

LA CIUDAD NEGADA:

POBLACIÓN VULNERABLE Y FACTORES QUE LIMITAN EL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL EN BOGOTÁ

Diego Alexander Bonilla Guzmán



Programa de Arquitectura, Facultad de Arquitectura

Universidad La Gran Colombia

Bogotá

2025

LA CIUDAD NEGADA:

Población vulnerable y factores que limitan el acceso a la vivienda social en Bogotá

Diego Alexander Bonilla Guzmán

Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al título de Arquitecto

Director de trabajo de grado: Prof. Arq. Cesar Iván Chaves Izquierdo

Codirector de trabajo de grado: Prof. Arq. Mg. Andrés Mauricio Medina Garzón



Programa de Arquitectura, Facultad de Arquitectura

Universidad La Gran Colombia

Bogotá

2025

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a todas las personas que, de una u otra forma, han acompañado y respaldado mi camino académico, familia, pareja, compañeros. Su apoyo activo o silencioso, sus enseñanzas y su presencia constante han sido fundamentales para la realización de esta investigación.

También, a quienes viven resistiendo en los márgenes de la ciudad. Que algún día el derecho a la vivienda deje de ser una promesa incumplida y se convierta en realidad.

Contenido

DEDICATORIA	1
GLOSARIO	6
RESUMEN	8
ABSTRACT	9
INTRODUCCIÓN	10
CAPÍTULO 1: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	12
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA (PREGUNTA).....	12
PROBLEMA.....	12
JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	17
OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	19
<i>General</i>	19
<i>Específicos</i>	19
CAPÍTULO 2: MARCO REFERENCIAL.....	19
ESTADO DEL ARTE	19
<i>Disparidad en los Ingresos Per Cápita</i>	20
<i>Limitación de Acceso a los Mecanismos de Crédito Hipotecario</i>	21
<i>Localización Desigual de la Vivienda Social</i>	22
<i>Políticas y Estrategias en Vivienda Social</i>	23
<i>La calidad de la vivienda y falta de inclusión ciudadana</i>	23
MARCO HISTÓRICO: EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA	26
MARCO TEÓRICO	33
<i>Disparidad ingreso – capacidad adquisitiva</i>	33
<i>Limitación de mecanismos de acceso a la vivienda</i>	38
<i>Localización Desigual</i>	42
<i>Enfoques del desarrollo y su relación con el modelo de vivienda social en Bogotá</i>	45

MARCO NORMATIVO	47
1. Constitución Política de Colombia (1991)	47
2. Ley 3 de 1991: Ley de Vivienda de Interés Social	47
3. Ley 388 de 1997: Ley de Desarrollo Territorial	48
4. Decreto 1469 de 2010: Licencias Urbanísticas.....	48
5. Ley 1537 de 2012: Acceso a Vivienda para Población Vulnerable	49
6. Decreto 949 de 2022: Actualización de Tope de Precios para VIS y VIP	49
7. Decreto 555 de 2021: Plan de Ordenamiento Territorial (POT) "Bogotá Reverdece 2022-2035"	49
8. Plan Distrital de Desarrollo (PDD) 2020-2024.....	51
9. Normativas Internacionales Relevantes	51
CAPÍTULO 3: METODOLOGÍA	52
CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	55
LIMITACIONES.....	55
ENCUESTAS	56
ENTREVISTAS	59
RESULTADOS	68
CAPÍTULO 5: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	71
CONCLUSIONES.....	71
RECOMENDACIONES	72
LISTA DE REFERENCIAS O BIBLIOGRAFÍA	73
ANEXOS	77

Lista de Figuras

Figura 1 Comparación de Unidades Vendidas y Construidas (VIS) en Bogotá (2001-2023).....	13
Figura 2 Comparación de Unidades Vendidas y Construidas (VIP) en Bogotá (2007-2023)	13
Figura 3	14
Figura 4 <i>Ingreso de Hogares en Bogotá</i>	15
Figura 5 <i>Relación entre Estratificación en Bogotá y Ubicación de Proyecto VIS y VIP</i>	16
Figura 6 <i>Bosque Calderón Tejada</i>	27
Figura 7 <i>Ocupaciones Informales en Bogotá 2024</i>	28
Figura 8 <i>Mapa Urbano de la Ciudadela Colsubsidio</i>	30
Figura 9 <i>Render Proyecto Plaza de La Hoja</i>	32
Figura 10 <i>Ingreso Promedio Bosa - Zona Nor Oriental</i>	34
Figura 11 <i>Proyecto Eucalipto - Ubicado en Bosa</i>	37
Figura 12 <i>Tipologías de Familia y sus Ingresos Promedio</i>	39
Figura 13 <i>Informalidad Laboral en Bogotá</i>	40
Figura 14 <i>Histórico de Ubicación de Proyecto de Vivienda Social 2018 vs 2024</i>	42
Figura 15 <i>Esquema Metodológico</i>	52
Figura 16 <i>Edad de las personas con ingresos inferiores a 4 SMLMV (Bosa)</i>	57
Figura 17 <i>Edad de las personas con ingresos superiores a 4 SMLMV (ZNO)</i>	57
Figura 18 <i>Nivel educativo</i>	58
Figura 19 <i>Proximidad al lugar de trabajo</i>	59
Figura 20 <i>Vista interior del proyecto Nueva Santa Fe</i>	62
Figura 21 <i>Imagen de uno de los bosques internos de Nueva Santa Fe</i>	63
Figura 22 <i>Vista desde el proyecto hacia el Archivo Nacional</i>	65

Lista de Tablas

Tabla 1 *Matriz Observacional para la realización de Encuestas*..... 54

Glosario

En el siguiente glosario se definen aquellos términos que serán relevantes para el desarrollo del presente documento de investigación, en él se encuentran definiciones generadas a partir de los documentos como La Constitución Política de Colombia (1991), el Plan de Ordenamiento Territorial: Bogotá Reverdece (2021-2035) y La Secretaría Distrital de Planeación:

Vivienda digna: El Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, que fue adoptado por Colombia en 1968, establece que:

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la 8 importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Y esto posteriormente se acogió en el artículo 51 de La Constitución Política de Colombia (1991) (p.22).

Población Vulnerable:

La población vulnerable se identifica como aquella que no es pobre según las definiciones y mediciones tradicionales de pobreza pero que, como efecto de un choque económico negativo, puede caer en condición de pobreza ya que no tienen ahorros, ni redes solidarias de apoyo que les permitan mitigar los efectos de una situación inesperada. Esta población se caracteriza por condiciones inestables de empleo. No es pobre según las definiciones y mediciones tradicionales de pobreza pero que, como efecto de un choque económico negativo, puede caer en condición de pobreza (Secretaría Distrital de Planeación [SDP], 2022, p. 3).

Vivienda de Calidad: La vivienda de calidad se establece como un espacio óptimo para el desarrollo humano de las actividades sus habitantes, como el descanso, la seguridad, el acceso a la

ciudad, el acceso por parte de las poblaciones con necesidad específicas, disponibilidad de servicios públicos y su asequibilidad. Lo anterior teniendo en cuenta el artículo de la (Organización de las Naciones Unidas (ONU), 2019).

Acceso: Este concepto tiene que ver con la posibilidad del individuo de llegar a un lugar, el entrar, en arquitectura y puntualmente en vivienda, tiene que ver con el poder hacer uso de su vivienda sin que limitaciones propias se lo impidan, así como el poder hacer uso de los elementos que le proporciona la ciudad como sean el empleo, educación, servicios de salud, ocio, entre otros.

Asequibilidad: Según el documento previamente citado de la ONU, Elementos de una vivienda adecuada (2019) esta definición específicamente se refiere al factor monetario, y una vivienda puede considerarse asequible, cuando toda la población puede permitirse el acceder a ella sin que esto represente otro tipo de perjuicios para su desarrollo.

Resumen

La vivienda social en Bogotá, representada por la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), tiene desafíos como la disparidad de ingresos, el limitado acceso a créditos hipotecarios y la localización desigual, lo que ocasiona implicaciones en su efectividad y calidad. A pesar de las estrategias estatales como Mi Casa Ya y el Decreto 555 de 2021. Esta investigación ocupa como casos de estudio, la zona nororiental y la localidad de Bosa con el propósito de denotar los efectos en la implementación de estas políticas. Concluyendo que, aun cuando la oferta de vivienda social aumenta, el acceso a ella continúa siendo restringido para un gran número de personas en situación vulnerable, perpetuando la segregación socioespacial. Lo que lleva a la necesidad de replantear las estrategias, desde el análisis histórico en los modelos de producción y acceso a la vivienda desde la Ley 3 de 1991 y pasando por las políticas que atraviesan esta tipología de vivienda, y así exponer las implicaciones sociales y arquitectónicas de la exclusión con la esperanza que esta crítica repercuta en un modelo teórico más equitativo en la ciudad.

Palabras Clave

Vivienda social, necesidad de vivienda, asequibilidad, vulnerabilidad, Bogotá

Abstract

Social housing in Bogotá, represented by Social Interest Housing (VIS) and Priority Interest Housing (VIP), faces challenges such as income disparity, limited access to mortgage loans, and unequal location, which have implications for its effectiveness and quality. Despite state strategies like Mi Casa Ya and Decree 555 of 2021, this research uses the northeastern area and the locality of Bosa as case studies to highlight the effects of the implementation of these policies. Concluding that, even though the supply of social housing is increasing, access to it continues to be restricted for a large number of people in vulnerable situations, perpetuating socio-spatial segregation. This leads to the need to rethink strategies, starting from the historical analysis of production and access models to housing since Law 3 of 1991 and through the policies that encompass this type of housing, and thus expose the social and architectural implications of exclusion with the hope that this critique will result in a more equitable theoretical model in the city.

Keywords

Social housing, housing needs, affordability, vulnerability, Bogotá

Introducción

La vivienda social en Bogotá, representada principalmente por la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), constituye un eje central de la política habitacional en Colombia para reducir el déficit de vivienda y garantizar el derecho a un hogar digno. Pero pese a que las cifras oficiales muestran un incremento sostenido en la construcción de estas viviendas, se mantiene una desconexión evidente entre la oferta habitacional y las condiciones socioeconómicas de la población a la que están dirigidas. Factores como la disparidad en los ingresos, la dificultad de acceso a mecanismos de crédito hipotecario y la localización desigual de los proyectos han limitado el alcance de estas políticas en términos de inclusión, equidad y calidad.

En Bogotá, ciudad que concentra una de las mayores desigualdades socioeconómicas del país, el 43% de los trabajadores perciben ingresos inferiores a dos salarios mínimos, mientras que solo el 25% según la Encuesta Multipropósito del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (2021) llega a los cuatro, rango necesario para cumplir con los requisitos financieros de acceso a VIS y VIP. A pesar de esto, la Secretaría del Hábitat (2024) reporta que más del 81% de las viviendas construidas en la ciudad corresponden a estos segmentos, lo que sugiere un desajuste entre las condiciones de acceso y la oferta disponible. Esta problemática se ve agravada por la tendencia a ubicar los proyectos de vivienda social en zonas periféricas, donde la falta de conectividad y de acceso a servicios urbanos limita las oportunidades de desarrollo y perpetúa la segregación espacial.

La presente investigación pretende analizar las condiciones de asequibilidad de la vivienda social en Bogotá sin desestimar la calidad de esta, tomando como casos de estudio dos áreas contrastantes: la zona nororiental, representativa de sectores urbanos consolidados, y la localidad de Bosa, caracterizada por su vulnerabilidad socioeconómica y ubicación periférica. A través del análisis de variables como los ingresos, los mecanismos de crédito y la distribución geográfica de la vivienda social, este estudio

pretende aportar evidencia que contribuya a mejorar las políticas públicas y a orientar su implementación hacia un modelo más equitativo e inclusivo.

Capítulo 1: Planteamiento del Problema de Investigación

Formulación del problema (Pregunta)

¿Cuáles son los principales factores que limitan el acceso a la vivienda social por parte de la población económicamente vulnerable en Bogotá en la actualidad y desde la creación de la Ley de Vivienda Social (Ley 3 de 1991) y en relación con demás políticas dentro de este periodo?

Problema.

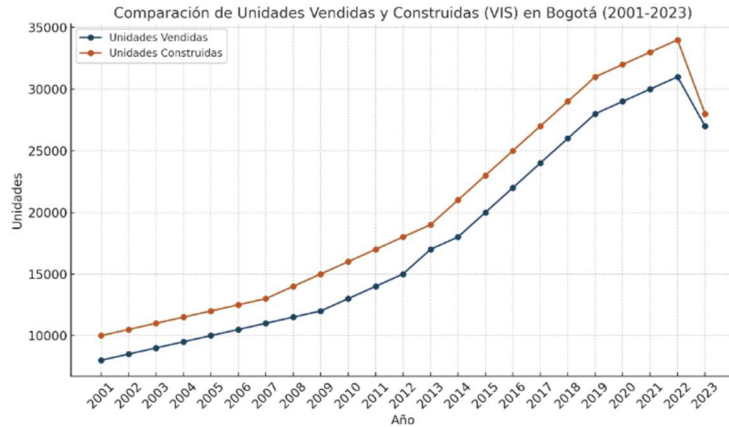
La vivienda social, que incluye la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), son tipologías de vivienda que han sido promovidas como una solución al déficit habitacional en Colombia y para efectos de esta investigación, en Bogotá, dirigidas a aquella población en situación económicamente vulnerable.

El concepto tiene origen con la Ley 3 de 1991, no obstante años atrás ya existía un interés por una tipología de vivienda con vocación similar que pretendía responder a las necesidades habitacionales de aquella población que lo requería, estas se denominaron mayormente como “vivienda obrera”. No fue hasta 1991 donde se estable la etiqueta de vivienda social y se clasifica en las categorías mencionadas previamente.

Esta vivienda, de naturaleza social, desde 2001 según las estadísticas evidencian un aumento sostenido tanto en la construcción como en la compra de unidades habitacionales, según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) y otras fuentes oficiales (ver figura 1 y 2). Un panorama que parecería indicar que la producción de vivienda social responde adecuadamente a las necesidades habitacionales de la ciudad.

Figura 1

Comparación de Unidades Vendidas y Construidas (VIS) en Bogotá (2001-2023)

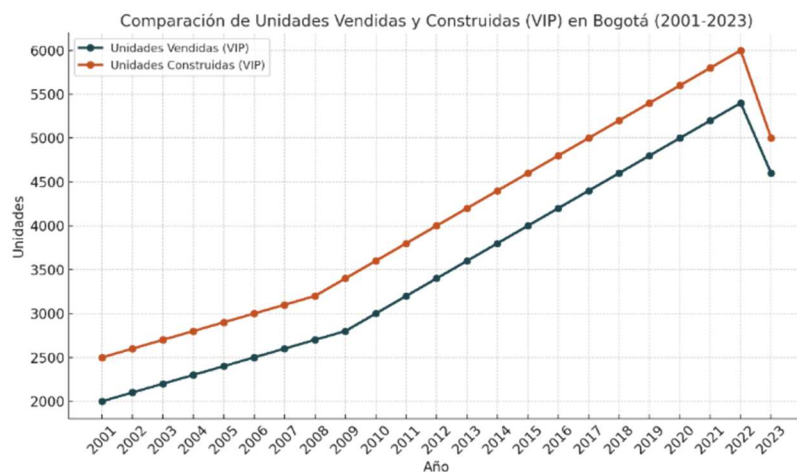


Nota: El gráfico representa una cantidad aproximada de unidades de vivienda de interes social construidas (en miles) en relación al numero de viviendas vendidas en Bogotá de 2001 a 2023.

Adaptado de *Vivienda VIS y NO VIS* por DANE, actualizado al 2025.

Figura 2

Comparación de Unidades Vendidas y Construidas (VIP) en Bogotá (2007-2023)



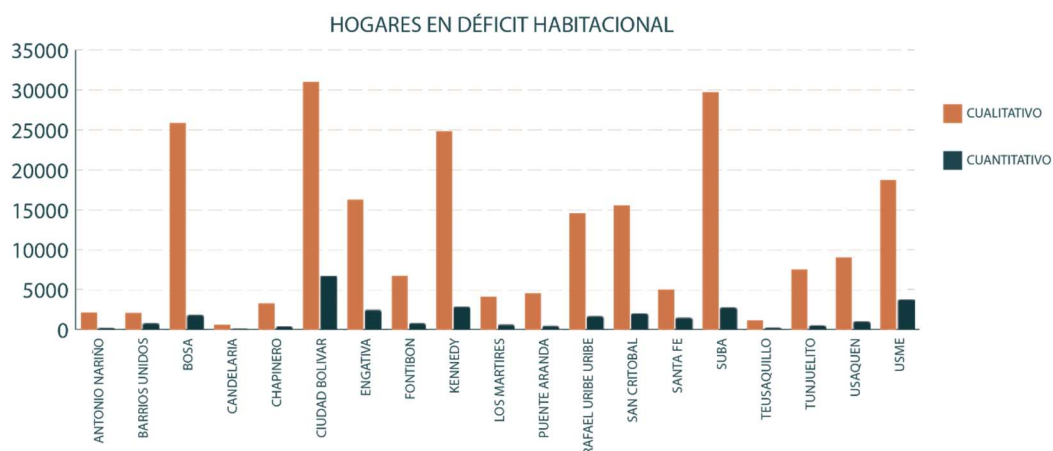
Nota: El gráfico representa una cantidad aproximada de unidades de vivienda de interes prioritario construidas (en miles) en relación al numero de viviendas vendidas en Bogotá de 2001 a 2023.

Adaptado de *Vivienda VIS y NO VIS* por DANE, actualizado al 2025.

La realidad es que un análisis más detallado revela inconsistencias preocupantes. En Bogotá, el déficit habitacional persiste, con una naturaleza predominantemente cualitativa, es decir, relacionado con condiciones inadecuadas de las viviendas existentes (ver figura 3). Este déficit se concentra principalmente en la periferia de la ciudad, donde se ubica la mayor proporción de asentamientos informales, habitados por población en situación de vulnerabilidad económica. Paradójicamente, esta misma población, es la que debería ser la principal beneficiaria de la vivienda social, pero, enfrenta múltiples barreras para acceder a ella.

Figura 3

Hogares en Déficit Habitacional en Bogotá



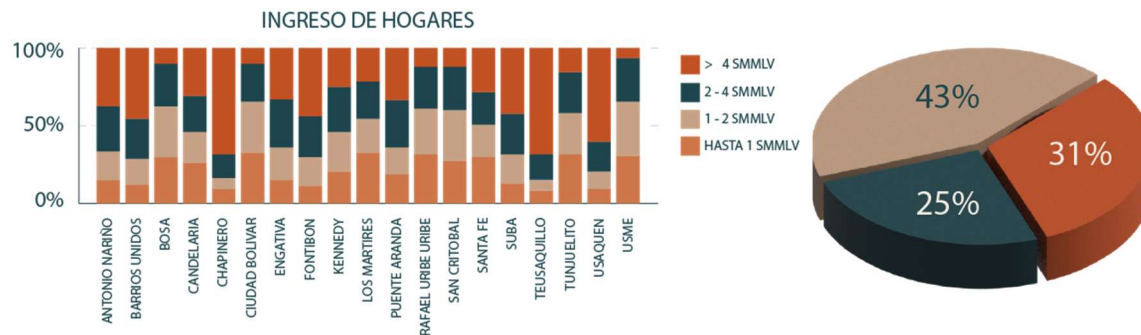
Nota: Hogares en déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. *Adaptado de Indicadores de calidad de vida – Hábitat en cifras en las localidades por Secretaría Distrital del Hábitat, 2024.*

A pesar de que la VIS y la VIP representan el 81.71% del total de la oferta de vivienda en Bogotá, según datos de la Secretaría del Hábitat (2024), la población que efectivamente puede adquirir estas viviendas es limitada. Según la Encuesta Multipropósito (DANE, 2021), un 43% de los trabajadores perciben ingresos menores a 2 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), mientras que otro 25% gana entre 2 y 4 SMLMV, en total el rango teóricamente elegible para adquirir vivienda social (ver figura 4). Sin embargo, las dificultades para cumplir con los requisitos de acceso a crédito

hipotecario y el encarecimiento del precio de las viviendas (establecido en hasta 175 SMLMV para VIS y 110 SMLMV para VIP según el Decreto 949 de 2022) dejan a una gran mayoría excluida de estas oportunidades habitacionales.

Figura 4

Ingreso de Hogares en Bogotá



Nota: Ingreso de hogares por localidad en Bogotá. Adaptado de *Indicadores económicos – Hábitat en cifras en las localidades* por Secretaría Distrital del Hábitat, 2024.

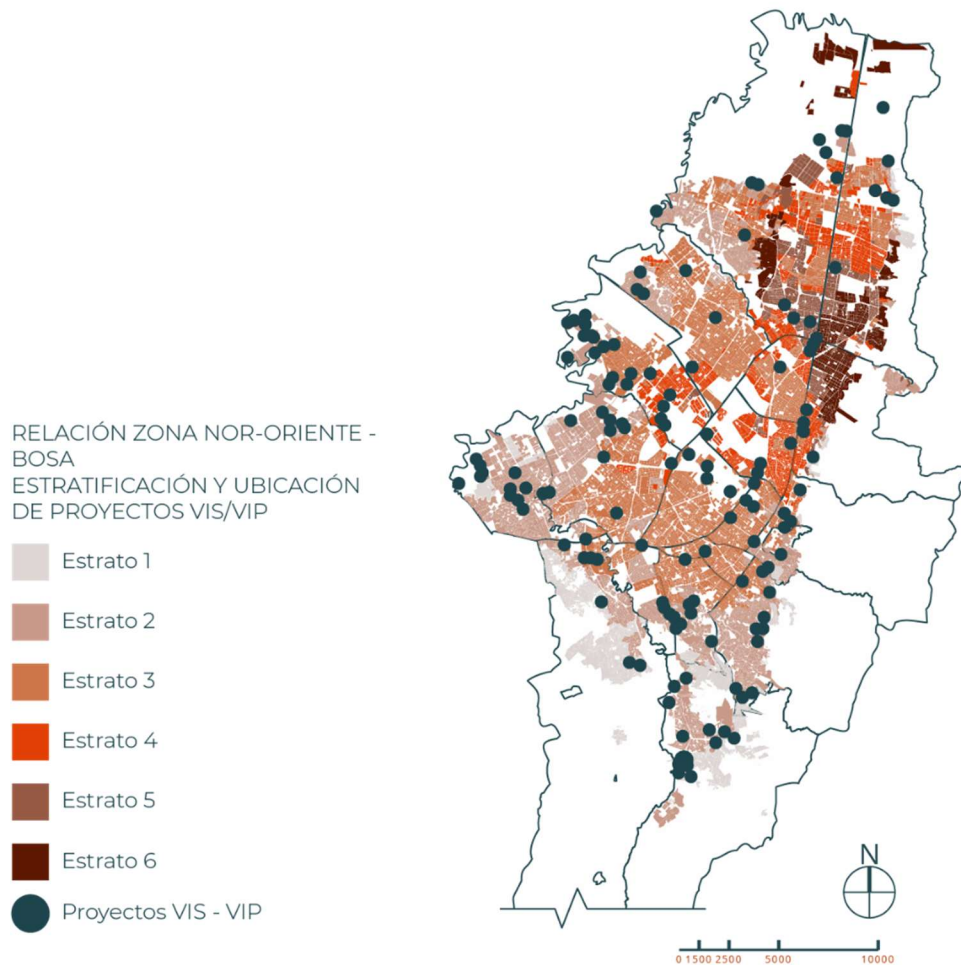
No obstante, en Bogotá, la oferta y demanda de vivienda social presentan una constante en términos de transacciones, lo cual parece contradecir la realidad económica de los sectores vulnerables. Por ejemplo, aunque el mercado de VIS muestra estabilidad en las ventas anuales, la población objetivo que puede cumplir con las condiciones económicas y se puede permitir a la vivienda social es bastante mínima. Esta brecha genera dudas sobre quiénes son realmente los beneficiarios de las viviendas que se construyen bajo la categoría de interés social y/o prioritario.

Así mismo, la localización de la vivienda social agrava esta problemática. Por un lado, gran parte de los proyectos se desarrollan en la periferia urbana, donde los costos de suelo son más bajos, pero las oportunidades económicas, el acceso a transporte eficiente y la oferta de servicios básicos son limitados. Esto perpetúa un modelo de segregación urbana que no responde a las necesidades integrales de la población vulnerable. Y por otro lado aquellos proyectos que son desarrollados en los sectores de la ciudad que podrían considerarse como consolidados, presentan otros retos en cuanto a la

manutención que implica el poseer una vivienda de interés social construida en zonas como el nororiente de Bogotá, donde predominan los estratos, 4, 5 y 6 (ver figura 5), lo que repercute directamente en el costo de vida de un habitante de estas viviendas.

Figura 5

Relación entre Estratificación en Bogotá y Ubicación de Proyecto VIS y VIP



Nota: Mapa que muestra la relación entre ubicación de los proyectos de vivienda social en Bogotá y el costo del suelo de acuerdo con la estratificación. Adaptado de *Indicadores del mercado inmobiliario - Sector vivienda* por Secretaría Distrital del Hábitat, 2025 y *Manzana Estratificación por Mapas Bogotá*, 2019.

En este contexto, surgen preguntas fundamentales: ¿Para quién se construye realmente la vivienda social en Bogotá? ¿Cómo se explica que una oferta aparentemente robusta de VIS y VIP no resuelva las necesidades de la población que las requiere? ¿Qué factores estructurales están contribuyendo a esta desconexión entre la producción de vivienda y su asequibilidad para los sectores de menores ingresos?

La presente investigación busca analizar estas dinámicas a través de un enfoque que considera tres dimensiones clave: la disparidad en los ingresos per cápita, las limitaciones en el acceso a mecanismos de crédito hipotecario, y la localización desigual de la vivienda social en Bogotá. No obstante, sin desconocer el panorama de la calidad en la vivienda social en la actualidad con relación al periodo previo al establecimiento de la Ley 3 de 1991. Estos factores serán explorados en el contexto de proyectos habitacionales específicos, con énfasis en el nororiente de la ciudad y localidades como Bosa, para entender cómo las políticas actuales están influyendo en la problemática habitacional y qué ajustes podrían realizarse para garantizar una mayor inclusión social en el acceso y la calidad de la vivienda.

Justificación de la investigación

La asequibilidad a la vivienda constituye un desafío global, especialmente en ciudades en crecimiento como Bogotá, donde el acceso a una vivienda digna se ve influido por factores económicos, sociales y políticos. Desde la implementación de la Ley de Vivienda Social (Ley 3 de 1991), el gobierno colombiano ha buscado mitigar la desigualdad habitacional mediante subsidios y programas de interés social. Sin embargo, la persistencia de barreras como los altos costos de las viviendas, las limitaciones de acceso a créditos hipotecarios y las disparidades en el ingreso per cápita indican la necesidad de un análisis más profundo y focalizado sobre las condiciones actuales de calidad y asequibilidad, que sirva además como veeduría sobre el papel de la arquitectura a lo largo de este proceso histórico de cambio entorno a la vivienda social.

Bogotá, siendo la capital y el principal centro económico del país, presenta una diversidad de condiciones habitacionales entre sus localidades. Sectores como la zona nororiental, caracterizados por altos precios del suelo y predominancia de estratos socioeconómicos altos, contrastan marcadamente con localidades como Bosa, donde predominan las viviendas de interés social y los hogares de ingresos medios y bajos. Este contraste ofrece un escenario ideal para investigar cómo las dinámicas socioeconómicas, geográficas y políticas impactan la facilidad con la que los ciudadanos acceden a vivienda y las implicaciones espaciales y funcionales que la arquitectura tiene sobre la calidad de vida en estos contextos.

La relevancia de esta investigación radica en su capacidad para generar insumos que orienten políticas públicas y una planificación urbana más efectivas, permitiendo un enfoque más preciso en la creación de soluciones habitacionales. A través de la arquitectura, se puede contribuir significativamente a la construcción de entornos urbanos más inclusivos y sostenibles, favoreciendo la equidad en el acceso a la vivienda. Además, los hallazgos podrían aportar herramientas para el diseño de estrategias que faciliten el acceso a vivienda en las zonas más vulnerables, promoviendo así una mayor equidad urbana.

Por último, esta investigación se justifica en la necesidad de fortalecer el conocimiento académico sobre las dinámicas de asequibilidad en Bogotá y su relación con el diseño arquitectónico, en especial en el contexto de investigaciones de pregrado, al permitir una aproximación crítica y práctica a uno de los problemas más urgentes de la ciudad.

Objetivos de la Investigación

General

Generar una crítica al modelo de vivienda social actual, identificando los principales factores que, con la creación de la Ley 3 de 1991 de Vivienda Social hasta la fecha, limitan el acceso a una vivienda social de calidad en Bogotá por parte de la población económicamente vulnerable.

Específicos

- Analizar el modelo de producción y acceso a la vivienda antes y después de la creación de la Ley 3 de 1991, identificando las características principales de la vivienda que se desarrollaba en ambos periodos y el modelo de acceso a ella.
- Comparar el modelo anterior y actual, resaltando los principales cambios que afectan la calidad y el acceso a la vivienda social para determinados sectores de la población.
- Explorar algunas de las implicaciones sociales y arquitectónicas que derivan de la falta de acceso a la vivienda por parte de la población vulnerable en Bogotá.

Capítulo 2: marco referencial

Estado del arte

El análisis de la calidad y asequibilidad de la vivienda social en Bogotá requiere una revisión de investigaciones previas, informes y teorías relacionadas con los factores económicos, sociales, arquitectónicos y espaciales que condicionan el acceso a este derecho fundamental. Este estado del arte recoge aportes clave en torno a tres ejes principales: disparidad en los ingresos, acceso a mecanismos de crédito hipotecario y localización desigual de la vivienda social.

Disparidad en los Ingresos Per Cápita

La disparidad en los ingresos es uno de los mayores obstáculos para el acceso a la vivienda social. Según investigaciones recientes del DANE (2021), un 43% de los trabajadores perciben ingresos menores a 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), mientras que otro 25% gana entre 2 y 4 SMLMV, el rango requerido para acceder a algunos tipos de vivienda social (VIS o VIP), lo que suma en total un 68% de la población de la ciudad que percibe bajos ingresos.

Estudios como el de Cancino (2021) han señalado que esta concentración de bajos ingresos dificulta que las familias cumplan con los requisitos financieros para acceder a créditos hipotecarios, aun cuando existen subsidios estatales como Mi Casa Ya, pues estos programas orientados a facilitar el cierre financiero de los hogares con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), dejan por fuera a una gran proporción de la población que se encuentra por debajo de ese umbral de ingreso y según Heredia Carrillo (2020), aunque el programa logró dinamizar la oferta constructora, no tuvo efectos significativos en la reducción del déficit habitacional ni en la pobreza monetaria, lo cual evidencia las limitaciones estructurales del subsidio cuando no se acompaña de mejoras sustanciales en las condiciones socioeconómicas de los hogares.

Además, el estudio identifica que incluso cuando el subsidio es asignado, muchos hogares enfrentan barreras para acceder a crédito o no logran completar el cierre financiero, lo que reduce el impacto de la política en la población más vulnerable. Esta situación señala que factores como la desigualdad de ingresos, la informalidad laboral, y la escasez de redes de protección social perpetúan la pobreza y, por ende, el déficit de vivienda en sectores marginados.

En el contexto de Bogotá, estas barreras económicas se agravan debido al alto costo del suelo urbano y los precios crecientes de la vivienda social. Datos de la Secretaría del Hábitat muestran que, aunque se construye un porcentaje significativo de vivienda social (66% de VIS y 15% VIP del total de

viviendas para el 2024), la oferta no está alineada con la capacidad de pago de la mayoría de los hogares vulnerables.

Limitación de Acceso a los Mecanismos de Crédito Hipotecario

La vivienda social en Colombia depende en gran medida de la financiación a través de créditos hipotecarios, los cuales, aunque promovidos por el gobierno, siguen siendo inaccesibles para una parte significativa de la población. Según investigaciones de Hernández Arias y Peláez-Higuera (2024), las principales limitaciones incluyen:

- Altos costos asociados al crédito (tasas de interés y seguros).
- Requisitos estrictos como historial crediticio y capacidad de endeudamiento.
- Falta de programas diferenciados para hogares informales o sin acceso a servicios financieros.

Un análisis de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL, 2023) destaca que, aunque se han implementado programas como los créditos con tasa de interés subsidiada, estos benefician principalmente a familias con ingresos estables superiores a los 2 SMLMV, dejando a la población que no posee estabilidad laboral formal o historial crediticio con pocas alternativas o ninguna, pues a pesar de lograr acceder a un beneficio como el subsidio, no pueden hacerlo al crédito. Esta situación refuerza la exclusión financiera de las familias más necesitadas y limita el impacto de las políticas públicas en el acceso real a la vivienda.

Además, los costos adicionales como seguros, trámites notariales y requisitos de ahorro programado e incluso las reformas posteriores a la compra de una vivienda social, así como su manutención, contribuyen a que el sistema de financiamiento esté diseñado para una población de ingreso medio, dejando por fuera a quienes no logran formalizar su situación económica.

En Bogotá, la dependencia de estos mecanismos ha profundizado las desigualdades. Los sectores más vulnerables, como los ubicados en la periferia (localidades como Bosa), enfrentan mayores dificultades debido a la falta de acceso a sistemas financieros formales y al impacto de la informalidad laboral. Esto además repercute, como se mencionó en líneas previas, en el posterior mantenimiento y desarrollo de la vivienda, no es igual para una persona que percibe ingresos formales el recibir su vivienda en las condiciones que en la actualidad se entregan, muchas en obra negra y otras un poco más afortunadas en obra gris, el poder contar con el apoyo de entidades financieras para realizar las reformas justas para terminarla, frente a una persona que sin los ingresos suficientes y sin la posibilidad de adquirir un crédito, tendrá que acoplarse a estas condiciones, que tienen un impacto directo en la percepción de hogar y el bienestar de sus habitantes.

Localización Desigual de la Vivienda Social

La localización de la vivienda social ha sido uno de los temas más estudiados debido a su impacto en la segregación socioespacial y las desigualdades urbanas. Investigaciones como las de Najman (2019) *Acerca de los efectos de la localización de la nueva vivienda social sobre las luchas por el acceso a la ciudad de los sectores populares* evidencian cómo los proyectos de VIS y VIP tienden a ubicarse en las periferias urbanas, donde el costo del suelo es más bajo.

Esto perpetúa patrones de segregación, ya que las familias beneficiadas suelen quedar aisladas de oportunidades laborales, educativas y culturales. En Bogotá, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente intenta corregir esta tendencia al promover proyectos de VIS en áreas consolidadas y con acceso a infraestructura. Sin embargo, según la Secretaría Distrital de Planeación (2024), la implementación de estas disposiciones enfrenta retos significativos debido a la resistencia de desarrolladores y las dinámicas del mercado inmobiliario.

El caso de proyectos en la zona nororiental de la ciudad ilustra esta problemática: aunque ubicados en sectores más cercanos al centro y la oferta laboral, educativa y cultural de la ciudad, los precios del costo de vida que implican la manutención de la vivienda, víveres y educación, superan el alcance de las familias objetivo de la VIS, creando una paradoja entre localización y asequibilidad.

Políticas y Estrategias en Vivienda Social

Las políticas públicas han intentado cerrar estas brechas mediante programas como Mi Casa Ya, subsidios directos y modificaciones normativas como el Decreto 555 de 2021 (POT *Bogotá Reverdece*). Sin embargo, autores como González (2020) critican que estos esfuerzos no consideran las dinámicas socioeconómicas complejas de las ciudades, dejando fuera a los hogares más pobres.

Además, las reformas como el Decreto 949 de 2022, que ajustó los precios de VIS y VIP, han generado un aumento en el costo global de la vivienda, alejando aún más a la población vulnerable del mercado formal de vivienda.

Las investigaciones previas destacan que, aunque Bogotá cuenta con un marco normativo robusto y programas diseñados para promover la vivienda social, las desigualdades en ingresos, las barreras en el acceso a crédito y la localización desfavorable de los proyectos han limitado el impacto esperado. Este apartado del estado del arte confirma la necesidad de profundizar en cómo estas variables interactúan en la realidad bogotana, particularmente en sectores como la zona nororiental y la localidad de Bosa, áreas clave para esta investigación.

La calidad de la vivienda y falta de inclusión ciudadana

La problemática de la vivienda social en Bogotá, caracterizada por la segregación espacial, la inaccesibilidad económica y la falta de calidad en su diseño arquitectónico, encuentra un eco conceptual en la obra de John Hejduk, específicamente en *House for the Inhabitant who Refused to Participate* (1988). Este proyecto especulativo, concebido más como una crítica a la ciudad moderna que como una

vivienda habitable, plantea preguntas fundamentales sobre la relación entre el individuo y el espacio urbano, las cuales pueden aplicarse al análisis de la vivienda social en Bogotá.

Hejduk imagina una casa para un habitante que rechaza participar en la sociedad, que se aísla y, en su aislamiento, hace evidente la imposibilidad de integrarse a un sistema urbano que no le ofrece una verdadera alternativa. Este concepto puede interpretarse como una metáfora de la situación de los sectores vulnerables en Bogotá, quienes, a pesar de ser formalmente incluidos en políticas de vivienda social, en la práctica siguen excluidos debido a barreras económicas y urbanísticas.

Segregación espacial y la vivienda como aislamiento

El planteamiento de Hejduk sobre el habitante que se margina por voluntad propia resuena con la ubicación periférica de los proyectos de vivienda social en Bogotá. Según investigaciones recientes (Najman, 2019; Secretaría Distrital de Planeación, 2022), la mayoría de las Viviendas de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario (VIP) se construyen en las periferias, donde el suelo es más barato pero el acceso a transporte, empleo y servicios básicos es limitado. Esto crea un fenómeno de exclusión similar al del habitante de Hejduk, pero no por decisión propia, sino por las estructuras económicas y políticas que determinan quién puede habitar el centro y quién debe ser desplazado a la periferia, dinámica que se enlaza a su vez con las teorías del desarrollo que se mencionaran más adelante.

Esta segregación espacial, que podría interpretarse como una “negación de la participación” impuesta por el mercado y las políticas urbanas, genera un tipo de habitabilidad precaria. Las familias en estos sectores no solo enfrentan largos tiempos de desplazamiento, sino que también lidian con espacios urbanos desprovistos de equipamientos adecuados, lo que refuerza su condición de aislamiento.

El espacio de la vivienda como negación del habitar

En *House for the Inhabitant who Refused to Participate*, la casa no es un refugio en el sentido tradicional, sino una estructura que enfatiza la separación del habitante con el exterior. En la vivienda social bogotana, esta idea se refleja en los diseños de apartamentos de dimensiones reducidas y en estado de obra gris, los cuales, en lugar de servir como espacios de apropiación y bienestar, se convierten en lugares de supervivencia mínima.

Estudios sobre vivienda social en Bogotá (Ballén Zamora, 2009; Fleischer & Tarazona, 2022) han documentado cómo la reducción de costos ha llevado a la construcción de espacios altamente estandarizados y poco adaptables a las necesidades reales de los habitantes. La falta de calidad arquitectónica y de flexibilidad en el diseño genera una sensación de encierro, reforzando la noción de que estas viviendas no están concebidas como hogares, sino como unidades de habitación funcionales dentro de un sistema que busca resolver el problema del déficit sin considerar la calidad de vida.

Fenómeno que se vincula con la experiencia de algunos residentes entrevistados en el estudio, quienes mencionaron que sus viviendas carecen de condiciones adecuadas para una vida digna, afectando incluso su salud física y mental. Esto recuerda la condición del habitante de Hejduk, quien, al no encontrar un espacio en la ciudad que le permita una existencia plena, se recluye en una estructura que no es un hogar, sino una declaración arquitectónica sobre su exclusión.

Negación económica y habitacional

Finalmente, la idea de *negar la participación* también se relaciona con la inaccesibilidad económica de la vivienda social. Aunque las políticas públicas han intentado hacerla asequible, la realidad muestra que muchos sectores vulnerables no pueden acceder a créditos hipotecarios ni a los subsidios estatales debido a la informalidad laboral y las condiciones restrictivas de las entidades financieras (González & Martínez, 2020).

Así, la vivienda social en Bogotá se convierte en una paradoja: se construye para incluir a los sectores menos favorecidos, pero en la práctica los excluye. Este doble discurso arquitectónico y urbano recuerda la propuesta de Hejduk, donde la casa del habitante que rechaza participar no es solo un refugio, sino una crítica radical a un sistema que le impide ser parte de la ciudad.

El análisis de la vivienda social en Bogotá a la luz de *House for the Inhabitant who Refused to Participate* permite visibilizar las contradicciones entre las intenciones de inclusión y los efectos reales de las políticas habitacionales. La segregación espacial, la falta de calidad en los espacios construidos y las barreras económicas generan una forma de exclusión que, aunque no es voluntaria como en el caso del habitante de Hejduk, tiene efectos similares: la vivienda deja de ser un espacio de integración y se convierte en un mecanismo de marginación.

Este enfoque sugiere la necesidad de repensar los modelos de vivienda social en la ciudad, buscando alternativas que no solo proporcionen unidades habitacionales, sino que también garanticen condiciones de vida dignas, acceso equitativo a la ciudad y espacios arquitectónicamente pensados para el bienestar de sus habitantes.

Marco Histórico: Evolución de la Vivienda Social en Colombia

La problemática de la asequibilidad de la vivienda social en Bogotá tiene profundas raíces históricas que se entrelazan con el contexto nacional e internacional a lo largo del siglo XX y principios del XXI. Esta cronología refleja los hitos más importantes en la evolución de las políticas de vivienda, particularmente en su relación con la población económicamente vulnerable.

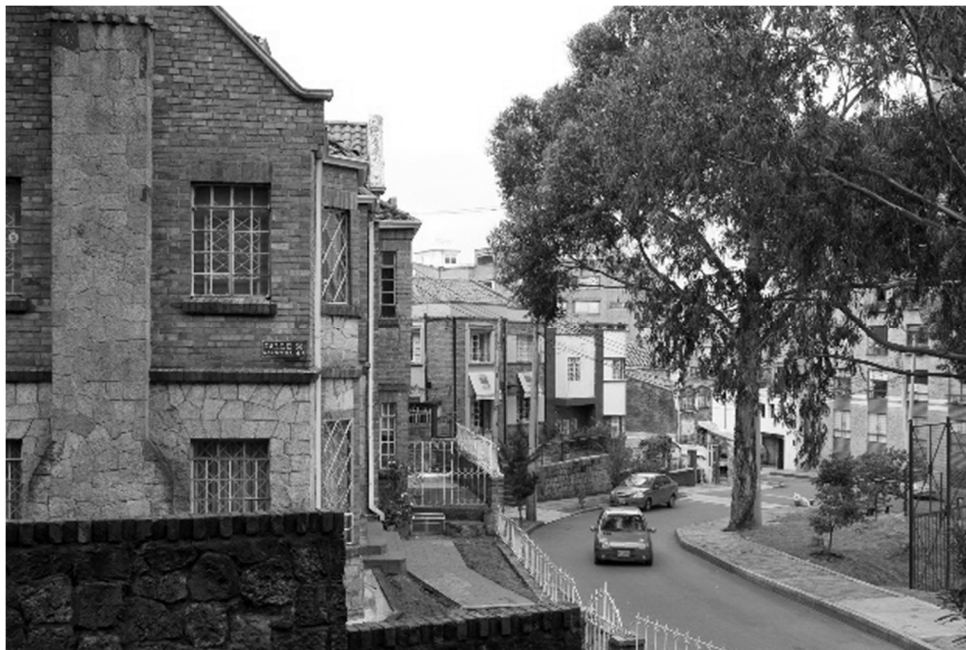
Contexto Internacional

A partir de la década de 1930, la Gran Depresión y los efectos de la Segunda Guerra Mundial marcaron un punto de inflexión global en la economía y las políticas sociales. En Colombia, estos eventos coincidieron con la fundación del Banco Central Hipotecario (BCH) en 1932, entidad clave para el

financiamiento de vivienda obrera y mínima. Desde entonces, Bogotá vio los primeros intentos de proveer vivienda asequible con proyectos que pretendían reducir el déficit habitacional entre los sectores de bajos ingresos, una tipología de vivienda de baja altura como la que desarrollo el BCH para el barrio Bosque Calderón Tejada (ver figura 6) que, con la inclusión de arquitectos de renombre para su diseño, se afirma con una calidad destacable frente a la demás construida por la época e incluso a la demás construida en años posteriores a su desaparición (Montoya, 2019).

Figura 6

Bosque Calderón Tejada



Nota: Adaptada de Bosque Calderón Tejada, s.f.

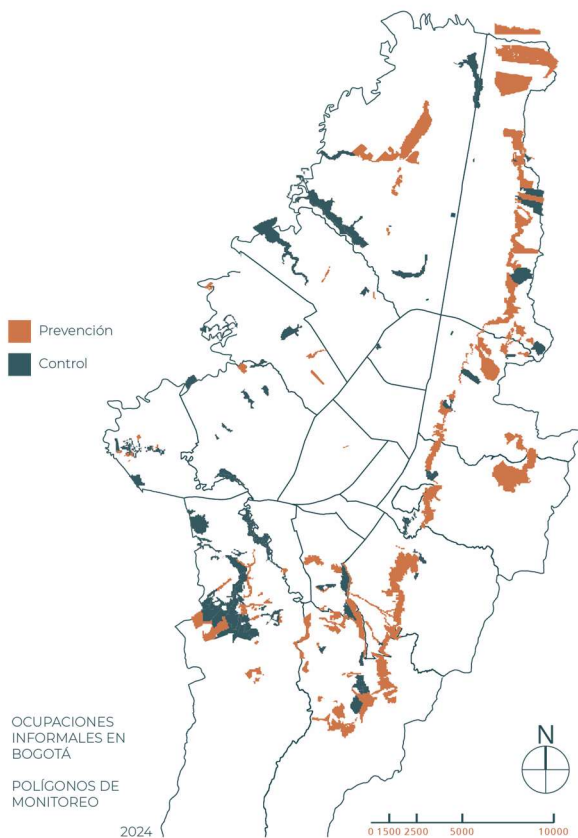
En 1936, la creación del Instituto de Crédito Territorial (ICT) reforzó estos esfuerzos. El ICT se convirtió en la principal entidad encargada de la construcción de viviendas de autoconstrucción y multifamiliares, con proyectos que buscaron satisfacer la creciente demanda de vivienda en una ciudad en plena expansión urbana (Ramírez, 2019).

Crisis Económica y Migraciones Internas

El período comprendido entre los años 1940 y 1960 estuvo marcado por la crisis económica de la posguerra, que afectó de manera significativa la capacidad del Estado para financiar grandes proyectos de vivienda. La masificación de la vivienda de bajo costo que impulsó el ICT a partir de 1957 fue un paso hacia la democratización del acceso a la vivienda, aunque las soluciones implementadas seguían siendo insuficientes frente al crecimiento poblacional que experimentaba Bogotá debido a las migraciones del campo a la ciudad.

Figura 7

Ocupaciones Informales en Bogotá 2024



Nota: Zonas de prevención y control dentro de la ciudad de Bogotá al 2024, Adaptado de *Polígonos de Monitoreo - Subdirección de Prevención y Seguimiento por Secretaría Distrital del Hábitat, 2024.*

Las migraciones masivas, motivadas por la violencia política y las oportunidades económicas urbanas, generaron una presión importante sobre la infraestructura urbana, lo que resultó en la proliferación de asentamientos informales y barrios marginales, donde la población más vulnerable no tenía acceso a servicios básicos adecuados ni a viviendas de calidad. La situación se ha extendido hasta la actualidad (figura 7) y la problemática de la vivienda en Bogotá sigue generando conflictos en la población de la ciudad.

Época de transición: 1973 – 1991

Fue una época de gran auge para la construcción en la ciudad, se llegaron a desarrollar grandes espacios urbanos, como se podrían citar el barrio El Tunal o Niza en el norte o incluso el hito urbano diseñado bajo la supervisión de German Samper como lo fue la Ciudadela Colsubsidio (figura 8) un proyecto que destacó por ser de los primeros proyectos impulsados por las cajas de compensación para sus afiliados, con unas características urbanas que sirvieron para articular tanto el eje oriental-occidental para los barrios existentes y el eje norte-sur para la estructura ecológica con una vía de acceso principal como la calle 80, además, pensado en gran medida para el peatón sin desconocer la movilidad vehicular, es un proyecto que se construye por capas, horizontales y verticales, que armoniza la vivienda con algo que va más allá de lo meramente necesario para convertirlo en un espacio para ser recorrido, para la contemplación, para la seguridad y la conexión (Gamboa, 2014). No obstante, se gestaba bajo la superficie una serie de situaciones que harían que la vivienda social y en general el sector inmobiliario diera un vuelco y sufriera de una crisis que llevaría a la posterior reforma de este.

Figura 8*Mapa Urbano de la Ciudadela Colsubsidio*

Nota: Adaptado de Mapas del laboratorio de georreferenciación de la Universidad La Gran Colombia, 2025.

Durante la presidencia de Misael Pastrana Borrero se proponen dos instrumentos que impactaran a la construcción de vivienda, uno de ellos son las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) y otro la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) que pretendían competir con los bancos comerciales, sin embargo, con ello se animó la especulación inmobiliaria y hacia los '90s junto con la liberalización económica y el aumento descontrolado de las tasas de interés, las deudas hipotecarias se dispararon. Muchas familias, incapaces de pagar sus cuotas, perdieron sus viviendas, lo que generó una crisis social y financiera.

En respuesta, la Corte Constitucional declaró inconstitucional el sistema UPAC en 1999, argumentando que vulneraba el derecho a la vivienda digna. Posteriormente, se creó el sistema de Unidad de Valor Real (UVR), vinculado al Índice de Precios al Consumidor (IPC), con el objetivo de ofrecer mayor estabilidad en los créditos hipotecarios y evitar los abusos del sistema anterior.

Reformas en la Vivienda Social: Ley 3 de 1991

El siguiente hito clave en el desarrollo de la vivienda social en Colombia fue la Ley 3 de 1991, promulgada durante la presidencia de César Gaviria. Esta legislación fue fundamental, ya que marcó el inicio de un marco normativo que promovía la participación del sector privado en la construcción de vivienda de interés social. Sin embargo, la creciente demanda no pudo ser completamente satisfecha por las políticas implementadas como se puede apreciar en líneas anteriores, por ende, las disparidades en el acceso a la vivienda adecuada se mantuvieron, especialmente entre la población de bajos ingresos.

En los años siguientes, el modelo de financiación y construcción de viviendas fue reformulado varias veces. Por ejemplo, en 2001, el Decreto 951 reformuló los subsidios de vivienda para las poblaciones desplazadas, en un esfuerzo por enfrentar las consecuencias del conflicto armado interno. Sin embargo, las soluciones habitacionales ofrecidas seguían siendo insuficientes para satisfacer las crecientes necesidades de la población más vulnerable.

Crisis Financiera y Nuevas Reformas

En la década del 2000, la crisis financiera global de 2007-2008 tuvo un impacto significativo en la capacidad del Estado y el sector privado para financiar proyectos de vivienda de interés social. Esta crisis se vio agravada en los años siguientes por la desaceleración económica en América Latina, afectando gravemente la asequibilidad de la vivienda en Bogotá y otras ciudades principales.

El Programa "Mi Casa Ya", lanzado en 2015, fue uno de los intentos más recientes para mejorar la asequibilidad de la vivienda mediante subsidios y créditos para hogares de ingresos medios y bajos. A

pesar de estas iniciativas, el acceso a una vivienda digna sigue siendo un reto para muchos, particularmente en Bogotá, donde el aumento en los costos de suelo y la especulación inmobiliaria han exacerbado la problemática, pues en el afán por responder a la demanda de vivienda, la construcción se ha masificado perdiendo casi en su totalidad la calidez que caracteriza la idea de hogar.

Figura 9

Render Proyecto Plaza de La Hoja



Nota: Render del proyecto Plaza de la Hoja por Rodrigo Dávila. Tomado de Plaza de la Hoja: Espacios Inacabados por Sainea C. 2017.

Situación Actual

En la actualidad, durante el mandato del presidente Gustavo Petro (2022-actual), el país sigue enfrentando dificultades en la implementación de políticas que aseguren la asequibilidad y accesibilidad de la vivienda para los sectores más vulnerables. La crisis global de asequibilidad de vivienda y los ajustes

en los programas de subsidios como "Mi Casa Ya" en 2022-2023 han reflejado la necesidad de repensar las políticas de vivienda social para que verdaderamente respondan a las necesidades de la población económicamente vulnerable. En este contexto, se evidenció una caída en las ventas de viviendas de interés social (VIS) y prioritario (VIP), lo cual sugiere un acceso aún más restringido a viviendas asequibles en Bogotá.

Marco Teórico

Como se evidencio en líneas previas el acceso a la vivienda en Bogotá refleja complejas dinámicas socioeconómicas marcadas por la disparidad en el ingreso per cápita, las limitaciones de acceso a los mecanismos de crédito hipotecario y la localización desigual. Estas variables interactúan para determinar la capacidad de las personas para acceder a una vivienda digna, especialmente en una ciudad donde el crecimiento urbano ha generado profundas desigualdades espaciales, posteriormente se profundiza en modo en que estas variables se entrelazan y en conjunto complejizan la problemática de esta investigación.

Disparidad ingreso – capacidad adquisitiva

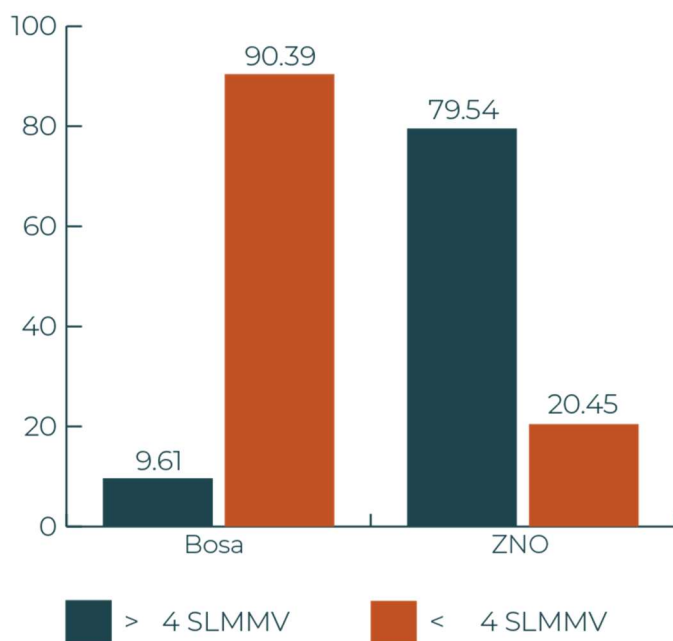
La disparidad en el ingreso per cápita es un factor determinante en la asequibilidad a la vivienda, ya que influye directamente en la capacidad a nivel económico de las familias para acceder a soluciones habitacionales, ya sea mediante la compra o el arriendo. En Bogotá, la desigualdad económica se manifiesta en profundas brechas de ingreso entre localidades y sectores socioeconómicos, exacerbando las dinámicas de exclusión habitacional, esto impacta desde múltiples aristas a la sociedad, que tienen que ver con las oportunidades propias del sector, con las dinámicas del mercado inmobiliario, así como la exclusión institucional tanto a nivel crediticio como a nivel de subsidios.

Distribución desigual de ingresos en Bogotá

Bogotá presenta un alto nivel de desigualdad económica, con un coeficiente de Gini¹ de 0.50 en 2022, lo que la sitúa como una de las ciudades más desiguales de América Latina (DANE, 2022). Esta disparidad es evidente en la distribución territorial de los ingresos. Mientras que las localidades del norte, como Usaquén y Chapinero, concentran hogares con ingresos promedios superiores a 10 salarios mínimos, localidades del sur, como Bosa, Ciudad Bolívar y San Cristóbal, tienen ingresos promedio por debajo de 2 salarios mínimos (Secretaría Distrital de Planeación, 2022).

Figura 10

Ingreso Promedio Bosa - Zona Nor Oriental



Nota: Comparación ingresos promedio entre la zona de Bosa y la zona Nor Oriental de Bogotá, Resultados de trabajo de campo (ver anexo 1). Elaboración propia.

¹ Es el indicador que se utiliza con más frecuencia para medir el grado de desigualdad en la distribución del ingreso en un país.

La desigualdad económica también se traduce en diferencias significativas en las tasas de ahorro y capacidad de endeudamiento. Según el Banco de la República (2022), los hogares de ingresos altos destinan menos del 30% de sus ingresos a necesidades básicas, permitiéndoles ahorrar para adquirir vivienda, mientras que los hogares de ingresos bajos destinan hasta el 80% de sus ingresos a subsistencia, reduciendo su margen para inversión en vivienda.

Impacto de la disparidad de ingresos en la asequibilidad y calidad de la vivienda

La disparidad de ingresos afecta de manera directa la asequibilidad a la vivienda en Bogotá, un fenómeno explicado por el principio del costo relativo, según el cual el precio de la vivienda debe ser proporcional al ingreso familiar (ONU-Hábitat, 2020). Sin embargo, en Bogotá, los precios de las viviendas disponibles en el mercado exceden ampliamente la capacidad de pago de la mayoría de las familias, especialmente en los sectores de ingresos bajos.

Estudios del DANE (2021) muestran que las familias de ingresos bajos, en localidades como Bosa y Ciudad Bolívar, tendrían que destinar más de 15 años de sus ingresos totales para adquirir una vivienda VIS sin apoyo crediticio, mientras que, en localidades como Chapinero o Usaquén, los ingresos altos permiten acceder a viviendas en un período significativamente menor, incluso sin subsidios estatales.

El desequilibrio entre ingresos y costos de vivienda se ve agravado por el rápido aumento de los precios inmobiliarios. Entre 2015 y 2022, el precio promedio de la vivienda en Bogotá creció un 25%, mientras que los ingresos familiares apenas aumentaron un 10% en términos reales (Banco Mundial, 2021). Este fenómeno, conocido como "burbuja inmobiliaria", limita aún más el acceso de las familias de ingresos bajos al mercado formal de vivienda.

Desigualdad de ingresos y segregación urbana

La disparidad de ingresos en Bogotá también refuerza la segregación socioespacial. Las familias con menores ingresos se ven obligadas a habitar en zonas periféricas donde los costos de vivienda son

más bajos, pero el acceso a servicios urbanos y oportunidades laborales es limitado. En contraste, las familias de ingresos altos pueden residir en áreas con mejor infraestructura y mayores oportunidades, como Usaquén o Chicó, perpetuando un modelo urbano excluyente.

David Harvey (2012) argumenta que el modelo capitalista de urbanización tiende a concentrar la riqueza en ciertos espacios, excluyendo a las clases trabajadoras de los centros de poder económico y cultural. Este patrón es evidente en Bogotá, donde el acceso a viviendas bien localizadas se reserva principalmente para sectores de altos ingresos, mientras que los hogares de ingresos bajos enfrentan costos ocultos asociados a la distancia, como mayores gastos de transporte y menor acceso a servicios.

Políticas públicas y disparidad de ingresos

El Estado colombiano ha intentado abordar las disparidades de ingresos mediante programas de subsidios y vivienda social, como Mi Casa Ya. Sin embargo, estos programas han tenido un alcance limitado en Bogotá debido a varios factores. En primer lugar, los subsidios no son suficientes para abarcar la alta cantidad de postulantes. En segundo lugar, las políticas actuales no han logrado equilibrar la distribución territorial de los recursos, perpetuando la concentración de la riqueza en ciertas áreas.

Un estudio comparativo realizado por el BID (2021) resalta que, en ciudades como Medellín, la integración de políticas de vivienda con estrategias de generación de ingresos ha logrado reducir las brechas económicas, un modelo que podría replicarse en Bogotá. Por ejemplo, proyectos que combinan vivienda asequible con centros de empleo y formación profesional pueden ayudar a mitigar los efectos de la disparidad de ingresos en el acceso a vivienda.

Desigual de ingresos y calidad de la vivienda

Es propio mencionar que la vivienda social que ha intentado reducir sus costos de producción a la máxima expresión para así poder atender a la alta demanda de la ciudad, ha repercutido directamente en la calidad de la vivienda social que se entrega a sus compradores, espacios acotados y sin acabados, que

implica un costo extra de al menos un 15% más del precio total de la vivienda en su adecuación luego de haberla conseguido, según fuentes empíricas encargadas precisamente en la reforma de estos espacios.

Vemos también estas implicaciones en el diseño urbano que se desarrolla alrededor de la vivienda social, casos como el de Bosa evidencia un entorno enfocado principalmente en la vivienda, descuidando otros aspectos que enriquecen y aportan a la calidad de vida de los habitantes, como zonas verdes, espacios de recreación y culturales. Esto sin mencionar el lento desarrollo de infraestructura que dificulta el acceso a la ciudad y genera otros problemas como amenaza de inundaciones, por su cercanía al río Bogotá.

Figura 11

Proyecto Eucalipto - Ubicado en Bosa



Nota: Plano urbano ilustrado con registro fotográfico que evidencia la carencia de equipamientos en la zona de uno de los casos de estudio ubicados en la zona de Bosa. Elaboración propia.

Desigualdad de ingresos en el contexto global

El fenómeno de disparidad de ingresos no es exclusivo de Bogotá, pero en el contexto latinoamericano, la combinación de desigualdad económica y altos niveles de urbanización agrava el problema. Naciones como Chile y Brasil han desarrollado programas innovadores para abordar esta problemática, como el Fondo de Garantía por Tiempo de Servicio (FGTS) en Brasil, que utiliza ahorros obligatorios de los trabajadores para financiar vivienda asequible (ONU-Hábitat, 2020). Estos enfoques ofrecen lecciones valiosas para la implementación de políticas más inclusivas en Bogotá.

Limitación de mecanismos de acceso a la vivienda

El acceso al crédito hipotecario es un factor crucial en la asequibilidad a la vivienda, ya que la mayoría de los hogares no cuentan con los recursos necesarios para adquirir inmuebles mediante pagos directos y totales. Sin embargo, en Bogotá, este acceso está condicionado por múltiples barreras estructurales y socioeconómicas que afectan principalmente a los sectores de ingresos medios y bajos.

Barreras económicas y financieras

El crédito hipotecario requiere de ciertos requisitos básicos, como ingresos estables, historial crediticio positivo y capacidad de endeudamiento, que no son accesibles para una proporción significativa de la población. Según el Banco de la República (2022), el 70% de las solicitudes de crédito hipotecario en Bogotá son rechazadas debido a la incapacidad de los solicitantes para cumplir con los niveles mínimos de ingreso y las garantías exigidas. Esto es particularmente problemático en localidades como Bosa, donde los ingresos promedio están por debajo de los necesarios para acceder a créditos de vivienda social bajo las condiciones actuales.

Además, aunque programas como Mi Casa Ya y el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) ofrecen subsidios y facilidades para el acceso a vivienda, su cobertura sigue siendo limitada. Estudios del DANE (2021) revelan que menos del 20% de las familias en situación de vulnerabilidad logran obtener beneficios

efectivos de estos programas, debido a requisitos adicionales como la formalización laboral, un aspecto que deja por fuera a gran parte de los trabajadores informales.

Discriminación crediticia y desigualdad estructural

El acceso desigual a los créditos hipotecarios no solo responde a factores económicos, sino también a desigualdades estructurales más amplias. González y Martínez (2020) argumentan que las entidades financieras suelen priorizar a los solicitantes con mayor capacidad de pago y menor riesgo crediticio, dejando en desventaja a las familias de menores ingresos. Este fenómeno, conocido como *discriminación crediticia*, refuerza los ciclos de exclusión social al perpetuar la concentración de oportunidades en los sectores más favorecidos.

Figura 12

Tipologías de Familia y sus Ingresos Promedio



Nota: Grafico ejemplo que muestra las posibilidades de acceso a crédito hipotecario, por dos tipologías de familia bastante diferentes. Elaboración propia.

Asimismo, la falta de acceso a educación financiera limita la capacidad de los hogares de bajos ingresos para navegar el sistema crediticio. De acuerdo con un informe de ONU-Hábitat (2020), la mayoría de las familias en Bogotá desconocen los mecanismos para obtener un crédito hipotecario o no tienen acceso a herramientas que les permitan planificar sus finanzas, lo que agrava su vulnerabilidad frente al mercado inmobiliario.

Impacto de la informalidad laboral

Uno de los mayores desafíos en el acceso a los créditos hipotecarios en Bogotá es la alta tasa de informalidad laboral, que afecta a más del 30% de la población económicamente activa (DANE, 2022). La informalidad laboral no solo reduce los ingresos de las familias, sino que también dificulta su inclusión en el sistema financiero formal. Las entidades bancarias suelen exigir contratos laborales estables y comprobantes de ingresos regulares como parte de los requisitos básicos para la aprobación de créditos, lo que excluye a una gran proporción de trabajadores informales, especialmente en localidades como Bosa y Ciudad Bolívar.

Figura 13

Informalidad Laboral en Bogotá



Nota: El gráfico representa el porcentaje de informalidad y formalidad laboral en Bogotá para el año 2022. Adaptado de *Empleo Informal y seguridad social* por DANE. Elaboración propia.

En este contexto, Bourdieu (1986) explica que el *capital social* desempeña un papel clave en la capacidad de los individuos para acceder a bienes y servicios, incluyendo el crédito hipotecario. Los hogares que carecen de redes sociales sólidas o conocimientos técnicos sobre el sistema financiero tienen menos probabilidades de superar las barreras formales impuestas por las instituciones.

Medidas gubernamentales insuficientes

Si bien el gobierno ha implementado programas como Mi Casa Ya y los subsidios VIS, estos no han logrado cerrar la brecha de acceso. Según el Ministerio de Vivienda (2023), el programa Mi Casa Ya beneficia principalmente a hogares con ingresos entre dos y cuatro salarios mínimos, dejando por fuera a aquellos con ingresos inferiores. Además, el déficit de vivienda social sigue siendo alto: para 2022, se estimaba que más de 1 millón de hogares en Bogotá requerían una solución habitacional adecuada (Secretaría Distrital de Planeación, 2022).

En contraste, países como Chile han desarrollado programas de ahorro previo para la vivienda que combinan subsidios estatales con aportes individuales, lo que ha demostrado ser más inclusivo para los sectores de bajos ingresos (BID, 2021). Este modelo podría servir como referencia para mejorar las políticas de crédito hipotecario en Bogotá.

Implicaciones en la calidad de vida

La exclusión de las familias del sistema de crédito hipotecario tiene impactos profundos en la calidad de vida. Sin acceso a estos mecanismos, muchas familias se ven obligadas a alquilar, lo que en promedio consume entre el 30% y 40% de sus ingresos (DANE, 2021) y deja a estas familias con un mínimo o inexistente margen de ahorro, al mismo tiempo la tendencia del arriendo va en aumento, superando a la propiedad, como lo demuestra un estudio del BBVA Research (2025) acerca de la situación inmobiliaria en Latinoamérica. Por otro lado, otras recurren a la autoconstrucción en áreas periféricas, enfrentando

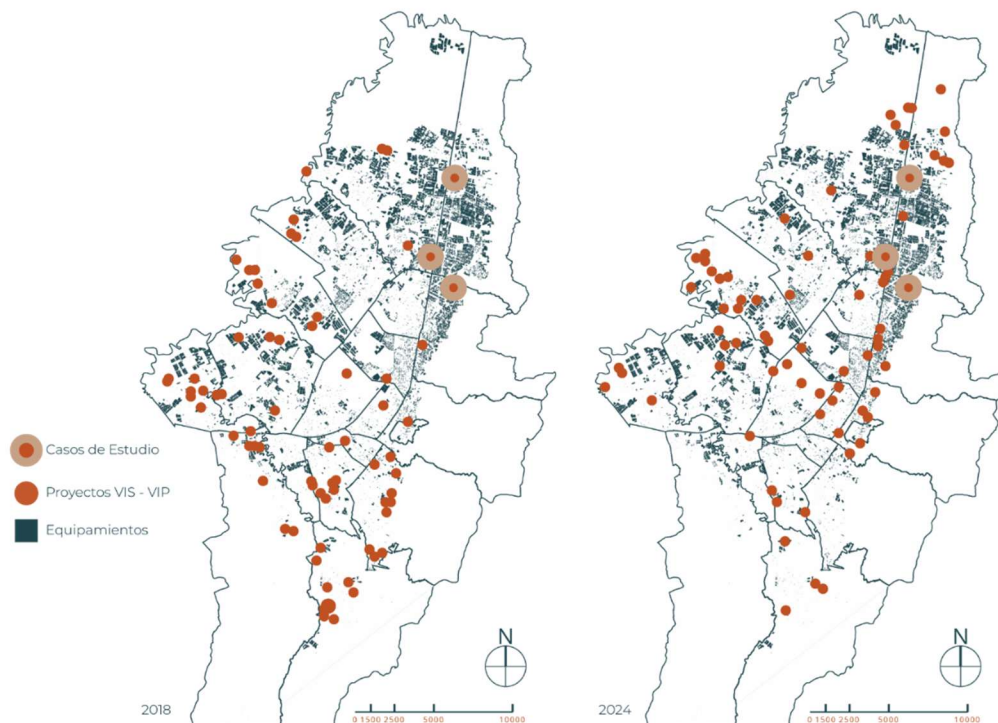
riesgos como la falta de servicios básicos, vulnerabilidad frente a desastres naturales y menores oportunidades de empleo.

Localización Desigual

La localización de las viviendas es otro elemento clave en la discusión sobre asequibilidad, ya que influye no solo en los costos del suelo y el acceso a servicios básicos, sino también en la integración social, económica y urbana de las personas. En Bogotá, la distribución de las viviendas refleja patrones (ver figura x) de segregación espacial que perpetúan desigualdades estructurales, especialmente entre los sectores de altos y bajos ingresos.

Figura 14

Histórico de Ubicación de Proyecto de Vivienda Social 2018 vs 2024



Nota: Comparación de la ubicación de los proyectos de vivienda social en 2018 vs 2024 en Bogotá.

Adaptado de *Proyectos de vivienda nueva con oferta disponible* por Secretaria de Hábitat. Elaboración Propia.

Segregación socioespacial y el modelo de crecimiento urbano en Bogotá

El modelo de desarrollo urbano de Bogotá ha fomentado una polarización entre el centro y la periferia. Mientras que las zonas centrales y el nororiente concentran la mayor valorización inmobiliaria, las viviendas de interés social (VIS) se ubican predominantemente en las localidades periféricas como Bosa, Usme y Ciudad Bolívar (Secretaría Distrital de Planeación, 2022). Estas áreas, aunque ofrecen precios de suelo más bajos, suelen carecer de una adecuada integración al sistema urbano, con deficiencias en transporte, infraestructura y acceso a empleo.

El texto de Najman, *Acerca de los efectos de la localización de la nueva vivienda social sobre las luchas por el acceso a la ciudad de los sectores populares* (2019), destaca que la ubicación periférica de la vivienda social no es un fenómeno exclusivo de Bogotá, sino una tendencia generalizada en ciudades de América Latina. Según Najman, estas políticas de localización responden a lógicas de mercado más que a un enfoque de derecho a la ciudad, lo que margina aún más a los sectores populares y refuerza la exclusión social.

Impactos de la localización en la calidad de vida

La localización de las viviendas tiene un impacto directo en la calidad de vida de sus habitantes. En Bogotá, las familias que residen en áreas periféricas enfrentan largos tiempos de desplazamiento hacia los principales centros de empleo, educación y salud. Según el DANE (2021), los habitantes de localidades como Bosa pueden gastar hasta cuatro horas diarias en transporte público, lo que no solo afecta su bienestar, sino que también limita su productividad económica y social.

Najman (2019) argumenta que este fenómeno tiene implicaciones profundas en las luchas por el acceso a la ciudad. Las familias de sectores populares deben competir por espacios urbanos que les permitan estar más cerca de las oportunidades, enfrentando un doble desafío: la falta de recursos económicos y la exclusión institucional que las ubica fuera de los núcleos urbanos.

Barreras estructurales en la localización de la vivienda social

Una de las principales barreras que perpetúan la localización desigual es la alta valorización del suelo en zonas centrales, que dificulta la construcción de vivienda social en estas áreas. Además, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá ha sido criticado por no integrar de manera efectiva las VIS con el sistema de transporte masivo y los servicios urbanos, lo que refuerza la desconexión entre las periferias y el centro (Secretaría Distrital de Planeación, 2022).

Najman (2019) sugiere que esta lógica de localización responde a una *economía política de la exclusión*, donde las decisiones urbanísticas priorizan los intereses de las clases altas y los grandes desarrolladores inmobiliarios. Esto contrasta con el principio del derecho a la ciudad, propuesto por Lefebvre (1974), que aboga por una distribución equitativa del espacio urbano como un bien común.

Modelos alternativos y posibles soluciones

Existen modelos internacionales que podrían ser aplicados en Bogotá para superar los efectos de la localización desigual. Por ejemplo, el caso de Medellín, con su estrategia de integración de zonas periféricas mediante proyectos de movilidad como el Metrocable, demuestra cómo las infraestructuras urbanas pueden reducir las brechas entre el centro y la periferia (BID, 2021). Además, programas como los desarrollados en Curitiba, Brasil, donde las VIS se integran en zonas con acceso a transporte y servicios, evidencian que es posible construir ciudades más equitativas.

Najman (2019) concluye que es fundamental repensar la localización de la vivienda social desde una perspectiva inclusiva, que no solo considere los costos del suelo, sino también la capacidad de las familias para acceder a las oportunidades urbanas. Esto requiere un enfoque integral que combine políticas de suelo, planificación urbana y desarrollo económico.

Las variables analizadas (disparidad ingreso – capacidad adquisitiva, limitación de mecanismos de acceso a la vivienda y localización desigual) están interrelacionadas y explican las dificultades de

asequibilidad a la vivienda en Bogotá. Estas dinámicas resaltan la necesidad de políticas públicas integrales que aborden no solo el costo y la calidad de la vivienda, sino también los factores estructurales que perpetúan la desigualdad en la ciudad.

Enfoques del desarrollo y su relación con el modelo de vivienda social en Bogotá

En esta sección se explora el problema de la vivienda social en Bogotá desde la perspectiva de las teorías del desarrollo. Esta reflexión permite establecer vínculos entre los marcos conceptuales del estructuralismo, la teoría de la dependencia, el neoliberalismo y el enfoque de bienestar, y las problemáticas contemporáneas del acceso a la vivienda. La intención es complementar el análisis técnico y normativo con una mirada crítica e interdisciplinaria que permita entender mejor los factores estructurales que perpetúan la exclusión habitacional.

Uno de los obstáculos a los que se enfrenta la población vulnerable de la ciudad, como se mencionó previamente en el documento, es la disparidad de ingresos económicos, puesto que una parte considerable de la población vive en condiciones de informalidad laboral o bajos ingresos, lo que a su vez limita su capacidad de endeudamiento (Banco Interamericano de Desarrollo [BID], 2018). Esto podría explicar cómo, a pesar de los planes estatales que existen en la actualidad como el programa Mi Casa Ya, sigue existiendo un alto déficit de unidades habitacionales para la población que las necesita. Este fenómeno se puede interpretar desde el enfoque estructuralista, que expone cómo el subdesarrollo es una consecuencia de estructuras internas inadecuadas, como en este caso la mala distribución de ingresos y la falta de equidad en las oportunidades.

Seguido a esto, la localización desigual de los proyectos puede ser analizada en dos líneas: la primera en orden con lo que nos dice la teoría de la dependencia, que habla de proyectos de vivienda ubicados en la periferia, con escasa oferta de servicios públicos, infraestructura de transporte y oportunidades laborales, lo que perpetúa la segregación urbana e incrementa la pobreza de las

poblaciones que terminan relegadas a estas ubicaciones. En una segunda línea, se encuentran proyectos que, si bien cuentan con una ubicación más favorable, presentan otro tipo de segregación, ya que al posicionarse en entornos consolidados de la ciudad implican un costo de vida más alto, lo que también limita el acceso real a estas viviendas.

Desde la lógica de la teoría de la dependencia, es claro cómo la localización desigual de la vivienda desplaza sistemáticamente a la población vulnerable del centro hacia la periferia, perpetuando un patrón de exclusión.

Por último, el acceso al crédito hipotecario, que está mediado por los ya mencionados factores como los bajos ingresos, la informalidad laboral y el historial crediticio, se enmarca dentro de un tipo de *Estado neoliberal* que se estableció en Bogotá desde la década de los noventa con la Constitución Política de 1991 en su artículo 51 menciona que *Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna*, desde entonces el Estado ha actuado más como un facilitador del mercado, priorizando los intereses económicos de bancos y constructoras, más que como garante de derechos.

En contraposición, el enfoque de bienestar propone un Estado que debe desempeñar un papel activo en la garantía de derechos, proporcionando estrategias reales para el acceso a la vivienda. Desde esta óptica, la vivienda no debe depender del mercado, sino ser parte de un proyecto de justicia social (Esping-Andersen, 1990). Sin embargo, como se observa en el caso de Bogotá, aunque existen intenciones loables, la fuerte dependencia del sector privado en el desarrollo y financiación de los proyectos limita el impacto de los programas sociales.

En conclusión, la vivienda social en Bogotá atraviesa una crisis que se explica por una combinación de factores estructurales, lógicas del mercado y la organización territorial de la ciudad. Al contrastar esta situación con las teorías del desarrollo, es posible ver que este fenómeno encaja, al menos parcialmente, en varios enfoques: el estructuralismo permite comprender las limitaciones internas; la teoría de la dependencia, la exclusión territorial centro-periferia; el neoliberalismo, la

primacía del interés privado sobre lo público; y finalmente el enfoque de bienestar, que, aunque parezca un ideal lejano, ofrece un marco esperanzador para repensar la política habitacional.

Marco Normativo

El marco normativo es esencial para contextualizar la problemática de la asequibilidad a la vivienda social en Bogotá, ya que establece los lineamientos legales que rigen la producción, distribución y acceso a la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP). A continuación, se describen las principales normativas relacionadas con la temática, destacando su relevancia para el estudio.

1. Constitución Política de Colombia (1991)

Establece el derecho fundamental a la vivienda digna en su artículo 51 (p.41), el cual dispone que *Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación y formas asociativas de ejecución de estos programas.*

Este principio constitucional constituye la base para las políticas de vivienda social en el país, orientadas a garantizar que las personas en situación de vulnerabilidad económica puedan acceder a una solución habitacional adecuada.

2. Ley 3 de 1991: Ley de Vivienda de Interés Social

Esta establece el marco general para la promoción, financiación y construcción de vivienda social en Colombia. Entre sus principales disposiciones, se destacan:

- La definición de Vivienda de Interés Social (VIS) como aquella destinada a hogares de bajos ingresos.
- La promoción de subsidios familiares de vivienda para facilitar el acceso a la propiedad.

- La creación de mecanismos financieros, como el Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA), encargado de administrar los recursos destinados a proyectos VIS.

Esta ley es fundamental para analizar cómo el diseño y la implementación de políticas han intentado responder al déficit habitacional.

3. Ley 388 de 1997: Ley de Desarrollo Territorial

Establece los instrumentos de planificación territorial, incluyendo disposiciones para la localización de proyectos de vivienda social. Algunos aspectos relevantes para esta investigación son:

- La obligación de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) de garantizar la incorporación de suelo urbano para VIS.
- La promoción de vivienda en áreas que favorezcan la integración social y económica.
- La regulación de los procesos de renovación urbana, en los cuales la VIS juega un papel crucial.

En el caso de Bogotá, el POT establece los lineamientos específicos para la localización y desarrollo de proyectos VIS, que serán objeto de análisis en esta investigación.

4. Decreto 1469 de 2010: Licencias Urbanísticas

Este decreto regula los procedimientos para la obtención de licencias urbanísticas, que son indispensables para el desarrollo de proyectos VIS. Es relevante porque establece las condiciones para:

- La adecuación de suelo destinado a proyectos de interés social.
- Los estándares de calidad que deben cumplir las viviendas en cuanto a espacio y servicios básicos.

El análisis de este decreto permitirá entender las barreras normativas para el desarrollo de proyectos VIS en zonas urbanas consolidadas.

5. Ley 1537 de 2012: Acceso a Vivienda para Población Vulnerable

Esta ley busca garantizar el acceso a una vivienda digna para las familias más pobres mediante subsidios integrales que cubren tanto el costo de la vivienda como la conexión a servicios básicos. Entre sus aspectos clave:

- La creación de programas como Mi Casa Ya, enfocados en población de ingresos entre 2 y 4 SMLMV.
- La priorización de recursos para la construcción de VIP, dirigidas a familias con ingresos menores a 2 SMLMV.

Esta norma permite evaluar la efectividad de los subsidios en el acceso real a la vivienda social en Bogotá.

6. Decreto 949 de 2022: Actualización de Tope de Precios para VIS y VIP

Este decreto modifica los valores máximos de las viviendas consideradas VIS y VIP, estableciendo los siguientes límites:

- Vivienda de Interés Social (VIS): hasta 175 SMLMV.
- Vivienda de Interés Prioritario (VIP): hasta 110 SMLMV.

Si bien esta actualización busca ajustarse a las condiciones del mercado, su impacto sobre la asequibilidad de estas viviendas es un tema crítico para la investigación.

7. Decreto 555 de 2021: Plan de Ordenamiento Territorial (POT) "Bogotá Reverdece 2022-2035"

Este decreto establece los lineamientos de planeación urbana para Bogotá durante el período 2022-2035, con énfasis en sostenibilidad, inclusión social y mejora de la calidad de vida. Es

particularmente relevante para el análisis de la localización y distribución de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Aspectos clave del POT relacionados con la vivienda social:

- Integración Urbana:

Promueve la localización de proyectos de VIS y VIP en áreas cercanas a equipamientos urbanos, empleo y transporte público masivo. Esto busca evitar la expansión descontrolada de la periferia y fomentar una ciudad compacta y eficiente.

- Equilibrio Territorial:

Introduce mecanismos para equilibrar la oferta de vivienda social entre el centro y la periferia, priorizando sectores consolidados con infraestructura disponible.

- Reservas de Suelo para Vivienda Social:

Obliga a los desarrolladores privados a destinar un porcentaje del suelo en proyectos de renovación urbana para VIS y VIP, aumentando la integración social en zonas estratégicas.

- Sostenibilidad Ambiental:

Vincula la construcción de vivienda social con estrategias ambientales, como la conservación de rondas hídricas y la implementación de corredores verdes.

- Arriendo Social:

Promueve programas piloto de arriendo social como alternativa para familias que no pueden acceder a la compra de vivienda, reduciendo barreras de entrada para sectores más vulnerables.

8. Plan Distrital de Desarrollo (PDD) 2020-2024

El PDD de Bogotá prioriza la construcción de vivienda social como estrategia para reducir el déficit habitacional. Entre sus metas se incluyen:

- Incrementar la oferta de VIS y VIP en sectores estratégicos.
- Fortalecer programas de arriendo social como alternativa para población vulnerable.
- Promover la localización de vivienda social en áreas con acceso a transporte, empleo y servicios básicos.

Este plan es clave para evaluar la distribución territorial de los proyectos VIS en la ciudad.

9. Normativas Internacionales Relevantes

Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible: El Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11 establece la necesidad de garantizar el acceso de todos a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles.

Declaración de Vancouver sobre Asentamientos Humanos (1976): Este documento destaca la responsabilidad estatal en garantizar acceso a vivienda digna y combatir la segregación urbana.

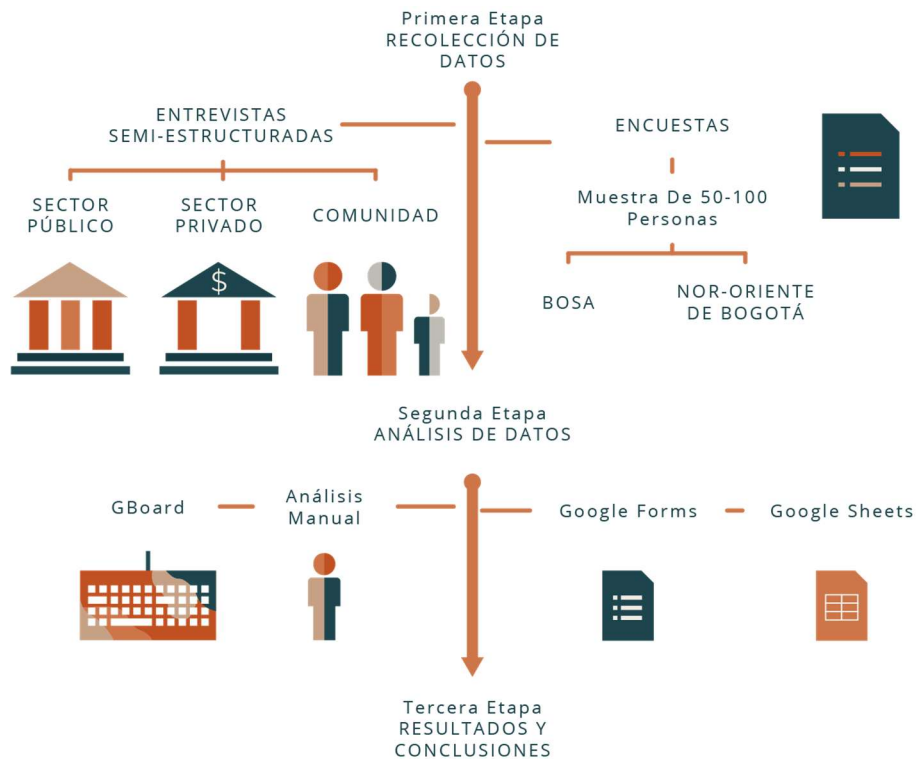
Estas normativas internacionales ofrecen un marco de referencia para evaluar el cumplimiento de los compromisos de Bogotá en el contexto global.

El marco normativo descrito permite identificar las limitaciones y contradicciones entre las políticas de vivienda social y su implementación en Bogotá. Mientras que las leyes y decretos buscan promover la inclusión habitacional, los resultados en términos de acceso efectivo, localización y asequibilidad reflejan brechas significativas que esta investigación pretende analizar.

Capítulo 3: Metodología

Figura 15

Esquema Metodológico



Nota: Esquema base de la fase metodológica de la investigación. Elaboración propia.

La investigación plantea un enfoque mixto a través de la recolección de información empírica en 6 entrevistas semiestructuradas a actores de tres sectores sociales (Privado, público y la comunidad afectada) además de 50 encuestas que tienen como propósito otorgar nociones sobre el panorama actual en cuanto a la asequibilidad a la vivienda social. Las dos técnicas fueron útiles y complementarias de modo que permitieron contrastar los datos recopilados con el marco teórico y sumo información al marco histórico de la investigación.

Para las entrevistas se tuvo en cuenta diferentes variables de acuerdo con el sector al que pertenecía cada uno de los entrevistados, así: Para el sector público se realizó una entrevista a un

funcionario que pudiese aportar información relevante en cuanto a normativa y políticas públicas. Para el sector privado, se realizaron 2 entrevistas a constructoras que dieran luces sobre el proceso de compra de una vivienda social, ya fuese VIS o VIP. Por último, se realizaron otras 3 entrevistas a personas del común que fueron elegidas de acuerdo con características de su situación socioeconómica, pensando en tener visiones distintas sobre el proceso de adquisición de vivienda.

Los tres sectores entrevistados se categorizaron así:

Sector público: Se busco un funcionario que desde su cargo pudiese aportar información sobre las políticas públicas y estrategias que desde este campo se generan para abordar las problemáticas de vivienda en la ciudad y particularmente el acceso a ella, de modo que fue importante ponerse en contacto con Secretaría Distrital del Hábitat, Secretaría Distrital de Planeación, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, debido a la complejidad que implica acceder a estos espacios y funcionarios.

Sector privado: Como actores importantes en el proceso de adquisición actual de una vivienda se abordó principalmente a dos quienes hacen parte de este proceso, por un lado, las constructoras, encargadas directamente de la construcción y venta de las viviendas y seguido, las entidades bancarias encargadas de la financiación de los proyectos de vivienda y su posterior otorgación de los créditos a los clientes de estos proyectos.

Comunidad: Sin duda, la participación de la comunidad es especialmente importante en esta investigación puesto que son los principales afectados como aspirantes a la vivienda social, personas que no cuentan con un empleo formal, personas con empleos formales pero de bajos ingresos y personas con ingresos algo más elevados, brindan a la investigación una mirada mucho más cercana de las condiciones para cada uno de ellos en el momento de aspirar a un crédito hipotecario, acceder a ciertos sectores de la ciudad, dificultades económicas o desamparo estatal.

Por otro lado, para las encuestas, se diseñó un formato de encuesta física (Ver anexo 1) y su homólogo digital haciendo uso de la herramienta Forms de Google, en la que posteriormente se

condensarían el total de ellas para facilitar así su análisis. La encuesta tenía como premisa evaluar las condiciones de asequibilidad a la vivienda por parte de un grupo más amplio de personas que habitaran esta tipología de vivienda, por medio de una serie de preguntas arrojaran patrones de asequibilidad barreras y posibles diferencias entre sectores. Debido al alcance de la investigación y la limitación de recursos se calculó una muestra optima de entre 50 a 100 personas para los sectores específicos a comparar. El sector nororiental de Bogotá (Localidad de Usaquén, Chapinero, Suba Oriental) y Bosa en la zona periférica sur de la ciudad.

Tabla 1

Matriz Observacional para la realización de Encuestas

Categoría	Variable / Indicador	Descripción esperada	Instrumento / Medio de observación	Escala / Registro	Observaciones adicionales
Condiciones físicas de la vivienda	Estado de la infraestructura	Condición general: muros, techos, ventanas	Observación indirecta + Encuestas	Bueno / Regular / Malo	Humedades, grietas, techos improvisados
Condiciones físicas de la vivienda	Tipología y materiales de construcción	Tipo de edificación y materiales visibles	Observación directa + Encuestas	Formal / Mixto / Informal	Tipo de acabados o autoconstrucción parcial
Servicios e infraestructura urbana	Presencia de servicios básicos	Agua, luz, gas, alcantarillado, internet	Encuestas	Completo / Parcial / Ausente	Frecuencia de fallos, conexiones ilegales
Seguridad	Percepción del entorno (crimen y violencia)	Muy seguro, Seguro, Inseguro, Muy inseguro	Encuestas	Muy Seguro / Seguro / Inseguro / Muy inseguro	Frecuencia de crímenes y en que horarios
Servicios e infraestructura urbana	Estado de las vías y andenes	Pavimentación, señalización, accesibilidad	Observación directa + Encuestas	Bueno / Regular / Malo	Estado de andenes, rampas, cruces peatonales
Entorno urbano inmediato	Accesibilidad al transporte público	Cercanía a paraderos, rutas integradas	Observación directa + Encuestas	< 5 min / 5-10 min / >10 min a pie	Frecuencia del transporte
Entorno urbano inmediato	Calidad del espacio público	Presencia de parques, mobiliario urbano, iluminación	Observación directa + Encuestas	Bueno / Regular / Malo	Estado del mobiliario, limpieza
Entorno urbano inmediato	Seguridad y percepción	Presencia policial, cámaras, rejas, grafitis, basuras	Encuestas	Alta / Media / Baja	Ambientes inseguros o vandalismo
Entorno urbano inmediato	Equipamientos sociales cercanos	Centros educativos, salud, recreación, comercio	Observación directa + Encuestas	Sí / No / Parcial	Accesibilidad y estado de los servicios
Entorno urbano inmediato	Actividad económica informal	Presencia de ventas ambulantes, talleres, reciclaje	Observación directa + Encuestas	Alta / Media / Baja	Impacto positivo o negativo
Entorno urbano inmediato	Relación con el entorno preexistente	Integración o aislamiento respecto al barrio anterior	Observación + análisis del trazado	Integrado / Parcial / Aislado	Conectividad física y social
Entorno urbano inmediato	Condiciones ambientales	Presencia de zonas verdes, contaminación visual o sonora	Observación directa	Favorable / Neutra / Desfavorable	Ruidos, basureros, áreas contaminadas

Nota: Variable usadas para la recopilación en campo por medio de la observación directa y las encuestas. Elaboración propia.

El trabajo de campo se llevó a cabo entre el 16 de noviembre de 2024 y el 17 de mayo de 2025 en Bogotá. Para el análisis se estableció una matriz de observación (ver tabla 1) que incluyó las variables previamente propuestas en el marco teórico y que, por medio de esta, fuese posible contrastar la información recopilada empíricamente hasta llegar a resultados que dieran paso a las conclusiones de la investigación. Además, con el propósito de optimizar el proceso de análisis, se hizo uso de herramientas de Google como la generación automática de un Google Sheet con la información de las encuestas y su herramienta de filtro sirvió como método para relacionar las preguntas con los resultados obtenidos.

Capítulo 4: Análisis de Resultados

De la información recopilada durante el trabajo de campo, se logró validar los datos previamente expuestos a lo largo del documento, y con lo que se reafirma aquellas condiciones que dificultan tanto la dificultad para acceder a la vivienda social en Bogotá por parte de los sectores vulnerables y las implicaciones en la calidad de vida de los habitantes de la vivienda social y aspirantes a ella.

Limitaciones

Es propio mencionar, que durante la práctica en campo, se reconocieron múltiples dificultades que se imponen como limitantes para un desarrollo a plenitud de las actividades en la metodología previamente planteada. Estas podrían repercutir en los resultados de las respuestas y en la calidad del análisis de estas.

Por un lado, la dificultad para acceder al público objetivo de las encuestas en los casos de estudio planteados, que implica un protocolo por medio de la administración de los conjuntos, no siempre es bien recibido y la receptividad de las personas encuestadas, no siempre es la más amena, por implicaciones propias del día a día, así que en múltiples ocasiones la posibilidad de abarcar una muestra mayor y más representativa se vio coartada por factores externos.

También podría surgir dificultades en cuanto a la conexión de internet, por lo que como se planteo anteriormente, se recurrió también a una versión en papel de la encuesta digital, pero que posteriormente se digitalizó para condensar los resultados en la plataforma de Forms y poder gestionar de forma más eficiente las encuestas, sin embargo, en varios casos quizás por falta de comprensión o una correcta interpretación de las preguntas estas quedaron inconclusas o erróneamente diligenciadas y tuvieron que ser descartadas para así evitar caer en un sesgo mayor en las respuestas.

Por último, también hay una limitación en cuanto al acceso a los actores públicos que requiere no solo de un protocolo mayor y rigurosidad en el proceso, si no, que implica una calidad y seriedad que en ocasiones es desestimada por las entidades al tratarse de un trabajo de investigación académico.

No obstante, al superar estas barreras se logró realizar un óptimo trabajo de campo del cual fue posible extraer la información condensada en líneas posteriores.

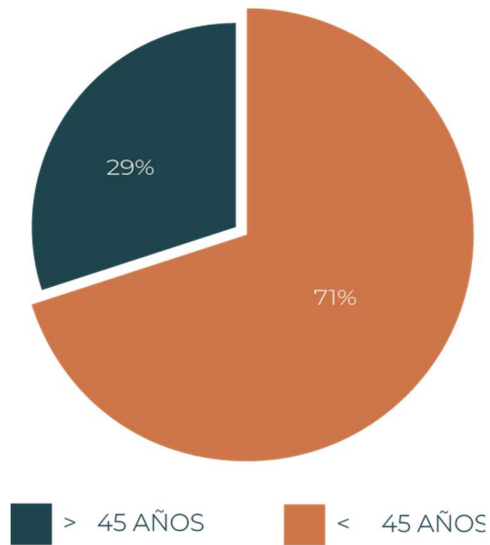
Encuestas

Por medio de las encuestas en comparación con los marcos de la investigación es posible inferir y concluir una serie de dinámicas que avalan los planteamientos del estudio, como las que se exponen a continuación.

Los ingresos promedio en Bosa están por debajo del umbral de los 4 SLMMV mientras que en la ZNO (Zona Nororiental) el porcentaje que supera estos ingresos aumenta dramáticamente llegando casi al 80%. Además, de ese porcentaje de 90.39% el 29% son personas mayores de 45 años, quienes también encuentran mayor dificultad para acceder a un crédito hipotecario, dada su condición etaria. Mientras que en la ZNO se puede notar de nuevo una gran diferencia ya que un 56% de la muestra que percibe más de 4 SLMMV tiene una edad menor a los 45 años.

Figura 16

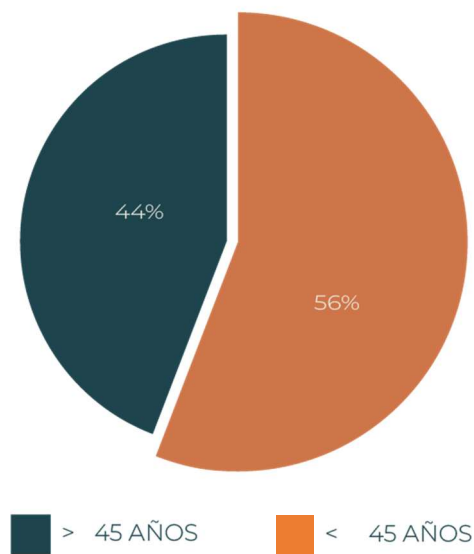
Edad de las personas con ingresos inferiores a 4 SMLMV (Bosa)



Nota: La grafica refleja a las personas que de acuerdo con rango de edad tienen ingresos menores a 4 SMLMV en el sector de Bosa. Elaboración propia.

Figura 17

Edad de las personas con ingresos superiores a 4 SMLMV (ZNO)

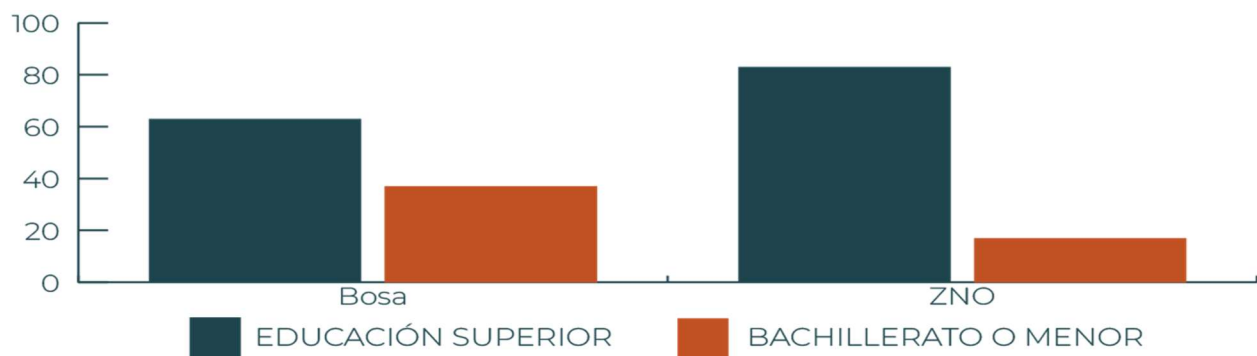


Nota: La grafica refleja a las personas que de acuerdo con rango de edad tienen superiores a 4 SMLMV en el sector de la Zona Nor Oriental de Bogotá. Elaboración propia.

Este fenómeno se explica también apoyado en las entrevistas realizadas, por algo que se mencionara posteriormente con más detalle y es la falta de acceso a educación.

Figura 18

Nivel educativo



Nota: El grafico muestra el máximo nivel educativo alcanzado por la muestra según su ubicación en porcentajes. Elaboración propia.

La educación se traduce según la información compilada en mayores posibilidades económicas a futuro, al menos en cuestiones de vivienda, pues del total de las personas encuestadas en la ZNO que contaban con educación superior (el 84.4%), el 100% de ellas contaba con vivienda propia, mientras que en Bosa donde apenas poco más del 60% conseguía cursar estudios superiores aunque había una reducción en la tenencia de vivienda propia un 82% de ellos que no es un porcentaje despreciable, era propietario de vivienda.

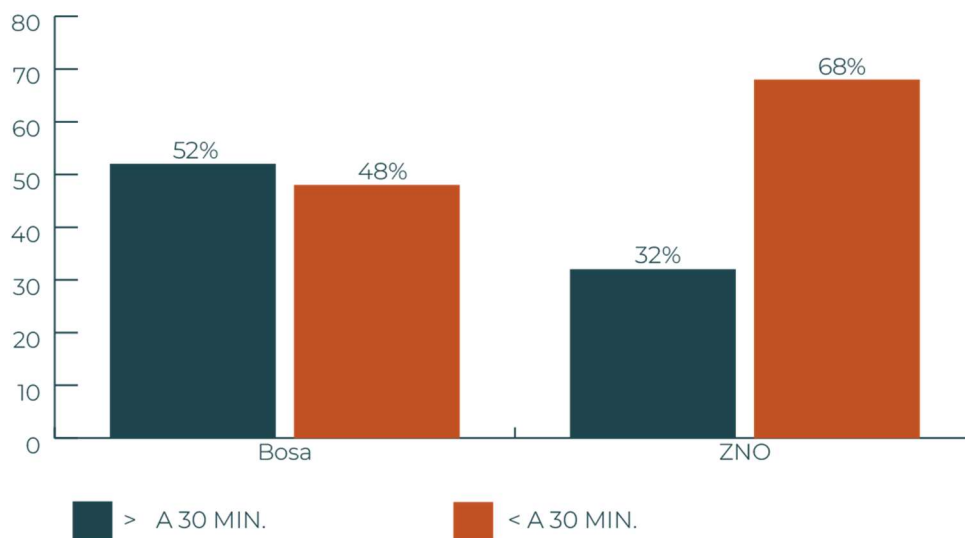
También se recopiló información relevante en cuanto al acceso a la ciudad, en línea con variable de *Localización Desigual*.

Con lo que podemos ver que las zonas periféricas de la ciudad como Bosa, en efecto presentan mayores tiempos de movilidad al trabajo. Patrón que se repite en contextos como el ocio o servicios. La salud siendo uno de los más importante implica altos tiempos de movilidad para los sectores periféricos de la ciudad, ya que, aunque para las citas médicas de rutina y medicina general, existen equipamientos

más cercanos, no sucede lo mismo para las especialidades, que en gran parte disponen sus consultorios en inmediaciones de la Av. Calle 100.

Figura 19

Proximidad al lugar de trabajo



Nota: La grafica muestra los tiempos promedio de desplazamiento al trabajo según la ubicación en la ciudad. Elaboración propia.

Entrevistas

En cuanto a las entrevistas, se extrajo información que confirmo los previos marcos de la investigación junto con la información recopilada por medio de las encuestas y abordando a diversos actores que se mencionaran a continuación.

Los funcionarios públicos reconocen la complejidad del tema de la vivienda social y saben que, aunque se implementan estrategias, sortear los desafíos que esta presenta no es una tarea sencilla y aún existen desafíos significativos, se manifiesta una alta intención por equilibrar la cantidad de vivienda social necesaria para responder con las necesidades de la población que habita en la ciudad con relación al costo de dicha vivienda, sin embargo, para ello se debe también satisfacer los interés económicos de

los desarrolladores privados y las entidades financieras, para el estado es en teoría imposible costear tanto la construcción de los proyectos así como su financiación, por lo que argumentan que las alianzas con estas entidades, aumenta las oportunidades para la población que lo precisa, aunque los retos persistan por factores que se salen del control estatal.

Respectivamente a los bancos y las constructoras, se les nota cierto recelo cuando se mencionan palabras como *negocio o beneficio*, prefieren nombrar la vivienda social que está dirigida a sectores consolidados como vivienda de inversión, pese a, esta tipología de vivienda conserva todos los elementos de desarrollo de una vivienda social, pero al estar construida en sectores privilegiados implica una inversión mayor en cuanto a su mantenimiento y su finalización, como vimos previamente la vivienda social se entrega en estado de obra gris, y es más rentable para los desarrolladores una vivienda social en manos de un inversionista con el capital que le permita recibir de inmediato su retribución antes que esperar los plazos de pago de las entidades financieras, pues los bancos tienen un protocolo algo tardado para hacer el desembolso del capital a los créditos hipotecarios, son además, conscientes de los obstáculos que representan los requisitos para acceder a estos créditos, pues por los altos montos, deben tener todas las garantías de que su dinero retornara sin mayor percance, por otro lado conocen con bastante claridad los modos en que la construcción de vivienda social puede impulsar su crecimiento económico y el de la ciudad, descuidando la calidad y la parte social.

Para la comunidad hay una sensación generalizada de insatisfacción en cuanto a los mecanismos de compra de vivienda, la falta de información, pero sobre todo la calidad actual de algunos proyectos.

Para los habitantes actuales de la vivienda social hay una serie de sensaciones que evidencian la falta de diseño en esta tipología, que impacta incluso en la salud de muchos de sus habitantes. Uno de los entrevistados durante el trabajo de campo para esta investigación que prefirió mantenerse anónimo, con 35 años, cuenta que ha vivido durante casi 8 años en uno de los apartamentos de interés social construidos en la localidad de Bosa, en el barrio el Porvenir, y durante la pandemia de COVID-19 su salud

se vio fuertemente afectada por la humedad y el frío que había en el espacio, generando afectaciones respiratorias que se intensificaron por la cantidad de tiempo que durante la crisis había que estar dentro de casa. Incluso su estado físico, no solo limitándose a la capacidad respiratoria de la cual ya se habló, sino su movilidad, tuvo consecuencias, pues el espacio de estas viviendas está limitado a unos pocos metros cuadrados, que impide a quien reside en ellas, el poder disponer elementos adicionales a aquellos que satisfacen necesidades fisiológicas básicas, como son, el comer, dormir y descansar, sin posibilidad de realizar otro tipo de actividades o de hacerlas con casi nada de comodidad. Por otro lado, David es un ingeniero de sistemas con posgrado que percibe ingresos por encima de los cuatro salarios mínimos, que manifiesta no presentó ninguna dificultad para acceder al crédito hipotecario para la compra de su vivienda y con los abonos a capital y sus ahorros personales, logro terminar el pago total de ella en alrededor de cinco años.

A pesar de ello, no todos cuentan con la misma fortuna, según la información transmitida por Rosa Céspedes, de 52 años, una vendedora informal en el sector del Porvenir, quien evidencia la silenciosa pero existente discriminación crediticia y el difícil acceso a los beneficios estatales para la adquisición de vivienda, arguye que lleva alrededor de 7 años en el proceso de compra de vivienda pero hasta la fecha de publicada esta investigación le ha sido imposible, pues los beneficios estatales que se ofrecen para las personas en su condición de vulnerabilidad son escasos y lograr acceder a ellos es mayormente improbable, sin mencionar que para los bancos ella por su condición de trabajadora informal no califica para optar por un crédito hipotecario, pues no entra dentro de la categoría de trabajador independiente puesto a que no realiza aportes a salud y pensión y tampoco como empleada ya que no tiene soportes bancarios ni un contrato laboral. Su trabajo le permite costear la educación de sus dos hijos y la manutención de los tres, pero por la naturaleza inestable del mismo, su capacidad de ahorro es acotada, y prefiere usar el dinero que ahorra para eventualidades más que como un fondo para vivienda.

Al final, se realizó una entrevista a una trabajadora formal de la secretaria de hábitat que manifiesta haber vivido en uno de los últimos proyectos de vivienda social del BCH en Bogotá, como lo es la agrupación de vivienda *Nueva Santa Fe* y relata su experiencia en cuanto a lo que vivir en uno de estos proyectos en arriendo, en contraste con la posibilidad de adquirir vivienda nueva.

Figura 20

Vista interior del proyecto Nueva Santa Fe



Nota: Vista interior desde una de las plazas del proyecto Nueva Santa Fe. Elaboración propia.

- Entrevistador: Hola Milena buenas tardes, de acuerdo con nuestra charla previa, los temas que me interesan saber y me podrías compartir son justamente esos ¿Cuánto el costo de vida promedio en uno de estos apartamentos que en su momento fueron de interés social? ¿Qué podrían considerarse de interés social hoy en día, pero efectivamente no lo son? Y, por último, su experiencia en cuanto a cómo es vivir allí, en cuanto al entorno, el interior, el urbanismo, así que la palabra es tuya.

- Milena: Hola, mucho gusto, mi nombre es Milena Cubides.

Cuando yo viví en Nueva Santa Fe, mis ingresos eran de \$7,300,000. El papá de la niña me daba un millón de pesos por alimentos de la niña. El arriendo que yo pagaba era de \$1,600,000.

Venía con parqueadero incluido. Viene con ascensor. El metraje en el que yo vivía era de 60 metros cuadrados, dos habitaciones, un baño, sala comedor y cocina y un lavado. Dentro de la cocina, pero el espacio digamos era grande. La cocina no era pequeña, me cabía la lavadora. Hay un lavadero grandecito. En la mitad de la lavadora me cabía la arenera de las gatas. Y adicional, el tendedero. Las cositas varias que uno podía poner ahí.

Servicios públicos. Yo creo que pagaba por ahí unos \$300,000. Porque lo más caro es el internet.

- Entrevistador: ¿Eso es estrato qué?

- Milena: Eso es Estrato 2. Entonces, ¿qué pasaba? Era muy económico, no hay gas. En esos conjuntos no hay gas, hay energía eléctrica. Estufa eléctrica.

¿Por qué? Me explicaban que no podían tener gas, porque podía haber un problema, algún incendio, alguna vaina. Y como esos conjuntos son patrimonio arquitectónico, pues evidentemente lo protegían.

El conjunto adentro tenía cuatro pisos. Bien sabemos que eso fue hecho como una especie de laberinto. Teníamos tres parques. Incluso en los tres parques había bosques. Había un bosque muy bonito.

Figura 21

Imagen de uno de los bosques internos de Nueva Santa Fe



Nota: Parte del registro fotográfico de los casos de estudio. Elaboración propia.

Los ascensores funcionaban. Teníamos chute de basuras. Entonces uno salía, botaba y la basura caía. Nosotros no teníamos nada que ver con esos espacios.

- Entrevistador: ¿Y pagaban administración?

- Milena: Pagábamos administración. La administración era de \$300,000 pesos. No me parece caro.

- Entrevistador: ¿En gastos netos se podrían resumir, redondear a \$2,200,000?

- Milena: Más o menos, sí. Sin contar la alimentación, la recreación.

En mi conjunto, en la sección en la que yo vivía, había una, dos, tres, cuatro porterías. Todas con celaduría. Había dos niveles, tres como cuatro niveles de parqueadero. Había inclusive un parqueadero privado en el cual cobraban por poner ahí el vehículo.

- Entrevistador: ¿Y en cuanto al sector? Si bien, Nueva Santa Fe es un conjunto muy bien ubicado, bonito, sabemos que cruzando la sexta ya cambia bastante el panorama.

- Milena: Sí, tenemos las cruces e inclusive pasando la quinta, tenemos el barrio Belén. Sí. Y sabemos que allá abajo hay tiendas, pero igual son muy caras. Los propios negocios del conjunto. Los propios negocios del conjunto son muy caros. En mi caso, yo subía hasta el Belén, compraba allá y volvía y bajaba, obviamente porque allá es mucho más económico, a pesar de tener mis ingresos. Pero mis vecinos ya eran congresistas, eran abogados pensionados, era gente con bastantes recursos.

Es muy callado. Dentro del conjunto es bastante el silencioso, no se escuchaban fiestas. El salón social no es dentro del conjunto, sino es más afuera, inclusive en la otra manzana del conjunto, porque son como cuatro manzanas, unas verdes y unas rojas.

- Entrevistador: Sí, eso estaba proyectado, el espacio interior, que es el espacio que tienen ustedes ahorita como plazoletas, como parques, como plazas. Para convertirse en espacio público, o sea, eso debería estar abierto, pero en la actualidad está cerrado y las entradas son exclusivas.

- Milena: Exclusivas y digamos que los celadores no dejan entrar cualquier persona, los parqueaderos, a pesar de que hay una entrada por la sexta y sale por la quinta, inclusive sale a ladito del parque que hay ahí al lado del Archivo Nacional, no dejan atravesar a cualquier persona.

Figura 22

Vista desde el proyecto hacia el Archivo Nacional



Nota: Parte del registro fotográfico de los casos de estudio. Elaboración propia.

Y no es que sea muy visible tampoco. Pues evidentemente tienen que cuidar el conjunto por dentro. Mi apartamento daba hacia la calle, digamos que pasaban los vecinos, los habitantes de calle cantando, haciendo ruido, pero muy poco, en realidad ese sector es demasiado seguro porque tenemos tanto la celaduría, como la guardia presidencial. Entonces no dejan que llegue todo tipo de personas a ese sector porque están protegiendo la casa presidencial y los dos archivos, así como, el mismo conjunto.

El internet no es bueno. Hay como mucho inhibidor de señal. Por lo menos cuando yo iba para mi casa, todo lo que es el sector, después de la libre esa cuadra, el internet se perdía por completo.

O sea que pagamos un internet caro, pero no tenemos la misma calidad de internet.

- Entrevistador: Por lo que están tan cerca de los edificios institucionales.

- Milena: Claro, y ahí tenemos el edificio de Hacienda, de La DIAN, hay un sector muy administrativo del Estado, de la rama ejecutiva.

Hay un paso, que creo que es a la sexta, a la esquina donde termina la libre, bajando, donde está el semáforo.

- Entrevistador: No, es la sexta, quinta con sexta.

- Milena: Ahí hay un paso, ese paso está cerrado, se supone que tiene que estar abierto para utilizar la teoría de Petro, pero ahí no dejan pasar. Eso es completamente cerrado, es una calle que no se utiliza. Muy excepcionalmente la utilizan del colegio y de vez en cuando. Como que uno va muy tarde y te dejen pasar. Cuando uno viene como subiendo de la décima.

A mí, gracias a Dios, nunca me robaron, nunca pasó nada feo, precisamente porque estaba la Guardia Presidencial, y más abajito hay un batallón.

- Entrevistador: Igual tú tampoco cogías transporte público para llegar allá.

- Milena: No, yo, digamos que caminaba de mi trabajo, que en ese momento era el Ministerio de TIC. Ahí en el Murillo Toro. Yo me iba caminando, pero igual yo tenía mi moto, o me transportaba en Uber, en Didi, en plataformas. Ahí sí llegaban, a ese conjunto sí llegaban, pero si uno ponía otra dirección, no lo recogían a uno.

- Entrevistador: Fuera de su vida ahí en el conjunto, en Nueva Santa Fe, ¿usted ha intentado alguna vez hacer como el trámite para comprar vivienda social?

- Milena: No he podido, primero porque tengo los ingresos por encima del tope, que son cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes.

El tema es que, si yo me pongo a mirar mis ingresos, yo tengo siete millones, bueno, en ese momento tenía siete millones quinientos, ahorita es un poquito menos, pero paso el tope. Aun así, no se

están dando cuenta que uno paga seguridad social, y la seguridad social puede llegar a ser hasta de un millón de pesos, es decir, redúcele un millón de pesos, ya tengo seis millones. No me permiten, a pesar de que tengo la calidad de madre y cabeza de familia, y no, no he podido, e inclusive ahorita que estoy trabajando en Hábitat, y en una de las evaluaciones que hemos hecho en oferta preferente, es que las personas para que puedan adquirir mínimo, deben tener dos salarios y medio.

- Entrevistador: Claro, la vivienda social está reservada para personas que tengan entre dos y cuatro salarios mínimos. O menos de dos para aspirar a una VIP.

- Milena: Exactamente.

De ahí abajo están las viviendas de interés prioritario.

Pero tampoco siento que puedan tener un acceso a eso, porque si nos damos cuenta, nos apartan, y son muy poquitas las constructoras que entregan con acabados, por lo menos con el pañete. Y si nosotros nos ponemos a dar cuenta, esas personas de cuánto le van a quedar las cuotas de vivienda de un banco, los costos pueden ser en UVR, y tú sabes que eso fluctúa, sube o baja.

Si lo voy a cambiar a salarios mínimos, pues evidentemente se va a multiplicar la cuota, y estas familias no tienen como cubrirlo. Si yo que tengo un ingreso moderado, cuando pedí un préstamo para comprar vivienda, me dieron 190 millones de pesos nomás, no me dieron más, con un salario de \$7.500.000 Y no tenía deudas como las tarjetas de crédito ocupadas. Entonces, no tengo la posibilidad de acceder a un VIP o un VIS.

Tampoco me interesaría mucho, porque si uno se pone a ver, son sectores muy feos. Y la gente, no es muy limpia. Mi mejor amiga vive en un VIS y...

- Entrevistador: Bueno, también está la ubicación, ¿no?

- Milena: La ubicación es terrible, por lo menos la ubicación es en Usme, y Usme Pueblo, es prácticamente la ruralidad de Bogotá. Está Bosa, está Suba. Que Bosa también está en frontera con Ciudad Verde.

Son sitios que son muy lejos, y a pesar de que uno coge y se pone a mirar, sí tienen vías de acceso, pero en realidad no son avenidas, sino son pequeñas calles. O sea, nosotros malinterpretamos lo que es una avenida. Yo siento que la Autopista Sur no es una avenida, es una calle, no es una autopista.

Somos una ciudad en fracaso, en realidad, porque la ciudad creció de manera desproporcionada, ¿sí? Y no tenemos ni las vías, ni el medio de transporte idóneo para poder transportar a todas estas personas. Estamos haciendo apartamentos de 20 pisos de altos y cuatro apartamentos por cada piso.

Hagamos números. Que vivan tres o cuatro personas en estas viviendas, porque tenemos que ser realistas. Hay familias de cuatro personas, de tres, para salir a coger un Transmilenio. Jodido.

Que tengan una moto, que tengan un vehículo, y esa es la otra. No todos cuentan con parqueadero.

- Entrevistador: Sí, ahora no todos los apartamentos tienen derecho a parqueadero.

- Milena: Es más bien un sorteo. Un sorteo. Y tampoco se han proyectado en general parqueaderos cercanos a los apartamentos. No los hay. Y si los hay, ¿cuánto vale la mensualidad? ¿200, 300 mil pesos? O sea, tampoco. La ciudad está colapsada.

Resultados

La información recopilada a través del trabajo de campo permite confirmar, desde múltiples enfoques, que los factores estructurales señalados en el marco teórico y contextual —disparidad de ingresos, acceso limitado al crédito hipotecario y localización desigual— continúan siendo los principales obstáculos para que la población vulnerable acceda a una vivienda social digna en Bogotá.

En primer lugar, la disparidad de ingresos entre localidades como Bosa y la Zona Nororiental (ZNO) no solo evidencia una brecha económica, sino también una diferencia generacional y educativa que incide directamente en las posibilidades de acceder a vivienda. Mientras en Bosa prevalecen los

hogares con ingresos inferiores a 4 SMLMV y una mayor proporción de población mayor de 45 años, en la ZNO predomina una población más joven con niveles educativos más altos, lo que se traduce en mayores ingresos y, por ende, mayor acceso a créditos y a vivienda propia. Esta situación refuerza el ciclo de exclusión: a menor educación, menores ingresos, y con ello, menores oportunidades para adquirir vivienda en condiciones dignas.

En cuanto al acceso al crédito hipotecario, se visibiliza una clara discriminación estructural hacia ciertos tipos de trabajadores, especialmente informales. Casos como el de Rosa Céspedes exponen cómo los mecanismos financieros tradicionales no reconocen las condiciones reales de ingreso de buena parte de la población bogotana, negándoles la posibilidad de acceder a vivienda pese a su capacidad de pago parcial y compromiso. Incluso quienes cumplen con los criterios formales, como el caso de Milena, enfrentan restricciones por superar apenas el umbral salarial, sin que se tenga en cuenta su carga económica real ni su situación familiar.

Por otro lado, la localización desigual de la vivienda social no solo se manifiesta en la distancia física a los centros de empleo, salud y recreación, sino también en la calidad de vida que ello implica. Los largos tiempos de desplazamiento, la precariedad de las vías, y la falta de equipamientos en sectores como Bosa o Usme, afectan de manera directa el bienestar físico y emocional de los residentes. Esto se refleja también en la experiencia de los entrevistados, donde se mencionan afectaciones a la salud y limitaciones espaciales dentro de las viviendas, especialmente durante eventos como la pandemia.

Además, la información recogida a partir de actores institucionales y privados evidencia una tensión entre el enfoque social de la vivienda y los intereses económicos que la rodean. La vivienda social termina siendo tratada como un producto de inversión antes que, como un derecho, y aunque se promueven alianzas público-privadas, estas no logran resolver las contradicciones fundamentales del modelo actual. La necesidad de cumplir con indicadores de rentabilidad limita los esfuerzos por mejorar la calidad arquitectónica, urbanística y social de la vivienda ofertada.

En este sentido, los resultados demuestran que el problema de la vivienda social en Bogotá no radica únicamente en la cantidad de unidades disponibles, sino en la forma como estas se integran al territorio, cómo se articulan los mecanismos de acceso y financiación, y cómo se consideran (o ignoran) las condiciones reales de quienes las habitan o aspiran a habitarlas. A pesar de los esfuerzos institucionales, persiste una desconexión entre la política pública y las dinámicas socioeconómicas de la ciudad.

Capítulo 5: Conclusiones y recomendaciones

Conclusiones

La presente investigación evidenció que, a pesar de los múltiples esfuerzos normativos y de política pública para garantizar el acceso a la vivienda social en Bogotá, persisten barreras estructurales que limitan la inclusión real de la población vulnerable en el mercado formal de vivienda.

En primer lugar, se constató que la disparidad de ingresos y la informalidad laboral son factores que afectan directamente la capacidad de adquisición de vivienda. Aunque existen subsidios y programas como "Mi Casa Ya", estos no alcanzan a cubrir el universo de personas que requieren una solución habitacional digna.

En segundo lugar, la localización periférica de la mayoría de los proyectos VIS y VIP ha contribuido a consolidar un modelo de ciudad segregado, en el cual las familias de menores ingresos quedan excluidas de las oportunidades urbanas. Este fenómeno, además de limitar el acceso a servicios, empleo y educación, afecta directamente la calidad de vida de los habitantes.

Asimismo, se evidenció una desconexión entre la normativa y su implementación práctica. Mientras el marco legal promueve el derecho a la vivienda y la integración territorial, en la práctica los desarrolladores priorizan el interés económico sobre el impacto social, construyendo VIS en sectores de difícil manutención o fuera del alcance económico de sus destinatarios.

Por otra parte, la calidad arquitectónica y urbanística de la vivienda social actual deja en evidencia una reducción de estándares que afecta no solo la habitabilidad física, sino también el bienestar emocional y la percepción de hogar de sus habitantes.

Finalmente, se concluye que la política de vivienda social debe dejar de centrarse únicamente en la producción de unidades habitacionales y avanzar hacia un enfoque integral, que articule factores económicos, sociales y espaciales en función de la equidad urbana.

Recomendaciones

1. Revisión de los mecanismos de financiación: Es necesario diseñar instrumentos financieros más inclusivos para personas con ingresos informales o inestables, respaldados por garantías estatales que reduzcan el riesgo para las entidades financieras.

2. Fortalecer programas de arriendo social: Implementar alternativas habitacionales para aquellos que no pueden acceder a propiedad, garantizando condiciones dignas y bien localizadas, con esquemas de subsidio eficientes.

3. Reorientar la localización de la vivienda social: Aumentar los incentivos para desarrollar VIS y VIP en zonas consolidadas con acceso a infraestructura y servicios urbanos, evitando la expulsión de los sectores vulnerables hacia la periferia.

4. Mejorar los estándares de habitabilidad: Establecer normativas mínimas que aseguren el confort térmico, la ventilación, iluminación y la disponibilidad de espacios flexibles que respondan a las dinámicas de cada familia. Acompañar la entrega en obra gris con subsidios complementarios para su finalización.

5. Integrar políticas de vivienda con estrategias de formación y empleo: Generar sinergias entre programas de acceso a vivienda, educación técnica y empleo formal puede ampliar las posibilidades de inserción urbana efectiva y sostenida para los sectores vulnerables.

6. Incorporar a la comunidad en el diseño y evaluación de políticas habitacionales: La participación de los beneficiarios puede garantizar que las soluciones propuestas respondan a sus necesidades reales y generen sentido de apropiación.

Estas recomendaciones buscan promover un modelo de vivienda social más justo, equitativo y sostenible, en el que habitar no sea únicamente tener un techo, sino acceder a una vida urbana digna, integrada y con oportunidades reales de desarrollo.

Lista de Referencias o Bibliografía

Ballén Zamora, S. A. (2009). Vivienda social en Altura: Antecedentes y características DE producción en

Bogotá. *Revista INVI* , 24(67), 95–124. <https://doi.org/10.4067/s071883582009000300004>

Bourdieu, P. (1986). The forms of capital. En J. Richardson (Ed.), *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education*. Greenwood Press.

Cancino, A. (2021) La desigualdad en los planes de desarrollo de Bogotá 1995-2024. [Tesis de Maestría en Estudios Interdisciplinarios sobre Desarrollo CIDER, Universidad de los Andes]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstreams/ff3d0e26-c962-4407-9abd-41b2f2a4b3f7/download>

Constitución Política de Colombia. [Const. P.] (1991).

DANE. (2021, 01 de jul.). Encuesta Multipropósito Bogotá (EM). Bogotá: DANE.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/encuesta-multiproposito>

DANE. (2022, 26 de abr.). Informe sobre desigualdad y pobreza en Bogotá. Bogotá: DANE.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/pobreza-monetaria/pobreza-monetaria-2021>

DANE. (2025, 21 de feb.). Vivienda VIS y no VIS. Bogotá: DANE.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis>

Decreto 1469 de 2010. Ministerio de Vivienda. Obtenido el 25 de octubre 2024.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39477>

Decreto 555 de 2021. Ministerio de Vivienda. Obtenido el 25 de octubre 2024.

<https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

Decreto 949 de 2022. Ministerio de Vivienda. Obtenido el 25 de octubre 2024.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=187326>

Fleischer, F., & Tarazona, A. H. (2022). *Vivienda de interés social y pandemia en Colombia. Disrupciones en las formas de habitar*. Org.co.

<http://www.scielo.org.co/pdf/biut/v32n2/2027-145X-biut-32-02-241.pdf>

Gamboa, D. (2014). Clásicos de arquitectura: Ciudadela Colsubsidio. ArchDaily. Obtenido el 10 de Abril de 2025.

[https://www.archdaily.co/co/02-356488/clasicos-de-arquitectura-ciudadela-german-samper](https://www.archdaily.co/co/02-356488/clasicos-de-arquitectura-ciudadela-colsubsidio-german-samper)
<https://www.archdaily.co/co/02-356488/clasicos-de-arquitectura-ciudadela-colsubsidio-german-samper>

González, M., & Martínez, J. (2020). Acceso al crédito hipotecario en Colombia: Análisis de barreras estructurales. *Revista de Economía Colombiana*, 32(4), 15-25.

Harvey, D. (2012). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso.

Heredía Carrillo, D. E. (2020). El efecto de los Subsidios de Vivienda a la Demanda: evidencia desde el programa "Mi Casa Ya" en Colombia. Universidad Nacional.

<https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/78954/Evidencia%20desde%20el%20programa%20Mi%20Casa%20Ya%20en%20Colombia.pdf?sequence=1>

Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*. Anthropos.

Congreso de la República de Colombia. (1991). Ley 3 de 1991. Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones. <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1558431>

Congreso de la República de Colombia. (1997). Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Congreso de la República de Colombia. (2012). Ley 1537 de 2012. Por la cual se dictan normas

tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=47971>

Montoya A. Banco de la República. (2019). Los conjuntos de vivienda del Banco Central Hipotecario.

Credencial Historia, 139, Obtenido al 7 de octubre de 2024.

<https://www.banrepcultural.org/biblioteca-virtual/credencial-historia/numero-349/los-conjuntos-de-vivienda-del-bch>

Naciones Unidas (1976). Declaración de Vancouver sobre Asentamientos Humanos.

Naciones Unidas (2015). Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.

Najman, M. (2019). Acerca de los efectos de la localización de la nueva vivienda social sobre las luchas por el acceso a la ciudad de los sectores populares. *Revista de Estudios Urbanos y Regionales*, 45(1), 29-47.

Ocampo, J. A. (2021). Una historia del sistema financiero colombiano, 1870 – 2021. Editorial MNR Comunicaciones y Ediciones S.A.S. Publicaciones Asobancaria.

ONU-Hábitat. (2019). Elementos de una vivienda adecuada.

<https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

ONU-Hábitat. (2020). Estado de las ciudades en América Latina y el Caribe. Nairobi: ONU-Hábitat.

<https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

Ospinas transforma. (s.f.) Bosque Calderón Tejada. <https://ospinas.com.co/portfolio-items/bosque-calderon-tejada/>

Ramírez J. Banco de la República. (2019). Instituto Crédito Territorial. Credencial Historia, 139.

<https://www.banrepcultural.org/biblioteca-virtual/credencial-historia/numero-349/instituto-de-credito-territorial-ict>

Sainea, C. (2017, 9 de oct). Plaza de la Hoja: espacios inacabados en Bogotá.

<https://www.archdaily.co/co/881228/plaza-de-la-hoja-espacios-inacabados-en-bogota>

<https://www.bbvaesearch.com/publicaciones/colombia-situacion-inmobiliaria-2025/>

Secretaría Distrital de Planeación (2024). Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024.

Secretaría Distrital de Planeación. (2022). Caracterización de la población vulnerable a la pobreza de la ciudad de Bogotá en uso de la EM2021.

https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/4_caracterizacioun_de_la_poblacioun_vulnerable_a_la_pobreza_de_la_ciudad_de_bogotau_en_uso_de_la_emb2021.pdf

Sotelo Gómez, C., Poveda Torres, S. M., & Felizzola Serrano, D. F. (2024). Análisis del comportamiento del consumidor de créditos hipotecarios de vivienda de interés social y prioritario en Colombia, a partir de la variación de la tasa de intervención del Banco de la República en los periodos del 2015 al 2023. Obtenido el 22 de marzo de 2025.

<https://ciencia.lasalle.edu.co/server/api/core/bitstreams/b0caa1ff-645d-4acd-a25e-31f3f3cd74cd/content>

Uribe Escobar, J. D. (2022). Informe sobre el sistema financiero y acceso a créditos hipotecarios en Colombia. *Revista del Banco de la República*. 1023

https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/rbr_notas_1023.pdf

Anexos

Anexo 1

Formato de Encuesta tipo Google Form

