

# **Planificar la ciudad y la vivienda en tiempos de crisis: La respuesta convencional y algunas alternativas**

Adriana Hurtado-Tarazona

Profesora asociada Centro Interdisciplinario de Estudios sobre  
Desarrollo- Cider

Facultad de Ciencias Sociales

Universidad de los Andes, Bogotá, Colombia

# Las ciudades y las crisis

- Urbanización como “megatendencia irreversible” (WUF 12)
- Ciudades como ámbitos de expresión de crisis superpuestas (Ambiental, económica, de vivienda, política).
- Ciudades pueden agudizar las crisis, pero también pueden enfrentarlas.
- Las crisis como paradojas: ya no es (solamente) cuestión de carencias

# Crisis de la vivienda

- Dimensiones sin precedentes: 3 billones de personas viven en precariedad habitacional, 1.1 billones viven en asentamientos informales (WUF 12).
- Acceso a vivienda subsidiada en propiedad: **más ricos pero más pobres**
- Financiarización de la vivienda: **gente sin casa y casas sin gente**



Fuente: [Plataforma de Afectadas por la Hipoteca en X.](#)

# ¿Cómo hacer frente a las crisis?

Paradojas nos muestran necesidad de replantear la forma de pensar y planear las ciudades.

1. Las políticas convencionales de vivienda están profundizando la crisis
2. Alternativas (emergentes) para enfrentar las crisis



Universidad de  
**los Andes**  
Colombia

Centro Interdisciplinario de  
Estudios sobre Desarrollo - Cider



# 1. Las políticas convencionales de Vivienda

Estamos solucionando el  
problema que no es

# Tenemos un problema de **calidad y asequibilidad** de las viviendas (más que de cantidad)

- América Latina es una de las **regiones más urbanizadas y desiguales** del mundo.
- El **problema de la vivienda** : crisis de asequibilidad, baja calidad, desconexión de infraestructura, bienes y servicios urbanos.
- **Colombia**: proporción más alta de arrendatarios (51%) y gasto en arriendo/ingresos (36%) más alto de América Latina (UHPH 2024)
- Déficit cualitativo **es aproximadamente tres veces más grande** que deficit cuantitativo.

<b>Deficit de Vivienda (% de hogares)</b>	Colombia
<b>Cuantitativo</b> (falta de viviendas)	7.5%
<b>Cualitativo</b> (viviendas en condiciones precarias)	<b>23.5%</b>

DANE  
(2021)

# El problema de la vivienda en Bogotá

- 51.6% de hogares viven en arriendo
- De las 1.742.973 personas viviendo en arriendo sin ningún tipo de contrato, el 52% se trataba de mujeres.
- Hogares jefatura femenina: 45.9% (Encuesta multipropósito, 2021)– cifra en crecimiento
- **Gasto en vivienda + alto para hogares menores ingresos y jefatura femenina**

Tabla 4. Promedio del gasto en arriendo, ingreso por rango de ingresos distribución de los hogares por estrato socioeconómico

Rango de Ingresos	Ingreso del hogar [2]	Arriendo efectivo [1]	Peso del canon en el ingreso
Menos de 1,5 SMMLV	\$ 725.375	\$ 519.099	72%
De 1,5 a 2 SMMLV	\$ 1.586.363	\$ 619.872	39%
De 2 a 4 SMMLV	\$ 2.530.433	\$ 731.494	29%
De 4 a 8 SMMLV	\$ 5.026.842	\$ 1.133.966	23%
Más de 8 SMMLV	\$ 12.710.895	\$ 1.882.364	15%

Fuente: Encuesta Multipropósito 2021-Secretaría Distrital de Planeación. Elaboró SIS.SDHT.

**Nota:** Se excluye del cálculo los hogares que en la variable NVCBP11AA (estrato energía) no reportan ningún valor.

[1] Se toma el promedio de la pregunta NHCCP10

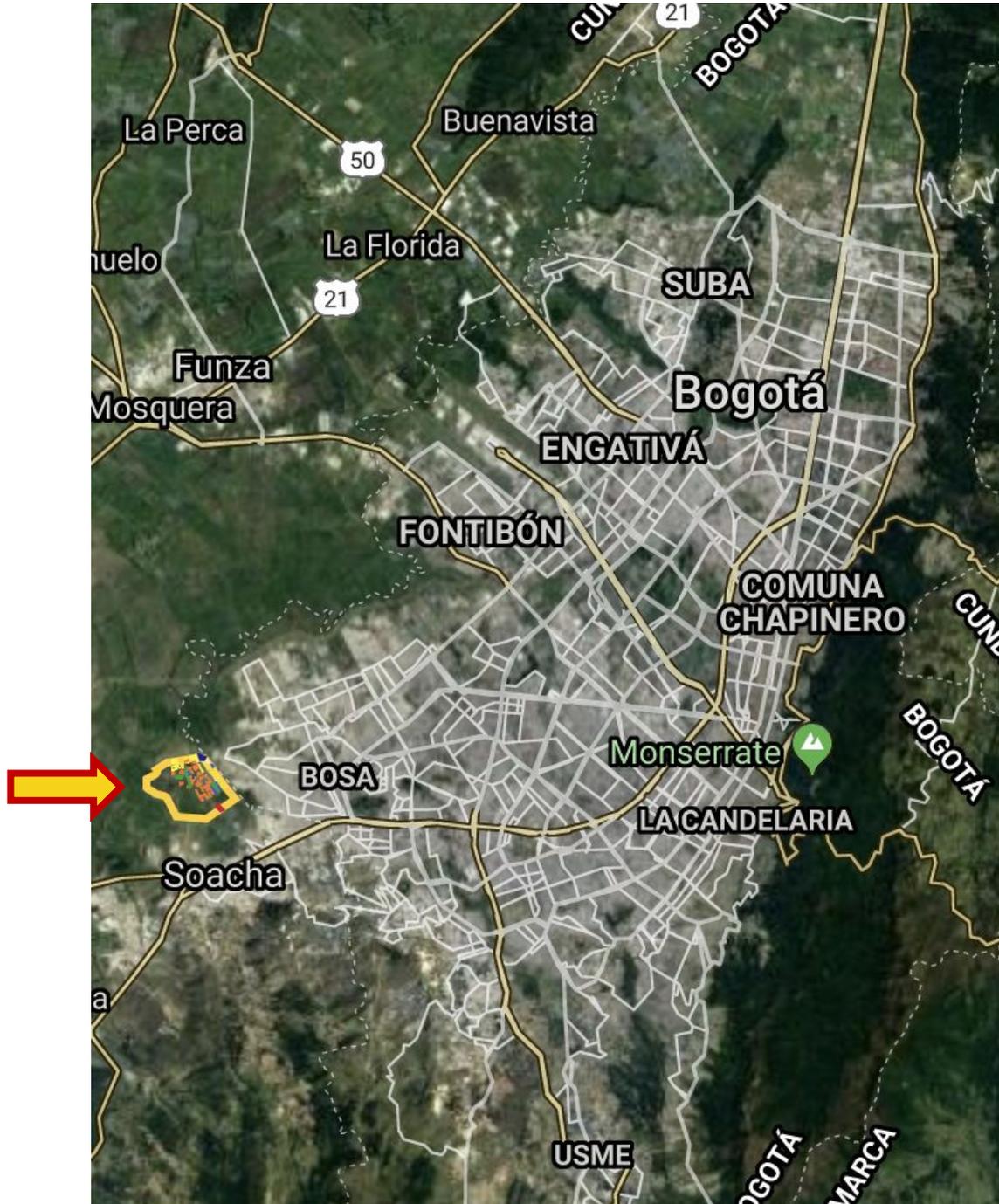
[2] Se toma la variable ingreso de la unidad de gasto imputado.

# La solución de política predominante se enfoca en cantidad e incrementa urbanización periférica

- **Políticas de vivienda orientadas al mercado:** construcción privada, subsidios parciales a la demanda, crédito hipotecario.
- **Resultados – acceso a la vivienda adecuada:** la política sirve a un segmento de los hogares de medio bajos y bajos ingresos, y a inversionistas.
- **Resultados espaciales:** urbanización en áreas peri urbanas y rurales. Conflictos con decisiones de los POT locales y con usos del suelo. Megaproyectos de vivienda de interés social planificados como ciudades autocontenidas, desconectadas del entorno y de bienes y servicios urbanos.

# Ciudad Verde (Soacha)

**328** Has  
**49.500** viviendas

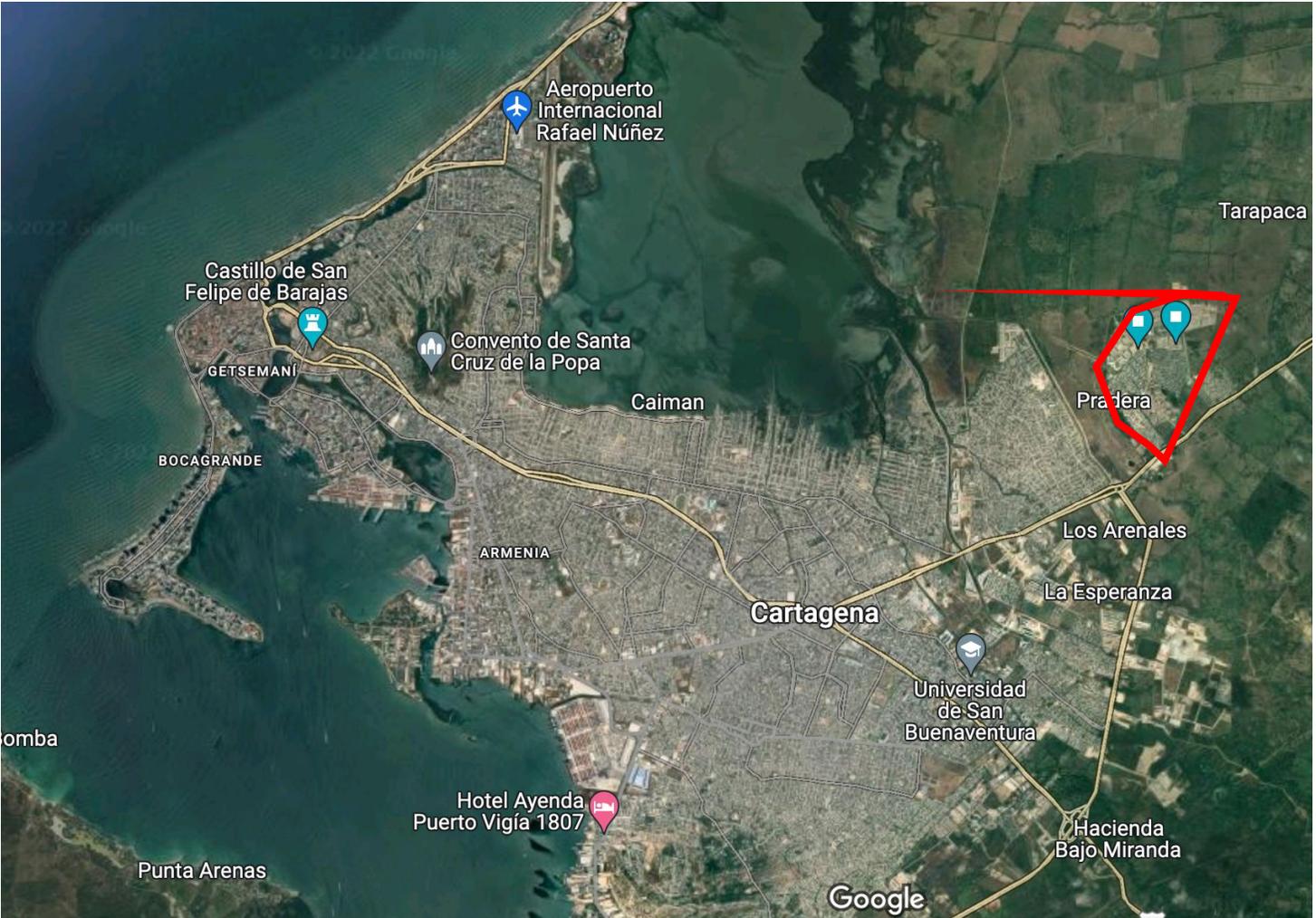


Ciudad Verde son 49.500 Viviendas de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), 328 hectáreas y cerca de 200.000 habitantes.  
**Una pequeña ciudad dentro de la ciudad.**

# Ciudad Verde (Soacha)



# Ciudad Bicentenario (Cartagena)



**496** Has

**55.000** Unidades de vivienda (en construcción)

# Ciudad Bicentenario (Cartagena)



# La expansión del modelo: Bogotá, Medellín y Barranquilla (2007-2022)

- 1,378 proyectos
- 550,048 unidades de vivienda
- Periferias verticales

◦ <100 ◉ 100 - 200 ● 200 - 350 ● 350 - 500 ● >500

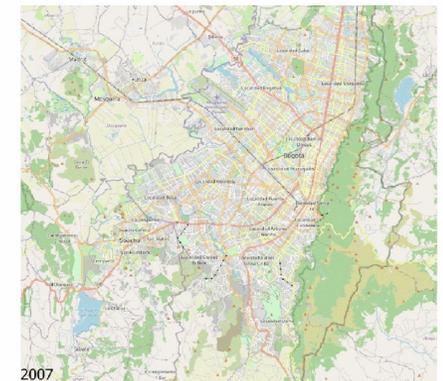
Barranquilla



Medellin

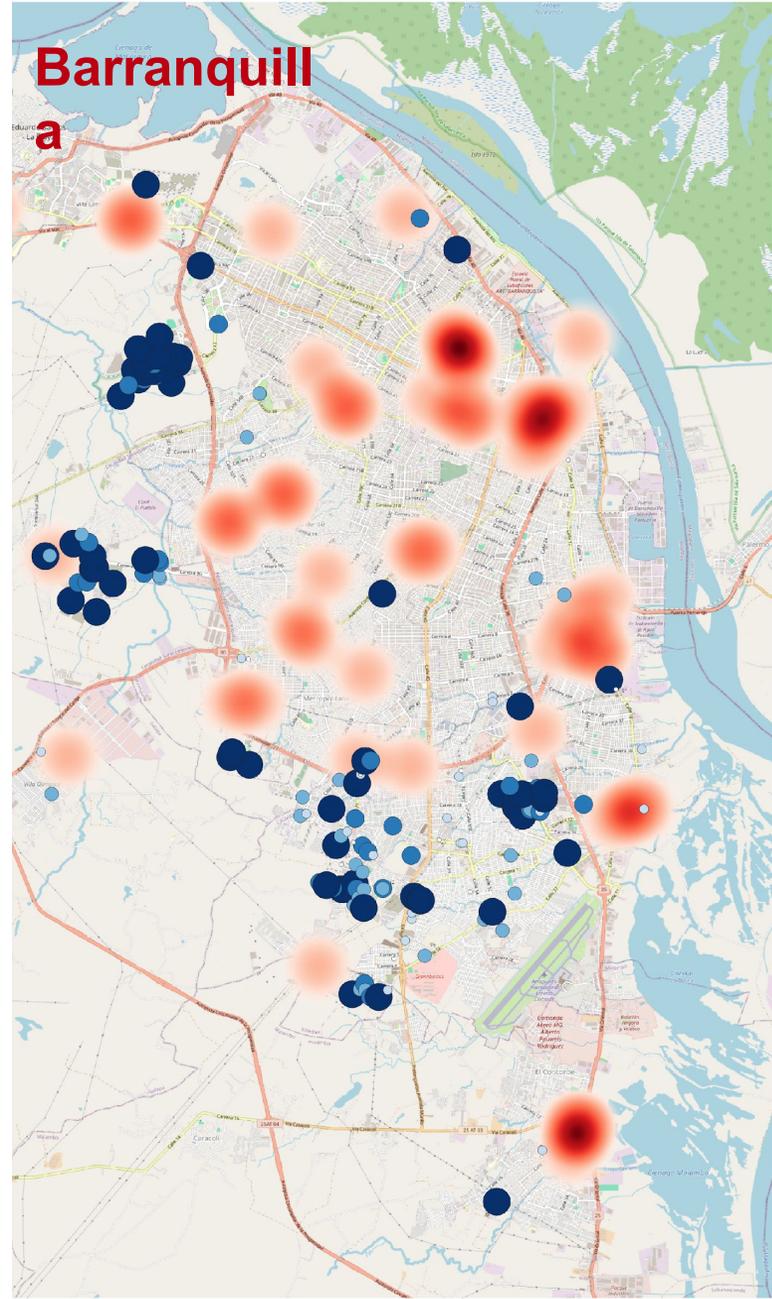
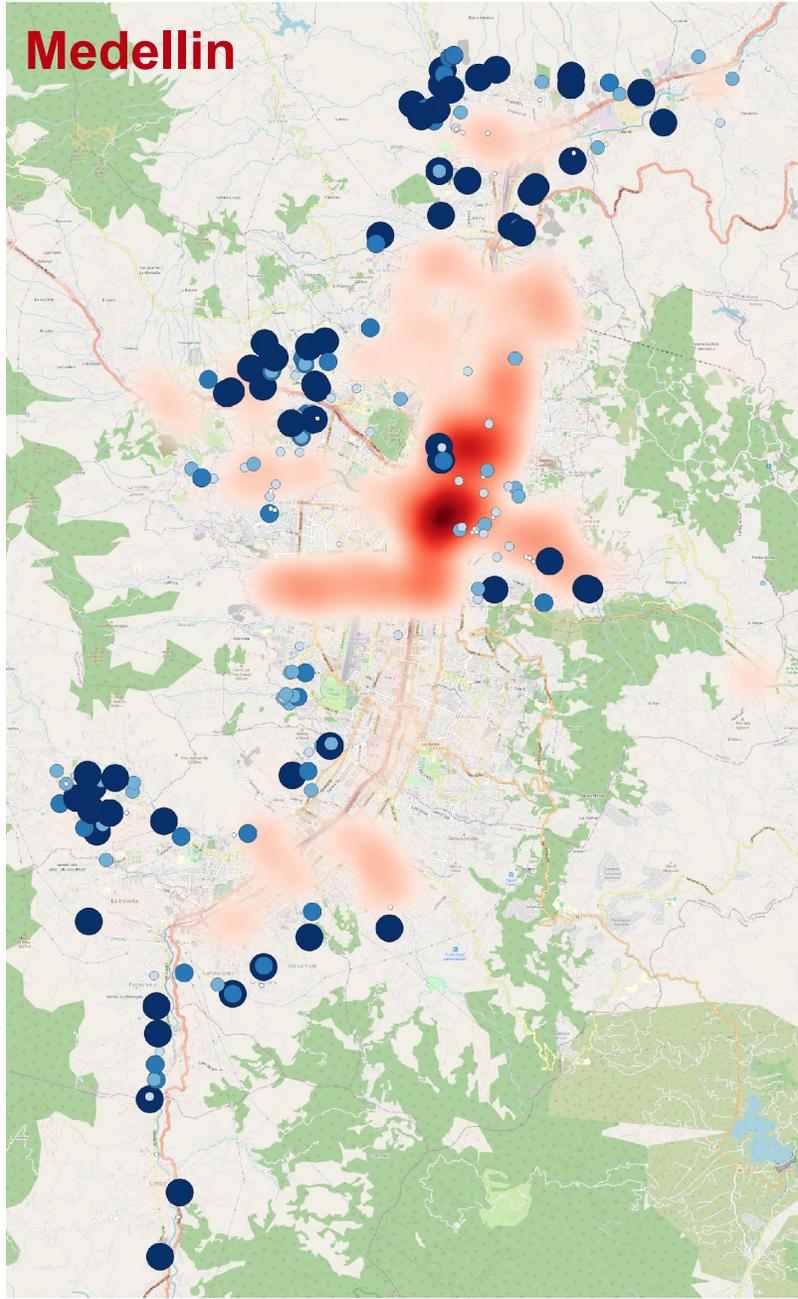
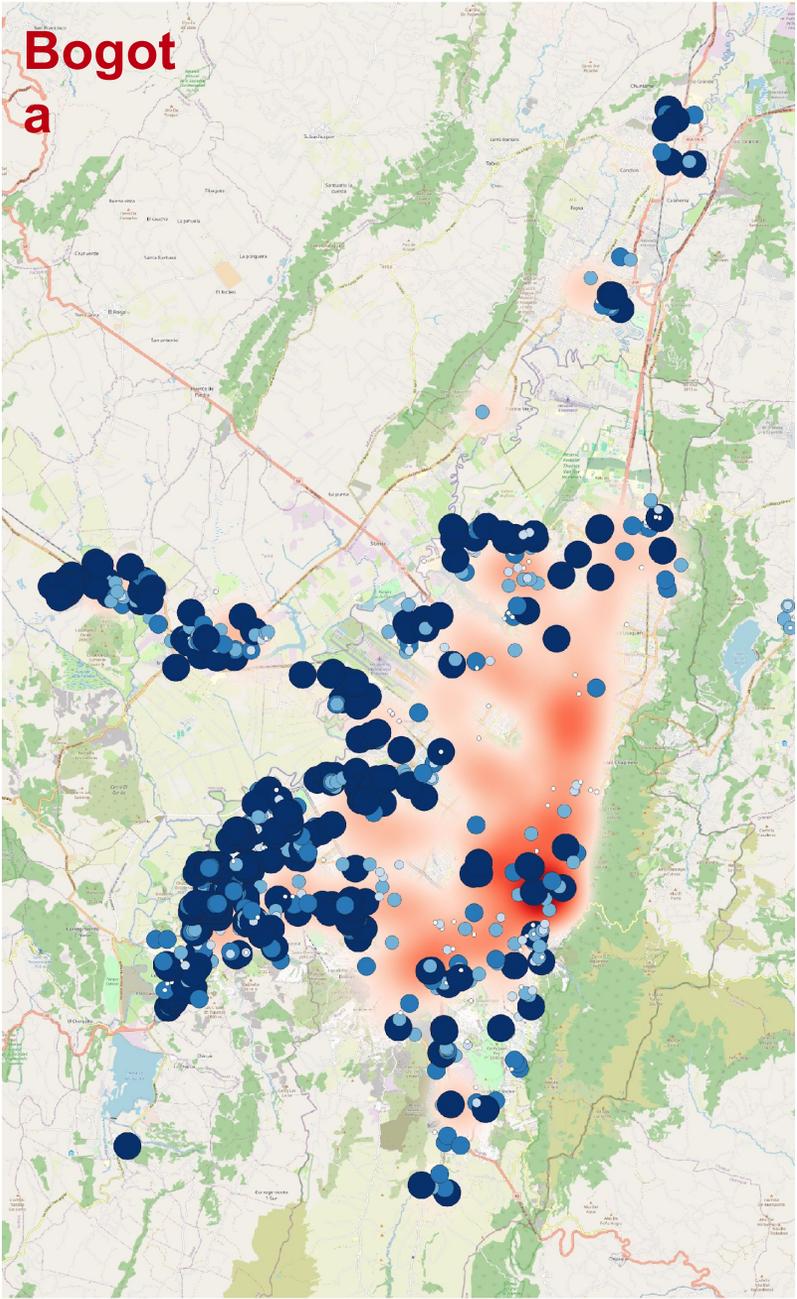


Bogota



Year by Year

Cumulative



# CINCO HALLAZGOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN LAS ÁREAS METROPOLITANAS DE BOGOTÁ, MEDELLÍN Y BARRANQUILLA

Proyecto Periferias verticales:  
[youtube.com/@PeriferiasVerticales](https://www.youtube.com/@PeriferiasVerticales)

- **TENDENCIAS EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA**

*La construcción de vivienda desborda los límites urbanos*

- **TENDENCIAS EN UBICACIÓN**

*La vivienda social se construye cada vez más alejada de los centros urbanos*

- **TENDENCIAS EN ALTURA**

*La vivienda social es cada vez más alta*

- **TENDENCIAS EN DISEÑO DE LAS UNIDADES**

*La vivienda social tiende a replicar diseños estandarizados*

- **TENDENCIAS EN TAMAÑO**

*La vivienda social es cada vez más pequeña*



El reto del  
mantenimient  
o- ruinas  
prematuras

«Uno de los defectos del carácter humano es que todo el mundo quiere construir, y nadie quiere hacer mantenimiento»

Kurt Vonnegut

# El costo de vivir en VIS periférica

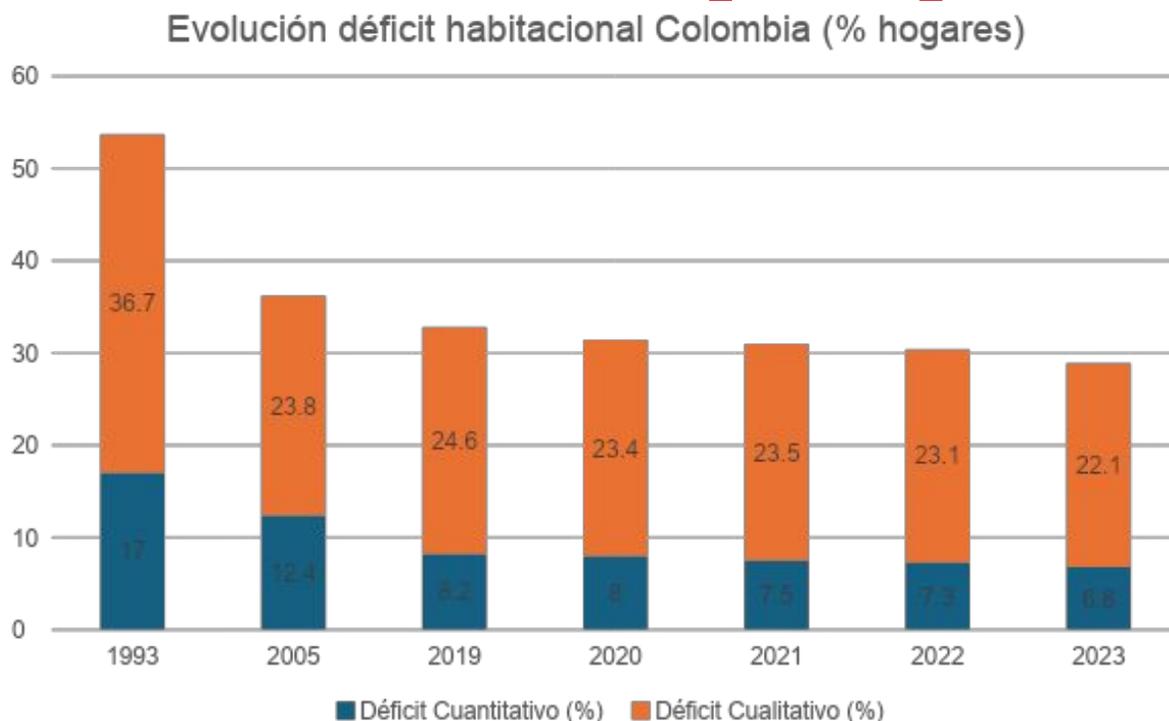
- Desconexión con la ciudad: altos costos para sostener la vida.
  - pobreza de tiempo (ubicación, servicios)
  - pobreza energética/estrés térmico (habitabilidad)
  - pobreza inducida por la Vivienda (asequibilidad, precarización económica)
- La gente (especialmente personas y grupos vulnerables), con sus recursos, se convierte en la infraestructura necesaria para sostener la vida
- Violencia o deprivación infraestructural (Auyero y de Lara 2012), injusticias socioespaciales y ambientales.
- Retos de gobernanza: Infraestructura institucional "fantasmagórica"
- **Infraestructuras tambaleantes**: no colapsan, pero no funcionan del todo



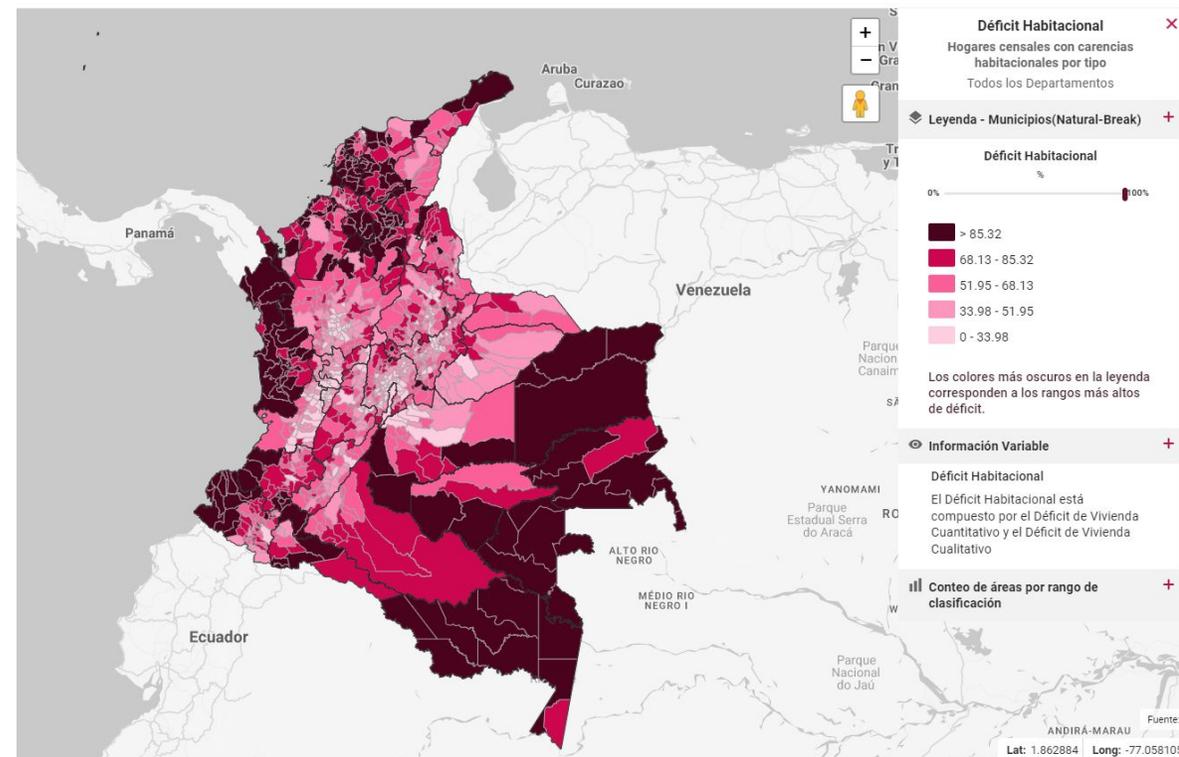
# Resultados de las políticas convencionales

- Expansión descontrolada de áreas urbanas y metropolitanas- costo de extender infraestructura, amenaza suelos de importancia ambiental o agroalimentaria.
- Foco en construcción masiva de VIS nueva excluye a hogares de menores ingresos- perpetúa informalidad, precariedades habitacionales y riesgo de desastres. % de estas viviendas no terminan en manos de los “beneficiarios”.
- Vivienda producida lejana, costosa e inflexible: vulnerabilidad económica y espacial.
- Stock de Vivienda nueva reduce deficit cuantitativo pero pasa rápidamente a aumentar el deficit cualitativo. Reto de mantenimiento y reparación.

# El déficit habitacional que persiste



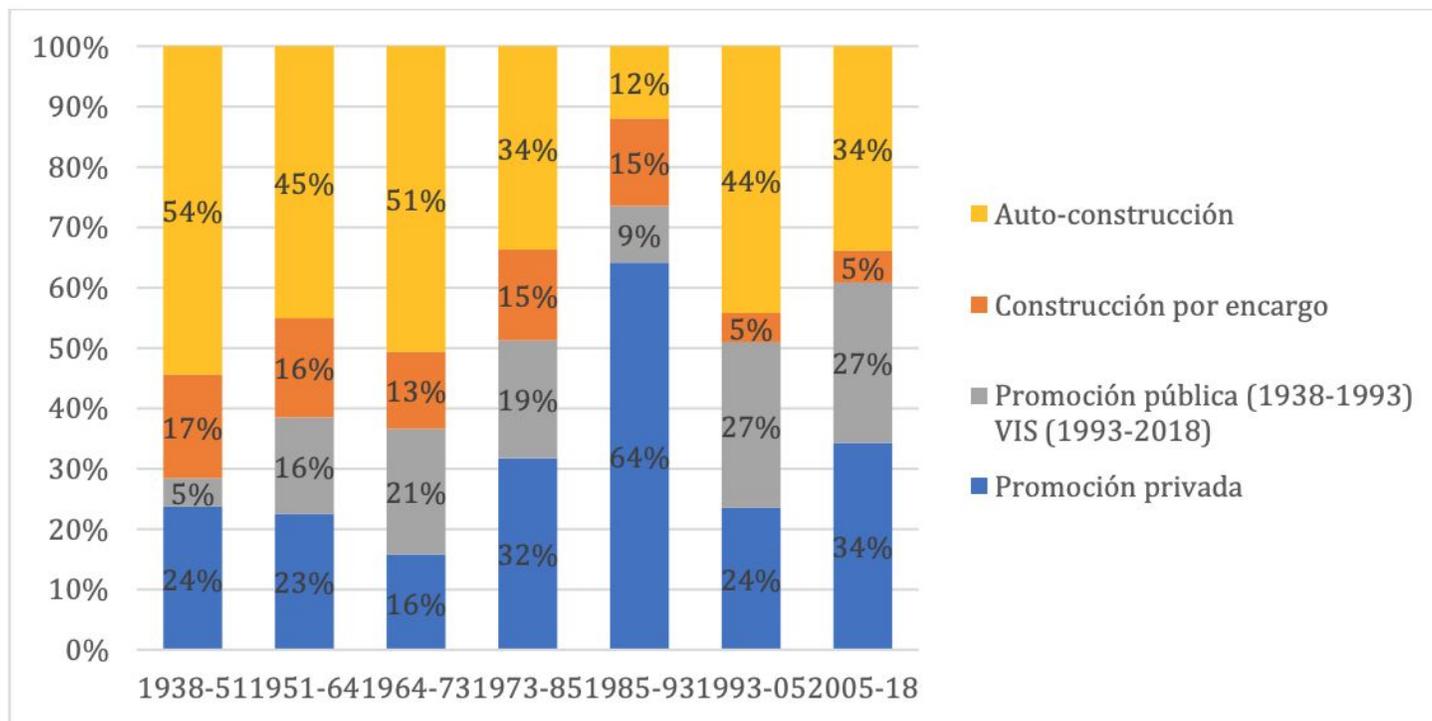
Porcentaje de hogares en déficit habitacional - Total Nacional. Fuentes: CENAC (datos Censos 1993 y 2005), y DANE (datos ECV 2019-2023)



Fuente: Geovisor DANE  
<https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/sociedad/deficit-habitacional/>

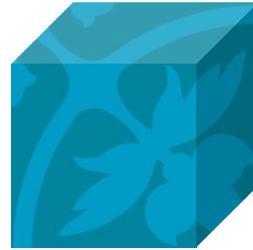
# Y la informalidad también

**Figura 1** - Participación en la producción de vivienda (unidades) según forma de producción. Bogotá, 1938-2018



**Bogotá:** 20% del suelo y 35% de las viviendas (2012-2018) se han desarrollado informalmente (35 millones m<sup>2</sup>).

Fuente: Elaboración propia a partir de (DANE, 2005, 2018), (SDP, 2020) y (Cuervo & Jaramillo, 2009).



## **2: Caminos (emergentes) para enfrentar las crisis**

Dos ejemplos de  
intervenciones en Vivienda  
articuladas con política  
urbana/de suelo

# Movilización de suelo vacante

Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria:

- 2008- 406 Has desarrollo prioritario
- 2011-2012: 85 Ha construcción prioritaria
- 2022: 30 Has desarrollo prioritario

Resultados 2008-2014 (SHD 2016):

- 17.500 unidades de vivienda de interés social
- 72 proyectos urbanos, 4,8 Has para VIP y 33,9 Has para VIS

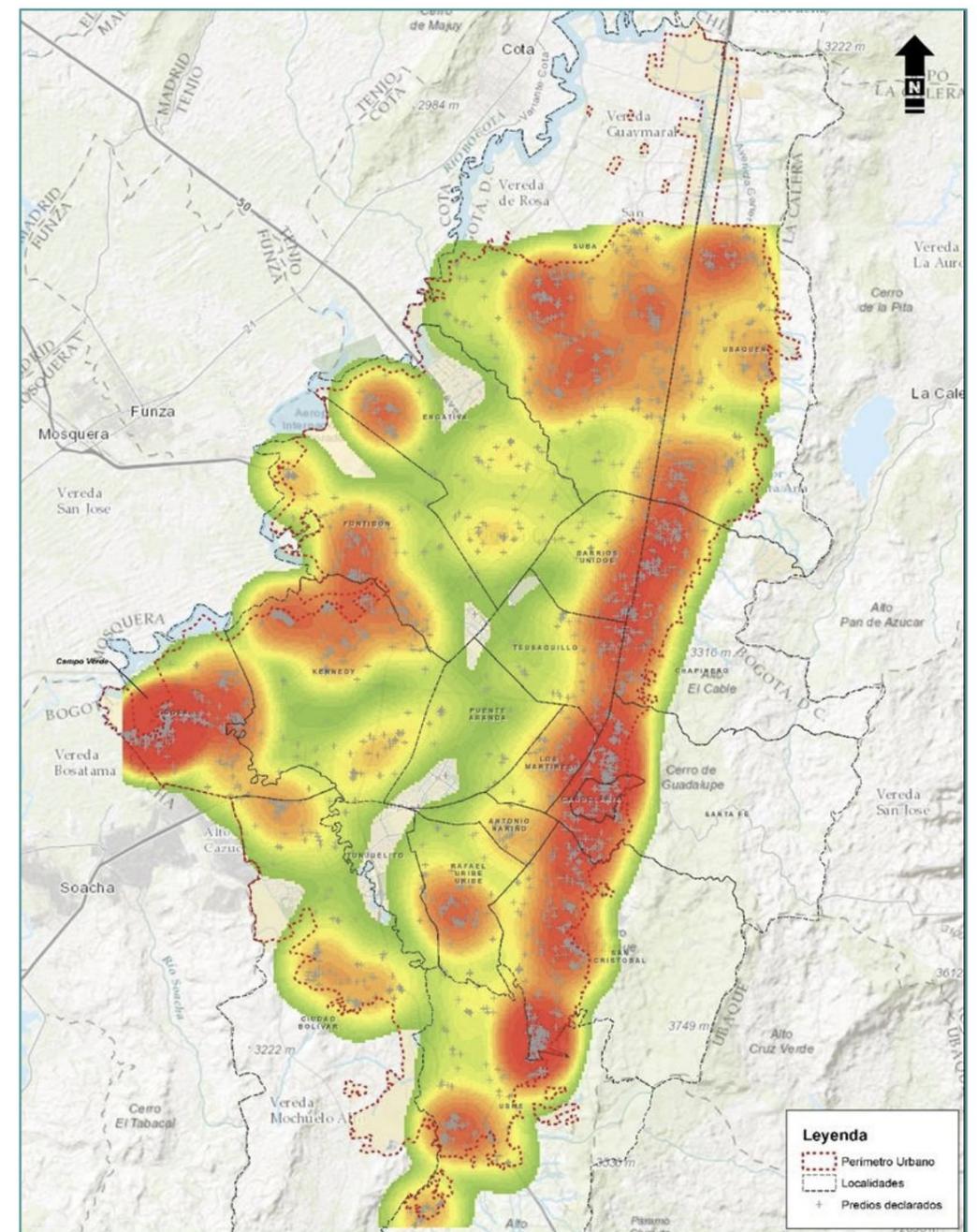
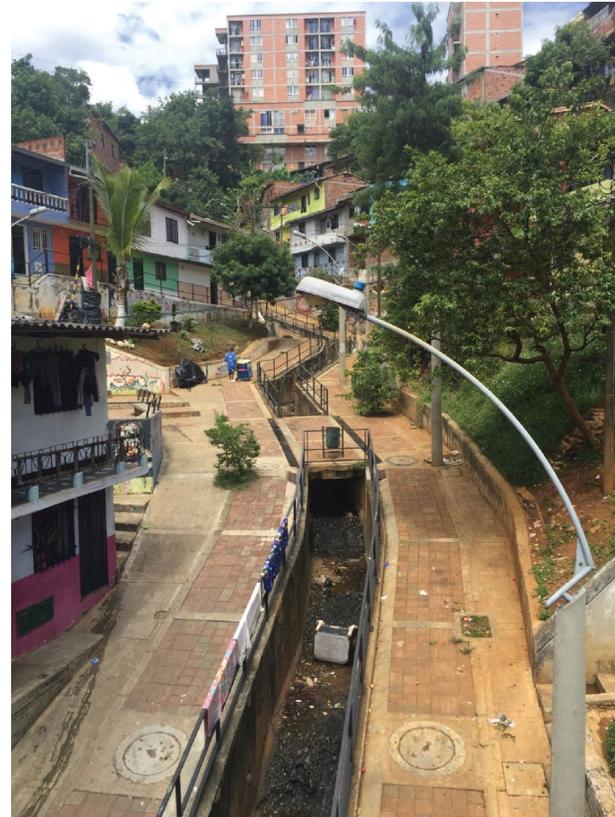


Imagen No. 1: Mapa de calor de localización de los predios declarados.

Fuente: Cartilla 1 del Monitoreo de Gestión del Suelo SDHT, 2020.

# Atención a la ciudad construida: mejoramiento integral de vivienda y barrios

- Qué hemos hecho:  
Rehabilitación Ambiental, consolidación habitacional- acompañamiento a la densificación, reforzamiento estructural, reasentamiento en sitio
- Hacia dónde vamos:  
"recuperación verde solidaria"  
(Sinergias para la solidaridad)  
"MIB con enfoque interseccional"  
(Franco y Ramírez 2023).  
Mejoramiento integral sostenible  
(Luengas 2025)
- Programas se quedan en "pilotos". Reto de escalabilidad.



Quebrada Juan Bobo,  
Medellín



Plan Terrazas,  
Bogotá

# Para enfrentar las crisis

1. Articular política de vivienda con política urbana muestra que es posible:
  - Generar vivienda asequible en buenas localizaciones
  - Mitigar el riesgo de desastres, rehabilitar zonas de importancia ambiental
  - Mejorar la vivienda y la infraestructura urbana sin necesidad de desplazar a la gente.
2. Sin embargo, alternativas o no se aplican, o se quedan en “proyectos piloto”. Escalabilidad requiere recursos y contrarrestar inercias. **¿Trabajar política de suelo podría ayudar a hacer grande lo pequeño?**
3. Para enfrentar la crisis, el foco debería ser también en **cuidar, reparar y mantener la infraestructura material, social e institucional de nuestras ciudades.**

**¡Gracias!**

[a.hurtado10@uniandes.edu.co](mailto:a.hurtado10@uniandes.edu.co)

<https://www.linkedin.com/in/adriana-hurtado-tarazona/>