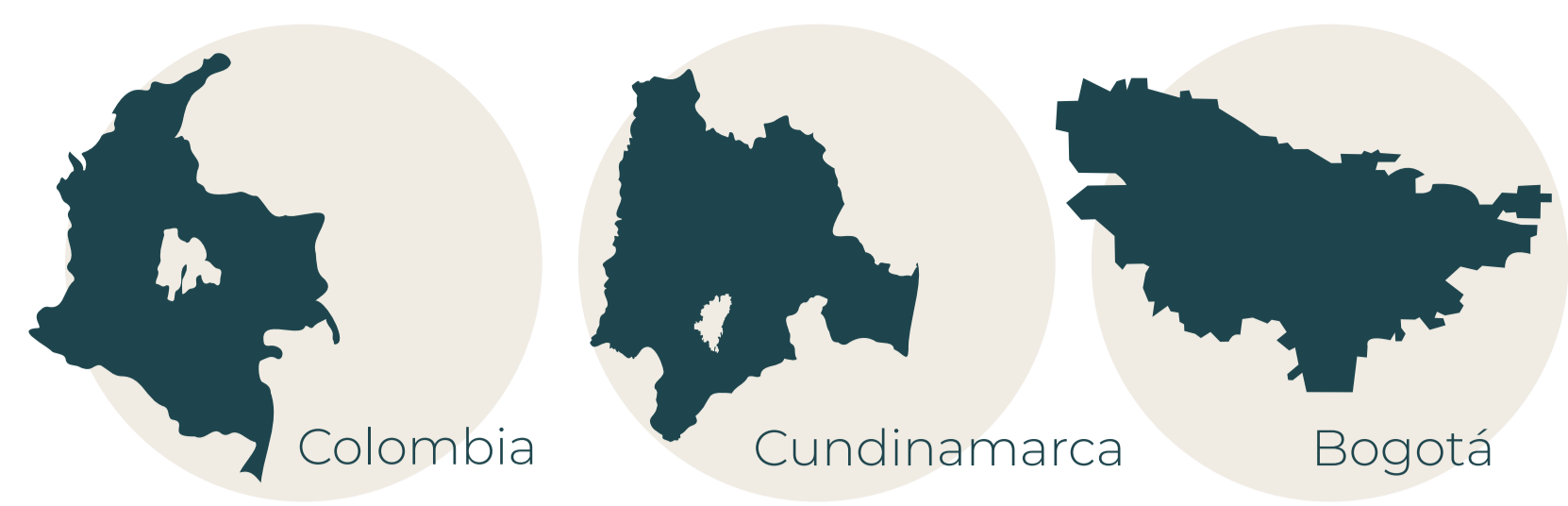


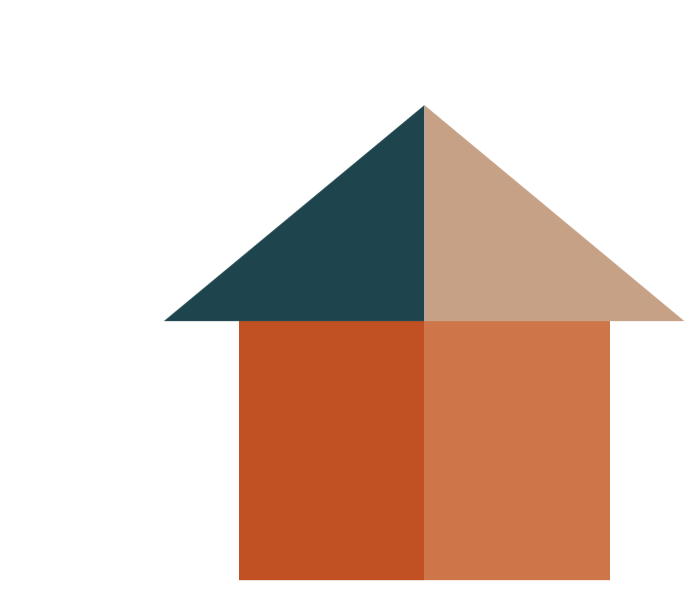
# POBLACIÓN VULNERABLE Y FACTORES QUE LIMITAN EL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL EN BOGOTÁ

## LA CIUDAD NEGADA



Fuente: Elaboración propia

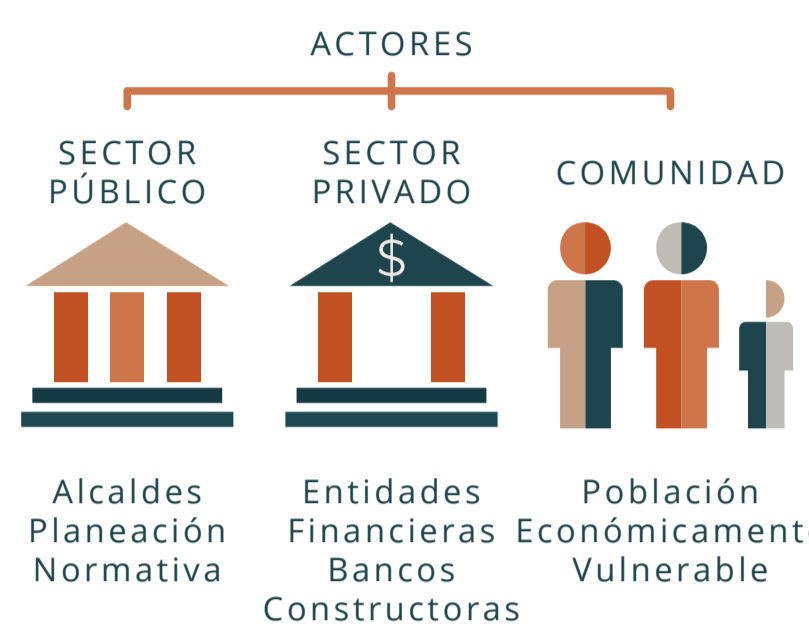
### INTRODUCCIÓN



La **VIVIENDA SOCIAL** (Vivienda de Interés Social, VIS, y Vivienda de Interés Prioritario, VIP) en **BOGOTÁ**, enfrenta desafíos de **ADQUISICIÓN** por parte de la **POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE VULNERABLE**.

### PROBLEMÁTICA

La vivienda es una preocupación constante en Bogotá, sin embargo, la población vulnerable encuentra difícil acceder a casa propia.



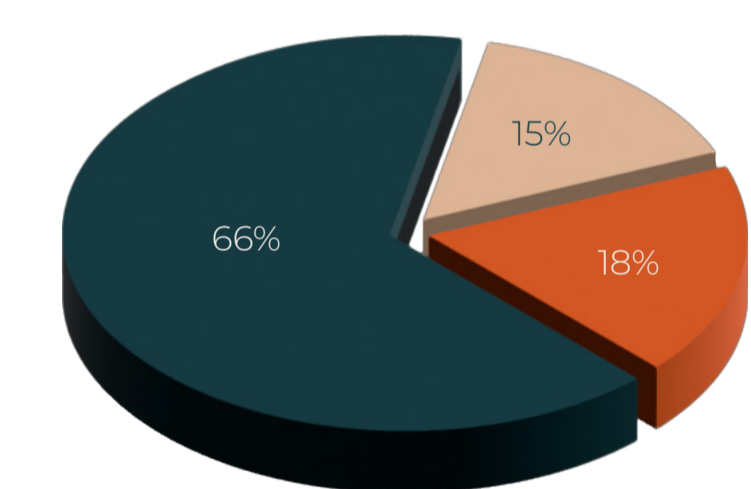
### PREGUNTA PROBLEMA

¿Cuáles son los principales factores que contribuyen a la baja adquisición de vivienda social por parte de la población económicamente vulnerable en Bogotá?

### JUSTIFICACIÓN

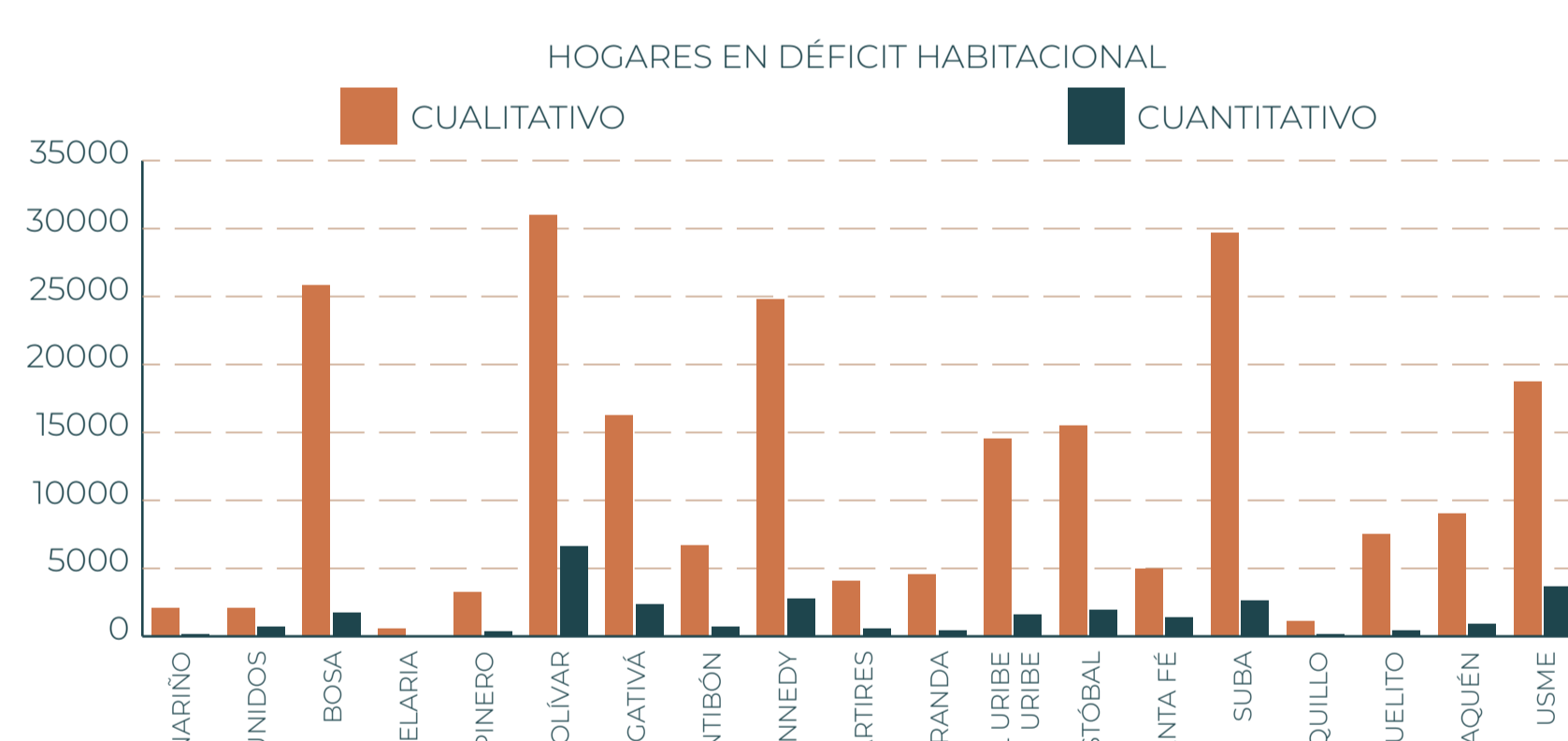
La vivienda social en Bogotá se construye de forma masiva, representando entre VIS y VIP más del 80% del total de la vivienda construida en la ciudad.

#### UNIDADES DE VIVIENDA CONSTRUIDA EN BOGOTÁ (2024)



Convirtiéndose en la tipología más construida en la ciudad.

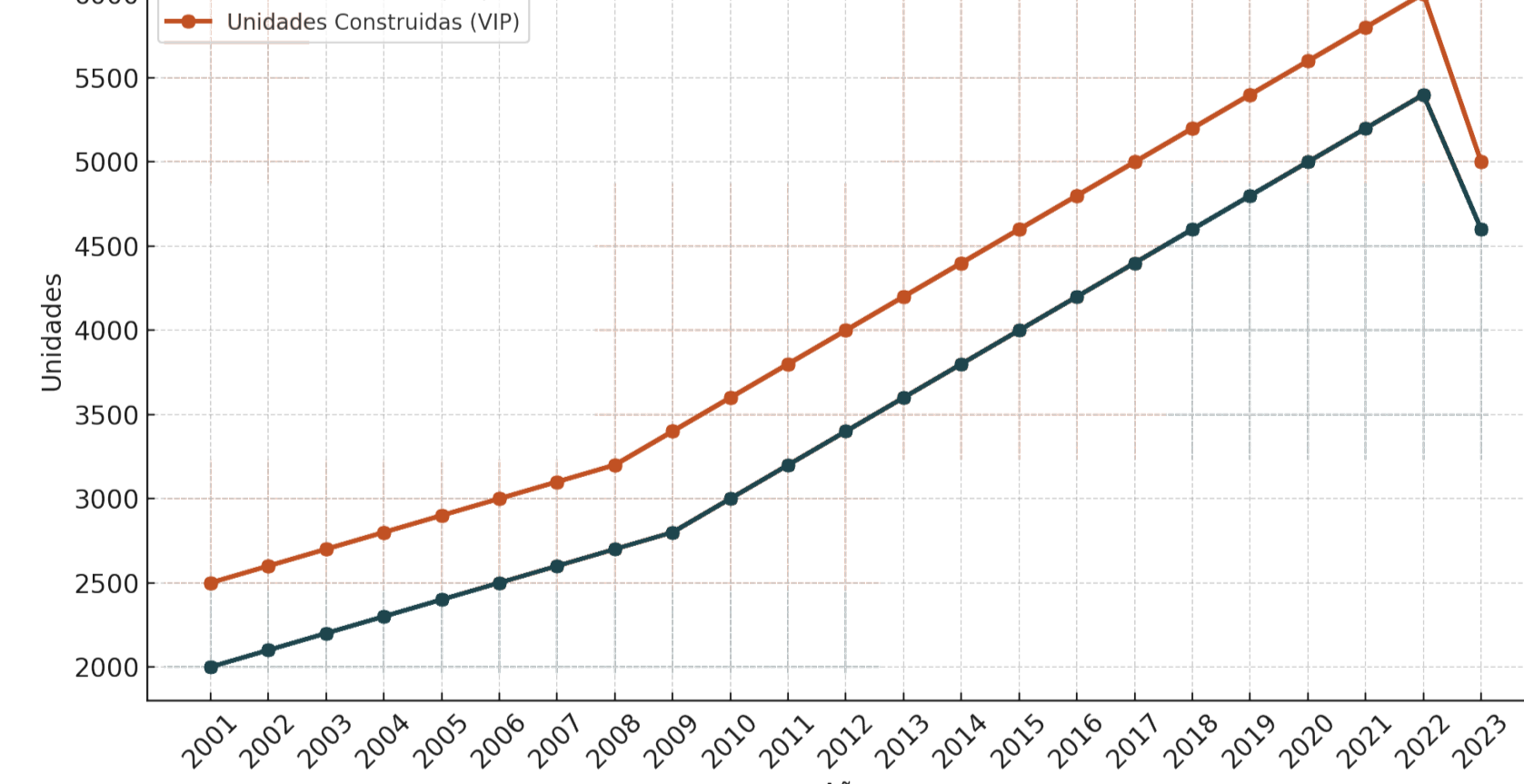
Sin embargo, en Bogotá existe un mayor porcentaje de hogares con déficit cualitativo más que cuantitativo de vivienda.



Fuente: Elaboración propia. Datos: Secretaría del Habitat de Bogotá

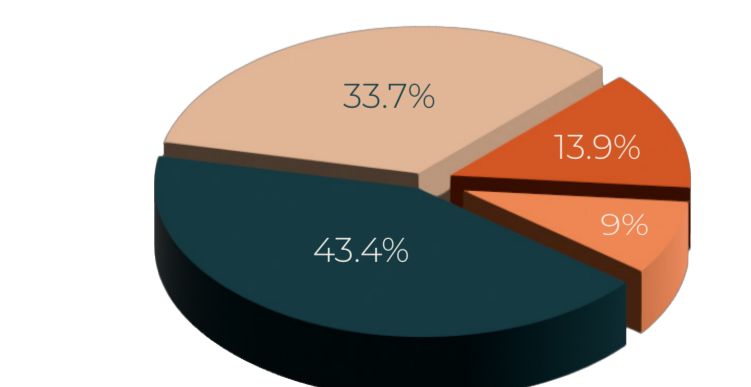
Y en cifras pudiera intuirse que está respondiendo al déficit de vivienda de la ciudad, puesto que las estadísticas demuestran una constante entre la construcción y compra de la vivienda social.

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



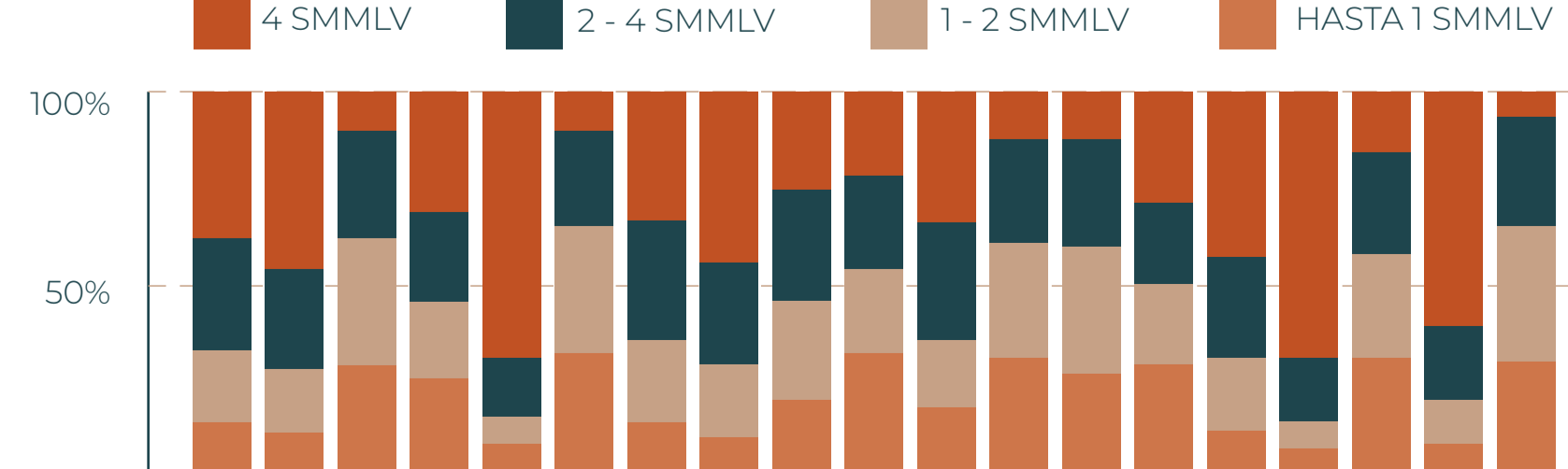
Fuente: Elaboración propia. Datos: Varias Fuentes

#### CLASIFICACIÓN DEL SISBÉN (2023)



No obstante, el déficit cualitativo representa un mayor porcentaje de la población, que a su vez representa a la población en situación de pobreza según el índice de pobreza multidimensional del DANE, que como indicador contempla el acceso a vivienda y a servicios.

#### INGRESO DE HOGARES (2021)



Fuente: Elaboración propia. Datos: Secretaría del Habitat de Bogotá

### OBJETIVOS

Identificar cuáles son los principales factores que influyen en la baja adquisición de vivienda social en Bogotá por parte de la población económicamente vulnerable.

Analizar el modelo de producción y acceso a la vivienda antes y después de la creación de la Ley 3 de 1991

Comparar el modelo anterior y actual

Explorar algunas de las implicaciones sociales y arquitectónicas

### MARCO NORMATIVO

Constitución Política de Colombia 1991

Ley 3 de 1991: Ley de Vivienda de Interés Social

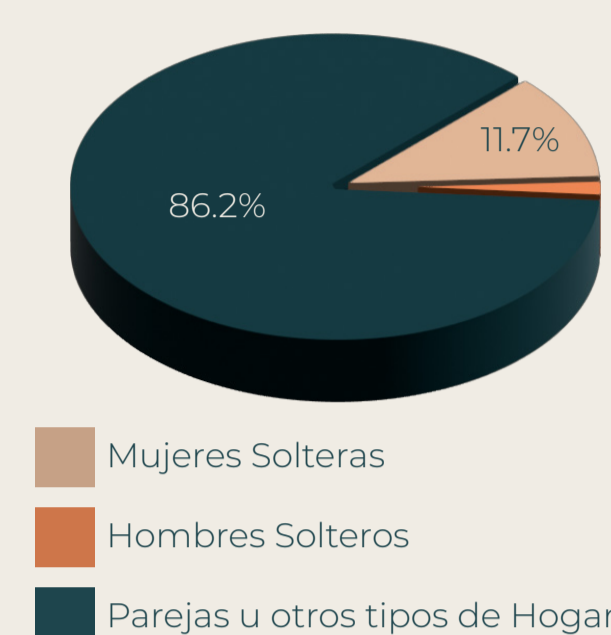
Ley 1537 de 2012: Acceso a Vivienda para Población Vulnerable

Decreto 1469 de 2010: Licencias Urbanísticas

### DISPARIDAD EN LOS INGRESOS PER CAPITA

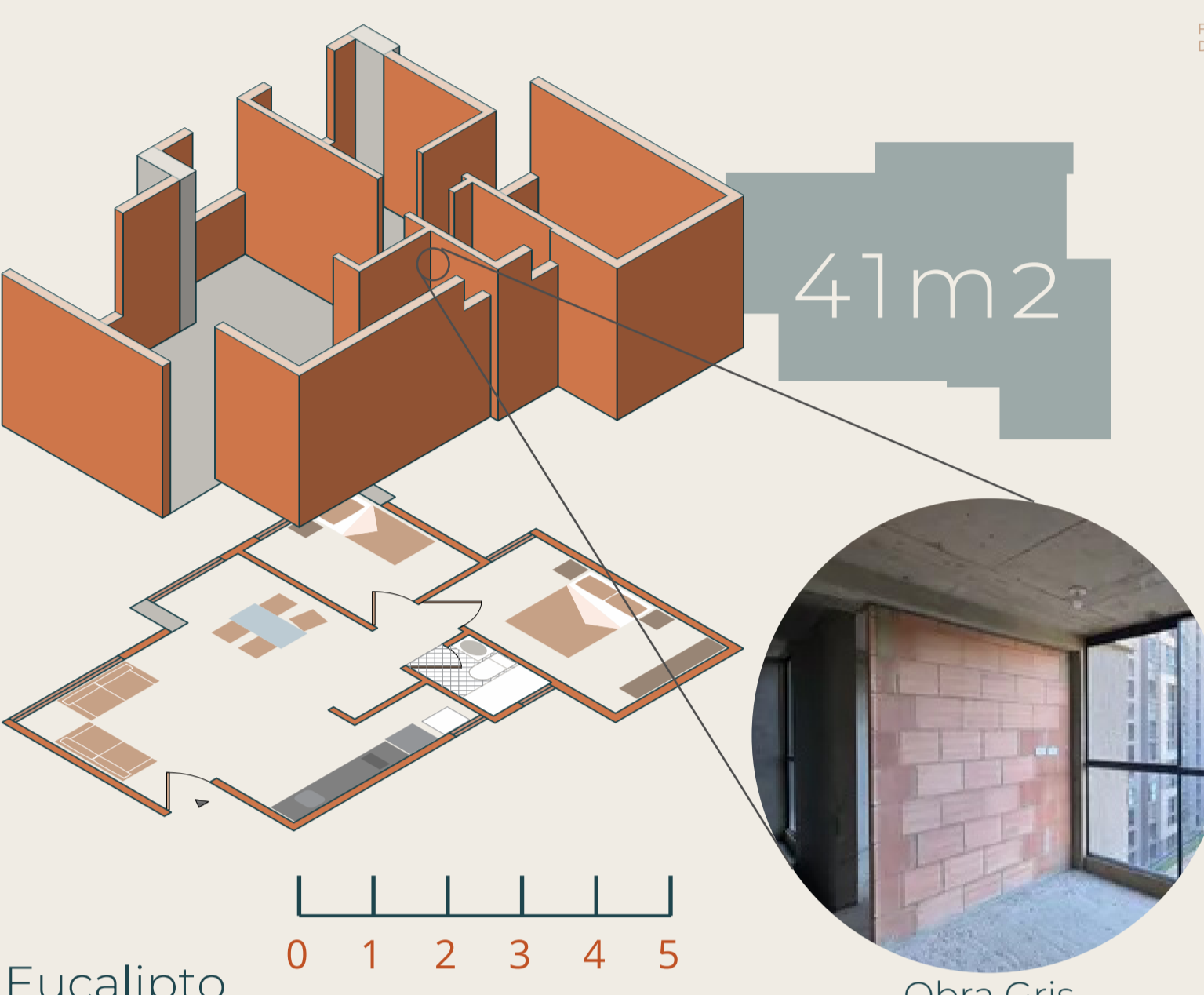
Estudios como los de Vargas y Sánchez (2020) han señalado que la concentración de bajos ingresos dificulta que las familias cumplan con los requisitos financieros para acceder a créditos hipotecarios, aun cuando existen subsidios estatales como "Mi Casa Ya".

#### TIPOS DE HOGARES (2023)



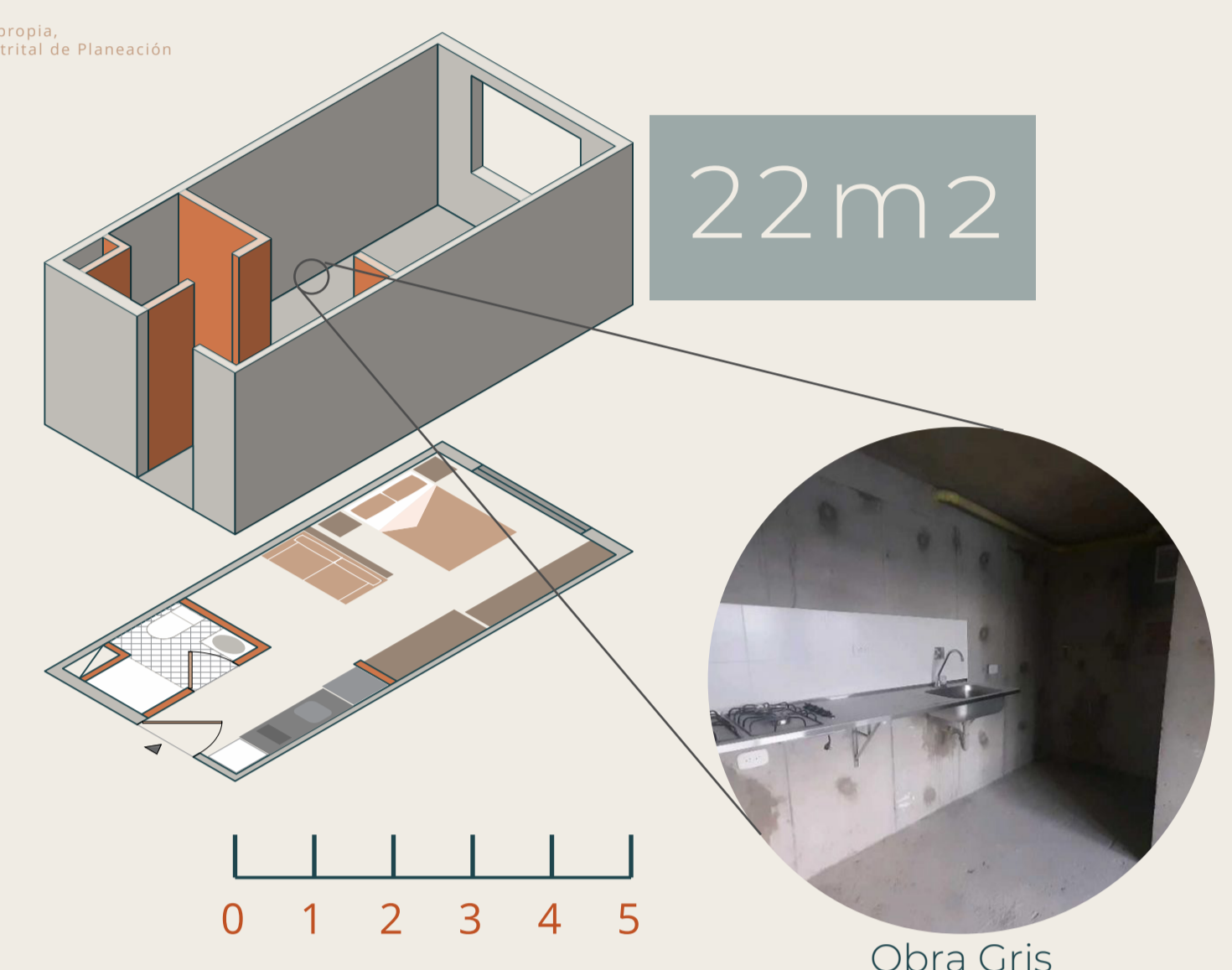
Además es justo mencionar que hay un porcentaje considerable de hogares en Bogotá que son encabezados por mujeres, que aún en la actualidad presentan menores ingresos que los hombres.

Fuente: Elaboración propia. Datos: Secretaría Distrital de Planeación



Eucalipto Parques de Bogotá **ESTRATO 2**

- C** Acabados (Estándar) = 35 millones
- S** Alquiler = 800.000
- O** Administración = 150.000
- S** Mercado (3 Personas) = 500.000
- C** Servicios = 300.000



Proyecto Oruga 93 El Chicó **ESTRATO 6**

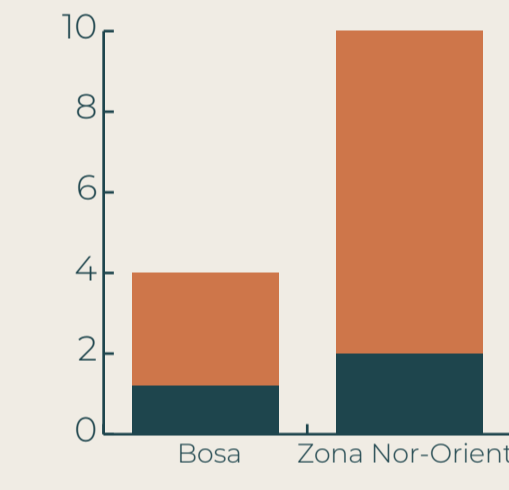
- C** Acabados (Estándar) = 20 millones
- S** Alquiler = 3'000.000
- O** Administración = 400.000
- S** Mercado = 1'500.000
- C** Servicios = 500.000

La habitabilidad de una VIS recién entregada es mínima y para una familia con ingresos limitados esto implicado un costo y endeudamiento extra

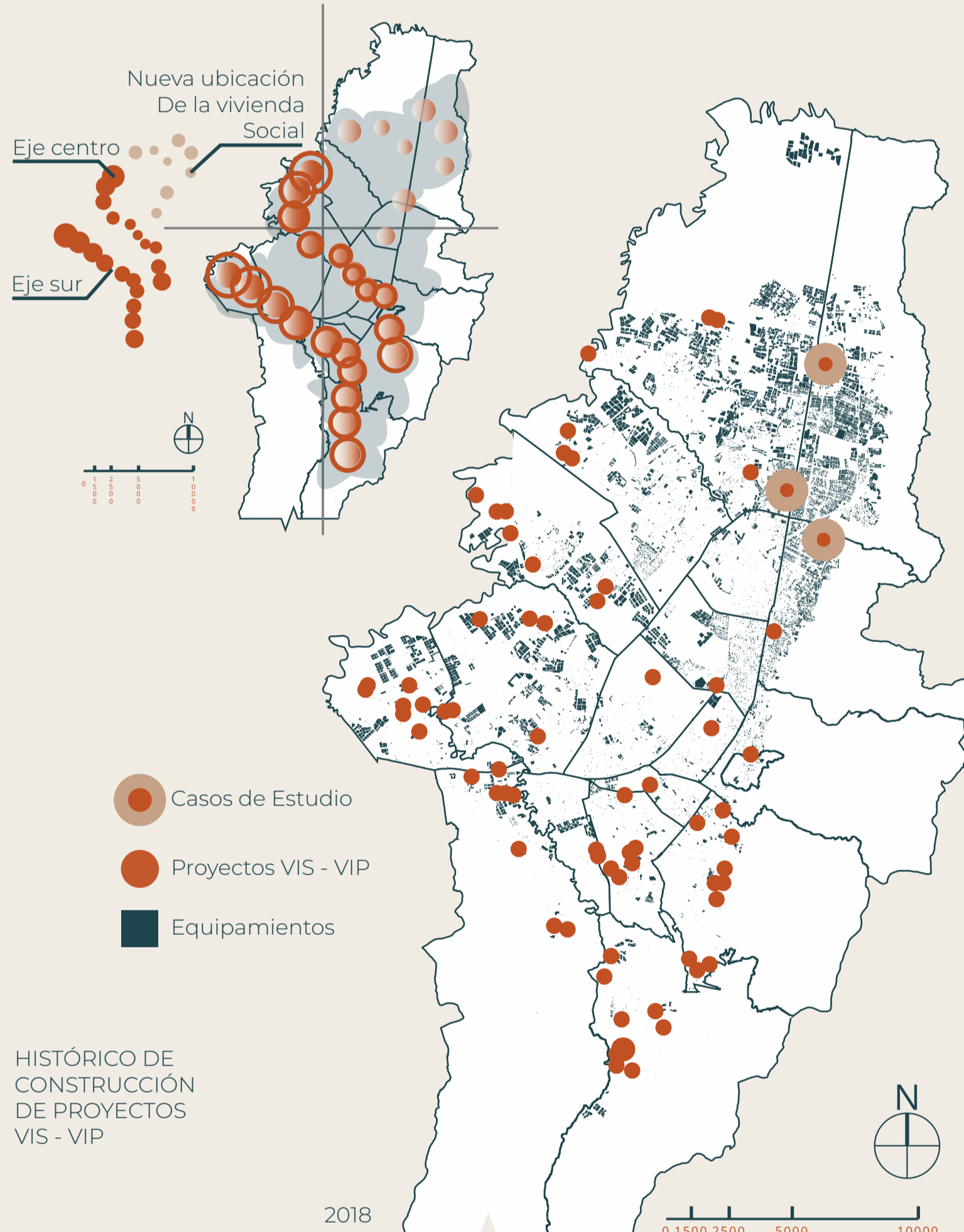
### LOCALIZACIÓN DESIGUAL

Investigaciones como las de Najman (2019) evidencian cómo los proyectos de VIS y VIP tienden a ubicarse en las periferias urbanas, donde el costo del suelo es más bajo.

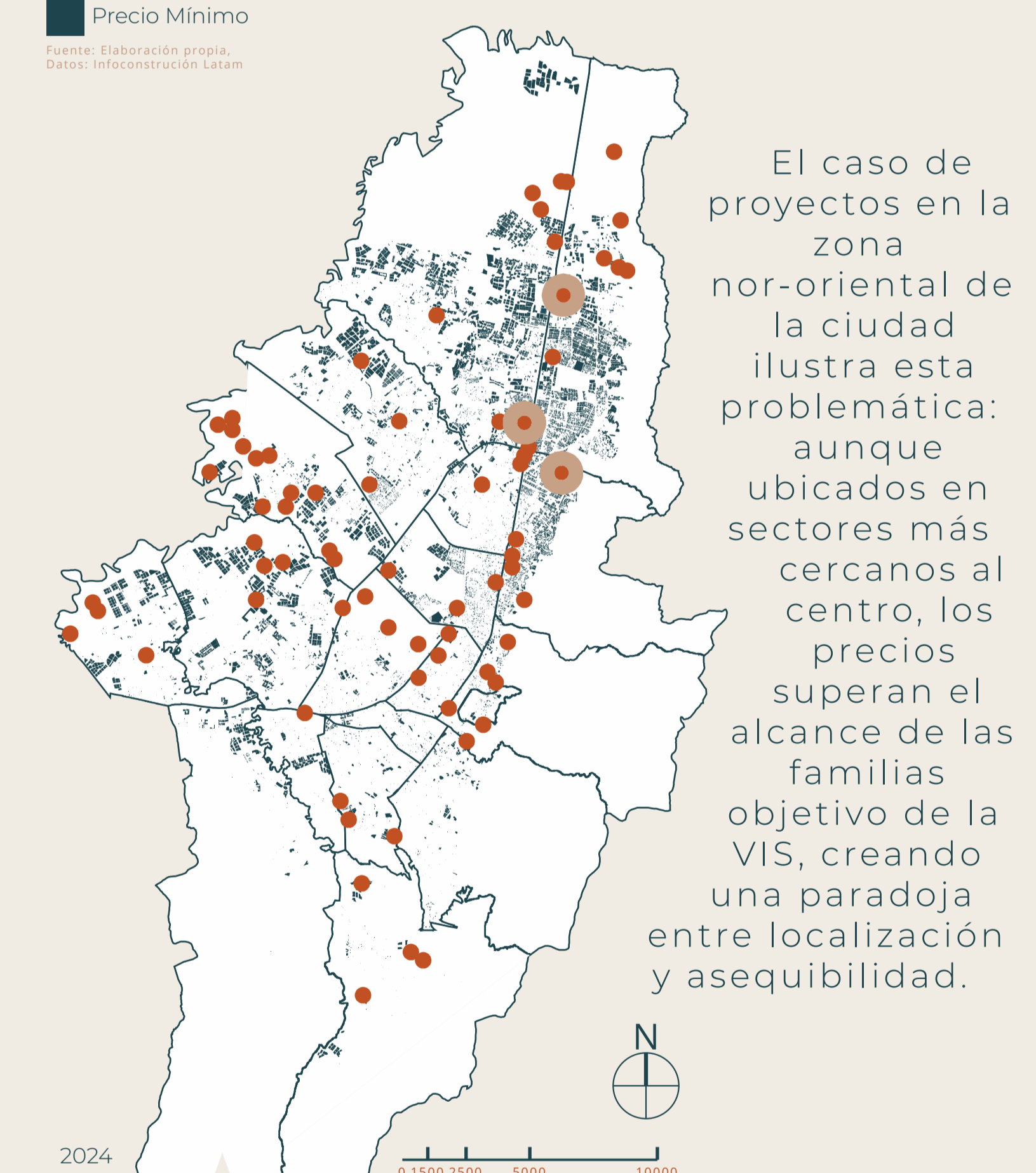
#### PRECIOS DEL SUELO (2024)



Esto perpetúa patrones de segregación, ya que las familias beneficiadas suelen quedar aisladas de oportunidades laborales, educativas y culturales.



HISTÓRICO DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS VIS - VIP

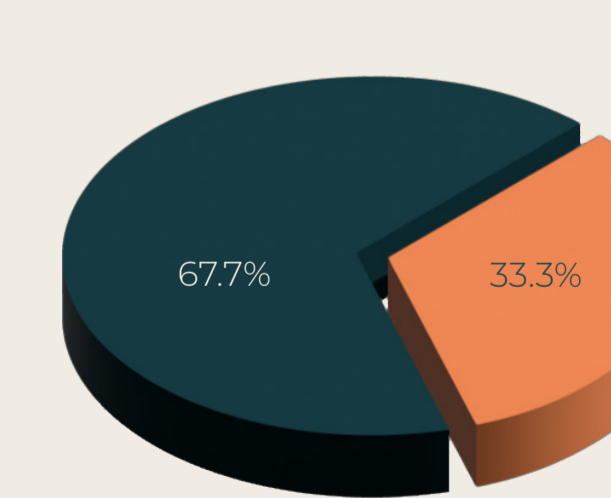


El caso de proyectos en la zona nor-oriental de la ciudad ilustra esta problemática: aunque ubicados en sectores más cercanos al centro, los precios superan el alcance de las familias objetivo de la VIS, creando una paradoja entre localización y asequibilidad.

### 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 Rueda y Rojas (2018), las principales limitaciones incluyen:

#### TASA DE INFORMALIDAD (2024)



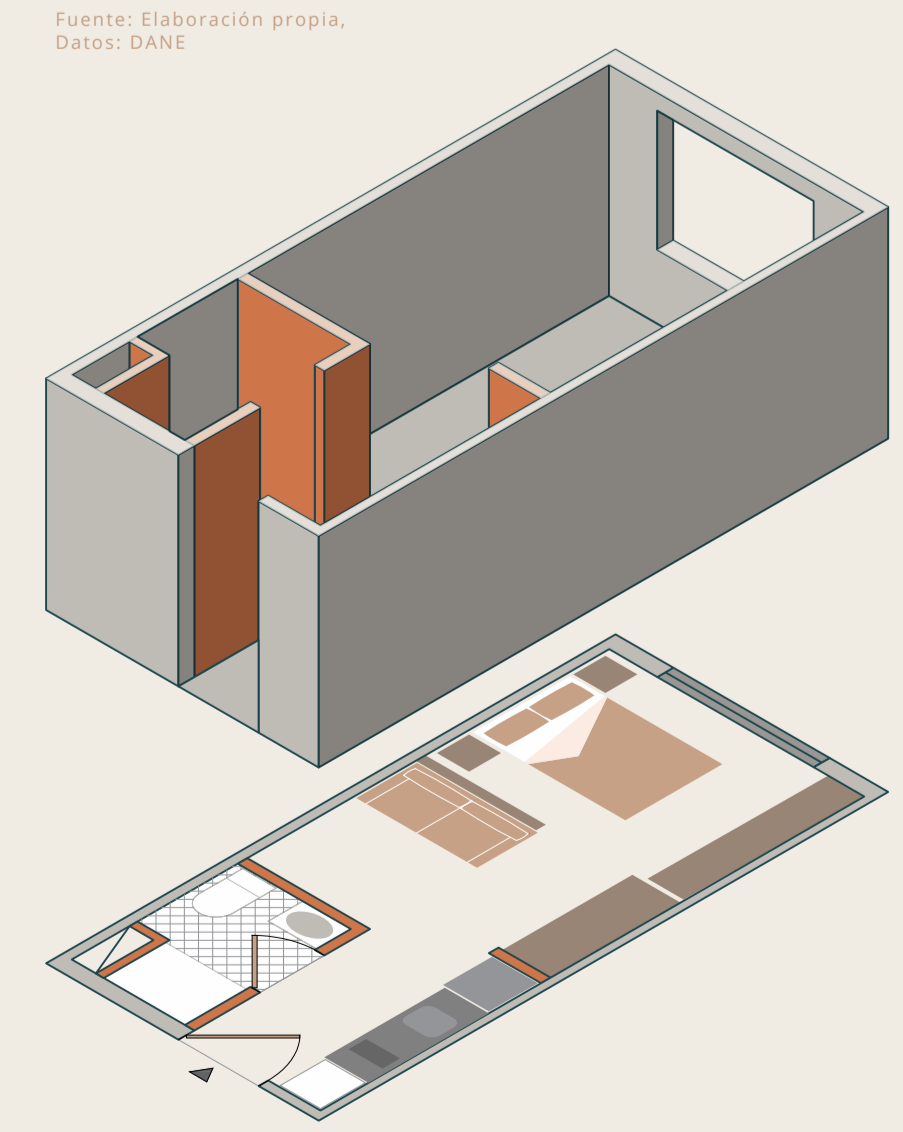
- Altos costos asociados al crédito (tasas de interés y seguros)
- Requisitos excluyentes como historial crediticio y capacidad de endeudamiento
- Falta de programas diferenciados para hogares informales

#### TIPOS DE FAMILIAS Y MAYOR POSIBILIDAD DE ACCESO



**PAREJA PROFESIONAL**  
Ingresos de alrededor de 10 millones. Múltiples posibles codeudores con finca raíz. Empleo estable en compañía establecida.

**POSIBILIDAD 86%**



22m<sup>2</sup>



**FAMILIA DE 5 MIEMBROS**  
Ingresos de alrededor de 2 millones. Familia desplazada sin posibles codeudores. Trabajo informal por días.

**POSIBILIDAD 14%**



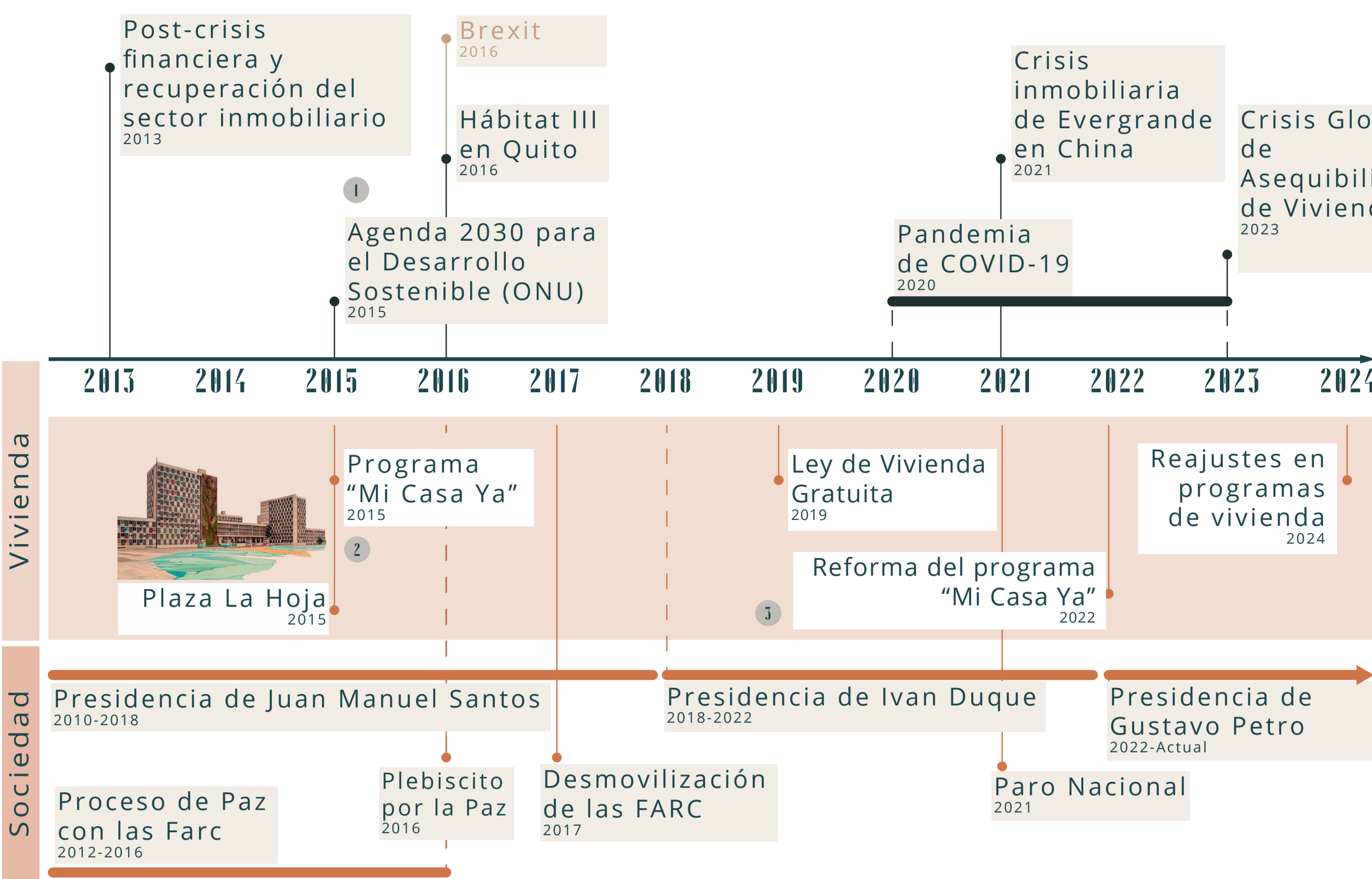
Proyecto Oruga 93 El Chicó **ESTRATO 6**

Las condiciones socio-económicas también repercuten en la segregación y la posibilidad de acceso a una vivienda digna para la población vulnerable.

# ACTUALIDAD

## Contexto Int.

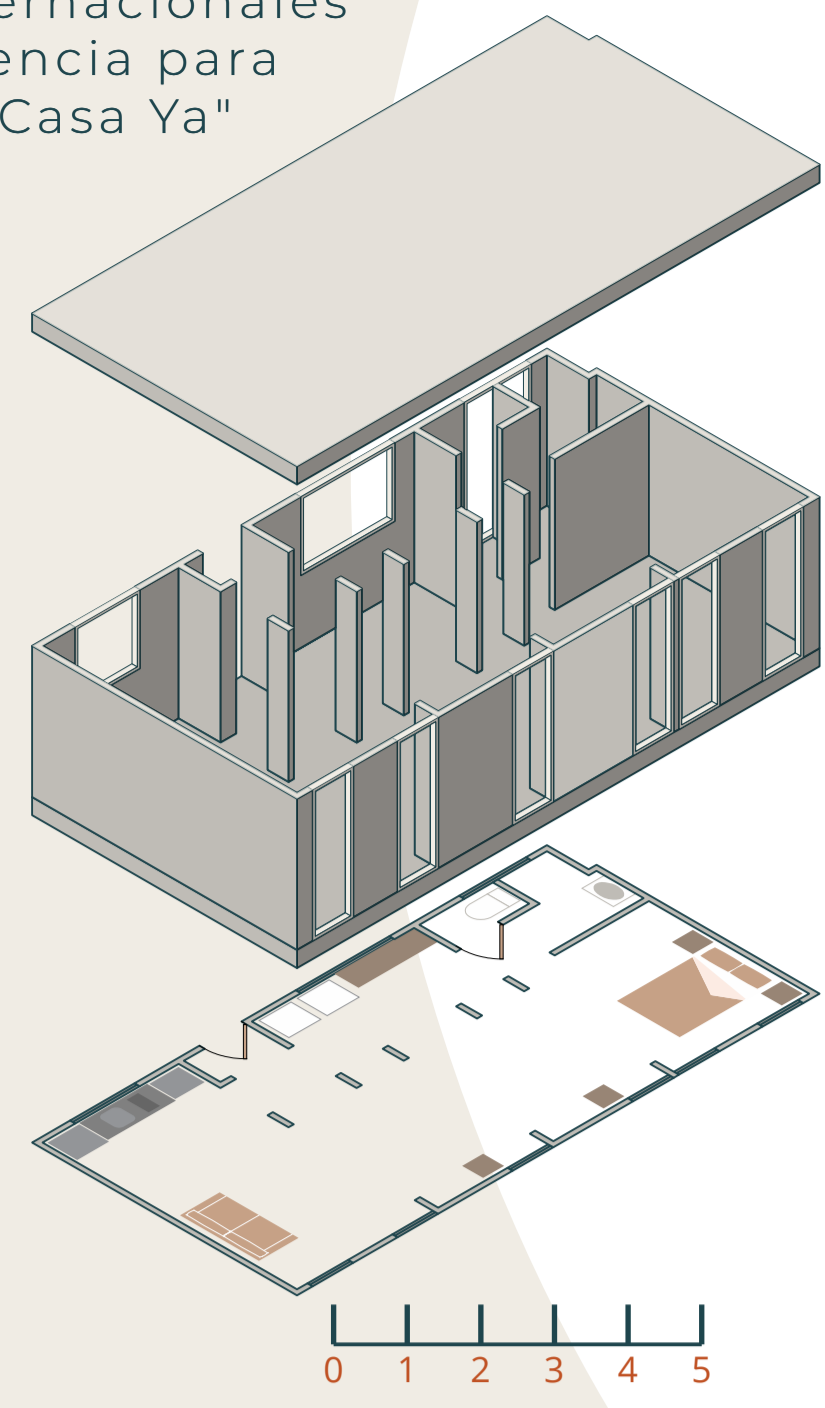
## Contexto Nacional



- 1 Acceso a la vivienda digna como un derecho humano esencial
- 2 Los lineamientos internacionales sirvieron como referencia para iniciativas como "Mi Casa Ya"
- 3 Pretende garantizar el acceso a vivienda digna a las familias vulnerables

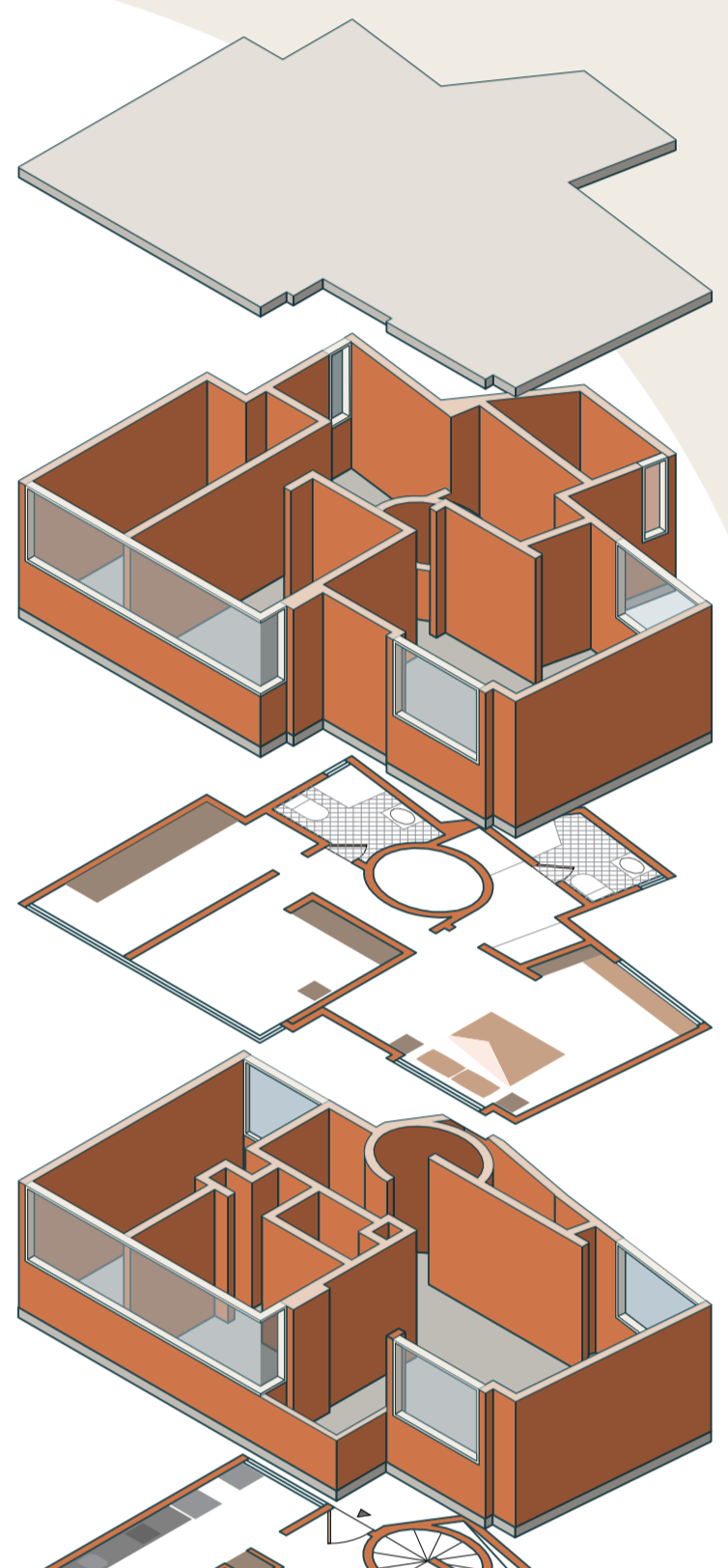


**Proyecto Plaza de La Hoja**  
 Fecha de construcción 2015  
 Felipe González-Pacheco  
 Área apt. 48m<sup>2</sup>



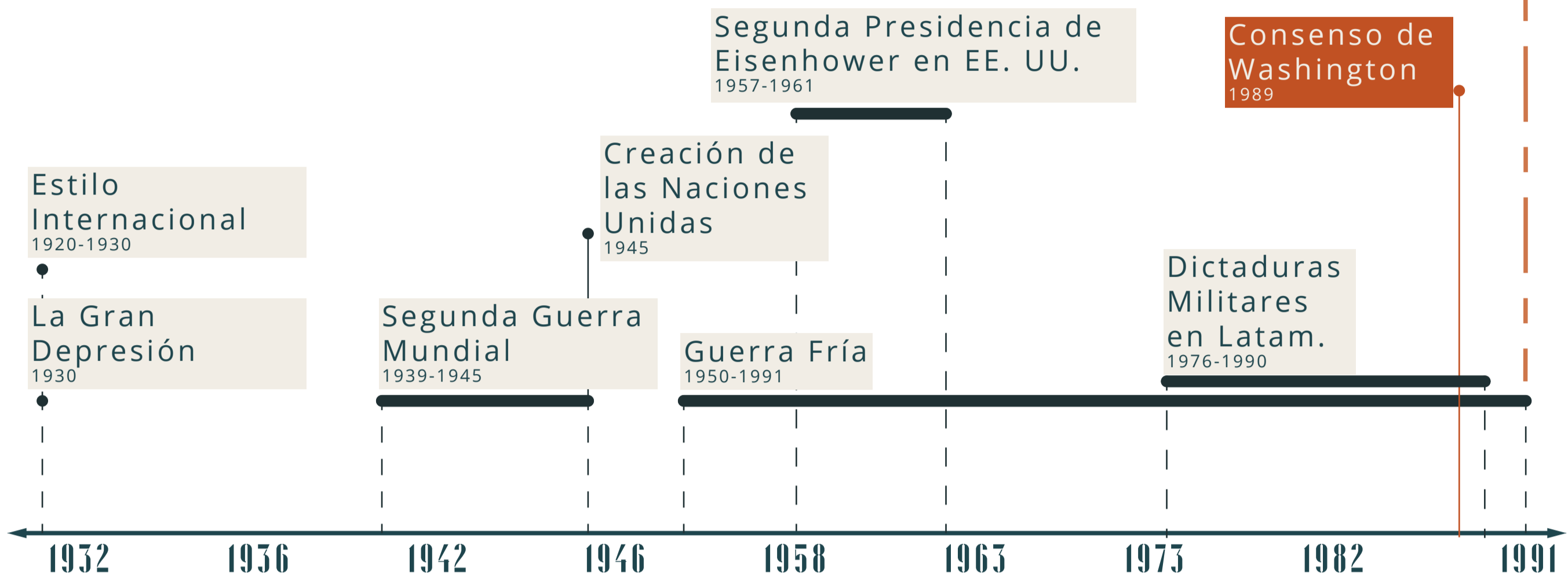
## MARCO HISTÓRICO - PREVIO A LA CONSTITUCIÓN DE 1991 Y LA LEY 3 DE 1991

- 1 Encargado de financiar vivienda obrera y mínima. Para 1935 con el apoyo de la compañía central de construcciones funda los barrios Colombia, Restrepo, Calle 67, Las Mercedes y Bosque Calderón Tejada
- 2 Su tarea inicial fue apoyar las mejoras funcionales, higiénicas y estéticas de la vivienda rural. En 1942 se crea su sección urbana, con la labor entorno a crear programas de vivienda para superar el déficit de vivienda popular. (Ramírez, 2019)
- 3 Colombia con una economía basada en la exportación de un producto único, el café, cae en crisis debido a la disminución de compra durante el final de la segunda guerra mundial.
- 4 Se establecen categorías de zonificación y las medidas de las viviendas, que estarían entre 80 y 90m<sup>2</sup>

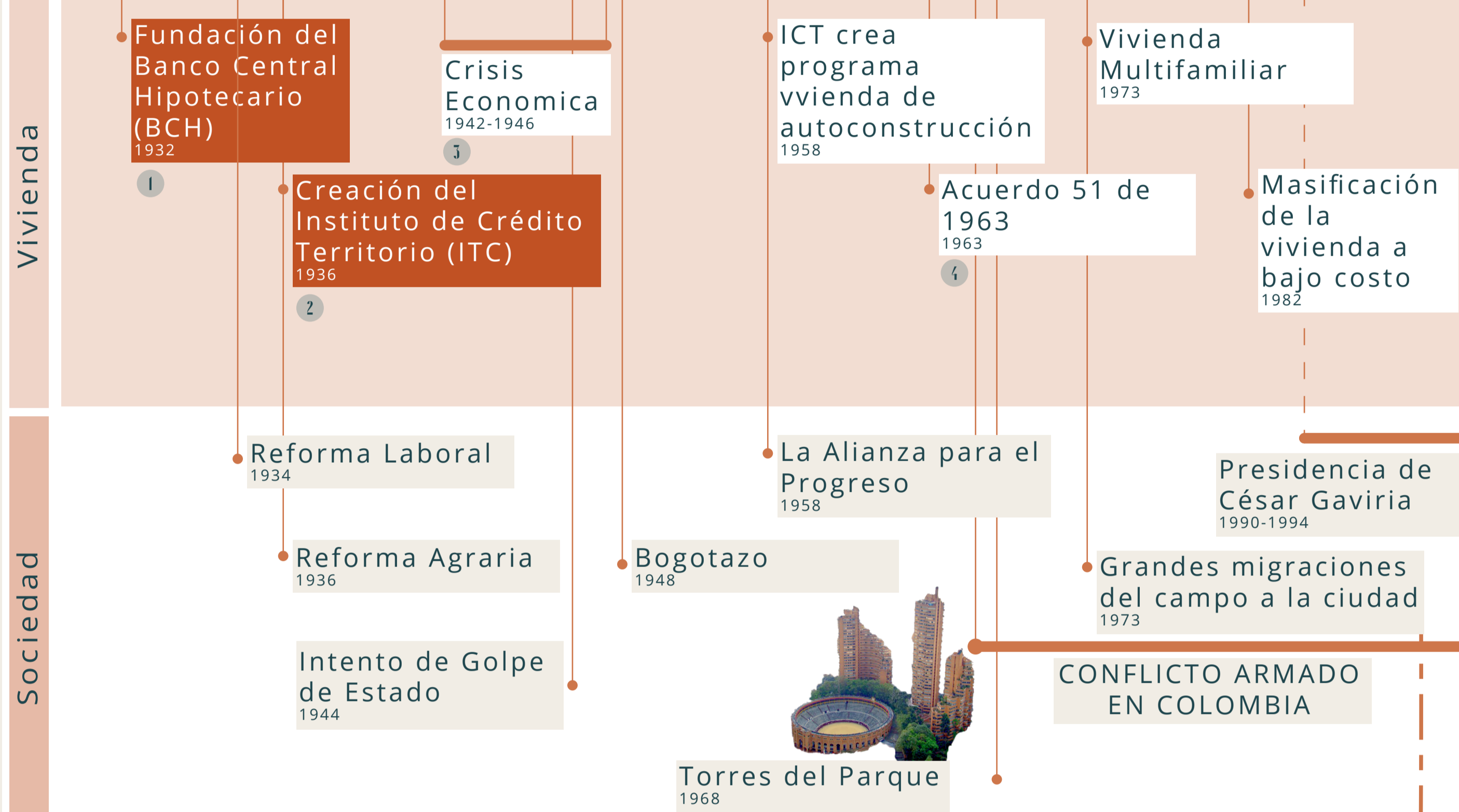


**Proyecto Torres del Parque**  
 Fecha de construcción 1968  
 Rogelio Salmona  
 Área apt. 118m<sup>2</sup>

## Contexto Internacional



## Contexto Nacional



- 1 En materia de vivienda, reconoció el derecho fundamental a la vivienda, fomento la participación ciudadana, se enfocó en la vivienda social y también en un desarrollo urbano sostenible.
- 2 El decreto pretendía facilitar el acceso a vivienda digna por parte de la población que debido al conflicto armada fue obligada a abandonar sus hogares. Dentro de los subsidios otorgados, había mecanismos que permitían el adquirir, construir o mejorar una vivienda.

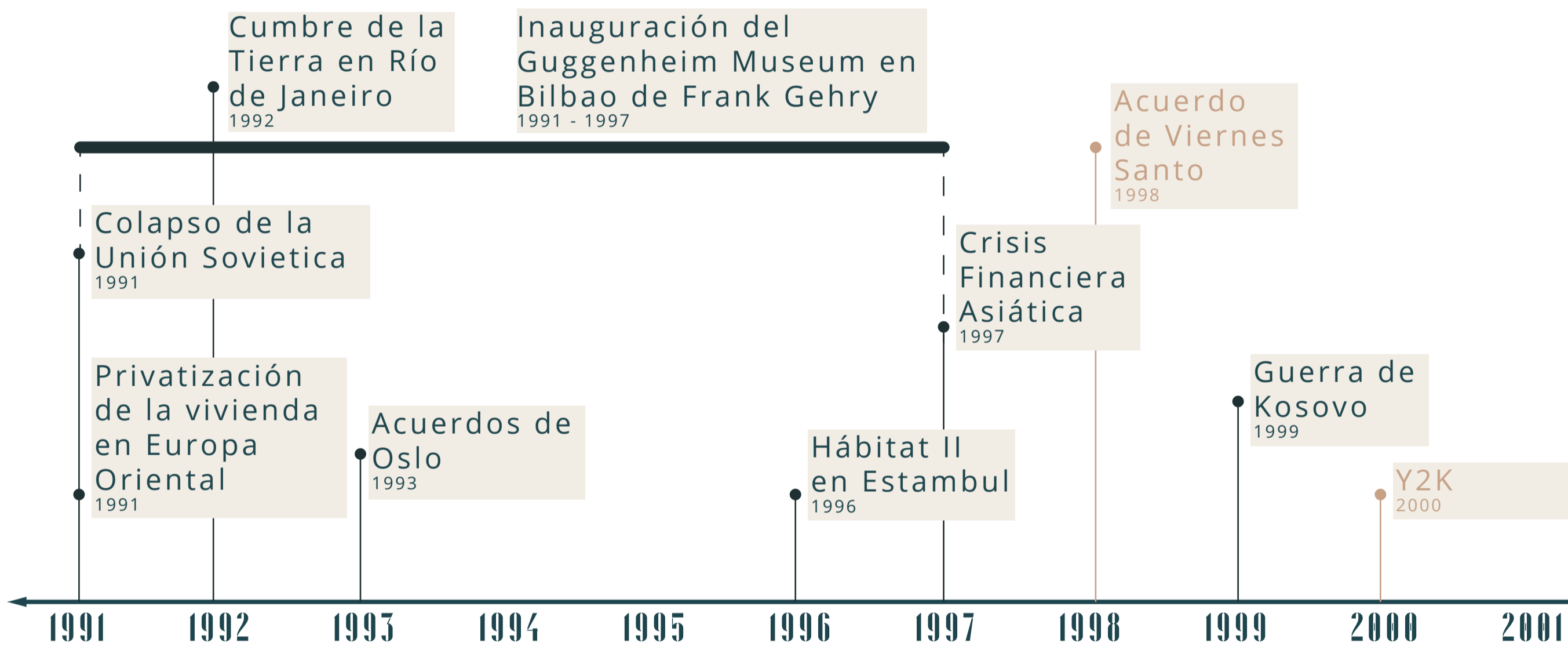


Proyecto: Nueva Santa Fé - Rogelio Salmona 1987

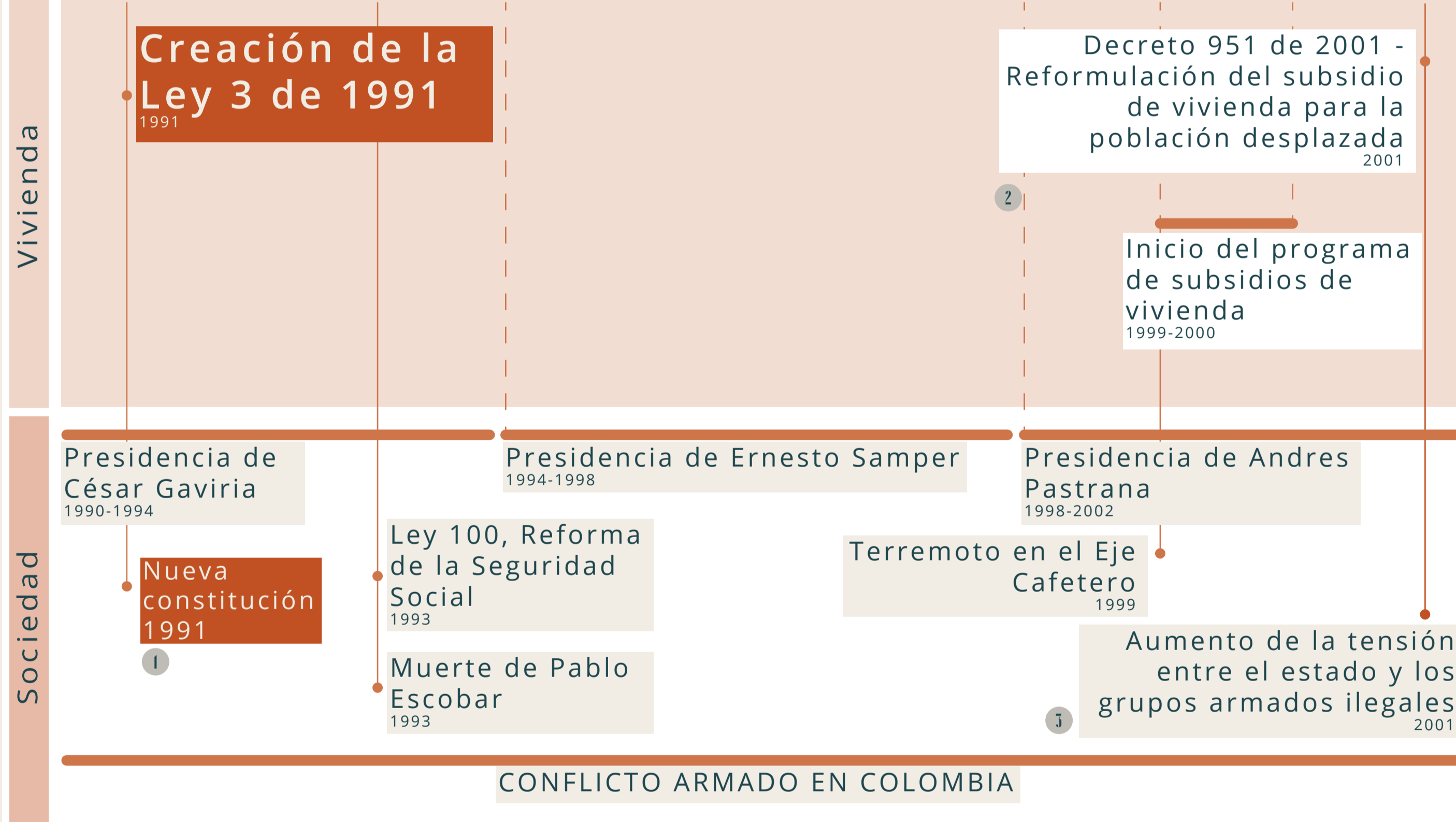
Proyectos de V15 masivos en Madelena - Bogotá 2024

## MARCO HISTÓRICO - POSTERIOR A LA CONSTITUCIÓN DE 1991 Y LA LEY 3 DE 1991

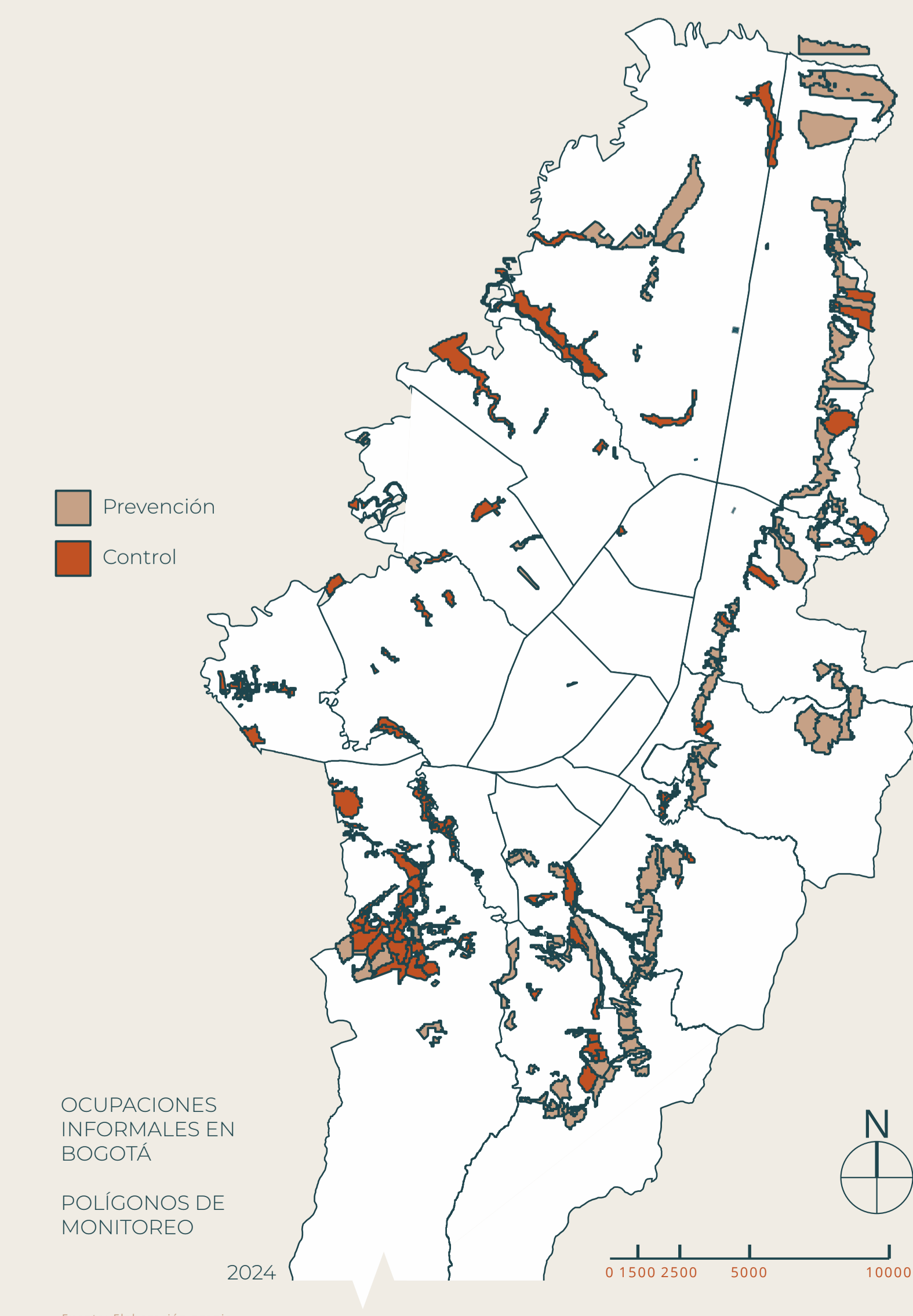
## Contexto Internacional



## Contexto Nacional

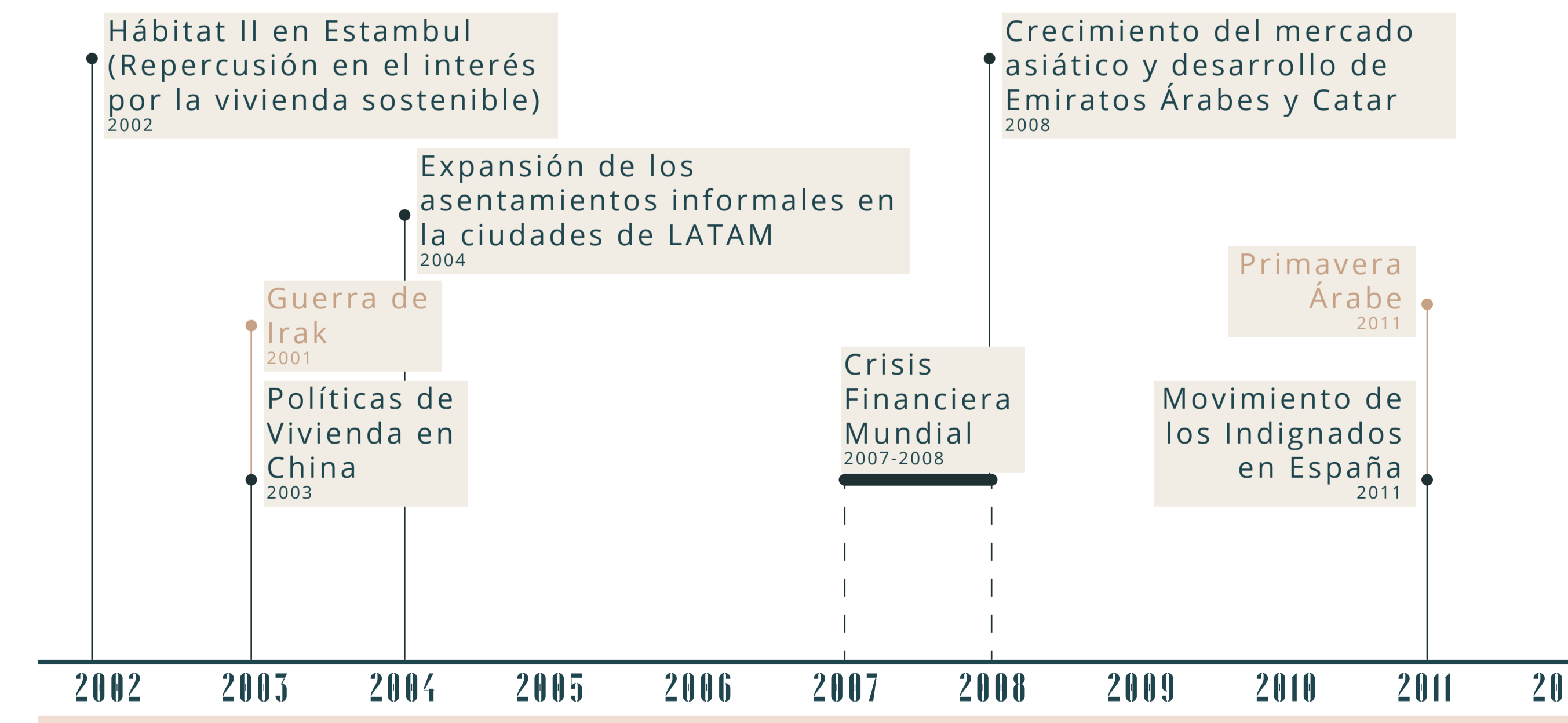


- 3 Fue uno de los principales factores que influyó en la movilización masiva de la población rural a las ciudades, lo que eventualmente repercutió en un crecimiento exponencial de los asentamientos informales en las ciudades.

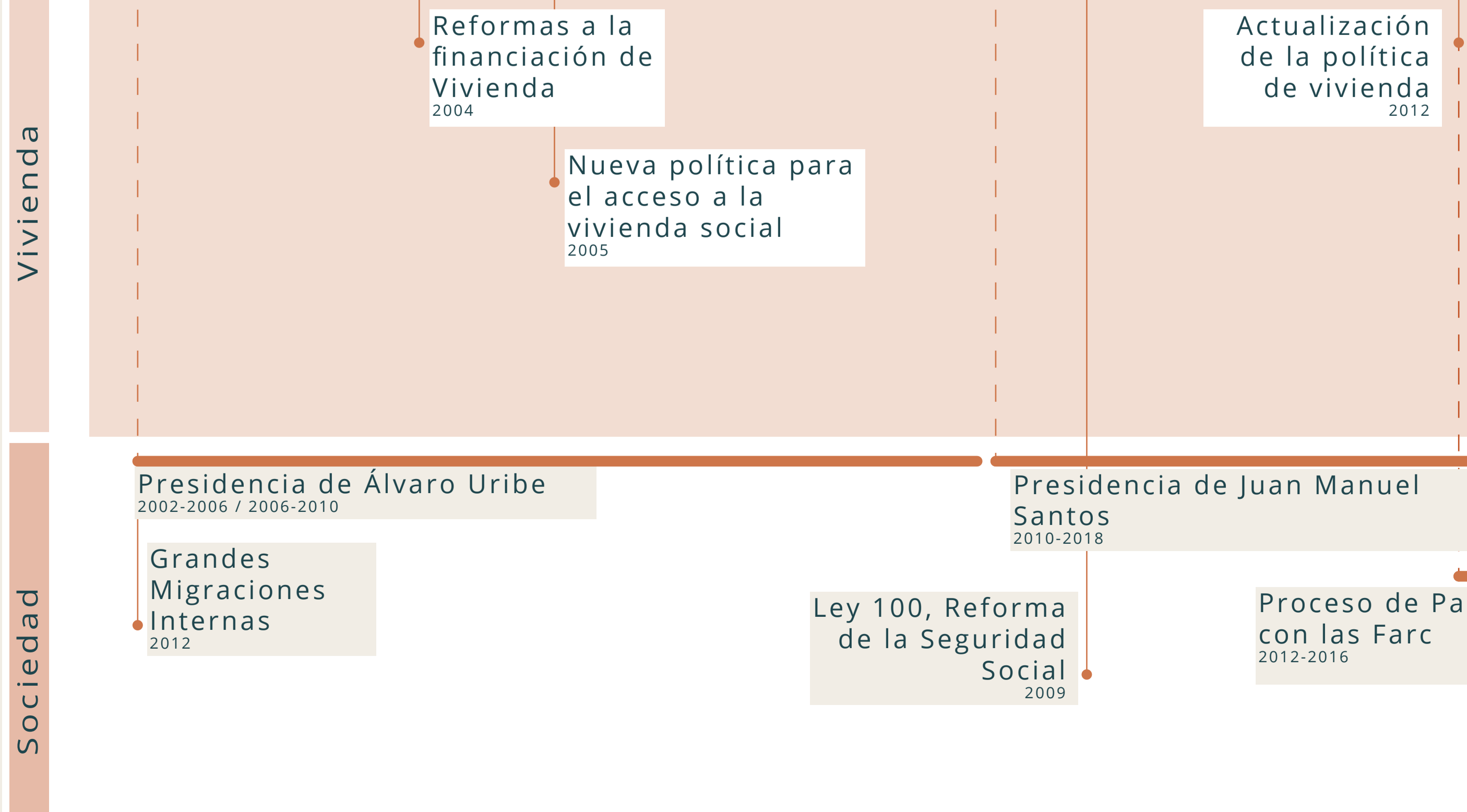


Ocupaciones Informales en Bogotá  
 Polígonos de Monitoreo 2024  
 Fuente: Elaboración propia. Datos: Geoservicio Secretaría del Hábitat

## Contexto Internacional

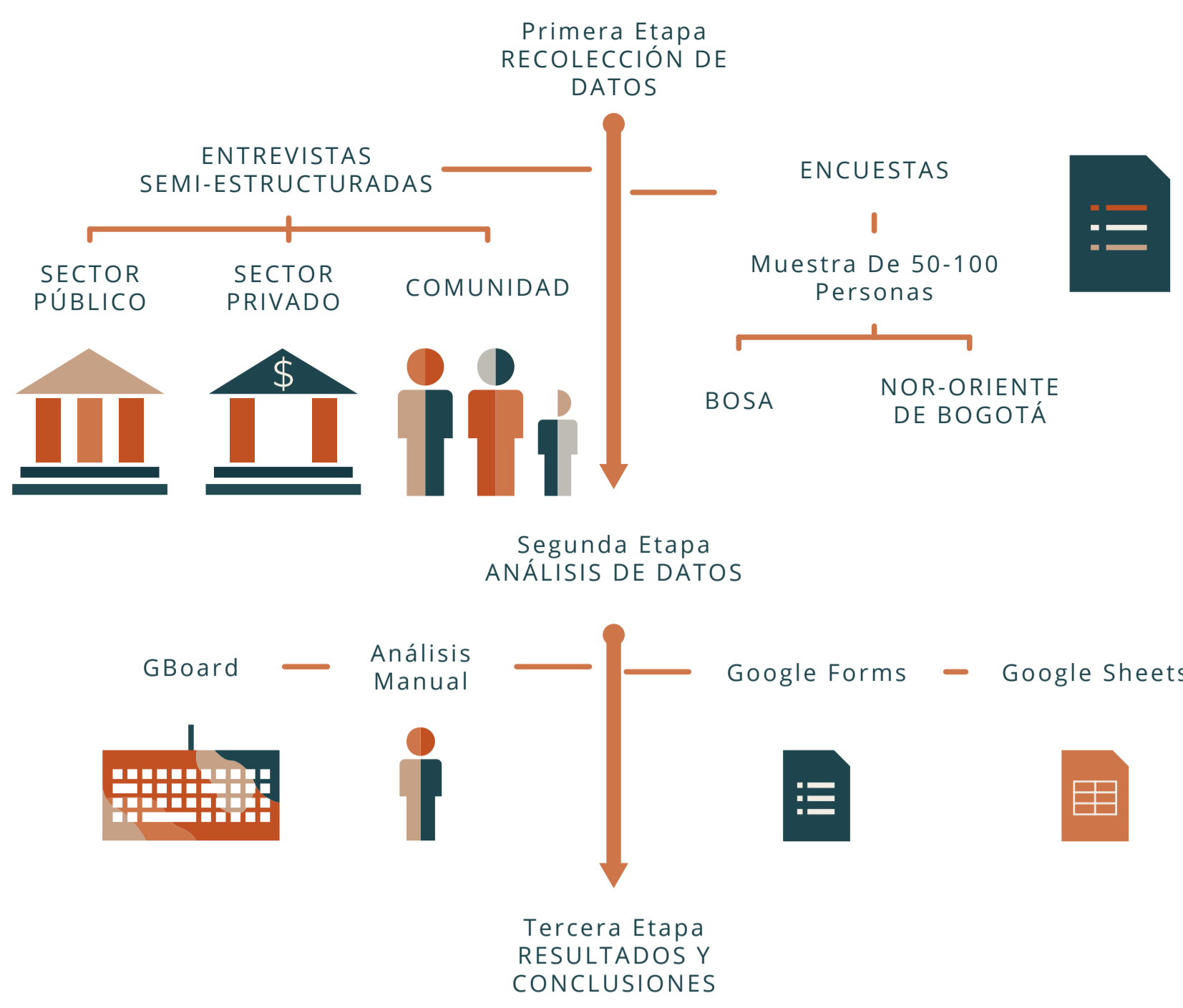


## Contexto Nacional



CONFLICTO ARMADO EN COLOMBIA

# METODOLOGÍA

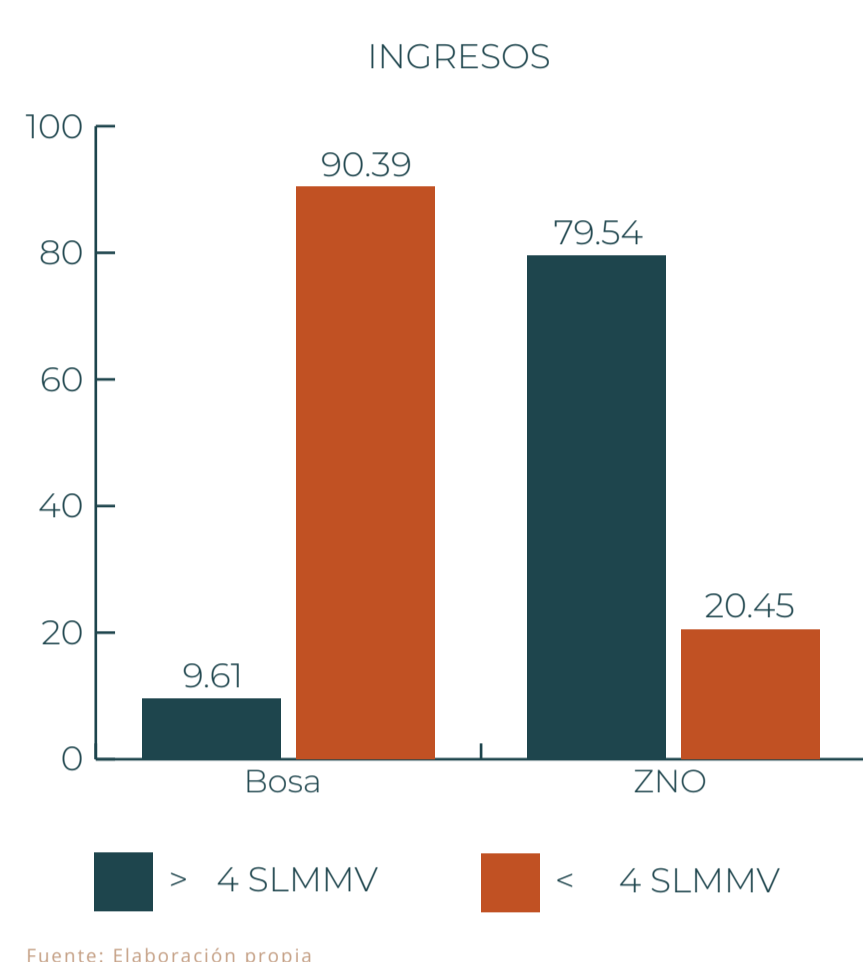


# ANÁLISIS

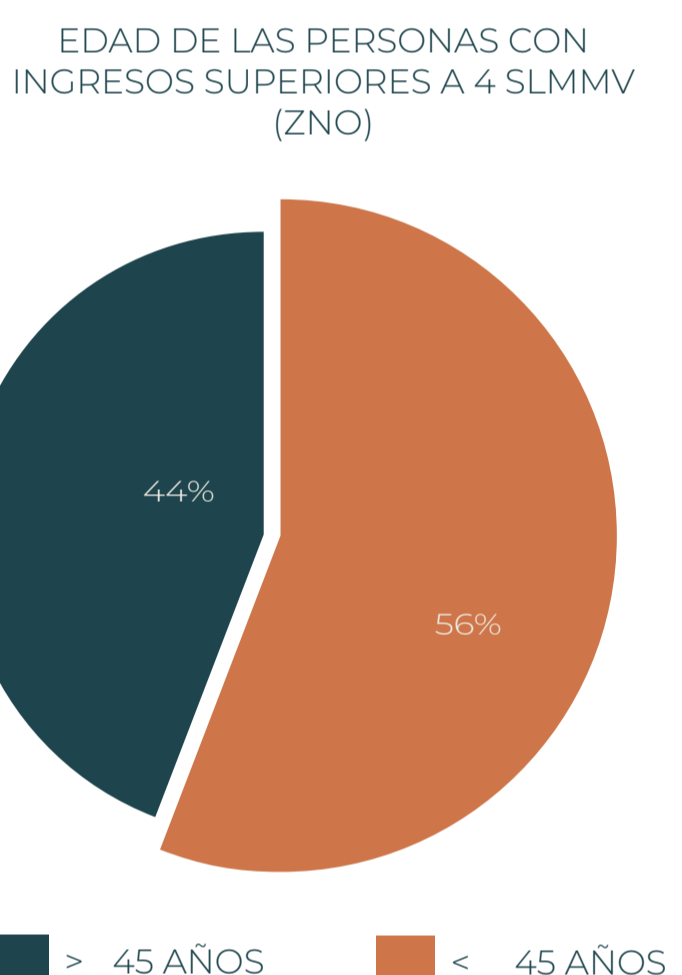
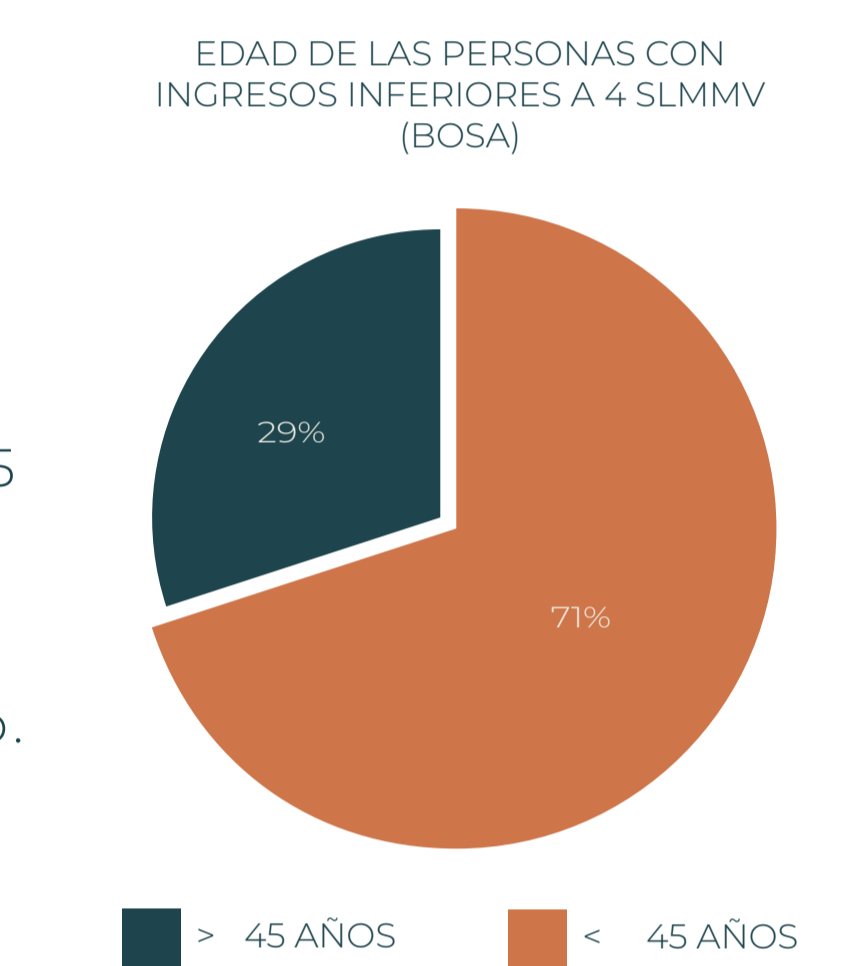
De la información recopilada en las encuestas en comparación con los marcos de la investigación es posible inferir y concluir una serie de dinámicas que avalan los planteamientos del estudio.

**Las encuestas se realizan enfocándose en asequibilidad y calidad de vida.**

Los ingresos promedio en Bosa están por debajo del umbral de los 4 SLMMV mientras que en la ZNO (Zona Nor-Oriental) el porcentaje aumenta dramáticamente llegando casi al 80%.



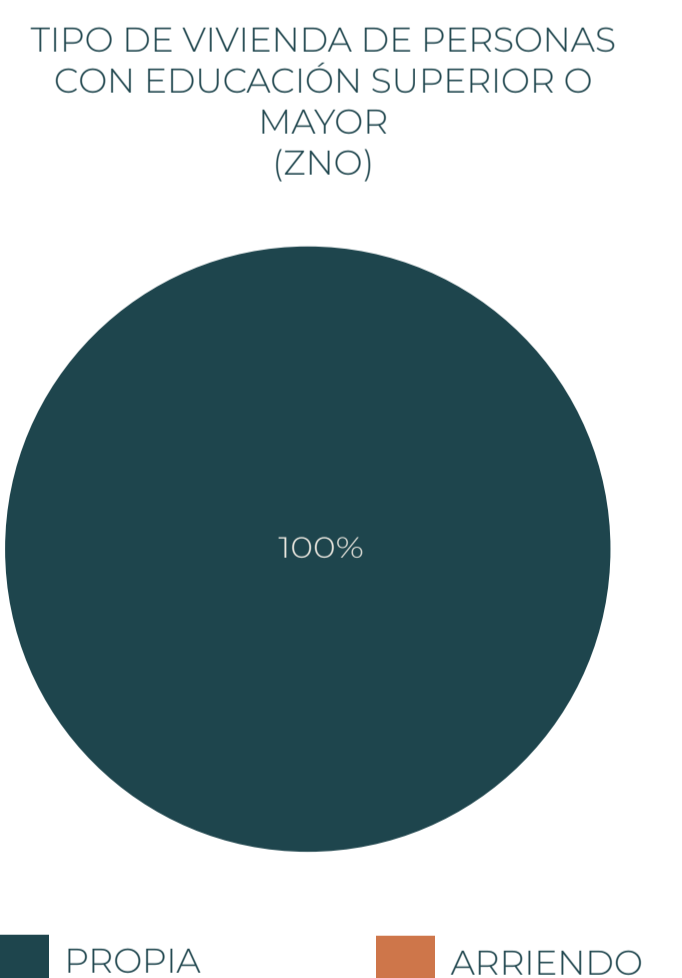
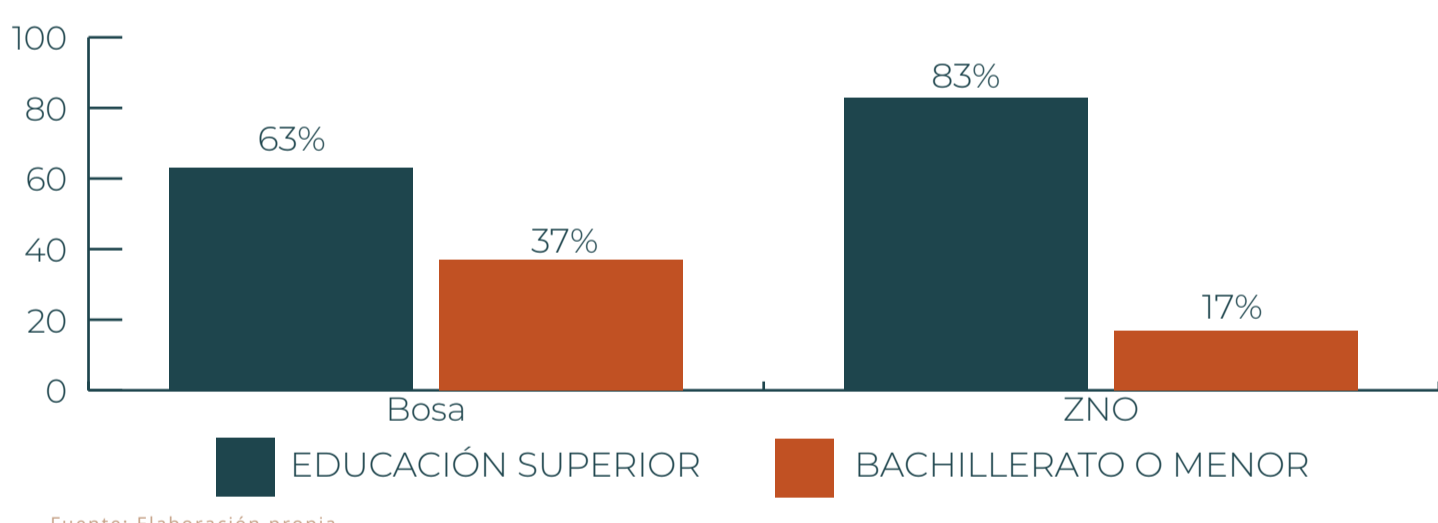
Que de ese porcentaje de 90.39% el 29% son personas mayores de 45 años, quienes también encuentran mayor dificultad para acceder a un crédito hipotecario.



Mientras que en la ZNO se puede notar de nuevo una gran diferencia ya que un 56% de la muestra percibe más de 4 SLMMV con una edad menor a los 45 años.

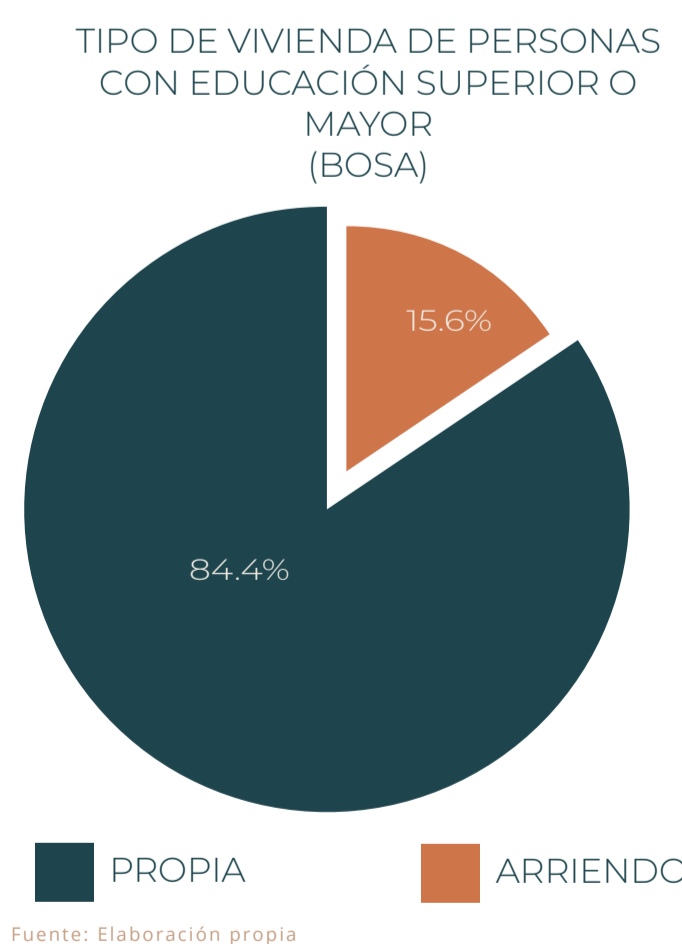
Este fenómeno se explica también apoyado en las entrevistas realizadas, por algo que se mencionara posteriormente con más detalle y es la falta de acceso a

## EDUCACIÓN

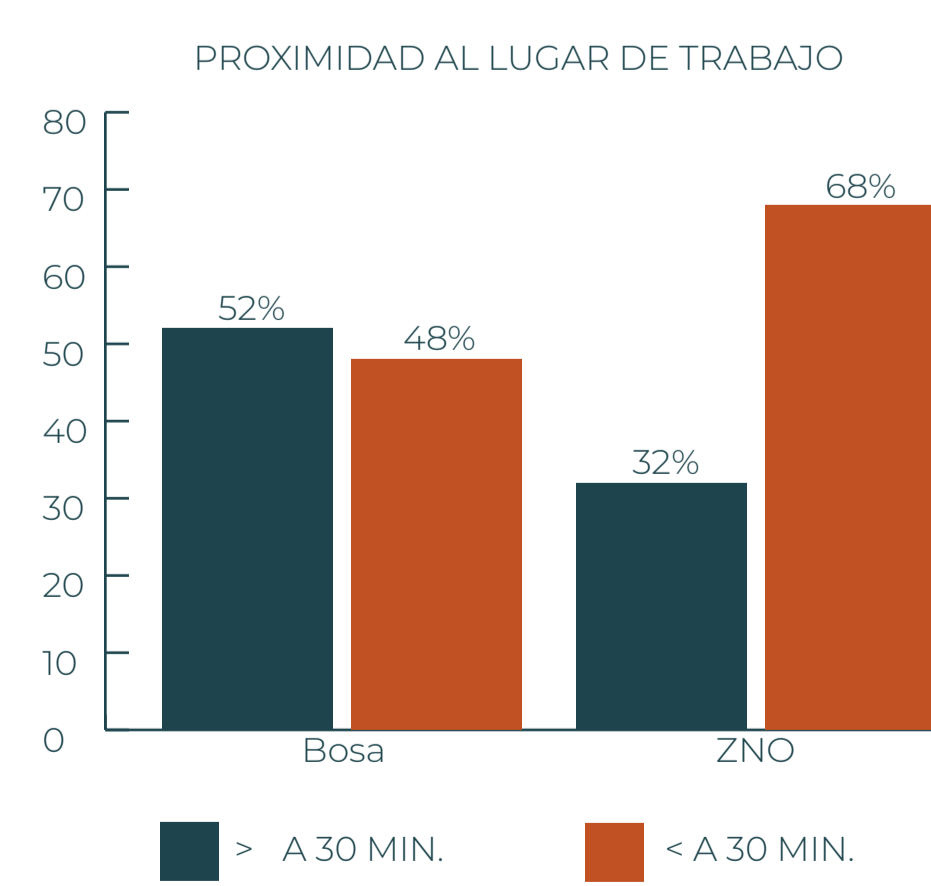


Además de evidenciar una falta de acceso a educación, al cruzar este dato con los ingresos analizados anteriormente salta a la vista una verdad más dramática.

En la ZNO el total de las personas encuestadas con estudios superiores tiene casa propia, mientras en Bosa este porcentaje empieza a reducirse hasta llegar a un 84.4%



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



Con ello 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.

# ANÁLISIS DE ENTREVISTAS

De las entrevistas se extrajo información que confirmó los previos marcos de la investigación junto con la información recopilada por medio de las encuestas.

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, pero aún existen desafíos significativos"

En cuanto a los bancos y las constructoras, se nota cierto recelo cuando se mencionan palabras como "negocio" o "beneficio", sin embargo, son conscientes de los obstáculos que representan los requisitos para acceder a la vivienda 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.

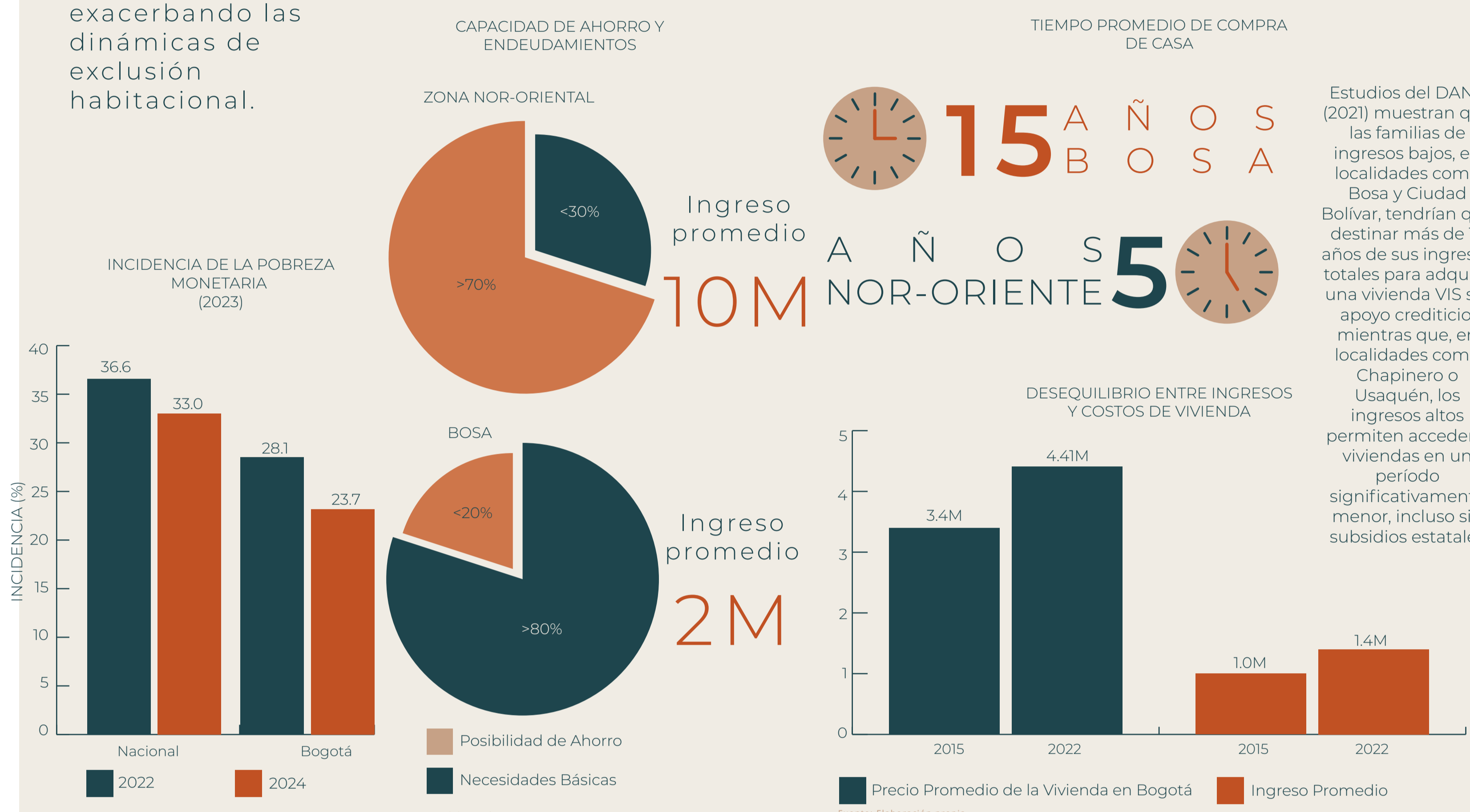


# DISPARIDAD INGRESO - CAPACIDAD ADQUISITIVA

La disparidad en el ingreso per cápita es un factor determinante en la asequibilidad a la vivienda, ya que influye directamente en la capacidad 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.

Con un coeficiente de Gini de 0.53, Bogotá es la capital latinoamericana

## MÁS DESIGUAL



# LIMITACIÓN DE MECANISMOS DE ACCESO A LA VIVIENDA

**70%** De las solicitudes de crédito hipotecario en Bogotá son rechazadas. Aunque existen subsidios y facilidades para el acceso a vivienda, su cobertura es limitada. Y las familias vulnerables que logran acceder a ellos son menos **20%**

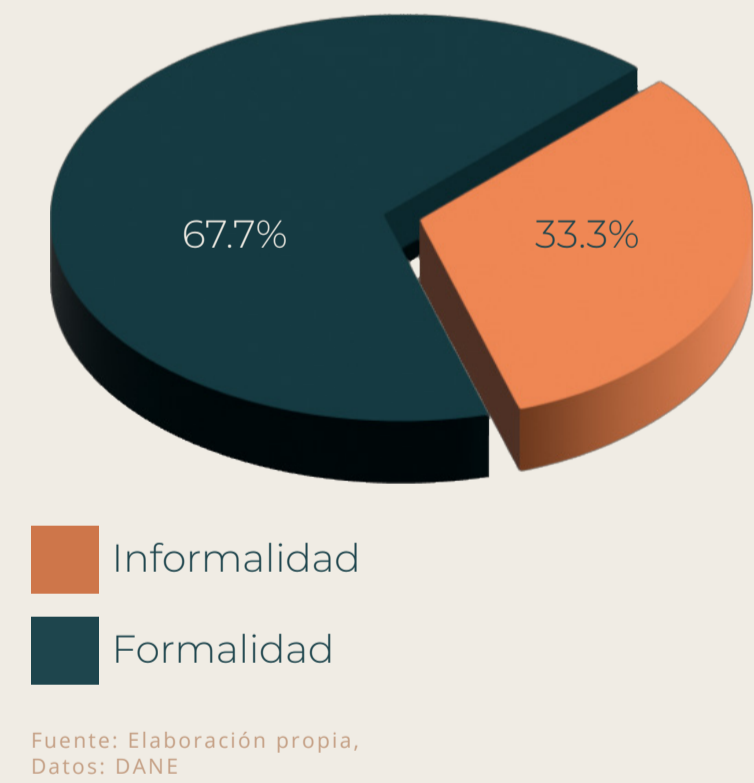


El acceso al crédito hipotecario es un factor crucial en la asequibilidad a la vivienda, ya que la mayoría de los hogares no cuentan con los recursos necesarios para adquirir inmuebles mediante pagos directos. Sin embargo, en Bogotá, este acceso está condicionado por múltiples barreras estructurales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

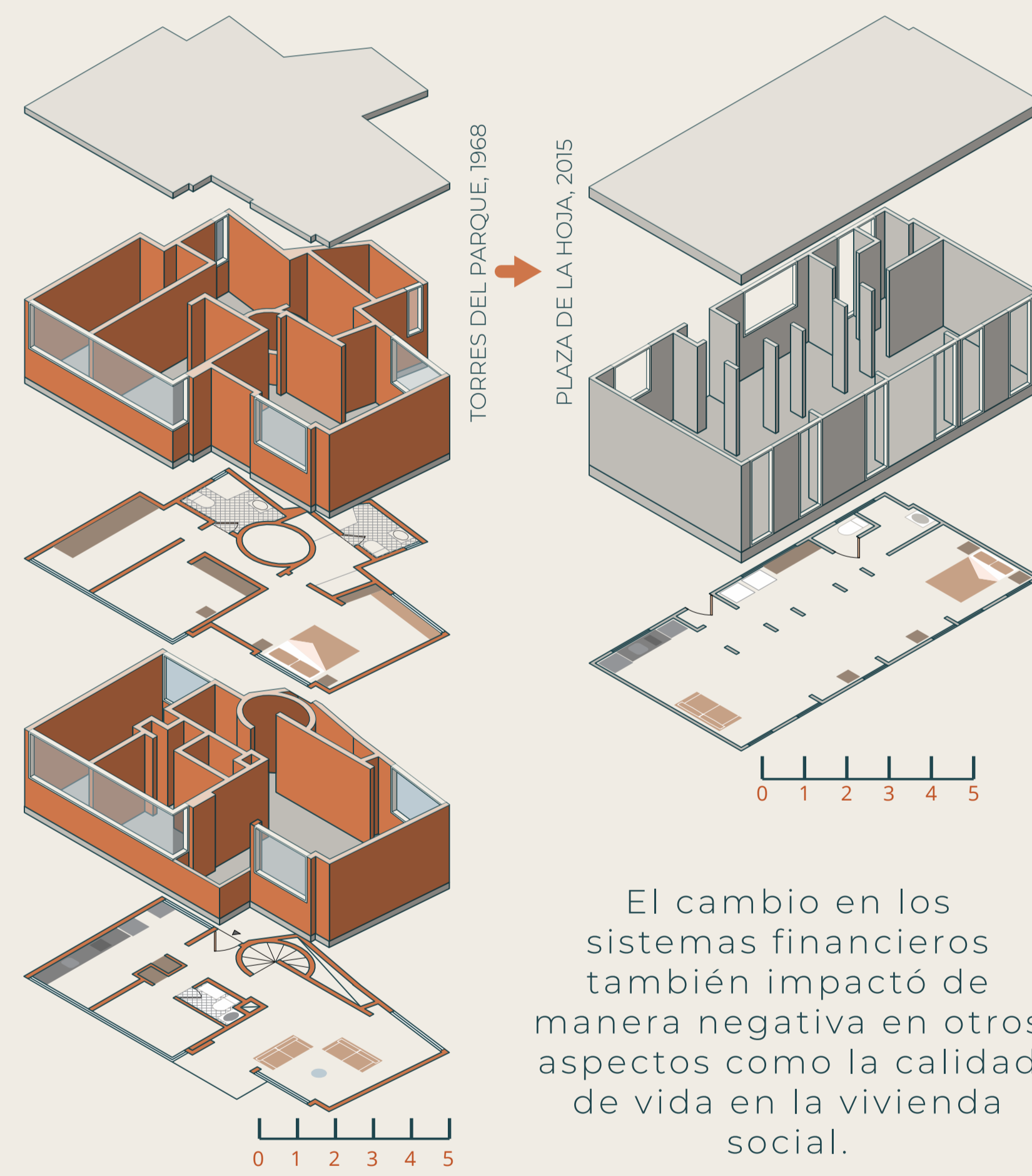
# DISCRIMINACIÓN CREDITICIA

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.

TASA DE INFORMALIDAD EN BOGOTÁ (2024)



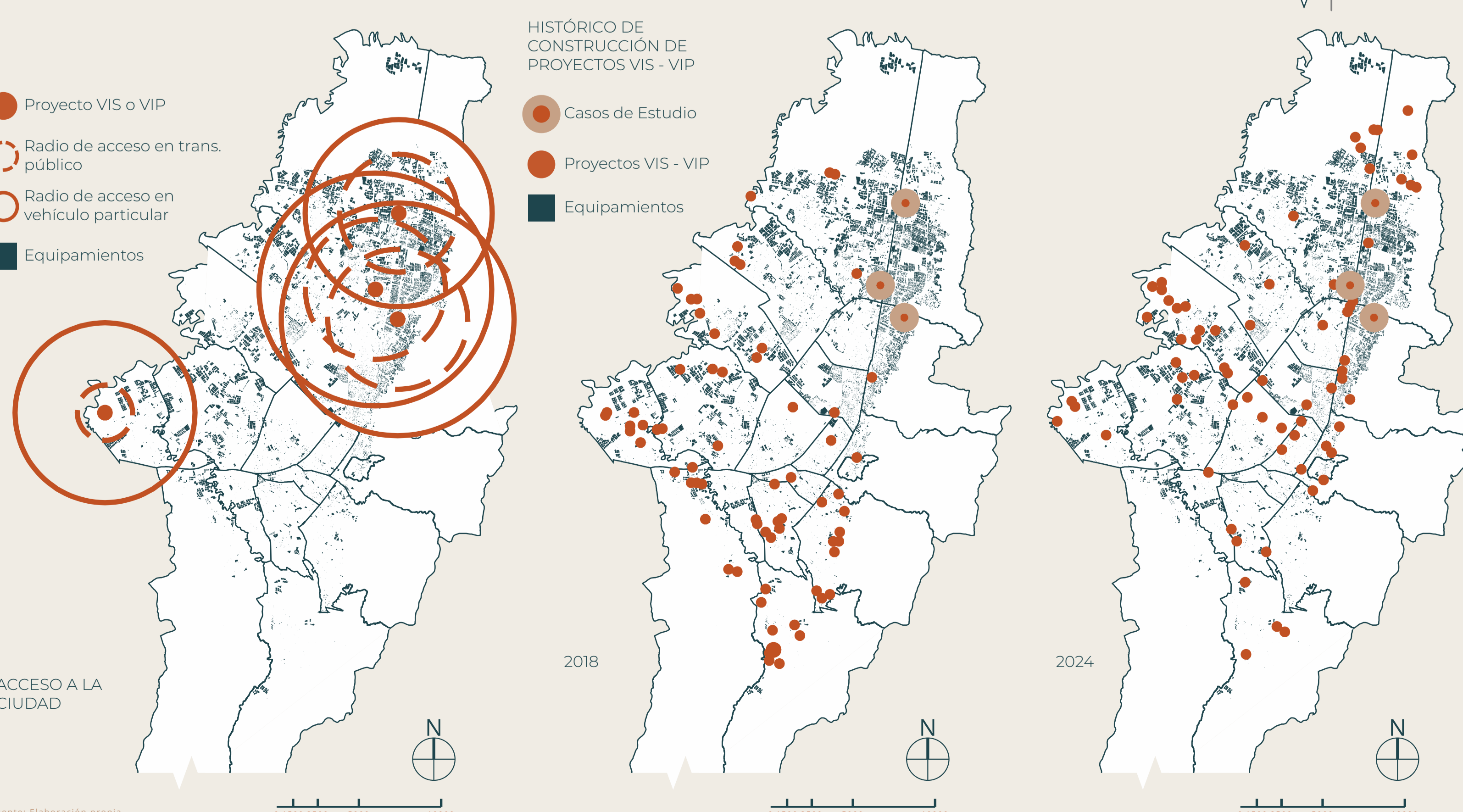
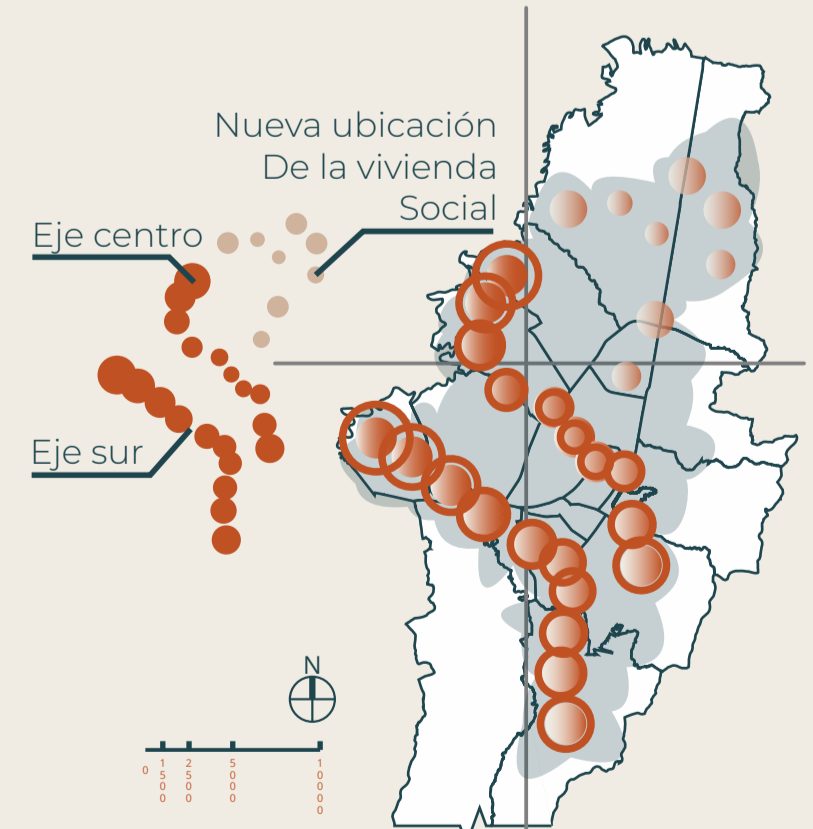
Las entidades bancarias suelen exigir contratos laborales estables y comprobantes de ingresos regulares como parte de los requisitos básicos para la aprobación de créditos, lo que excluye a una gran proporción de trabajadores informales, especialmente en localidades como Bosa y Ciudad Bolívar.



El cambio en los sistemas financieros también impactó de manera negativa en otros aspectos como la calidad de vida en la vivienda social.

# LOCALIZACIÓN DESIGUAL

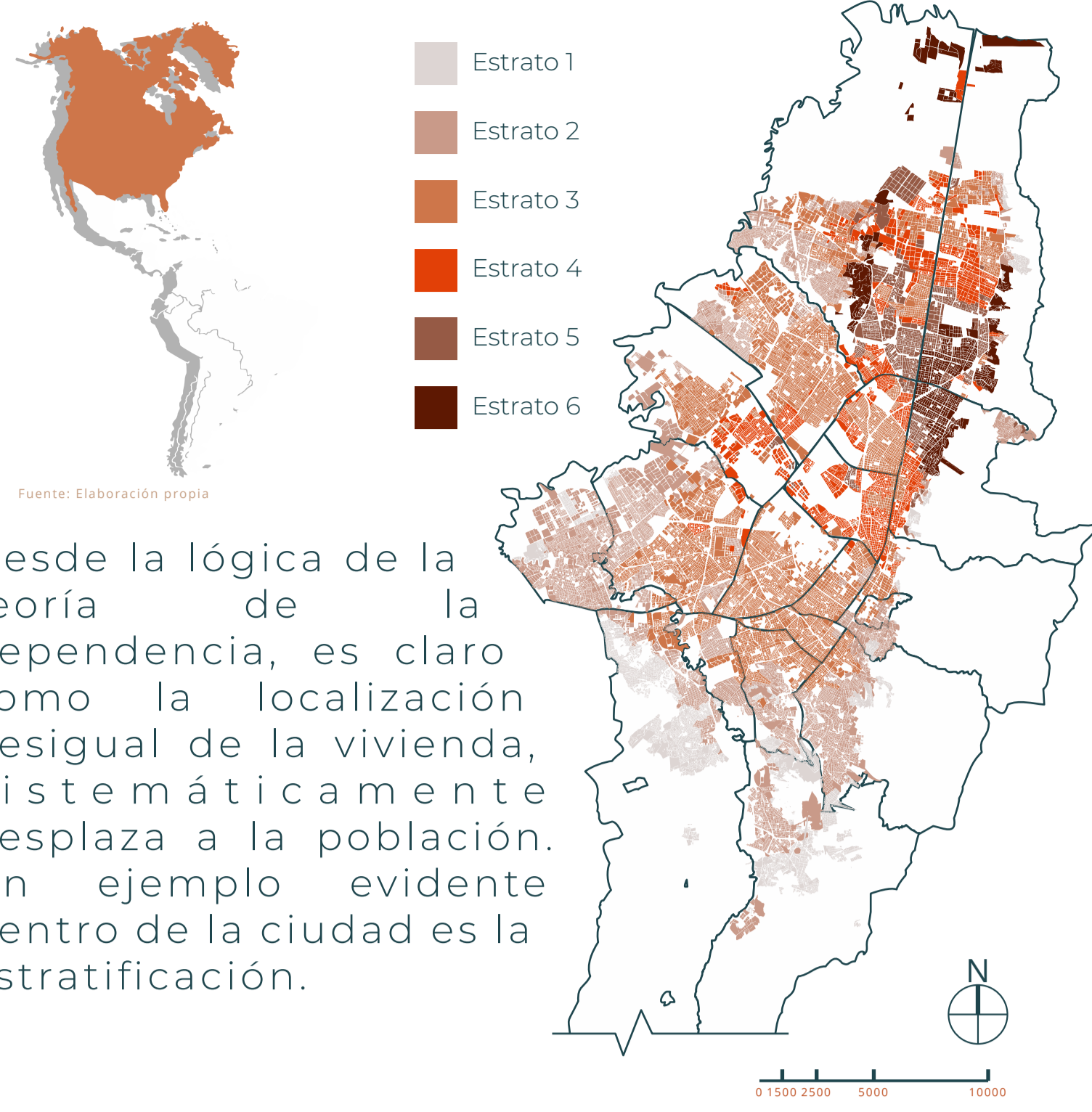
La localización de las viviendas es otro elemento clave en la discusión sobre asequibilidad, ya que influye no solo en los costos del suelo y el acceso a servicios básicos, sino también en la integración social, económica y urbana de las personas. En Bogotá, la distribución de las viviendas refleja patrones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



# TEORÍAS DEL DESARROLLO

## DEPENDENCIA

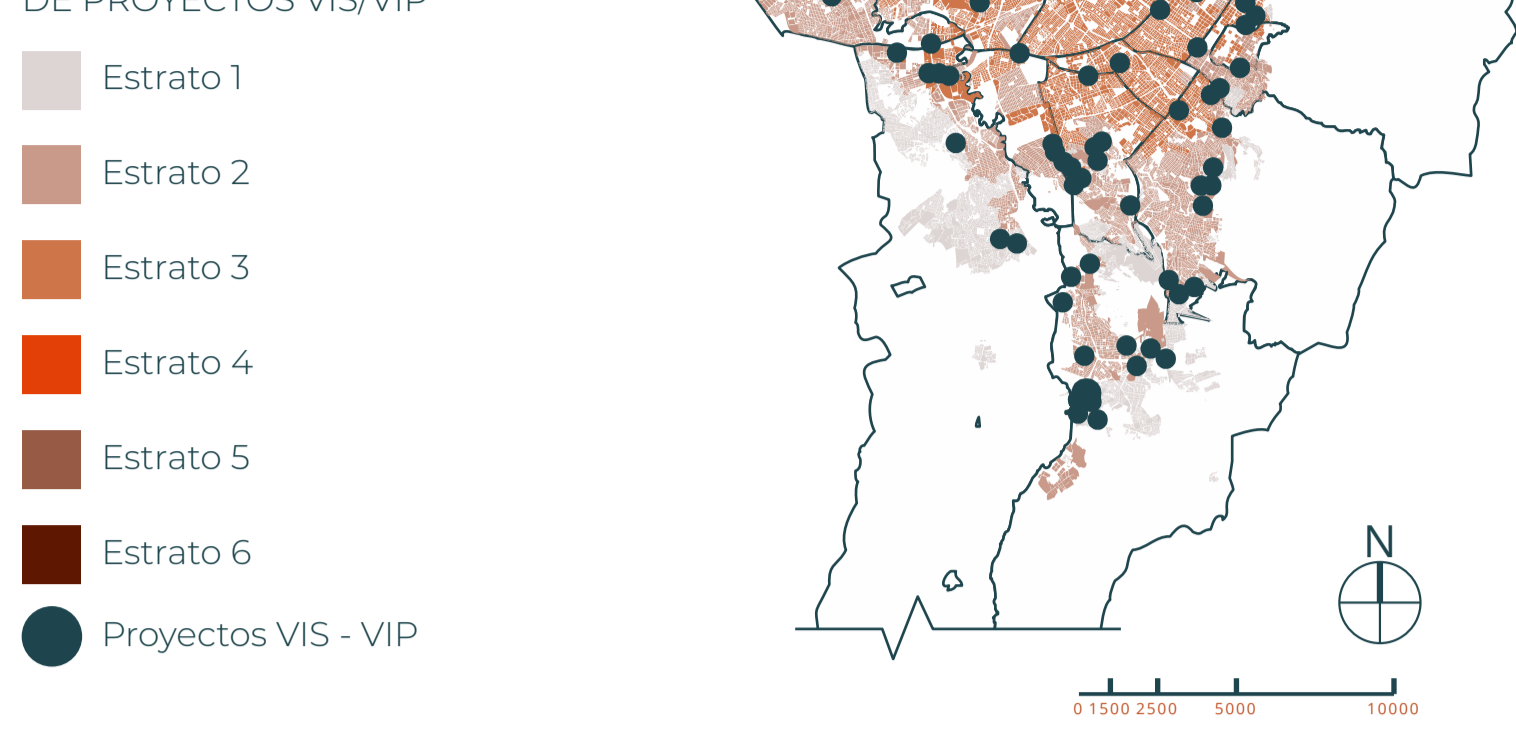
RELACIÓN ZONA NOR-ORIENTE - BOSA ESTRATIFICACIÓN



## NEOLIBERALISMO

El mapa evidencia cómo el valor del suelo excluye la vivienda social de las zonas centrales, desplazándola a la periferia con menor infraestructura, lo que refuerza la segregación urbana bajo una lógica neoliberal.

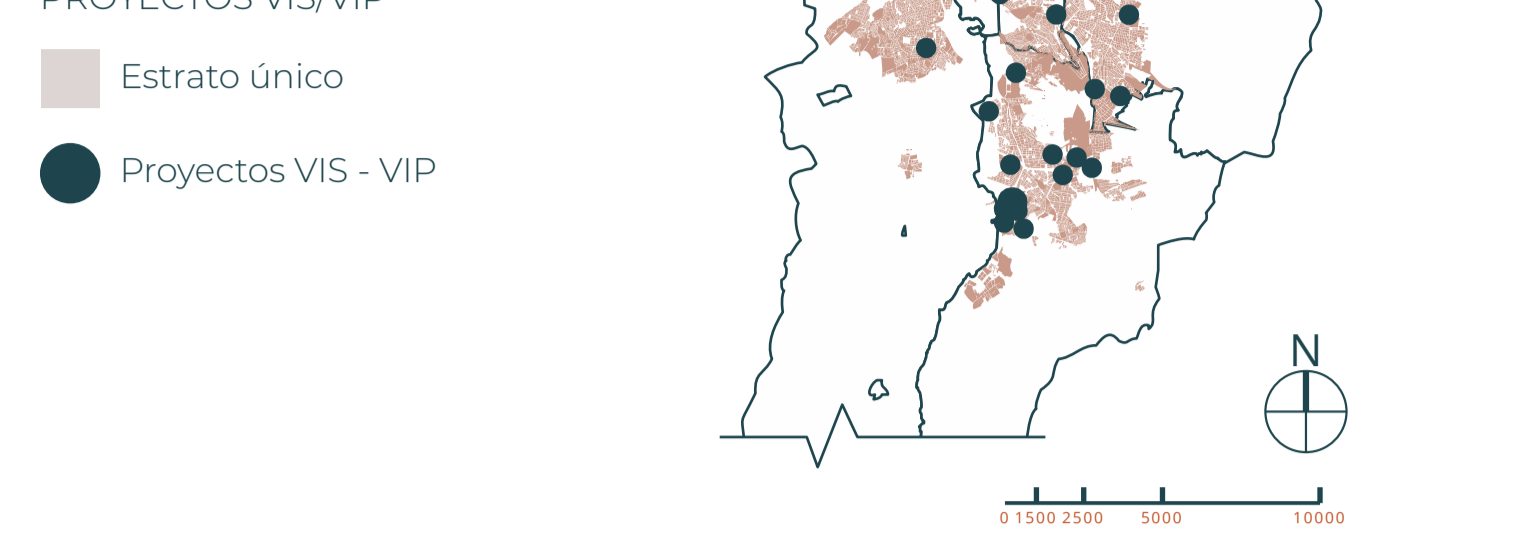
RELACIÓN ZONA NOR-ORIENTE - BOSA ESTRATIFICACIÓN Y UBICACIÓN DE PROYECTOS VIS/VIP



## ESTADO DE BIENESTAR

El ideal del estado de bienestar es ofrecer equidad, por lo que en una ciudad con igualdad de acceso en toda su área sería posible generar proyectos sin distinciones por zonas.

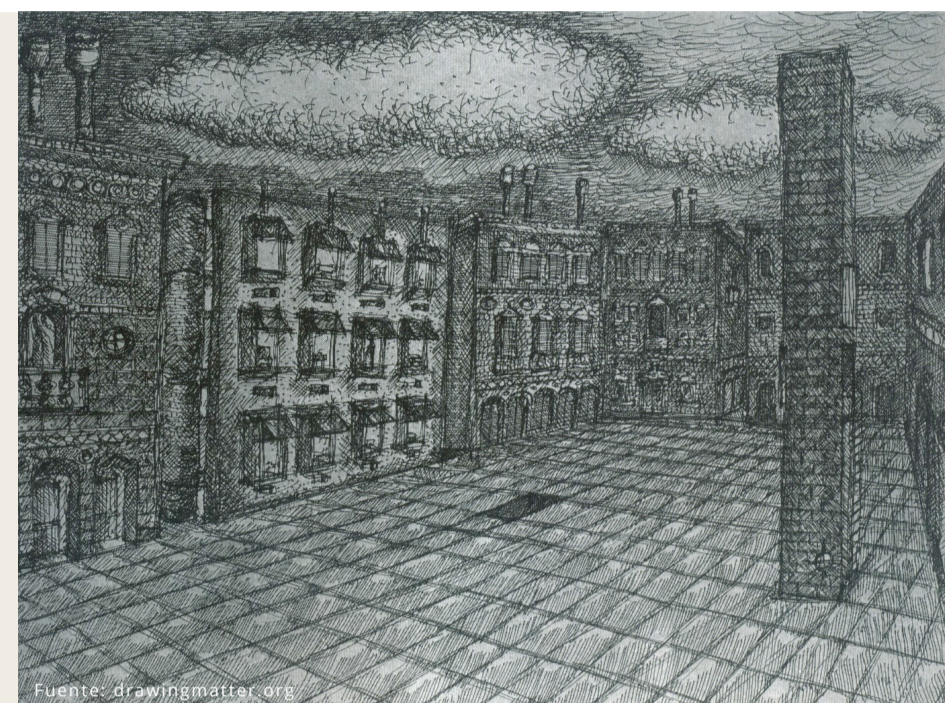
IDEAL DE CIUDAD SIN ESTRATIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN EQUILIBRADA DE PROYECTOS VIS/VIP



## ARQUITECTURA PESIMISTA



La visión de Hedjuk, en "House for the Inhabitant who Refused to Participate" es la de un individuo que se aísla ya que el sistema urbano no le ofrece una alternativa que verdaderamente lo integre.

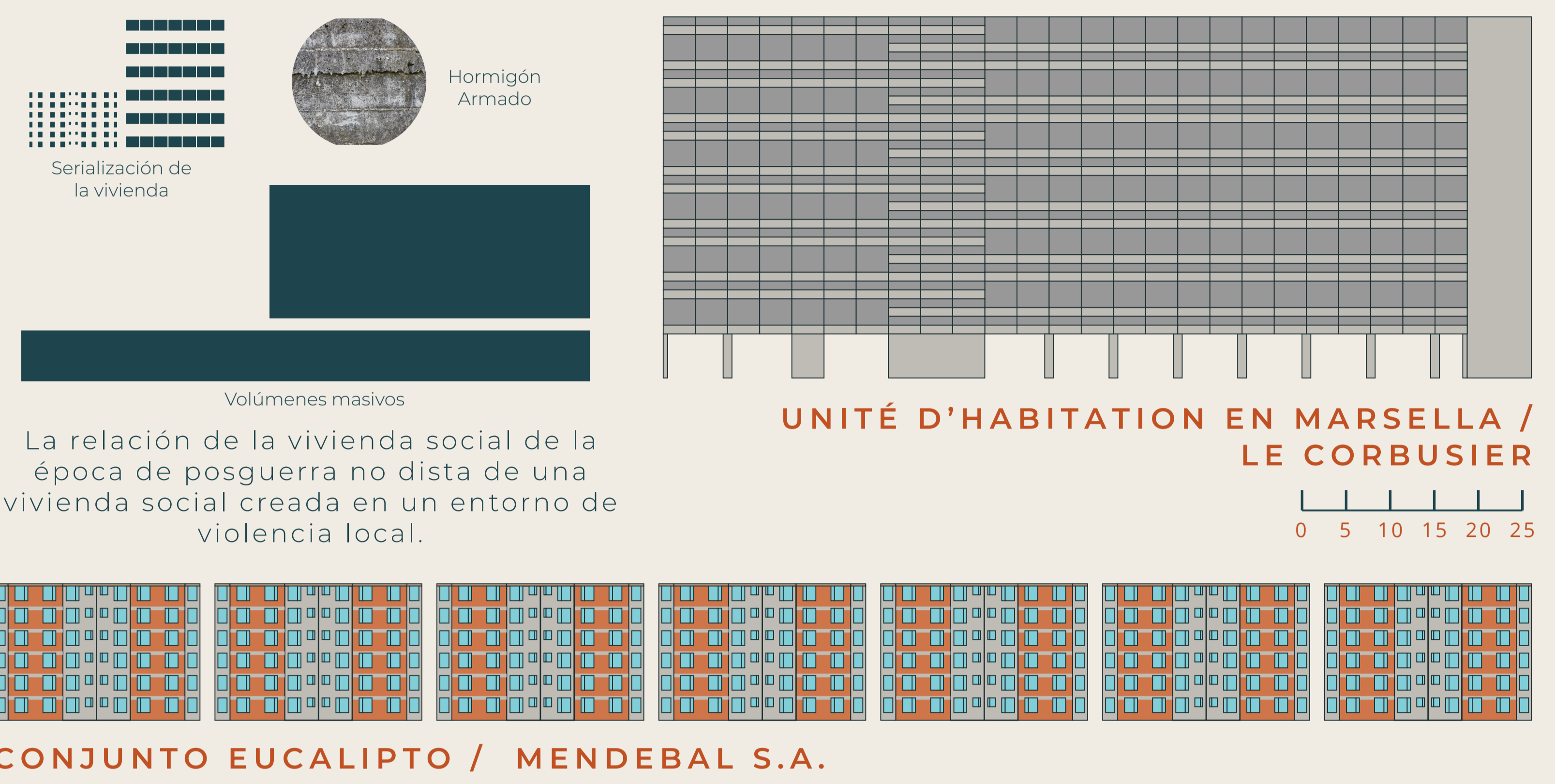


Esto puede interpretarse como una metáfora de la situación actual en Bogotá, ya que a pesar de que están incluidos en las políticas de vivienda, los sectores vulnerables de la ciudad no dejan de sentirse aislados.

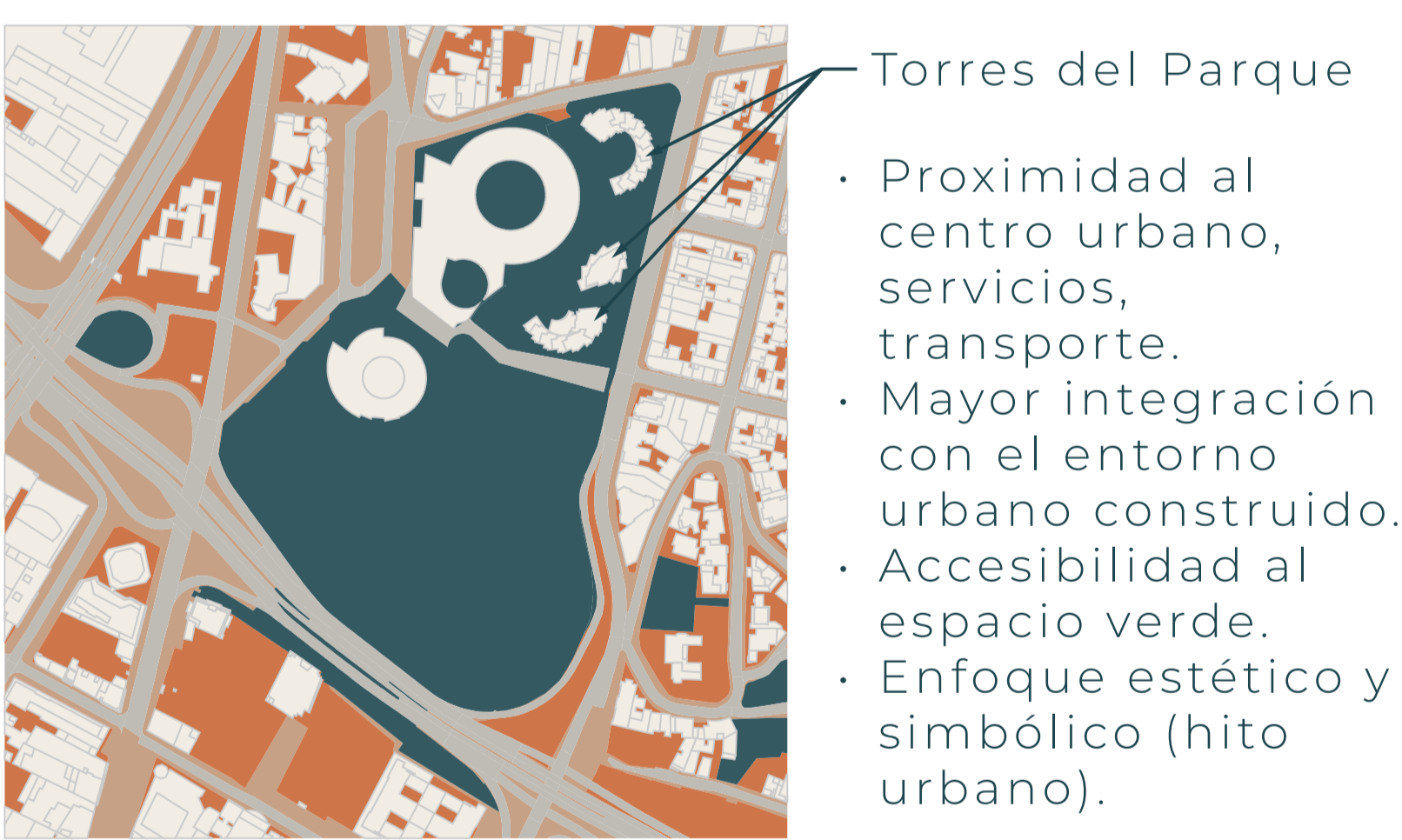
## VIVIENDA CONTEMPORÁNEA COMO NEOMODERNISMO

### CARACTERÍSTICAS

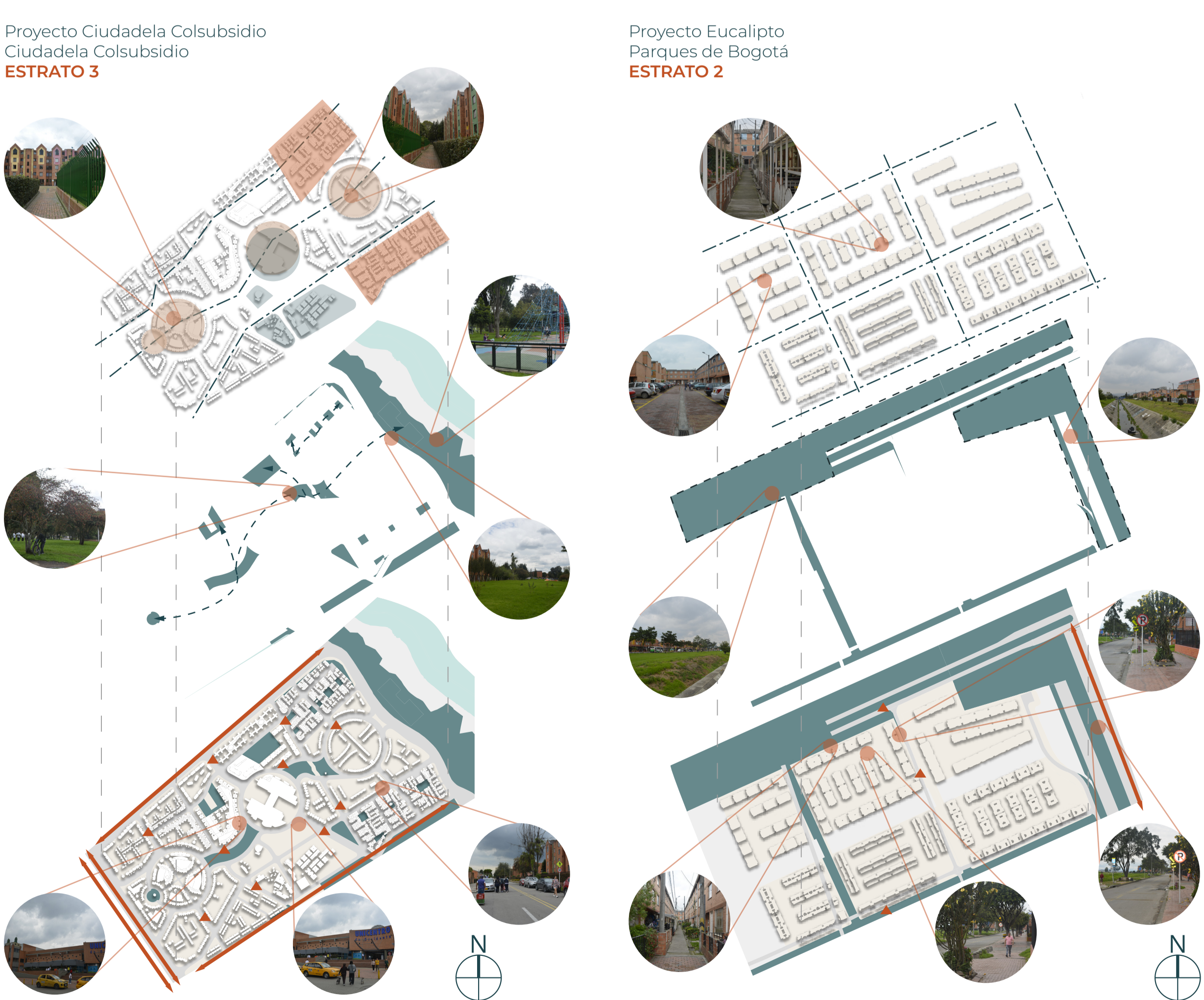
Enfoque	Arquitectura Moderna	Vivienda Social en Bogotá
Enfoque	Funcionalidad, simplicidad, ideales sociales.	Funcionalidad, eficiencia, integración social.
Materiales	Hormigón, acero, vidrio.	Hormigón, sistemas industrializados, vidrio.
Diseño	Diseño modular, espacios abiertos, luz natural, formas simples	Diseño modular, espacios comunes, parques, formas simples.
Contexto Social	Viviendas dignas y accesibles para trabajadores.	Creación de viviendas en masa, integración social.
Sostenibilidad	Enfoque limitado en estrategias sostenibles.	Incorporación limitada de elementos sostenibles.
Consideraciones	Foco en la vivienda, funcionalidad e ideales sociales.	Foco en la cantidad de viviendas y rentabilidad.



## VIVIENDA SOCIAL ANTES Y DESPUES DE LA LEY 3 DE 1991



## RELACIÓN EN PRIMER PISO



- RELACIONES URBANAS DE PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL
- Vía Troncal con Transmilenio
  - Vía de Acceso
  - Paraderos de Transporte Zonal SITP
  - Registro Fotográfico
  - Conexión de zonas verdes
  - Nodos estructurantes
  - Ejes organizadores
  - Equipamientos
  - Zonas de Comercio Barrial
  - Área verde sin desarrollar

En los proyectos usados como paralelo se evidencia, como a pesar de una naturaleza similar en el tipo de construcción, donde predominan los mampuestos y unas edificaciones de baja altura, llegando máximo a los 5 pisos, hay carencias que se enraizan en el diseño urbano, la traza y el desarrollo del entorno alrededor del proyecto, define el resultado entre un buen proyecto de vivienda social y uno deficiente.

## CONCLUSIONES

- El detrimento en la vivienda social afecta a la habitabilidad tanto física como emocional.
- La disparidad en los ingresos e informalidad laboral afectan directamente en la capacidad de adquisición de vivienda.
- La normativa promueve intentos de generar vivienda digna, pero se termina quedando en el papel.
- La localización de los proyectos de vivienda genera un modelo de ciudad segregado.

