Le tengo un **dato**...

Mejorar la vida donde empieza la ciudad:

barrios populares en el centro de la agenda

La informalidad urbana en Bogotá es el resultado acumulado de décadas en las que la ciudad creció más rápido que su capacidad de habilitar suelo y producir vivienda asequible. La combinación de presión demográfica, desplazamiento forzado, un mercado de suelo con precios crecientes y barreras altas de costo, crédito y localización dejó por fuera a buena parte de los hogares de menores ingresos. En ese escenario, la expansión de soluciones habitacionales por fuera de la formalidad fue ganando peso en la estructura urbana.

Los asentamientos informales surgen como respuesta a la incapacidad de los sistemas formales de suelo y vivienda para ofrecer soluciones habitacionales adecuadas, acumulando déficits en servicios, tenencia y calidad urbana (UN Habitat, 2015, 2025). En esta perspectiva, la informalidad, más que anomalía, aparece como respuesta funcional de los hogares: ante los bajos ingresos y las restricciones de acceso al mercado formal[1], la autoconstrucción progresiva y la urbanización informal se consolidaron como principal mecanismo de acceso a la ciudad. En Bogotá, el resultado es tangible: alrededor del 30,6% del área[2] urbanística es de origen informal, una huella que refleja generaciones que construyeron ciudad al margen del mercado formal.

Esta informalidad tampoco se distribuyó de manera aleatoria: se concentró sistemáticamente en la periferia, donde el suelo era más barato y la presencia del Estado más débil. Comprender este patrón socioespacial es clave para orientar la política pública. El 61% de las áreas de origen informal se localiza en apenas cinco localidades —Ciudad Bolívar, Suba, Kennedy, Bosa y San Cristóbal—, territorios donde los hogares enfrentan mayores costos de movilidad y menor acceso a equipamientos urbanos, en comparación con quienes habitan zonas mejor conectadas al sistema de transporte (Moreno, 2022). Esta configuración refuerza las desigualdades en acceso a educación, empleo y servicios urbanos, consolidando un mapa de desventajas acumuladas que cualquier estrategia de intervención debe enfrentar de manera prioritaria.

Figura 1 - Áreas de origen informal



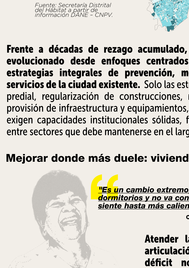
Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat, 2025

Las tres deudas la ciudad informal

La informalidad urbana es un proceso tridimensional complejo que acumula rezagos urbanísticos, constructivos y jurídicos (Abramo, 2012). En la dimensión urbanística, se manifiesta a través de trazados viales imprecisos, servicios improvisados y un déficit de espacio público y transporte masivo. Estas carencias no solo desconectan a los habitantes de los servicios sociales y el empleo, sino que fomentan entornos inseguros y contaminados. De acuerdo con Lisnichuk (2025), este aislamiento físico y social, sumado a la falta de redes de apoyo, exacerba problemas de salud mental como la depresión, el estrés y la ansiedad en las comunidades que residen en la periferia.

Por otro lado, las dimensiones constructiva y jurídica son la huella visible del esfuerzo autónomo de los hogares y de la ausencia de acompañamiento técnico. Se manifiestan en viviendas levantadas en laderas inestables o zonas de riesgo, donde cada temporada de lluvias representa una amenaza directa. De hecho, el 6,4% de estas zonas monitoreadas por la SDHT se localizan en zonas de riesgo no mitigable. A este peligro físico se suma la tenencia insegura de la tierra, la cual impide que las familias usen su vivienda como un activo financiero para acceder al crédito formal y lograr la movilidad social (García et al., 2020). Así, la convergencia de estos tres rezagos define la hoja de ruta obligatoria para cualquier proceso de legalización o intervención de mejoramiento integral.

Figura 2 - Déficit cualitativo de vivienda



Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat a partir de información DANE - CNPV.

Frente a décadas de rezago acumulado, la respuesta institucional en Bogotá ha evolucionado desde enfoques centrados en la erradicación o el control, hacia estrategias integrales de prevención, mejoramiento integral y consolidación de servicios de la ciudad existente. Solo las estrategias integrales, que combinan legalización predial, regularización de construcciones, mejoramiento físico de barrios y viviendas, provisión de infraestructura y equipamientos, participación y para lograrlo, estos procesos exigen capacidades institucionales sólidas, financiamiento sostenido y una coordinación entre sectores que debe mantenerse en el largo plazo.

Mejorar donde más duele: vivienda y barrio

> ***"Es un cambio extremo, nos cambió la vida. Ya llega uno a los dormitorios y no va con los pies llenos de tierra. Ahora la casa se siente hasta más calientica."***
>
> **Cleofelina Santamaría, beneficiaria del programa Mejora tu Casa.**

Atender la informalidad urbana requiere de una articulación interinstitucional que reconozca que el déficit no es exclusivamente un problema de infraestructura. Con este fin, el Distrito aborda las necesidades territoriales desde dos aproximaciones complementarias: la habitacional y la urbana. En la escala habitacional, el programa "Mejora tu Casa" se ha consolidado como un pilar que entiende el mejoramiento de vivienda no solo como una intervención física, sino como una herramienta de salud pública y reducción de vulnerabilidades. Este cobra especial relevancia frente a la evidencia local; un estudio de la Universidad de los Andes (2020) demostró que un residente de estrato 1 es hasta diez veces más propenso a ser hospitalizado o fallecer por un virus, y seis veces más propenso a requerir una UCI, que uno de estrato 6. A la fecha, esta iniciativa ha beneficiado directamente a más de 1.105 hogares mediante mejoramiento locativo o de habitabilidad, con intervenciones en espacios básicos como baños y cocina que no requieren licencia de construcción, reduciendo así los riesgos de enfermedades respiratorias y mitigando la pobreza multidimensional.

Las intervenciones vivienda por vivienda, sin embargo, pierden impacto cuando el entorno barrial sigue siendo adverso. Para responder a esta escala urbana, la Secretaría Distrital del Hábitat lidera los Planes de Intervención para el Mejoramiento Integral del Hábitat (PIMI Hábitat), un instrumento de ordenamiento que articula la oferta institucional en las zonas más deficitarias de la ciudad. Inspirado en experiencias regionales que demuestran que la combinación de proyectos sociales, habitacionales y físico-ambientales reduce las brechas de equidad, este programa prioriza el reverdecimiento, la mitigación al cambio climático, la mejora del espacio público y la gobernanza comunitaria. Actualmente, estas intervenciones abarcan 1.398 hectáreas y benefician a más de 554.000 habitantes en sectores críticos de Suba, Ciudad Bolívar, Usaquén y Bosa, consolidando un modelo integral donde las obras físicas coexisten con los procesos de legalización y la participación

Cuando la vivienda se vuelve activo y protección social

Un efecto menos visible, pero central, de esta agenda es la recomposición de la relación entre las familias y su vivienda como activo. El mejoramiento integral[3] no solo reconstruye el tejido urbano: actúa como motor de movilidad social al redefinir el vínculo entre el ciudadano y su propiedad (García et al., 2020), y la mejora del entorno y la expectativa de seguridad jurídica incentivan nuevas inversiones en las unidades habitacionales (CAF, 2016). Entre 2019 y 2025 hemos gestionado más de 1.028.764 m² de ampliaciones con licencia en zonas de mejoramiento integral, lo que muestra que esta política habitacional no solo dignifica el hábitat, sino que activa un motor económico donde la vivienda se consolida como activo productivo y respaldo financiero para los hogares.

En este enfoque, la vivienda opera también como un sistema complementario de protección social para las personas mayores. Más allá de la evidencia en LAC que muestra que las intervenciones integrales tienden a generar incrementos significativos en el valor del suelo y de las viviendas intervenidas, medidos tanto en precios de mercado como en valores catastrales (Lincoln Institute of Land Policy & OECD, 2022), en un contexto donde el acceso a una pensión sigue siendo limitado —solo alrededor de un tercio de la población de Bogotá en edad de retiro accede efectivamente a una—, la formalización y el mejoramiento permiten que muchas familias desarrollen unidades habitacionales independientes dentro de su propiedad e ingresen al mercado de arriendo (García et al., 2020), transformando la vivienda en fuente de ingresos para la vejez y reduciendo la vulnerabilidad económica de la población mayor.

Lo que sigue: profundizar, alinear y escalar

La habilitación anticipada de suelo e infraestructura es la vía más eficiente para maximizar la sostenibilidad y eficiencia fiscal de las ciudades. Desde una perspectiva económica, la falta de producción temprana de suelo urbanizado es el factor estructural que eleva drásticamente los costos públicos de la urbanización ex-post (Smolka, 2013). Dotar de infraestructura a zonas informales ya consolidadas enfrenta restricciones físicas, y el costo total se incrementa de forma exponencial debido a los complejos procesos administrativos, jurídicos y financieros necesarios para legalizar la propiedad. Por ello, resulta indispensable, primero, implementar instrumentos que anticipen la oferta de suelo servido y, segundo, fortalecer los mecanismos de control territorial y de cultura ciudadana para prevenir la formación de nuevos asentamientos informales.

Así, buscamos transformar las visiones sobre la herencia de la informalidad en un legado de oportunidades, incorporando la ciudad real a las dinámicas de inversión y planeación de largo plazo. Los programas "Mejora tu Casa" y de Mejoramiento Integral de Barrios a través de los (PIMI Hábitat), apoyados por procesos de formalización y participación comunitaria, muestran que la informalidad urbana puede gestionarse como plataforma para construir ciudades más inclusivas y resilientes. El reto ahora es sostener y escalar esta estrategia, profundizando su articulación con políticas de movilidad, generación de empleo, educación y adaptación climática, de modo que cada peso invertido en la informalidad contribuya efectivamente a cerrar brechas estructurales y a consolidar una Bogotá más justa.

[1]*Jaramillo, 2008; en García-García, D. H., Jaramillo, A. H., Astudillo, A. M., Riaño, D. L., & Moreno, J. V. (2020).*

[2]*Para el cálculo del área de origen informal se tomó como base la información de la Secretaría Distrital de Planeación y por una cuestión de escala, representando polígonos de un área mínima de 1.000 metros cuadrados. Igualmente, de cualquier urbana, de reloteo, proyectos general o modificación de proyecto general.*

[3]*https://habitatbogota.gov.co/proyectos-estrategicos/mejoramiento-integral-de-barrios*

Referencias

- Abramo, P. (2012). La ciudad con-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. Eure, 38(114), 35-69.
- CAF. (2016). Encuesta CAF 2016: migración, vivienda y sostenibilidad. CAF. https://scioteca.caf.com/handle/123456789/1041
- DANE. Información Satelmapp. Concha. (2021). Personas mayores en Colombia: Hacia la inclusión y la participación(Nota Estadística). DANE.
- García-García, D. H., Jaramillo, A. M., Astudillo, A. M., Riaño, D. L., & Moreno, J. V. (2020). La vulnerabilización de la informalidad urbana: una propuesta para aproximarse a la materia desde la tensión entre lo formal e informal. Universitas Humanística, (89), 1-28. https://doi.org/10.11144/Javeriana.uh89.dupe
- Grupo de Investigación en Macroeconomía de la Facultad de Economía. (2020). El patrón socioeconómico del COVID. El caso de Bogotá. Universidad de los Andes, Facultad de Economía. https://hdl.handle.net/1992/41663
- Lincoln Institute of Land Policy & OECD. (2022). Global compendium of land value capture policies. Paris: OECD Publishing.
- Lisnichuk, K. (2025). Vivienda y salud. Habitat para la Humanidad Latinoamérica y el Caribe. https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/vivienda-y-salud.pdf
- Moreno-Miranda, M. M. (2022). Impactos en la movilidad como resultado del proceso Transmicable en la localidad de Ciudad Bolívar. Accesibilidad, infraestructura y cambios para los habitantes en torno a la estación Mirador del Paraíso. Revista de Arquitectura (Bogotá), 24(2), 17-26. https://doi.org/10.14718/RevArq.2022.24.3073
- Smolka, M. O. (2013). Implementing Value Capture in Latin America: Policies and Tools for Urban Development. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Wyeno, G. (Ed.) (2002). Land, Rights and Innovation: Improving Tenure Security for the Urban Poor. Intermediate Technology Publications. https://doi.org/10.3362/9781780441146.
- Secretaría Distrital de Planeación. (2024). Información del Censo de Edificaciones Bogotá D.C. (Periodo 2018-2025)[Conjunto de datos]. Alcaldía Mayor de Bogotá. https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-estadistica/repositorio-estadistico/informacion-del-censo-de-edificaciones-bogota-dc/520
- Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá. (2025). Diagnóstico de los asentamientos de origen informal en Bogotá. Documentos técnicos de hábitat 2022-2025.
- Smolka, M. O. (2013). Implementing Value Capture in Latin America: Policies and Tools for Urban Development. Lincoln Institute of Land Policy.
- UN-Habitat. (2015). Habitat III Issue Paper 22: Informal Settlements. United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development.
- World Bank. (2009). Systems of Cities: Harnessing Urbanization for Growth and Poverty Alleviation. World Bank Group.