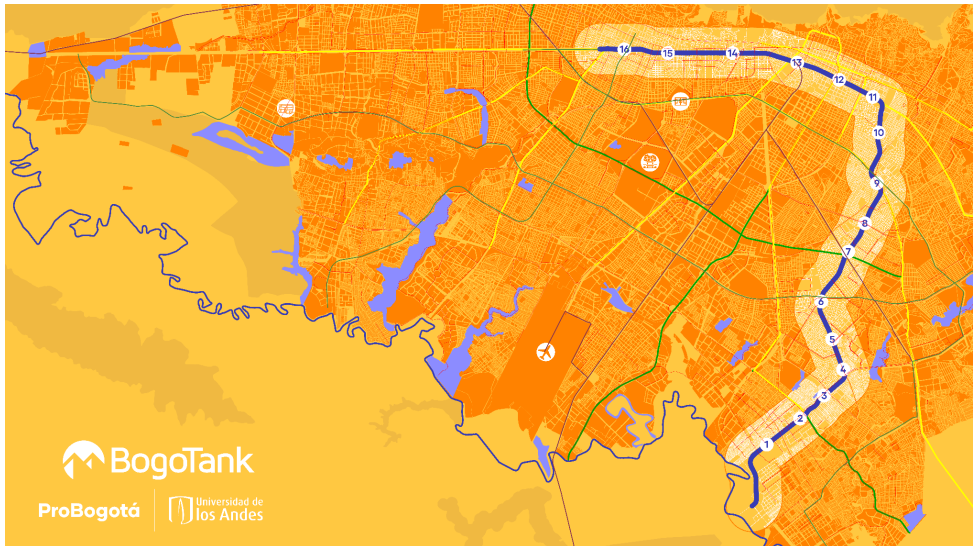


## Un estudio de BogoTank revela cuánto se ha valorizado el suelo en Bogotá desde el inicio de las obras del Metro



**Bogotá, febrero de 2026** —Bogotank —la alianza de investigación aplicada entre la **Universidad de los Andes** y **ProBogotá Región**— presentó nuevos resultados sobre el impacto del Metro de Bogotá en el valor del suelo residencial, evidenciando que los grandes proyectos de transporte masivo generan efectos económicos positivos desde sus etapas tempranas, incluso antes del inicio de la operación.

El estudio, desarrollado por investigadores de la Universidad de los Andes y publicado con el respaldo del **Lincoln Institute of Land Policy**, analiza el comportamiento del valor comercial del suelo en áreas cercanas a las estaciones de la Primera y Segunda Línea del Metro, utilizando información catastral oficial y métodos econométricos avanzados de emparejamiento espacial y regresión.

### Hallazgos clave

Los resultados muestran que la proximidad al Metro se traduce en una valorización significativa del suelo:

- **Primera Línea del Metro (L1)**
  - Durante la fase de **anuncio y estructuración del proyecto (2019)**, los predios ubicados a menos de 800 metros de las estaciones registraron un **incremento promedio del 11,7 %** en el valor del suelo.
  - En la fase de **construcción (2023)**, el efecto positivo se mantiene, con una valorización promedio del **8,8 %**.
- **Segunda Línea del Metro (L2)**

- Aún sin adjudicación del contrato, las áreas cercanas a las futuras estaciones ya presentan una **valorización proyectada del 11,8 %**, asociada a los efectos de expectativa y a la certeza progresiva del proyecto.

Estos efectos se estimaron comparando manzanas cercanas a las líneas del Metro con otras de características urbanas similares en el resto de la ciudad, lo que permite aislar el impacto específico de la infraestructura de transporte sobre el valor del suelo.

*“El Metro ya está haciendo que la ciudad crezca, solo con el anuncio de la obra, el valor del suelo aumentó 11,7%, y con el avance subió otro 8.8%, hay que seguir potenciando este crecimiento”,* señaló Juan Pablo Bocarejo, director del Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental de la Universidad de los Andes.

## Más que transporte: una palanca de desarrollo urbano

De acuerdo con el análisis de BogoTank, estos resultados confirman que el Metro de Bogotá no solo es una apuesta en movilidad, sino también un **detonante de transformación urbana**, con efectos directos sobre el mercado del suelo, la localización de la vivienda y el desarrollo orientado al transporte.

La evidencia muestra que el mercado internaliza rápidamente los beneficios de accesibilidad, conectividad y reducción de tiempos de viaje, generando oportunidades —y también desafíos— para la planificación urbana, la captura de valor del suelo y la política de vivienda.

## Implicaciones para la política pública

Los hallazgos refuerzan la importancia de:

- Integrar la planificación del transporte con el ordenamiento territorial.
- Diseñar instrumentos de **captura de valor** que permitan reinvertir parte de la valorización del suelo en infraestructura y espacio público.
- Anticipar impactos sociales y territoriales para promover un desarrollo urbano más equitativo alrededor de las estaciones del Metro.

*“La primera línea del Metro ya es un hecho, lo que está en juego es sí la convertimos o no en un catalizador de prosperidad sostenible. Con BogoTank queremos dar ideas para que esta obra de infraestructura sea una oportunidad para generar equidad, bienestar y prosperidad urbana sostenible”,* afirmó María Carolina Castillo, presidente ejecutiva de ProBogotá Región.

BogoTank continuará desarrollando investigación aplicada que conecte evidencia técnica con decisiones estratégicas para el futuro de Bogotá y la región, aportando insumos clave para gobiernos, sector privado y ciudadanía.