

El arte de urbanizar

María Paula Murcia

22 de marzo de 2024

Recientemente, BBVA Research publicó un informe con un análisis sobre la situación inmobiliaria de Colombia, desde un enfoque coyuntural y estructural. En este último, se incluyó un apartado sobre el diseño de las ciudades.

El diseño de las ciudades es la manera en que se da forma al urbanismo. Hay diversos factores que determinan el ejercicio. El tipo de suelo, urbanizable o no, determina la forma en que se puede hacer uso del espacio. La ubicación de la ciudad puede permitir que se expanda más hacia ciertas zonas específicas. Los POT determinan este grado de expansión y los límites al crecimiento urbano. El plano de las edificaciones obedece a distintos modelos, como el lineal (alrededor de una avenida) o radiocéntrico (se expande desde un punto central), y da lugar a ciudades con diseños expandidos (usuales en Estados Unidos) o concentrados (usuales en Europa).

El diseño de las ciudades tiene implicaciones en la vida de sus habitantes. Tiene efectos en el medio ambiente porque las grandes densidades contienen el 70% de las emisiones de carbono del mundo, así como unos mayores problemas de movilidad. A raíz de esto, se viene buscando desarrollar ciudades sostenibles, como ocurre en el caso colombiano, donde cada vez son más los proyectos con alguna certificación de sostenibilidad, especialmente los desarrollados por grandes constructoras. Asimismo, estudios muestran que el entorno puede condicionar la salud física y mental en un 25%. Por último, puede afectar la calidad de vida de las personas, debido a que determina la disponibilidad del empleo y el acceso a los servicios públicos.

Específicamente en Colombia, las capitales departamentales tienen un diseño más concentrado, con una mayor cantidad de edificios y densidad poblacional, mientras que el resto de municipios cuentan con diseños más expandidos. Lo anterior implica que las capitales concentran la mayoría de la población y una mayor accesibilidad a empleo y servicios públicos, pero tienen problemas de contaminación y movilidad, mientras que en los otros municipios el acceso a servicios públicos es muy limitado y se suele concentrar una mayor pobreza. Todo esto, es una pequeña muestra de que el diseño de las ciudades es determinante en el bienestar de las personas.

AVISO LEGAL

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvarresearch.com.

INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research Colombia, Carrera 9 No 72-21, piso 11. Bogotá (Colombia).
Tel.: 3471600
www.bbvarresearch.com | e-mail: bbvarresearch_colombia@bbva.com