y Harvey (1990), el precio del suelo expresa la relación entre la magnitud de la renta capitalizada y la disponibilidad de capital dinero que, en coyunturas económicas de excedentes de liquidez, tiende a reducir la tasa de interés, dinamizando la actividad constructiva. Los datos del Observatorio del Mercado del Espacio Construido evidencian que el índice del precio real de la tierra destinada a vivienda, tomando como año de referencia a 1970, ha tenido un comportamiento alcista de largo plazo con dos picos de variación, de 1993 a 1995, provocada por la euforia especulativa del UPAC, que derivaría en la crisis hipotecaria de 1999. A partir de 2006 —año en el que el índice escala hasta

709,8—, (Jaramillo, 2014), hubo una tendencia que se pronunció al punto de formar una burbuja inmobiliaria en los segmentos de mayores ingresos en 2015 (Cediel y Velásquez, 2015).

Por su parte, la disposición de subsidios en el circuito de financiación de vivienda fue determinante en el comportamiento de la tasa de interés al crédito constructor. Luego de la crisis mundial de 2008, año en el que, según el Banco de la República, se elevaron los costos de financiación para la producción de vivienda a 18,5 %, inicio un ciclo de reducción de las tasas de interés que llegó a 13,3 % para VIS y a 10,3 % para no VIS en 2011; hasta tocar mínimos de 9 % y 9,8 % para VIS y no VIS, respectivamente, tendencia que se prolongó hasta 2020. Este comportamiento estuvo vinculado al ingente flujo de recursos proveniente de la exportación de petróleo, dispuestos por el Estado a través del subsidio a la tasa de interés, y los excedentes de liquidez provenientes de la titulación de la deuda hipotecaria.

De esa forma, se configuró una tensión coyuntural entre las condiciones de financiación, con tasas de interés más bajas para la construcción de VIS y VIP sumadas a los recursos para subsidios de vivienda, y la estructura de precios del suelo en Bogotá, que tendía a limitar la expansión de la oferta en esos segmentos dentro de los límites del perímetro urbano de la ciudad (Alfonso, 2012). De esa forma, los determinantes de la capitalización de la renta sentaron las bases del régimen desigual y complementario de ocupación del suelo entre Bogotá y el Borde Metropolitano, especialmente intensa en las áreas especializadas en VIS y VIP.

En síntesis, por efecto de un determinante común, el incremento de los precios del suelo, la densificación constructiva generalizada en Bogotá coincidió con la oclusión del mercado de suelo para la producción de Vivienda de Interés Prioritario dentro de los límites de la ciudad.

No obstante, los cambios en las condiciones de financiación por el agotamiento paulatino de los programas de subsidios y el incremento tendencial del precio del suelo transformaron las condiciones espaciales de inversión de capital. De esta forma se operaron dos cambios sustanciales en la forma de ocupación territorial a partir de 2015: la densificación de los conjuntos habitacionales en áreas VIS–VIP y la ocupación dispersa en el noroccidente del Borde Metropolitano. En ambos casos por la consolidación de grandes promotores capaces de promover desarrollos inmobiliarios a mayor escala.

En noroccidente, el crecimiento de la superficie de los terrenos fue más que proporcional al incremento de la talla de los conjuntos, por lo que el incremento de la escala

de producción no implicó variaciones sustanciales en las densidades demográfico–constructivas: la concentración de capital consolidó la tendencia a la urbanización dispersa y al bajo aprovechamiento del suelo.

Conclusiones

El artículo presentó datos sobre tendencias de urbanización periférica por producción de vivienda en el Borde Metropolitano de Bogotá, en el período de 2005 a 2020. El análisis permitió establecer la influencia dominante del núcleo central le imprimió rasgos característicos al proceso de metropolización, de allí el escalamiento de tendencias históricas del desarrollo urbano de Bogotá, como la pauta de segregación residencial, el patrón discontinuo de crecimiento y la formación de periferias densas, que actúan sobre la base de producción y distribución de la oferta habitacional que profundiza la ocupación desigual del espacio urbano por clase social.

No obstante, a pesar de la ampliación a escala metropolitana de dicha estructura socioespacial, el período de expansión 2005–2020 muestra cambios sustanciales en el patrón morfológico y los atributos urbanísticos del Borde Metropolitano respecto a la periferia de Bogotá, particularmente aquella de carácter obrero–popular, por la construcción masiva de Vivienda de Interés Social y Prioritario que suponen un giro decisivo en las relaciones de producción habitacional. En ese sentido, los cambios en las modalidades de ocupación territorial y la forma urbana que adoptaron corresponden a la subsunción directa del proceso constructivo y de la promoción inmobiliaria a la lógica del capital financiero–inmobiliario.

La evidencia mostró la relación entre el comportamiento de los precios del suelo y grado creciente de concentración del mercado inmobiliario, ponderada por la escala y densidad constructiva de las operaciones. Luego de la fase de urbanización de los perímetros municipales en las subregiones sur y occidente entre 2005 y 2010, se intensificó la ocupación de suelos rurales de expansión a partir de 2013, en medio de una coyuntura generalizada de crecimiento de los precios inmobiliarios que creó incentivos para la densificación de los desarrollos de vivienda.

En síntesis, el acelerado proceso de concentración de capital adoptó configuraciones espaciales distintas, lo que operó como un determinante común de varias modalidades de ocupación territorial. Resulta cierto que este proceso afianzó patrones de urbanización dispersa a escala subregional, particularmente en la corona noroccidente–nororiental. No obstante, la tipología residencial dominante en estas áreas —la vivienda unifamiliar—, que supuso la ocupación extensiva de suelos rurales para la producción

de vivienda para grupos de altos ingresos, solo aparece dentro una tendencia general de mayor dimensión: la densificación expansiva en el ámbito metropolitano.

Declaración de contribuciones de autoría (CRediT)

Guerrero Hurtado: Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Adquisición de Financiamiento (Funding acquisition); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Administración de proyecto (Project administration); Recursos (Resources); Software (Software); Supervisión (Supervision); Validación (Validation); Visualización (Visualization); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft); Redacción - revisión y edición (Writing – review & editing).

Referencias bibliográficas

- Alfonso, Ó. (2012). Mercado inmobiliario y orden residencial metropolitano en Bogotá. *EURE (Santiago)*, 38I(114), 99-123. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200004>
- Alfonso, Ó. (2016). La calidad de la densidad urbana en Bogotá. *Revista de Economía Institucional*, 18(34), 229-253. <https://doi.org/10.18601/01245996.v18n34.13>.
- Alfonso, Ó. (2023). *Bogotá inconclusa: los estragos de la desigualdad y la segregación socioespacial* (1.ª ed.). Universidad del Externado. <https://doi.org/10.2307/jj.7358660>
- Burgess, R. (2018). Segregación y fragmentación urbana: algunos comentarios. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 14, 79-86.
- Camargo, A. (2023). Metropolización y crecimiento informal: dinámicas de movilidad residencial intrametropolitana en Bogotá y los municipios aledaños. *EURE (Santiago)*, 49(148). <https://doi.org/10.7764/eure.49.148.06>
- Cediel, V. y Velásquez, C. (2015). ¿Hay una burbuja inmobiliaria en Bogotá? Un estudio por segmentos de mercado. *Revista de Economía Institucional*, 17(32), 233-257. <https://doi.org/10.18601/01245996.v17n32.08>.
- Connolly, P. (1988). Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario. *Revista A*, 9(25), 61-85.
- Cruz, M. S. (2000). Crecimiento urbano y poblamiento en la ZMCM. El perfil del nuevo milenio. *El cotidiano*, 17(103), 43-53.
- Di Virgilio, M. (2018). Construyendo una lupa para mirar la división social del espacio en la ciudad de Buenos Aires: la segregación residencial revisitada en diferentes escalas. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 14, 5-14.
- Duhau, E. (2013). La división social del espacio metropolitano. *Revista Nueva Sociedad*, 243.

- Goicoechea, M. (2015). Acerca del desarrollo geográfico desigual en las ciudades latino-americanas actuales. *Mesa temática N.º 40 – Actas del I Congreso Latinoamericano de Teoría Social*, 20.
- Guerrero, A. (2025). Concentración de capital para la producción de vivienda en el Borde Metropolitano de Bogotá: un enfoque multiescalar del oligopolio inmobiliario. *Bitácora Urbano Territorial*, 35(3), 28-42. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122787>
- Harvey, D. (1990). *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. Fondo de Cultura Económica.
- Jaramillo, S. (2014). Dinámica de los precios del suelo urbano en Bogotá 1970–2012. *Documento CEDE 17*. <https://doi.org/10.57784/1992/8490>
- Lulle, T., Dureau, F., Dupont, V., Lelièvre, E., & Lévy, J–P. (Eds.). (2002). *Metrópolis en movimiento: una comparación internacional*. Alfaomega Colombiana. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612003008600008>
- Pradilla Cobos, E. (2009). *Los territorios del neoliberalismo en América Latina*. Universidad Autónoma Metropolitana.
- Secretaría Distrital de Planeación. (2010). *Densidades urbanas, el caso de Bogotá* (Bogotá: ciudad de estadísticas 22). Secretaría Distrital de Planeación. <https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dice105-cartilladensidadurbana-2010.pdf>
- Secretaría Distrital de Planeación. (2014). *Región Metropolitana: una visión de la ocupación del suelo*. Alcaldía Mayor de Bogotá. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/region_metropolitana_de_bogota_una_vision_de_la_ocupacion_del_suelo.pdf
- Smith, N. (2020). *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio*. Traficantes de Sueños.
- Ward, P. (2012). Segregación residencial: la importancia de las escalas y de los procesos informales de mercado. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, 2, 72-105.
- Yunda, J. G. y Montenegro Miranda, G. (2019). Cualidades del paisaje construido de la vivienda y su impacto en la morfología y densidades de Bogotá. *Revista INVI*, 34(96), 105-126.