

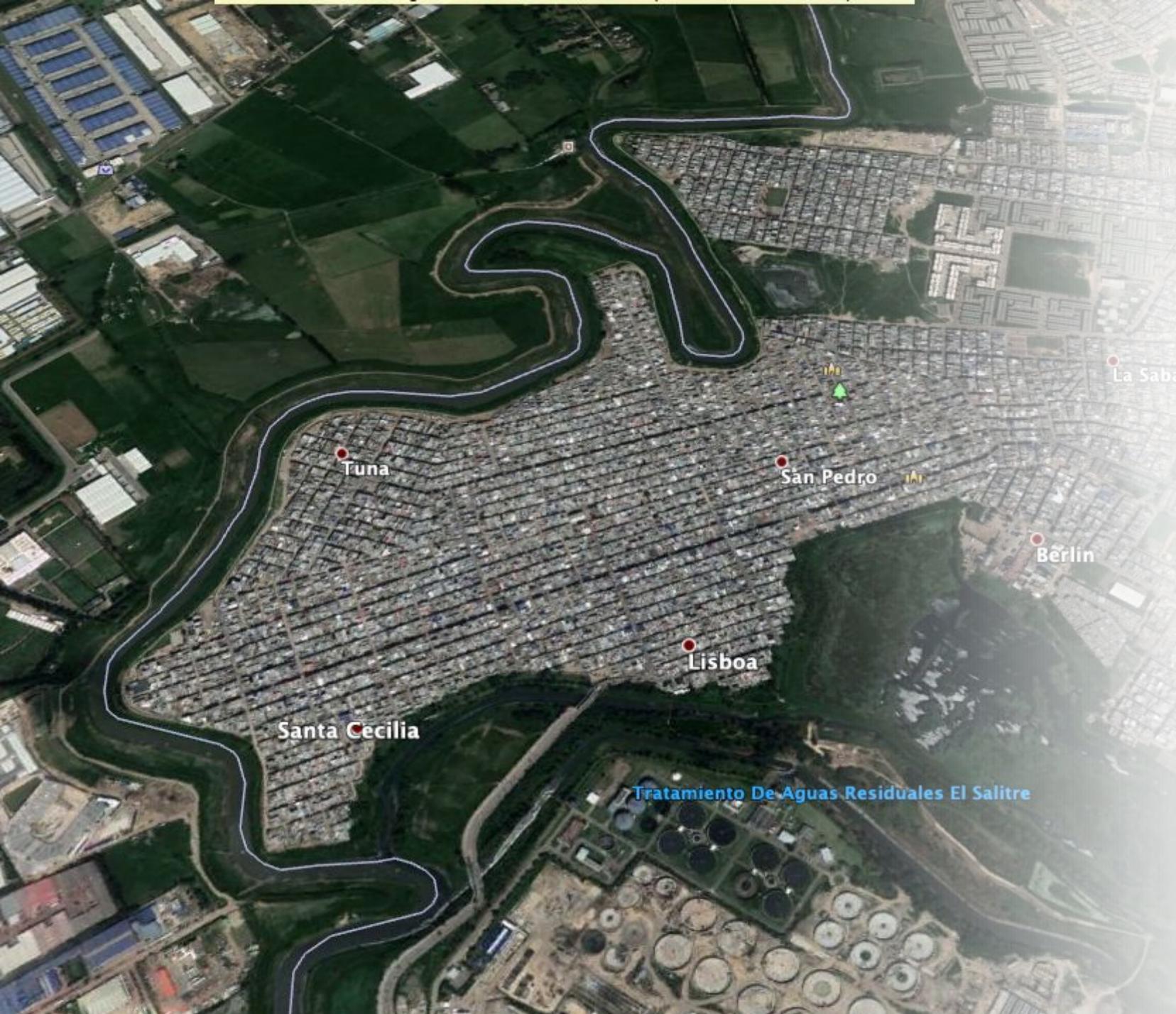
Trayectorias recientes de la informalidad urbana en Bogotá: dinámicas de expansión, densificación y metropolización de la urbanización popular en las últimas décadas.

Angélica Camargo Sierra

Universidad Externado de Colombia



Mesa 12. Problemas y desafíos metropolitanos 6: Informalidad urbana.



¿Qué ha pasado con la informalidad urbana en las últimas décadas?

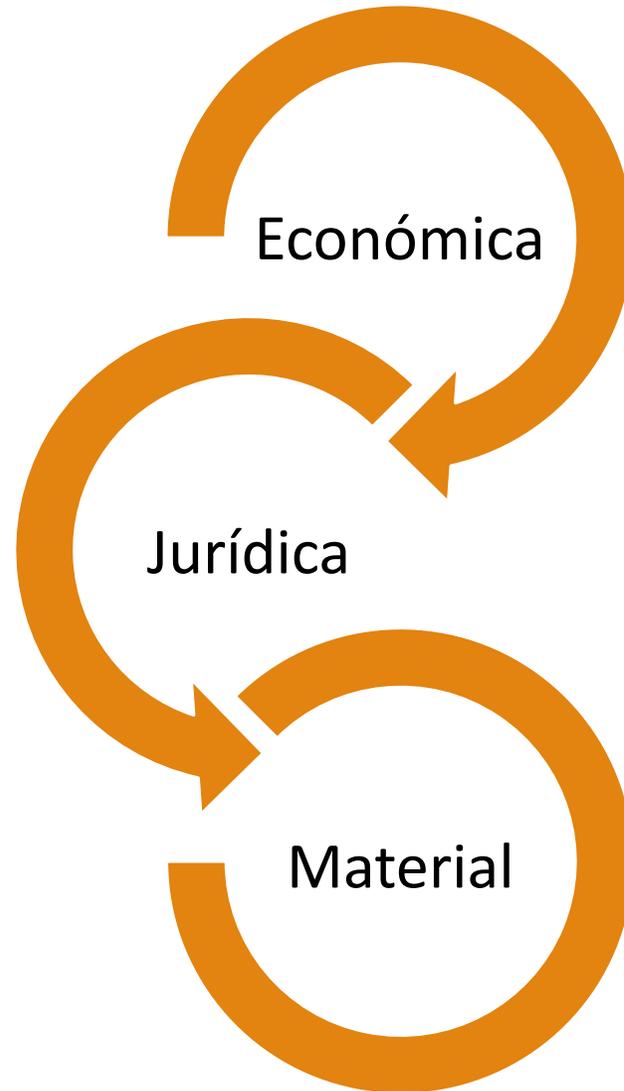
¿Está creciendo? ¿Cómo?
¿Dónde?

- Expansión
- Densificación
- Metropolización

Características de la informalidad urbana

(con fines de medición)

Un conjunto de prácticas al margen de la institucionalidad (Azuela, 1993; Roy, 2005; 2009 y Fernández, 2011)



Económica

Una forma particular de acceso al suelo urbano (Abramo, 2012; Jaramillo, 2008)

Jurídica

Material

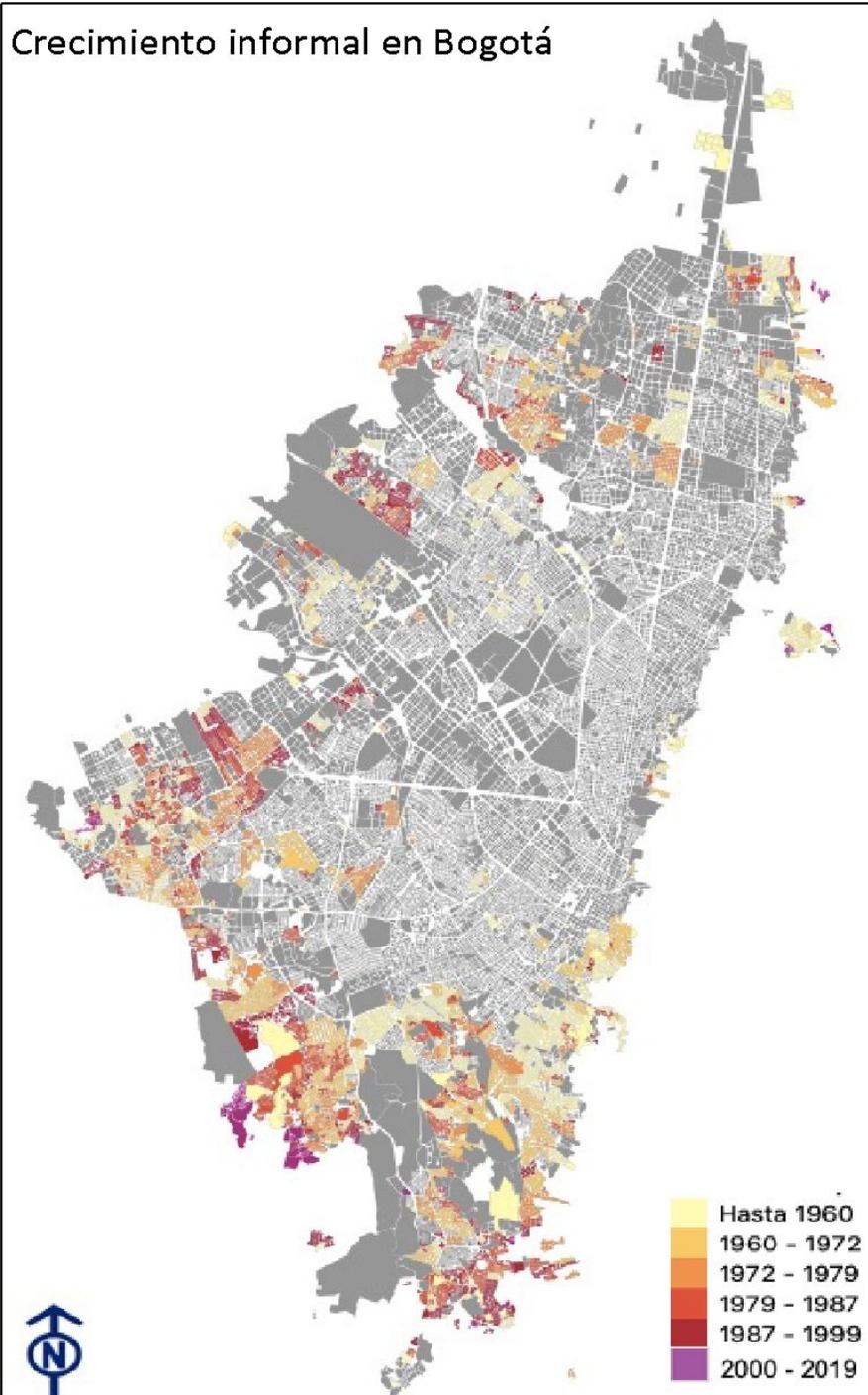
Una condición de precariedad habitacional (ONU Habitat, 2003; Ward, et al. 2015; Camargo, 2017)

¿Expansión de la Urbanización Informal?

	Antes de 1950	1950-1959	1960-196	1970-197	1980-19	1990-199	2000-20	2010-2
			9	9	89	9	10	019
Nuevo suelo de informal (has)	288	492	1.939	2.394	1.688	1.520	262	130
Suelo de origen informal acumulado (has)		780	2.719	5.114	6.801	8.321	8.583	8.713
Suelo urbano total acumulado (has)		11.249	17.742	21.761	25.590	29.221	35.667	36.153
Porcentaje suelo informal en la ciudad		6,9%	15,3%	23,5%	26,6%	28,5%	24,1%	24,1%



Crecimiento informal en Bogotá



¿Expansión de la Urbanización Informal?

	2010	2013	2015	2017	2018	2021
Ocupaciones ilegales en Bogotá	13.645	16.801	18.861	23.885	25.568	29.607



Mecanismos de comercialización en 2005-2010



Mecanismos de comercialización en 2020-2024



Vendo o permuto. Lote de 5 x 12 . Bogotá D. C.

\$14.000.000

Viviendas en venta

Enviar mensaje



Ubicación de la vivienda





Lotes en Bogotá

\$5.000.000

Viviendas en venta

Enviar mensaje



Ubicación de la vivienda



Bogotá, D.C.

La ubicación es aproximada

Descripción

Lotes desde cinco millones de pesos en adelante a cinco minutos del trasmicable escrituras y rutas de buces cerca [Ver menos](#)

Ubicación de la vivienda



Listo



venta de lotes desde 5 millones de pesos, en adelante a 5 minutos del trasmicable mas inf 3102820081 3507656286



Venta de lotes con escrituras

\$13.000.000

Viviendas en venta

Enviar mensaje

Ubicación de la vivienda



Bogotá, D.C.

La ubicación es aproximada

Descripción

Venta de lotes con escrituras desde 13 millones hasta 35 dependiendo la ubicación para mayor información comunícate al #[hidden information] [Ver menos](#)



Característica de la venta de terrenos ilegales en 2022

Ofertas identificadas	
Bosa	8
Ciudad Bolívar	21
San Cristobal	9
Soacha	14
Usaquén	3
Usme	14
Total general	69

Area del terreno			
Localidad	Promedio	Max	Min
Bosa	63,38	120	40
Ciudad Bolívar	59,16	110	40
San Cristobal	111,38	300	36
Soacha	65,75	108	40
Usaquén	117,33	208	72
Usme	74,44	155	51
Total general	74,22	300	36



Precio por m2			
Localidad	Promedio	Max	Min
Bosa	1.385.880	2.305.556	900.000
Ciudad Bolívar	212.047	560.000	33.058
San Cristobal	833.199	1.666.667	274.000
Soacha	337.925	833.333	166.667
Usaquén	947.293	1.730.769	555.556
Usme	415.726	645.455	34.722
Total general	532.412	2.305.556	33.058

Flexibilidad en las formas de pago

Recibo **lote en tierra cálida cerca** a Bogotá o camioneta reciente propongá

Posibilidad de cambio por lote en Medellín

Financiamiento del 50% directamente con nuestra administración sin interés o cualquier cobro adicional.

Permutamos por motos y carros a mutuo acuerdo

Se permite realizar financiación, bajo el 30% o el 50% del valor de lote. **OJO, SI PAGAS DE CONTADO TE OBSEQUIAMOS 1000 BLOQUES PARA LA CONSTRUCCIÓN.** (solo se permite construcción en material).

Permutas **automoviles y motos solo modelos 2005 en adelante**

Por pago de contado un descuento especial, lo puede pagar a 6 meses



Aspectos que se incorporan al precio de venta

Todos los servicios públicos, **es una posesión pacífica, se entregan con escritura pública**

Cuenta con agua alcantarillado y papeles con escrituras e impuestos al día listo para traspaso

Solo contrato de compra venta y **firma de la junta de acción comunal**

A una cuadra de la vía antigua Bogotá-Villavicencio, donde también hay acceso al alimentador del Portal 20 de Julio de transmilenio, **lo que permite un tránsito fácil al centro de la ciudad.**

Con documento de compraventa autenticado y número de escritura. **Norte de Bogotá**

Se está trabajando en las alcantarillas, la invasión tiene agua y luz va muy adelantado, **es invasión y por lo tanto no tiene papeles**

100% legales, **venta directa con precios de administración y sin intermediarios**, predio registrado en instrumentos públicos, cuenta con certificado de tradición y libertad, documentación al día 100% legal y libre de impuestos.

Escrituras de por mitad totalmente legales, puede averiguar en notaría y registro que aparezca la dueña del terreno que le está vendiendo, **lo entregan con punto de agua, con punto de luz con salida de aguas negras y vía de acceso cerca a todos los servicios públicos.**

Tenemos más de 5 años de trayectoria, loteando en sur de Bogotá **somos la empresa líder en ventas**

Tenemos la escritura pública del proyecto.

Se le entrega **escritura porcentual** mientras se hace des englobe, ya están adelantando proceso para que cada predio quede con su escritura individual

¿Qué variables determinan los precios de estos lotes?

log_precio	Coef.	St.Err.	t-value	p-value	[95% Conf	Interval]	Sig
log_area	1.093	.068	16.00	0	.958	1.228	***
Sin acceso a servicios	.294	1.227	0.24	.811	-2.138	2.726	
Acceso a servicios	-.014	.076	-0.19	.85	-.165	.136	
Acceso a vías principales o transporte	.306	.255	1.20	.233	-.199	.811	
Acceso a zonas verdes o forestales	-.267	.437	-0.61	.542	-1.134	.6	
Proximidad a colegios, centros de salud, entre otros.	.253	.299	0.85	.4	-.34	.845	
Beneficios por ubicación	.806	.314	2.56	.012	.182	1.429	**
Sin especificaciones sobre situación jurídica	1.382	.422	3.28	.001	.546	2.217	***
Con título de propiedad o	1.03	.444	2.32	.022	.15	1.911	**
Constant	0	.497	23.17	0	10.533	12.504	***
Mean dependent var		18.910	SD dependent var			2.359	
R-squared		0.766	Number of obs			119	
F-test		39.617	Prob > F			0.000	
Akaike crit. (AIC)		388.234	Bayesian crit. (BIC)			416.025	

*** p<.01, ** p<.05, * p<.1

- Los resultados muestran que el área del lote es el factor más determinante, con un coeficiente de 1.093 ($p < 0.01$), lo que sugiere que un aumento del 1% en el área se asocia con un incremento del 1.093% en el precio del lote.
- Los beneficios por ubicación tienen un efecto significativo (coef. 0.806, $p < 0.05$), indicando que los lotes con ventajas locativas presentan precios un 80.6% más altos en promedio.
- La existencia de título de propiedad también influye de manera positiva (coef. 1.03, $p < 0.05$), incrementando el precio en un 103%, lo que refleja la importancia de la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario.
- El acceso a servicios públicos no fue significativo.

Fuente: realizado por: *Andrés Cabrera Gómez y Gabriela López*

¿Densificación de la Urbanización Informal?

Origen	Área total construida 2007	Área total construida 2018	Crecimiento	% sobre el total	Tasa de crecimiento
Formal	186.392.451	260.795.458	74.403.007	67,7%	39,9%
Informal	52.083.964	87.577.496	35.493.532	32,3%	68,1%
Total general	238.476.415	348.372.954	109.896.539	100,0%	46,1%

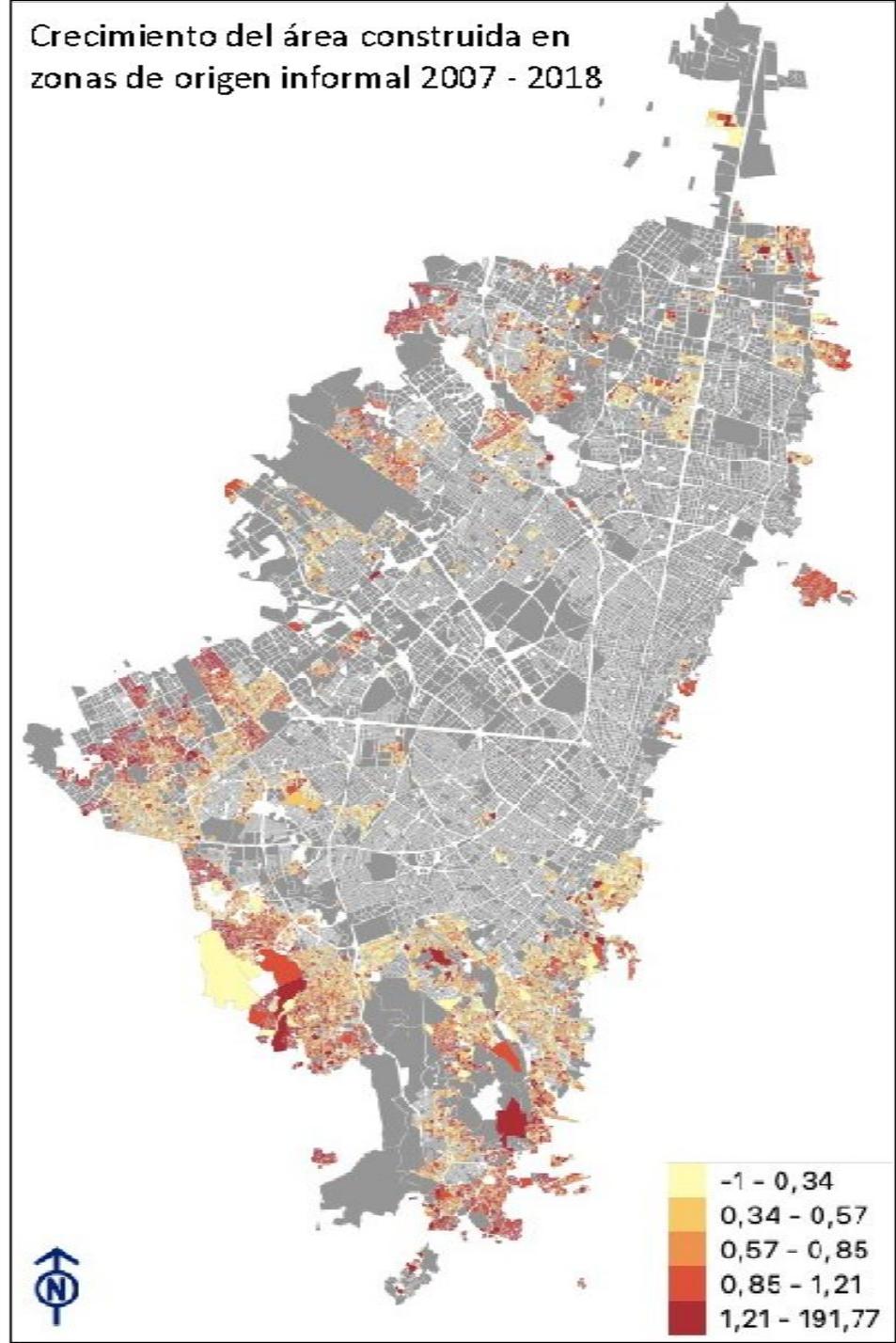
- El espacio edificado en zonas informales ha crecido más rápidamente que en las zonas formales.
- Las zonas informales con mayor crecimiento del espacio edificado son las más periféricas.
- La variable más importante es el crecimiento del número de hogares (aunque los hogares son más pequeños también en lo informal)
- También se ha producido espacio construido formal (con licencia) en zonas de origen informal.

Understanding urban densification in Latin American cities: determinants of the production of built space in informal areas in Bogota (2007-2018)

Angélica Camargo y Alex Araque

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275124000532#aep-article-footnote-id1>

Crecimiento del área construida en zonas de origen informal 2007 - 2018

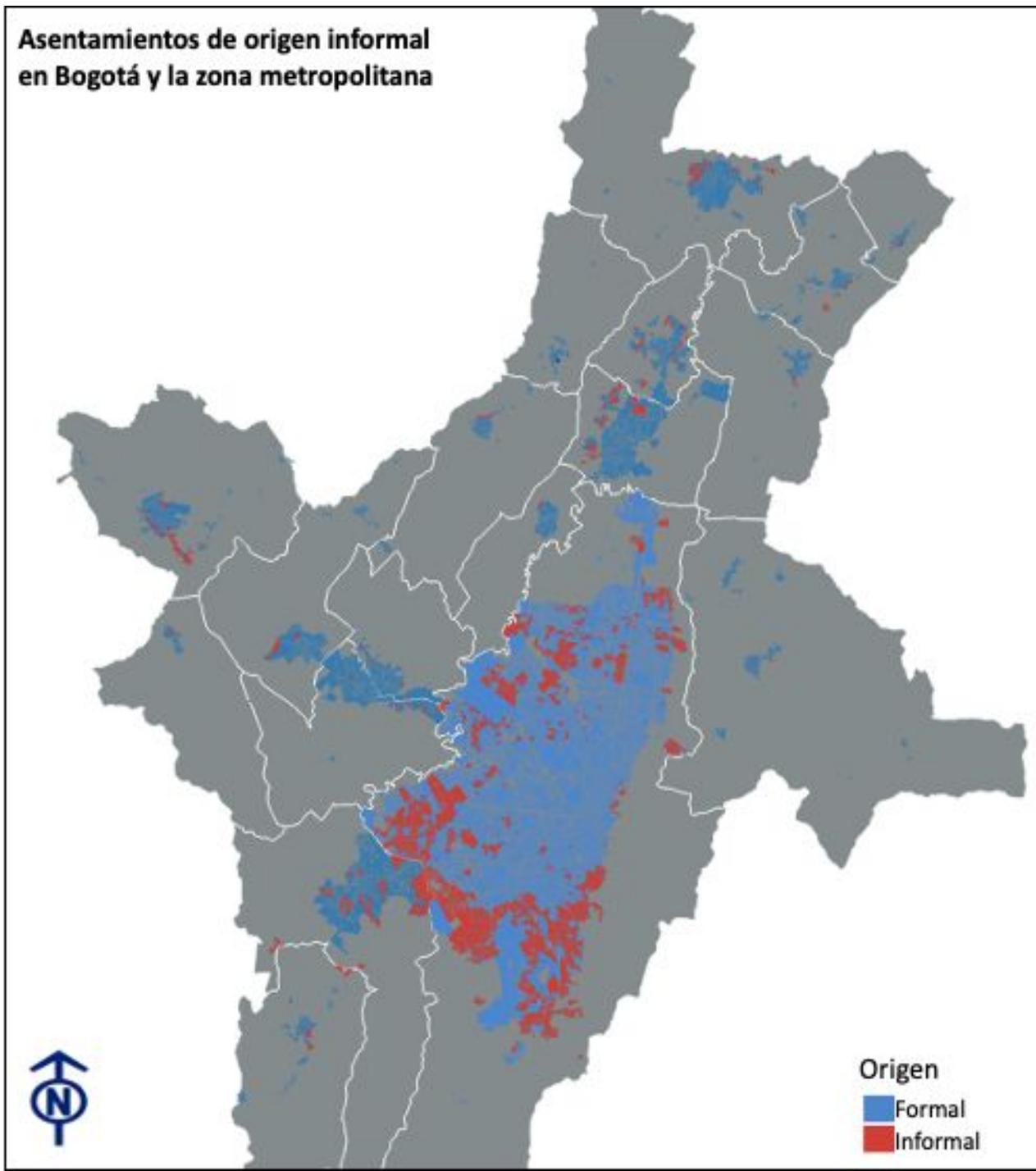


¿Metropolización de la Urbanización Informal?

- Revisión de información secundaria disponible
- Estudio de Huella Urbana IDOM-SDP 2018
- Información socioeconómica del Censo
- Análisis de imágenes satelitales en Google Earth
- Consulta a Secretarios de Planeación de los municipios.



Asentamientos de origen informal en Bogotá y la zona metropolitana

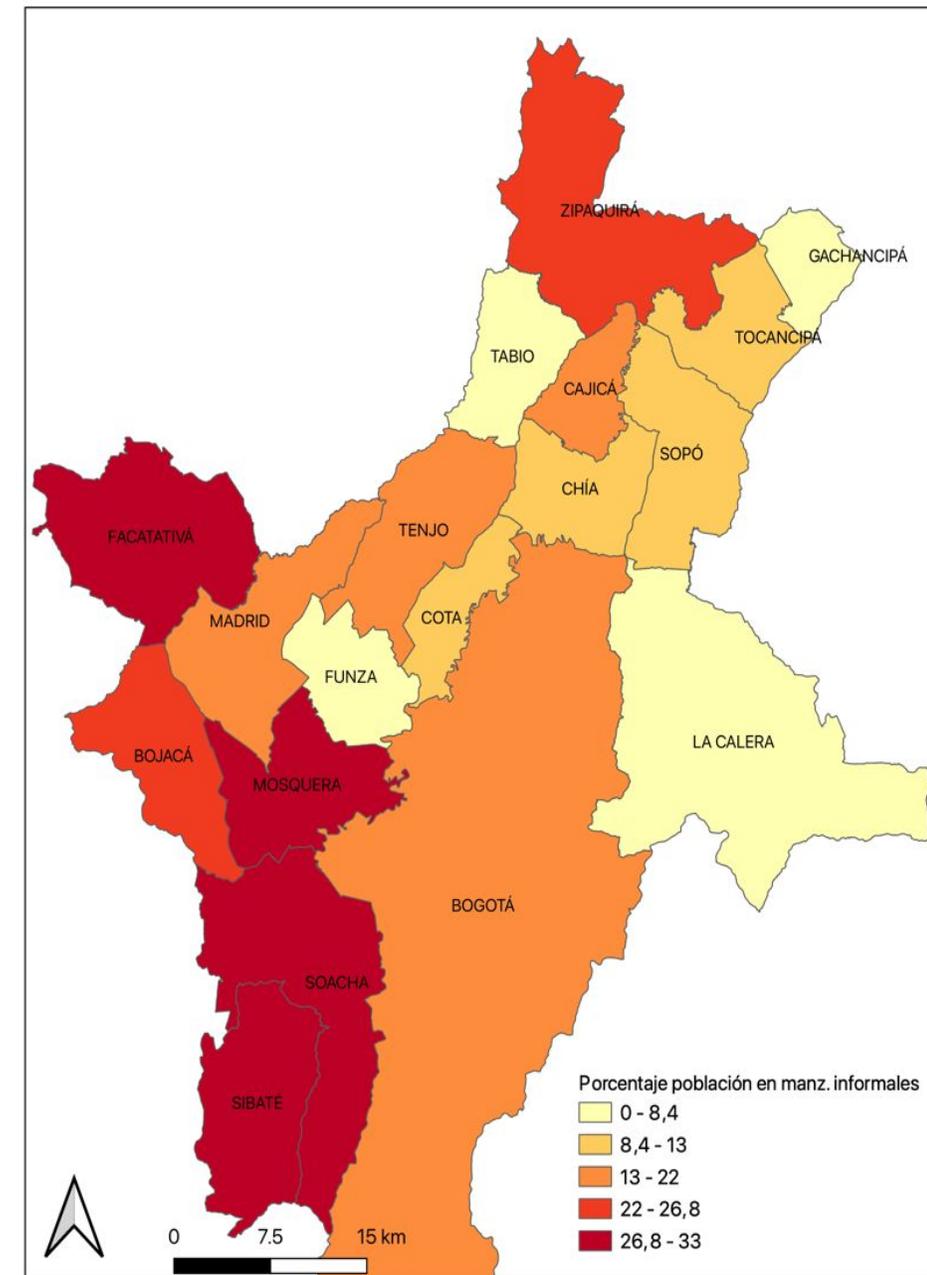


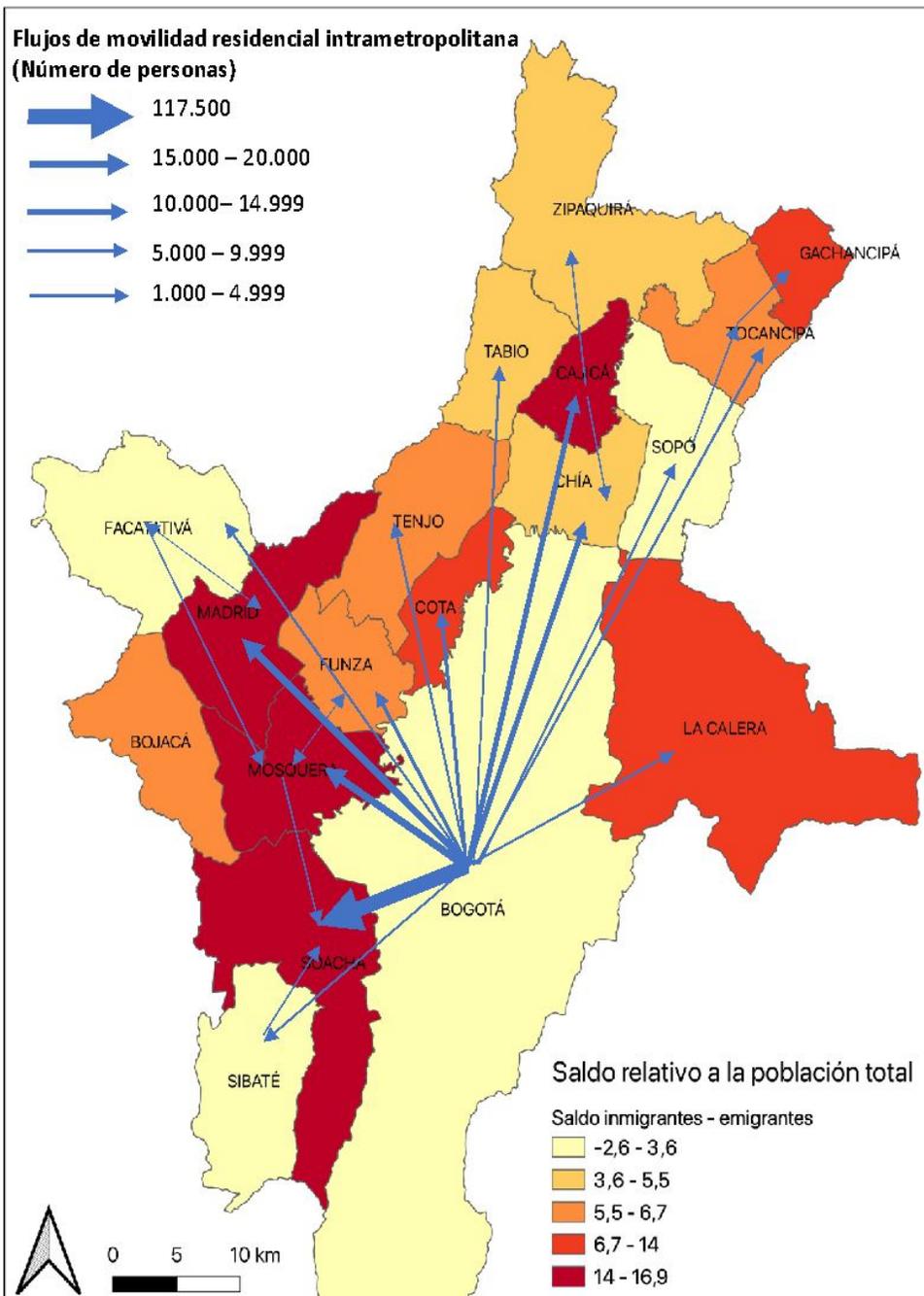
Metropolización y crecimiento informal: dinámicas de movilidad residencial intrametropolitana en Bogotá y los municipios aledaños

¿Metropolización de la Urbanización Informal?



La expansión metropolitana de la informalidad afecta principalmente los municipios del **segundo anillo de la zona metropolitana**, lo que ratifica el **carácter periférico de este tipo de urbanización**.





¿Metropolización de la Urbanización Informal?

Dos fuentes alimentan la producción de informalidad en la zona metropolitana.

- La primera fuente, **fuerzas centrífugas**, explican el 42% de los movimientos hacia zonas informales en la región.

Soacha fue el principal destino de los bogotanos, el **55% de la población que salió de Bogotá a la zona metropolitana lo hizo hacia el municipio de Soacha**. El 80% de la población que recibió el municipio (117.531 personas) vivía en Bogotá cinco años atrás. El 11% correspondiente a cerca de **13 mil personas se movieron a barrios informales en Soacha**.

- y la segunda, **fuerzas centrípetas**, más del 37% de la localización en las zonas informales metropolitanas.

Las migraciones desde otros municipios del país, corresponden al 37,1% de la población que se llegó a zonas informales en los 17 municipios, **17.757 personas**.

Reflexiones finales

- La informalidad urbana es un fenómeno persistente y estructural de los procesos de urbanización en Bogotá
- Los procesos de expansión al interior de la ciudad persisten en las zonas rurales y periféricas en el marco de dinámicas de un mercado de loteo muy activo que genera enormes rentas para los agentes, es cada vez menos opaco toda vez que se comercializa mediante redes social.
- Al interior de la ciudad la informalidad se reproduce mediante un proceso de densificación responde a la baja asequibilidad de la vivienda provocada por el aumento de precios que no le permite a los nuevos hogares acceder a vivienda adecuada. La producción informalidad tiene mayor elasticidad para responder al aumento de la demanda. Aumento de la producción formal en zonas de origen informal.
- Las dinámicas de crecimiento informal moduladas por los movimientos de población al interior de la zona metropolitana y desde afuera de ella, evidencian el carácter desigual de los procesos espaciales.
- A nivel metropolitano se replican los mismos patrones de desequilibrio espacial y desigualdad que al interior de Bogotá. Aquellos que no logran llegar siquiera a localizarse al interior del Distrito tienen que padecer con mucha mayor intensidad estas injusticias espaciales.