

**ANÁLISIS DEL PROYECTO DE  
CIUDAD DORMITORIO Y SUS  
IMPLICACIONES EN EL ACCESO A  
LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO  
DE SASAIMA CUNDINAMARCA**

*Juan Stiven Ríos Andrade*

# ANÁLISIS DEL PROYECTO DE CIUDAD DORMITORIO Y SUS IMPLICACIONES EN EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE SASAIMA CUNDINAMARCA

**Juan Stiven Ríos Andrade**

Estudiante de 10 semestre de Administración pública de la Escuela Superior de Administración Pública. Contratista de la Subdirección de Proyección Institucional de la Escuela Superior de Administración Pública

## RESUMEN

El presente trabajo analiza los efectos del proyecto de ciudad dormitorio en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de Sasaima, Cundinamarca, y sus implicaciones en las condiciones de acceso a la vivienda por parte de la población de ese territorio. El estudio se desarrolla mediante la consulta interpretativa de textos académicos, documentos oficiales, información estadística y entrevistas semiestructuradas dirigidas a las autoridades de planeación del ordenamiento territorial del municipio. Los resultados se estructuran en torno a tres secciones: La primera analiza los datos sobre las variables población y vivienda, la segunda hace una aproximación conceptual a partir de la vocación del suelo y las lógicas de ocupación, las contradicciones del capital y el valor de uso versus valor de cambio en la vivienda, y la tercera presenta los resultados de las entrevistas en relación con los datos del análisis de las variables población y vivienda.

## Palabras clave

vivienda, ciudad dormitorio, población, territorio, Esquema de ordenamiento territorial, valor de uso, valor de cambio

## INTRODUCCIÓN

Las ciudades dormitorio son territorios en donde su población habita en la misma, pero trabaja en otras ciudades cercanas, por lo general pertenecen a un área metropolitana, y su actividad económica es reducida. La Real Academia Española las define como “un conjunto suburbano de una gran ciudad cuya población laboral se desplaza a diario a su lugar de trabajo” (Española, 2020).

Examinando la visión del modelo de territorio propuesta por las autoridades de planeación del ordenamiento territorial y su materialización en el diagnóstico del documento técnico del Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del municipio de Sasaima, asociado con las estadísticas de condiciones de acceso a la vivienda, se puede establecer que el uso y ocupación del territorio ha sido afectado por considerar al municipio como ciudad dormitorio.

Específicamente, ha tenido implicaciones en las posibilidades de acceso a la propiedad de tierra y la vivienda en el sector rural y urbano del municipio por parte de los habitantes, ocasionado por una fuerte contradicción entre valor de uso y valor de cambio de las viviendas.

Para hacer visibles los costos ocultos de las externalidades positivas y negativas que se desprenden de las actuaciones del ordenamiento territorial, en donde influye la visión del territorio por parte de las autoridades y su actuación frente al territorio, se realizó esta investigación en el municipio de Sasaima. No se han encontrado otros estudios relacionados con este fenómeno.

En este sentido, cabe cuestionarse: ¿Cómo influye establecer a Sasaima como ciudad dormitorio en las variaciones del uso y ocupación del territorio?, ¿Cuáles son los efectos a largo y corto plazo de dicho establecimiento? El objetivo principal de este artículo es comprender los vínculos existentes entre la visión de ciudad dormitorio, las condiciones de acceso a la vivienda y sus efectos a largo y corto plazo.

## METODOLOGÍA

Para el diseño de la investigación se utilizó un enfoque cualitativo interpretativo. El estudio se desarrolló mediante la consulta de textos académicos, documentos oficiales, información estadística y entrevistas semiestructuradas dirigidas a autoridades de planeación del ordenamiento territorial del Municipio. Los instrumentos utilizados para organizar la información fueron, análisis de contenidos, resúmenes analíticos de información y una matriz de organización de entrevistas semiestructuradas. Las entrevistas se realizaron mediante el espacio virtual teams, esto en atención a las medidas restrictivas de la movilidad impuestas por la situación sanitaria de pandemia del covid 19.

Se entrevistó a dos ex alcaldes del municipio, seleccionados por su conocimiento de la gestión territorial del municipio de Sasaima. Ellos fueron Jorge Enrique Garavito Peñuela\* en cuya administración se diseñó el primer EOT de Sasaima, y Héctor Fabián Garavito Peñuela\*\* quien ocupó el cargo de alcalde al momento de realizar la investigación (2020).

\*Administrador de Empresas, con Especialización en Gerencia Empresarial. Alcalde del Municipio de Sasaima en el periodo 1997-2000. Actualmente contratista del SENA Regional Cundinamarca.

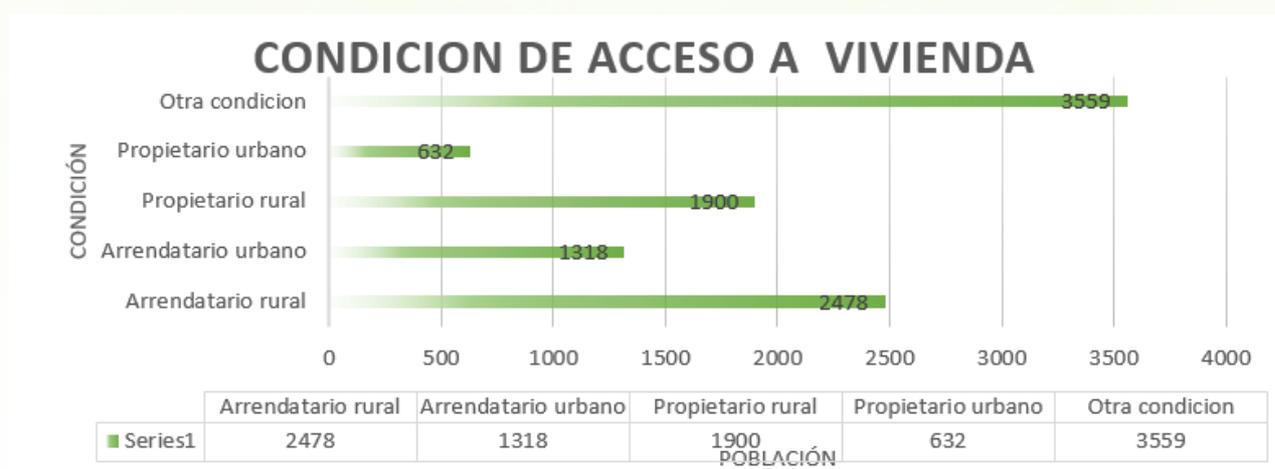
\*\*Abogado. Con especialización en Gestión del Desarrollo Urbano de la Escuela Superior de Administración Pública. Personero Municipal (2013-2015). Alcalde del municipio de Sasaima en el periodo 2016-2019.

## RESULTADOS

Después de analizar las variables “población” y “vivienda” en el diagnóstico y evaluación del EOT y el PMD en la dimensión social del sector vivienda y población, se encontró una relación directa entre modelo de ciudad dormitorio y el difícil acceso a la vivienda por parte de los habitantes del municipio. El municipio cuenta con 10.688. En la zona rural habitan 2429 de ellos y en la urbana 8259. Del total de la población, solo el 35% es propietaria de vivienda. (Sasaima A. M., 2016)

A continuación, se exponen dos gráficos que presentan los datos de la condición de acceso a vivienda, clasificado en arrendatario rural, arrendatario urbano, propietario rural, propietario urbano y otra condición

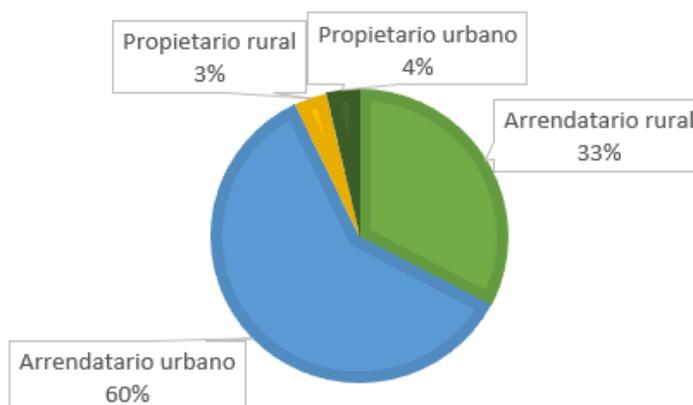
**Gráfico No 1 Fuente:** Condición de acceso a la vivienda.  
Fuente: Plan de desarrollo municipal Sasaima (2016-2019).  
Elaboración propia



**Gráfico No 2.** Condición de acceso a la vivienda en porcentaje.  
**Fuente:** Plan de desarrollo municipal Sasaima (2016-2019).  
Elaboración propia.

### PORCENTAJE POR CONDICION DE ACCESO A LA VIVIENDA

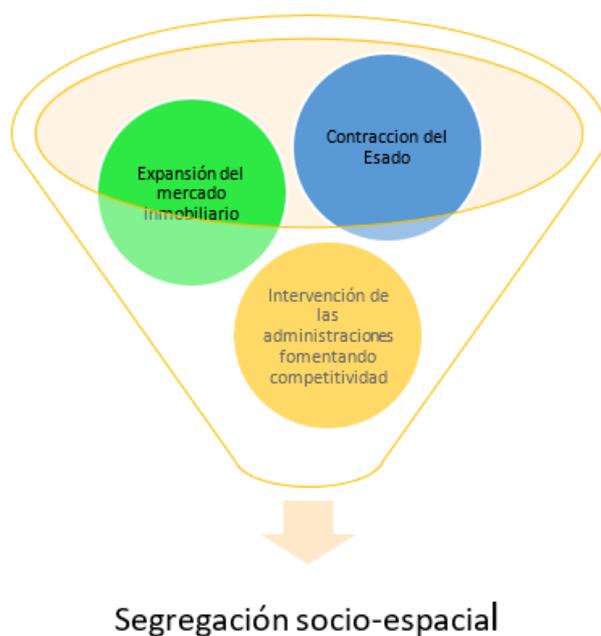
■ Arrendatario rural ■ Arrendatario urbano ■ Propietario rural ■ Propietario urbano



## VOCACIÓN DEL SUELO Y LÓGICAS DE OCUPACIÓN

La vocación del suelo establece a Sasaima como municipio oferente de tierras propias para el descanso y el turismo. Dentro de los proyectos regionales o proyectos macro de Cundinamarca, Sasaima integra el Proyecto Regional Turístico y lo contemplan dentro de los planes de Ciudad Región como uno de los municipios denominados “segunda vivienda”. (Sasaima, 2009). Esto hace referencia a la vocación del suelo determinada en el diagnóstico del EOT que se presenta como un Proyecto de Integración Regional de los municipios del departamento de Cundinamarca que conurban con la ciudad de Bogotá, para atraer inversión a estos territorios y, con ella, a otro tipo de población.

En este sentido, Malhod afirma: “Los procesos de transformación evidenciados en la renovación y expansión urbanas, la formación de nuevas rentas de aglomeración y las significativas inversiones en infraestructura junto a la convivencia de territorios de riqueza y pobreza, en el marco de un proceso de crecimiento difuso, delatan la presencia de un modelo poco sustentable y esencialmente excluyente”. (Malhod, 2011). En este sentido, el Estado juega un papel de contracción y el mercado inmobiliario un papel de expansión. Ambos definen la intervención de las administraciones en función de la competitividad nacional, como se presenta en el siguiente esquema:



**Fuente:** Unión de las partes. Elaboración propia

## CONTRADICCIONES FUNDAMENTALES

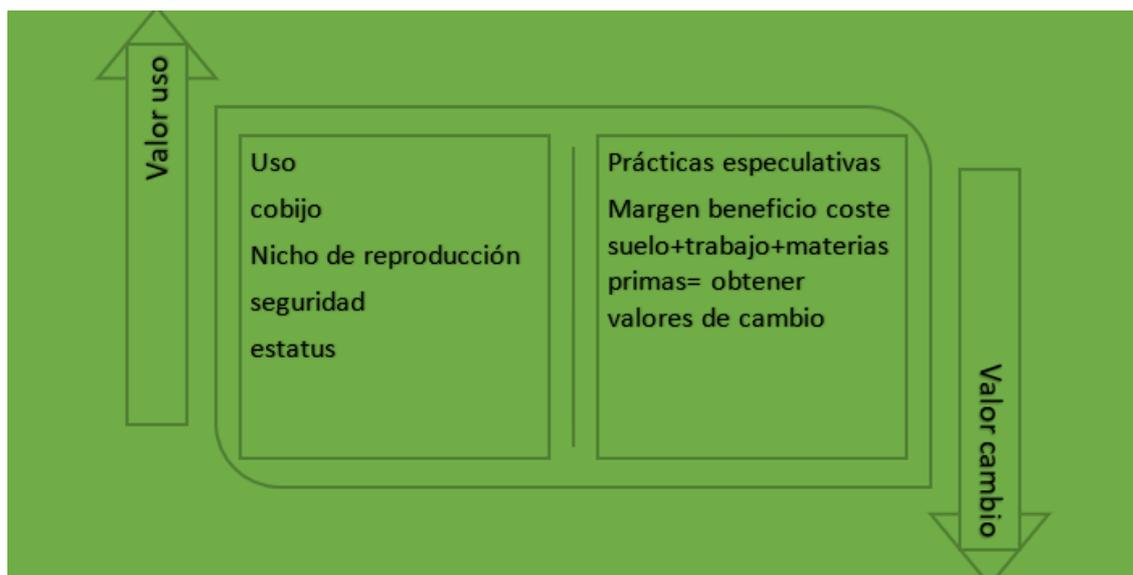
En este sentido se inscribe lo planteado por David Harvey, quien presenta diecisiete contradicciones del sistema económico capitalista y hace énfasis en siete contradicciones fundamentales. Harvey afirma que “Las siete primeras contradicciones son fundamentales porque el capital simplemente no podría existir ni funcionar sin ellas. Además, todas ellas están entrelazadas de tal modo que hacen imposible modificar sustancialmente cualquiera de ellas, y menos aún abolirla, sin modificar seriamente o abolir las otras” (Harvey, 2014). Las contradicciones fundamentales a las que hace referencia se presentan en la siguiente figura:

Valor de uso y valor de cambio
El valor social del trabajo y su representación mediante dinero
La propiedad privada y el Estado capitalista
Apropiación privada y riqueza común
Capital y trabajo
¿El capital es una cosa o proceso?
La contradicción unidad de producción y realización

**Fuente:** Contradicciones Fundamentales del capitalismo según David Harvey. Elaboración propia

### VALOR DE USO Y VALOR DE CAMBIO EN LA VIVIENDA

Para la presente investigación, se hizo énfasis en la primera contradicción fundamental del capitalismo planteada por Harvey. Partiendo de la contradicción entre valor de uso y valor de cambio, se tiene que los valores de uso pueden ser infinitamente variados y los valores de cambio pueden ser uniforme y cualitativamente idénticos. Para el caso de la vivienda, puede presentarse ambos tipos de valor. Mientras su valor de uso es indefinido e idiosincrásico, el valor de cambio hace referencia a un valor especulativo sobre la vivienda. En síntesis, la forma en cómo opera uno, se encuentra en contraposición con el otro, como se presenta en el siguiente esquema:



**Fuente:** Esquematización de ideas opuestas del valor. Elaboración propia.

De esta manera, se pueden generar externalidades negativas a raíz de la práctica especulativa con la vivienda, como consecuencia del predominio del valor de cambio sobre el valor de uso. Allí, el valor de la vivienda es variable y puede generar procesos de gentrificación, lo cual repercute en las posibilidades de acceso a la vivienda por parte de personas con menor poder adquisitivo.

## ENTREVISTAS

Las entrevistas se realizaron el 04 de julio de 2020, por medio del aplicativo Teams. Se realizaron cinco preguntas abiertas que tomaron en cuenta la temporalidad y las variables población y territorio.

## Entrevista al señor Jorge Enrique Garavito Peñuela

Pregunta: ¿Cómo encontró el territorio respecto a uso y ocupación al inicio de su administración?

JEG: El territorio se encontraba totalmente desordenado, no se sabía dónde estaba que, las personas construían en cualquier sitio y no se respetaba el espacio público.

Pregunta: ¿Qué hizo usted en su gestión respecto al ordenamiento territorial?

JEG: Implementamos el EOT e intentamos organizar ese desorden que había. Se diseñaron los planes parciales y se organizó el tema de los acuíferos. Sasaima es privilegiada en el tema del agua.

Pregunta: ¿Qué piensa del modelo de ciudad dormitorio establecido en el último Esquema de Ordenamiento Territorial?

JEG: Está bien proyectado, puesto que Sasaima se encuentra ubicado en un lugar estratégico, el cual le permite estar alineada con las dinámicas de comercio.

Pregunta: ¿Qué proyectaría en este momento para ordenar el territorio?

JEG: El territorio tiene potencia en agroturismo, eso permitiría dinamizar el empleo y la competitividad del territorio.

## Entrevista al señor Héctor Fabián Garavito

Pregunta: ¿Cómo encontró el territorio respecto a uso y ocupación al inicio de su administración?

HFG: Había un avance significativo en materia de ordenación de algunos espacios productivos, pero hacía falta avanzar mucho en ordenación del espacio público.

Pregunta: ¿Qué hizo usted en su gestión respecto al ordenamiento territorial?

HFG: En mi gestión avanzamos en ordenar el espacio público para fomentar el comercio y se hicieron algunas actuaciones para brindar vivienda de interés prioritario a una parte de la población.

Pregunta: ¿Qué proyectó durante su administración para el uso y ocupación del territorio?

HFG: Proyecté un Municipio competitivo, integrado con Villeta, La Vega, Facatativá y Bogotá. Sobre todo, comercialmente.

Pregunta: ¿Qué piensa del modelo de ciudad dormitorio establecido en el último Esquema de ordenamiento territorial?

HFG: Es un proyecto grande que se tiene desde la Gobernación para integrar a Cundinamarca y ha brindado efectos positivos para la inversión inmobiliaria e industrial de los municipios.

Pregunta: ¿Qué proyectaría en este momento para ordenar el territorio?

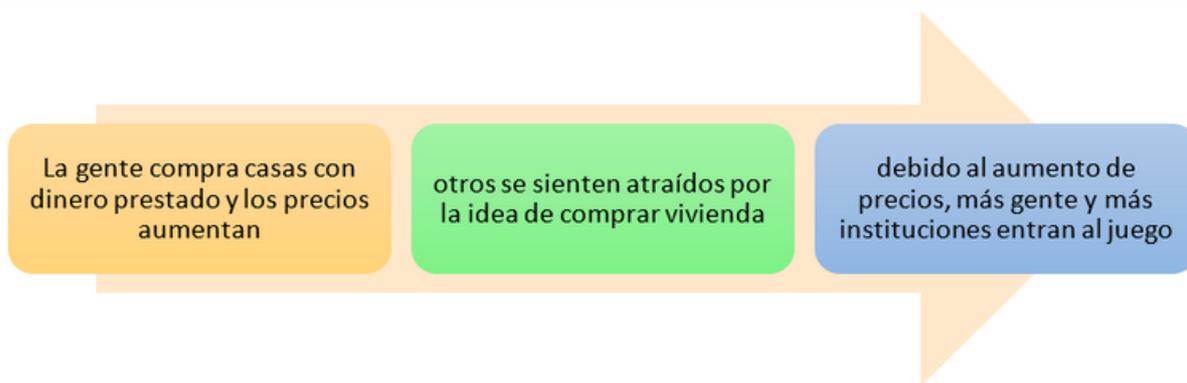
HFG: Avanzar en las zonas productivas agrícolas y seguir atrayendo inversión directa.

Las entrevistas evidencian un proyecto de territorio alineado con el incremento de su valor de cambio. En la práctica, esto ha afectado las posibilidades de acceso a la vivienda en condición de propietarios por parte de la población habitante del municipio, siendo una externalidad negativa. Hay un alto índice de habitantes en condición de arrendadores, y esto tienen una relación directa con que el territorio dirija sus actuaciones de ordenamiento en función de un proyecto de ciudad dormitorio de Bogotá.

## DISCUSIÓN

La principal implicación de la proyección del municipio de Sasaima como ciudad dormitorio es la dificultad en el acceso a la propiedad de vivienda por parte de las personas con menor grado de poder adquisitivo. A corto plazo, esto genera inequidad y menos capacidades para redireccionar su ingreso al desarrollo de otras actividades, como el pago de educación superior, ahorro e inversión. A largo plazo, representa una continuidad en su condición de difícil acceso a bienes y servicios, lo que prolonga su situación e impide un proceso de movilidad social. En síntesis, es posible que estas externalidades sigan teniendo efectos negativos durante un largo periodo de tiempo.

Estos datos indican que la visión de ciudad dormitorio no es muy favorable para este territorio y que, posiblemente, no lo sea a largo plazo como lo demostró a corto plazo. No obstante, también existen efectos positivos como la atracción de inversión y posible aumento del empleo, pero es algo que deberá analizarse más adelante. En el siguiente esquema se evidencia el predominio del valor de cambio sobre el valor de uso. Este fenómeno tiene costos negativos que se materializan en las condiciones de vida de la población.



**Fuente:** Representación compra especulativa vivienda. Elaboración propia

De acuerdo con lo anterior, es recomendable reconsiderar la visión de ciudad que se establece para Sasaima, con el objetivo de mitigar los efectos ya generados por visiones de integración regional de donde se desprenden efectos negativos, sobre todo para las personas con menores ingresos.

Quedaron fuera del alcance de este estudio variables como el índice de compra de vivienda nueva y usada y los recursos invertidos por la alcaldía en vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario. Tampoco se trabajaron las externalidades positivas de este proyecto de ciudad dormitorio. Estos temas quedan pendientes para investigaciones posteriores.

# BIBLIOGRAFIA

Española, R. A. (2020). Diccionario de español jurídico. Obtenido de <https://dej.rae.es/lema/ciudad-dormitorio>

Harvey, D. (2014). Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo . Madrid: Traficantes de sueños. Recuperado de <https://mail.google.com/mail/u/o/?tab=rm&ogbl#inbox?projector=1>

Malmod, Alicia V. Lógicas de ocupación en la conformación del territorio: ordenamiento territorial como instrumento de la planificación. "Revista Iberoamericana de Urbanismo", 1 Septiembre 2011, núm. 6, p. 19-30. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2099/12520>.

Sasaima, S. d. (2009). Documento técnico del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Sasaima. Sasaima: Documento oficial.

Sasaima, A. M. (2016). Plan de Desarrollo 2016-2019. Sasaima: Documento Oficial.