

Nota técnica

Mi Casa en Bogotá:

vivienda como motor de transformación económica y social.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



Créditos

Alcaldía Mayor de Bogotá
Carlos Fernando Galán
Alcalde Mayor de Bogotá

Secretaría Distrital del Hábitat
Vanessa Velasco Bernal
Secretaria Distrital del Hábitat

PREPARADO POR:

Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT)
Laura Rojas - Asesora de Despacho
Julián Castro - Asesor de Despacho

SUBSECRETARIOS SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT:

Daniel Contreras - Subsecretario de Vivienda, SDHT
Redy Adolfo López - Subsecretario de Planeación y Políticas, SDHT
Camilo Peñuela - Subsecretario de Intervenciones Integrales, SDHT
Alba Cristina Melo - Subsecretaria Jurídica, SDHT
Carlos Andrés Daniels - Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, SDHT
José Alexander Moreno - Subsecretario Corporativo, SDHT

CON EL APOYO DE:

Carlos Felipe Reyes- Gerente General, Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RenoBo)
Juan Carlos Fernández - Director General, Caja de la Vivienda Popular (CVP)
Leslie Martínez - Directora de Financiación de Vivienda, SDHT
Iván Mejía - Director de Estructuración de Proyectos, SDHT
Ivonne Cardenas - Directora de Información de Políticas Públicas, SDHT

APOYO INSUMOS TÉCNICOS POR PARTE DE:

Julio Miguel Silva - Consultor independiente
Carlos Ariel Cortés - Equipo Dirección de Mejoramiento Habitacional, SDHT.
Camacol Bogotá & Cundinamarca
Hernán Enriquez - Equipo Dirección de Información de Política Publicas, SDHT

OFICINA ASESORA DE COMUNICACIONES:

Manuel Rincón - Jefe Oficina Asesora de Comunicaciones, SDHT
David Recio - Equipo Oficina Asesora de Comunicaciones, SDHT
Natalia Uribe - Equipo Oficina Asesora de Comunicaciones, SDHT

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN:

Jimena D’Achiardi

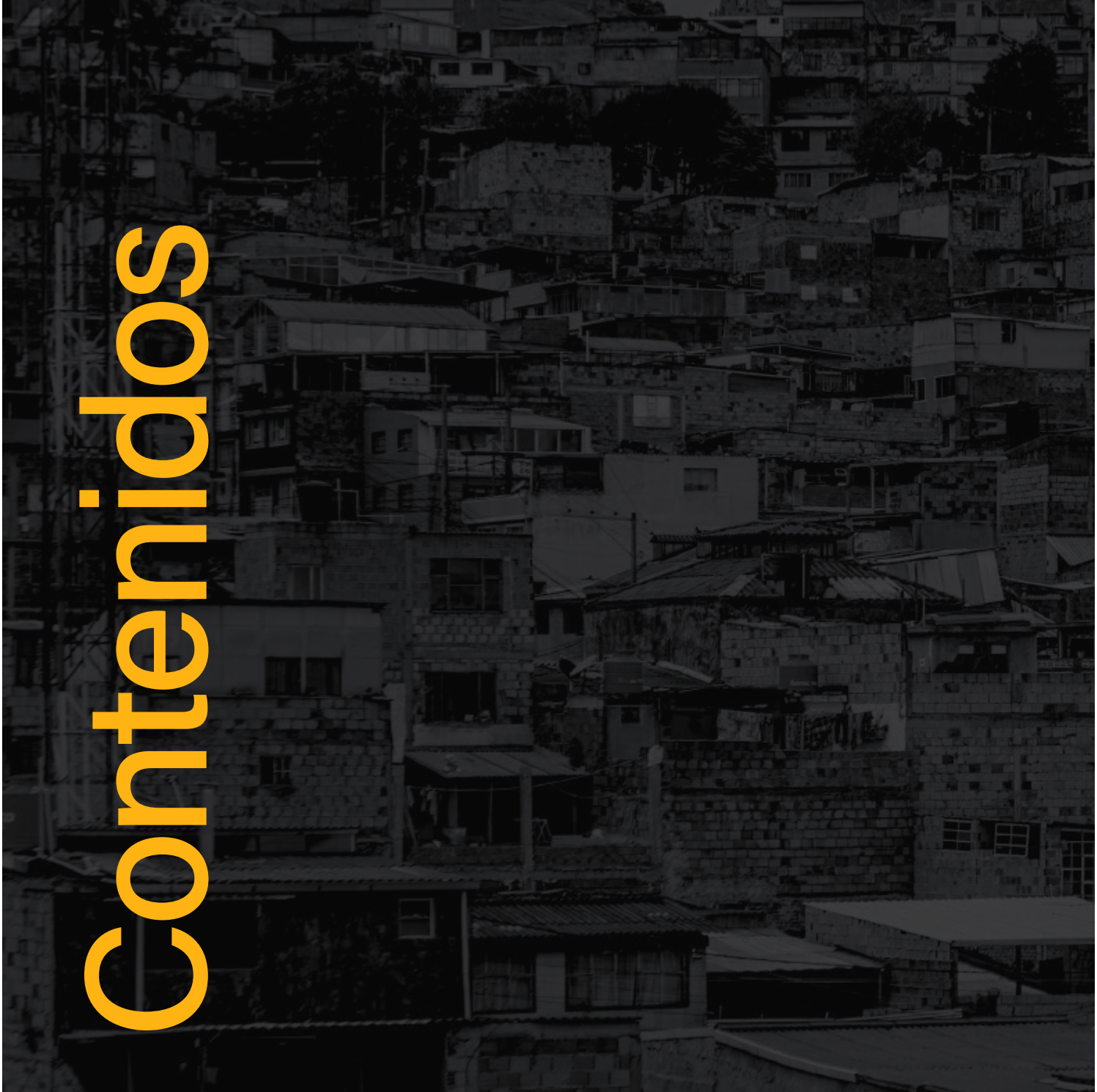
ILUSTRACIONES:

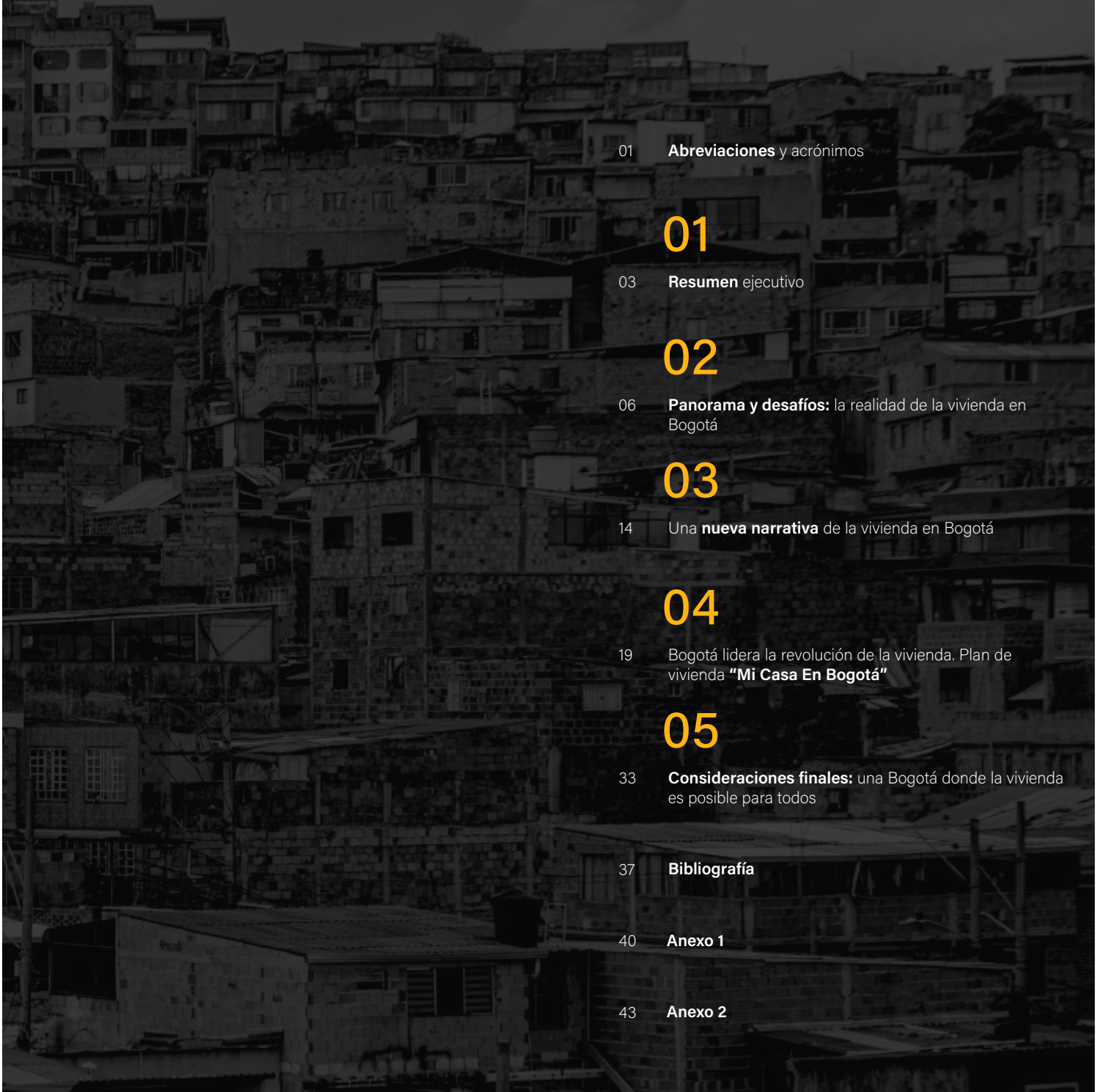
Juan Manuel Ramírez

El documento fue elaborado con información y apoyo de la Subsecretaria de Vivienda, de la Dirección de Información de Políticas Públicas, y de Juan Sebastián Montero del equipo de despacho de la Secretaría Distrital del Hábitat.



Contenidos





01 **Abreviaciones y acrónimos**

01

03 **Resumen** ejecutivo

02

06 **Panorama y desafíos:** la realidad de la vivienda en Bogotá

03

14 Una **nueva narrativa** de la vivienda en Bogotá

04

19 Bogotá lidera la revolución de la vivienda. Plan de vivienda **“Mi Casa En Bogotá”**

05

33 **Consideraciones finales:** una Bogotá donde la vivienda es posible para todos

37 **Bibliografía**

40 **Anexo 1**

43 **Anexo 2**



Abreviaciones y acrónimos

APP
BID
CVP
DTS
EAAB
ECV
GEB
ER
DADEP
DANE
DNP
GEIH
IDEAM
IDECA
IDIGER
IDU
IPM
IRU
ODS
PAC
PDEC
PHSP

Asociación Publico Privada
Banco Interamericano de Desarrollo
Caja de Vivienda Popular
Documento Técnico de Soporte
Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
Encuesta de Calidad de Vida
Grupo de Energía de Bogotá
Estrategia de Revitalización
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
Departamento Administrativo Nacional de Estadística
Departamento Nacional de Planeación de Colombia
Gran Encuesta Integrada de Hogares
Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales
Infraestructura de Datos Especiales de Bogotá
Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático
Instituto de Desarrollo Urbano
Índice de Pobreza Multidimensional
Indicador de Revitalización Urbana
Objetivos de Desarrollo Sostenible
Plan de Acción Climática
Política Pública Distrital de Economía Circular
Plan de Hábitat y Servicios Públicos



PDD	Plan Distrital de Desarrollo
PGIH	Política Pública de Gestión Integral del Hábitat de Bogotá
PIMI	Planes de Intervención para el Mejoramiento Integral
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
PR	Polígonos de Revitalización
PRUMS	Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible
PSP	Política de Servicios Públicos
RenoBo	Empresa de Renovación Urbana de Bogotá
SDA	Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá
SDHT	Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá
SDIS	Secretaría Distrital de Integración Social de Bogotá
SDM	Secretaría Distrital de Movilidad de Bogotá
SDMujer	Secretaría Distrital de la Mujer de Bogotá
SDP	Secretaría Distrital de la Planeación de Bogotá
SMMLV	Salario Mínimo Mensual Legal Vigente
TVDC	Transferencia y Venta de Derechos de Construcción
UAECD	Unidad Administrativa de Catastro Distrital
UAESP	Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos
UPL	Unidades de Planeación Local
VIS	Vivienda de interés social
VIP	Vivienda de interés prioritario
VUC	Ventanilla Única de la Construcción

-01

Resumen

ejecutivo

“

En un mundo que se urbaniza sin pausa, imaginar ciudades donde la vida no solo ocurre, sino que prospera para todos, es un imperativo; construimos ciudades para las personas, porque ellas son el verdadero centro y propósito de cada decisión.

————— *Vanessa Velasco Bernal*

En un mundo donde la urbanización crece aceleradamente y las ciudades concentran la mayoría de la población global, es fundamental imaginar ciudades donde la vida no solo sucede, sino que florece para todos sus habitantes. Ciudades que, en lugar de ser un lugar más, se conviertan en el hogar que mejora el día a día y pone a las personas en el centro de cada decisión. ¿Para qué y para quién construimos ciudades? La respuesta es sencilla y poderosa: para la gente.

En estos espacios donde convivimos, se entrelazan los retos más urgentes de nuestro tiempo. Más de 2.800 millones de personas carecen de una vivienda digna, incluido a los 1.100 millones que habitan en asentamientos informales, mientras que 1.200 millones enfrentan amenazas climáticas que pueden transformar radicalmente sus vidas¹. A estas dificultades se suman la falta de acceso a agua segura, saneamiento adecuado y condiciones básicas de higiene para millones², junto a la limitada cobertura del transporte público, que solo llega a la mitad de la población urbana y la persistente escasez de espacios públicos en nuestras ciudades. La pobreza extrema y el desplazamiento desafían aún más la resiliencia de nuestras comunidades³. Sin embargo, en medio de estas cifras que cuentan historias de dificultad, las ciudades emergen como espacios de esperanza y oportunidad,

capaces de transformar estas realidades y ser el motor que cuide, incluya y potencie la vida de quienes las llaman hogar.

La capacidad de respuesta de las ciudades frente a estos desafíos apremiantes depende de una visión integral del hábitat, que reconozca la complejidad y la interconexión de las vulnerabilidades territoriales. No se trata de soluciones fragmentadas, sino de abordar de manera conjunta aspectos como la vivienda, el mejoramiento de barrios, la resiliencia ante el cambio climático, la revitalización y la mejora de la infraestructura y de los espacios públicos. Este enfoque holístico es clave para generar entornos que mejoren efectivamente la calidad de vida de sus habitantes. Para ello, las ciudades deben articularse como hubs regionales —centros estratégicos que facilitan la coordinación y el diseño de políticas coherentes frente a retos comunes—, impulsando así un desarrollo urbano más sostenible, inclusivo y capaz de ofrecer un futuro mejor para todos.

Bogotá, consciente de los desafíos que trae consigo un crecimiento urbano acelerado, ha diseñado estrategias audaces para enfrentar este fenómeno de manera integral. La revitalización urbana emerge como una herramienta clave para cerrar las brechas de acceso a la ciudad, equilibrar las oportunidades y corregir los desequilibrios sociales, económicos y ambientales que afectan a quienes desempeñan un papel esencial en la vida urbana. Este proceso apunta a mejorar las condiciones de hábitat reduciendo vulnerabilidades, asegurando la cobertura y eficiencia de los servicios públicos domiciliarios, y proporcionando espacios públicos y equipamientos de alta calidad. Todo ello en entornos seguros, inclusivos y próximos a las comunidades, con un objetivo central: garantizar el acceso a una vivienda digna, piedra angular para construir ciudades más justas y sostenibles.

Bajo este contexto, la presente nota técnica plantea la vivienda como eje central de una política integral del hábitat, reflejando un cambio de paradigma en la forma en

¹ En 2024 1.200 millones de personas se enfrentan a riesgos climáticos que podrían alterar su vida. Banco Mundial, 2024.

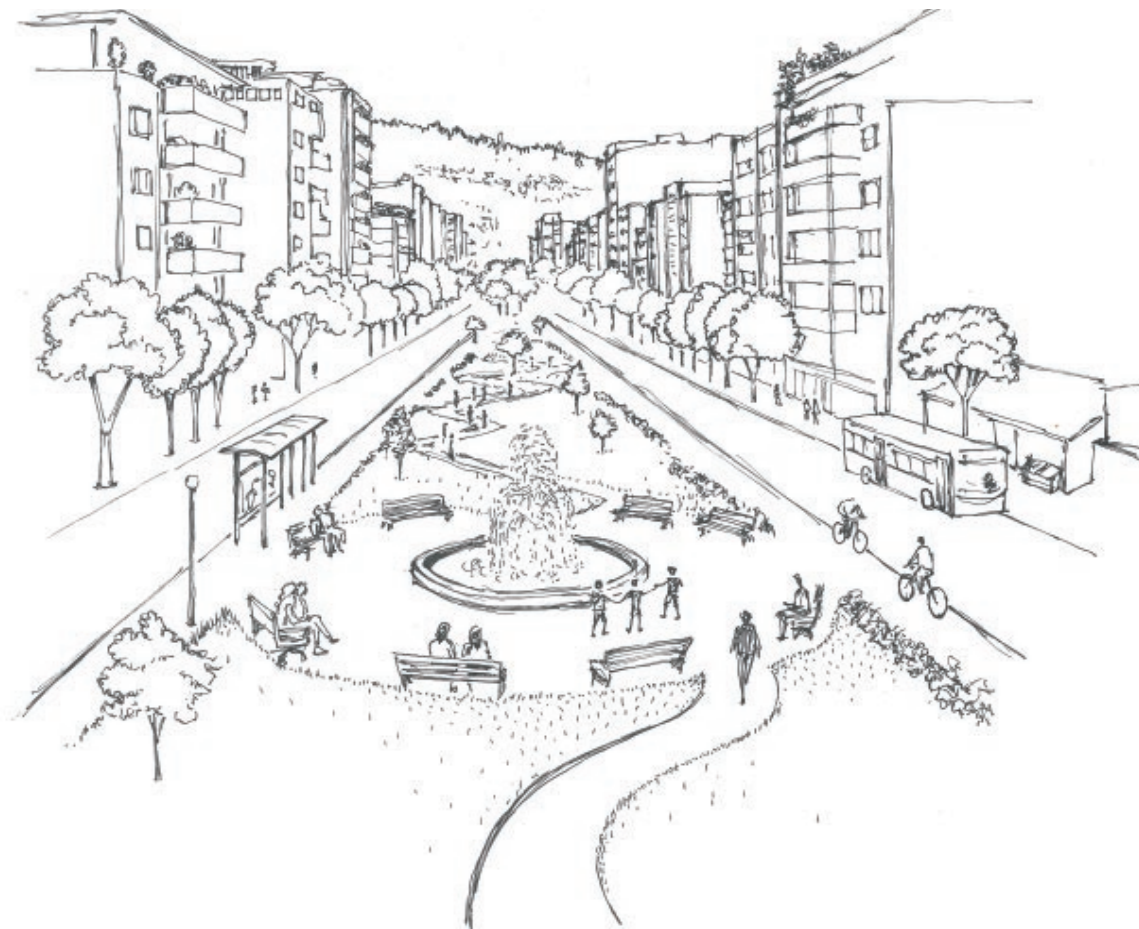
² 2.200 millones carecen de agua potable gestionada de manera segura, 3.400 millones no cuentan con servicios de saneamiento gestionados de manera segura, y 1.700 millones no cuentan con servicios básicos de higiene en el hogar. OMS, 2024.

³ La pobreza extrema es padecida por 700 millones de personas en el mundo, y el desplazamiento y migración han generado más de 123,2 millones de refugiados en el mundo. Banco Mundial, 2024.

que la ciudad entiende y enfrenta el desafío del acceso a la vivienda. El documento inicia con un diagnóstico de la situación actual de la vivienda en Bogotá, destacando la necesidad urgente de replantear su acceso desde una visión más integral y transformadora. Lejos de limitarse a la oferta de unidades habitacionales, se propone comprender la vivienda como un aspecto fundamental vinculado al bienestar urbano y la calidad de vida. A partir de este punto, el texto introduce los principios de un nuevo enfoque que sitúa a las personas en el centro de la política habitacional, reconociendo sus necesidades reales, contextos diversos y aspiraciones. En este marco, se presenta "Mi Casa en Bogotá", la apuesta más ambiciosa en materia de vivienda liderada por una administración distrital. **Este plan integral —alineado con el Plan de Desarrollo**

Bogotá Camina Segura 2024-2027— articula acciones, recursos e instituciones bajo la coordinación de la Secretaría del Hábitat, entidad encargada de hacer realidad el derecho a la vivienda en la ciudad. El capítulo detalla su esquema de ejecución, así como los instrumentos de gestión y financiación que permitirán materializar el sueño de miles de familias bogotanas de acceder a una vivienda digna y adecuada.

Finalmente, el documento cierra con una reflexión sobre los desafíos que aún persisten en la política habitacional de la ciudad. Señala los próximos pasos para consolidar un enfoque cada vez más integral, inclusivo y accesible, que garantice no solo viviendas, sino hogares y entornos donde se pueda vivir con dignidad y seguridad.



-02

Panoramas y desafíos:

la realidad de la vivienda en Bogotá



Bogotá debe enfocarse no solo en aumentar la cantidad de viviendas de manera sostenible, sino también en garantizar que estas sean accesibles para los sectores más vulnerables, mediante políticas integrales que faciliten su acceso a un hogar digno y adecuado.

— Vanessa Velasco Bernal

En un contexto urbano donde las ciudades crecen y cambian rápidamente, el acceso a la vivienda ha pasado de ser un problema local para convertirse en una falla a nivel global. Hoy, 318 millones de personas viven sin hogar, mientras que una de cada cuatro enfrenta condiciones de hacinamiento, inseguridad o precariedad habitacional. Más de 1.100 millones residen en asentamientos informales, donde los retos para un desarrollo urbano sostenible son enormes. Esta realidad no solo limita el crecimiento y desestabiliza comunidades, sino que representa un problema profundo de equidad: Cuando grandes sectores de la población carecen de acceso a viviendas dignas, se reduce la oferta de servicios, se frena el crecimiento económico y se intensifica la desigualdad.

La crisis de la vivienda en el mundo cobra vida en medio de cambios profundos: la creación acelerada de nuevos hogares, una economía frágil tras la pandemia y el aumento en los costos de endeudamiento. Esta combinación genera un desafío enorme: se necesitarán casi 96.000 nuevas viviendas cada día para cubrir la demanda hasta 2030. Sin medidas proactivas, el déficit de vivienda exacerbará la desigualdad urbana, obligando a millones de personas a vivir en asentamientos informales y barrios marginales. Bajo este contexto, la vivienda se ha convertido en una preocupación constante para millones de familias⁴ y en un problema de primer orden para gobiernos que entienden que, más allá de ser un techo, la vivienda es un motor clave para la economía y un puente indispensable hacia la equidad social⁵.

Esta situación no es un problema aislado, sino un desafío sistémico que atraviesa ciudades, países y regiones. En América Latina, de los aproximadamente 660 millones de habitantes, cerca de 160 millones viven en condiciones urbanas precarias o sin acceso a servicios básicos, una realidad que afecta a 24 de cada 100 personas. Frente a esta

encrucijada, las ciudades tienen un papel fundamental: no solo deben impulsar la oferta de vivienda asequible, sino también mejorar los ingresos de las personas más vulnerables. La buena noticia es que, cada vez más, las ciudades reconocen la urgencia de políticas de vivienda robustas, integrales y centradas en las personas. Bogotá, entre otros ejemplos, abre una ventana de esperanza al concebir la vivienda no como un simple bien, sino como el espacio capaz de transformar vidas, derribar muros de exclusión y abrir nuevas oportunidades para miles de familias.

ANTECEDENTES DE BOGOTÁ: SOBRE LA CRISIS DE ASEQUIBILIDAD Y LA NECESIDAD DE UNA NUEVA NARRATIVA SOBRE LA VIVIENDA

Al igual que las grandes metrópolis del mundo, Bogotá, una ciudad vibrante y en constante transformación, enfrenta el impacto de un crecimiento urbano acelerado—un aumento del 18% de su población en los últimos veinte años—que ha desbordado los límites territoriales y ha generado desequilibrios que afectan a cerca de 8 millones de habitantes. El 30% de la ciudad construida es de origen informal, exponiendo a miles de familias a riesgos sociales y ambientales. Esta realidad se agrava por la presión del cambio climático, que convierte a Bogotá en la segunda ciudad más vulnerable del país, dificultando aún más el desarrollo ordenado y sostenible que la ciudad demanda. Ante este panorama, comprender sus dinámicas y retos es clave para diseñar soluciones de vivienda inclusivas y resilientes que garanticen un futuro digno para todos.

El acceso a la vivienda en Bogotá se manifiesta como un desafío urbano de gran escala, donde la brecha entre la demanda creciente y la oferta limitada de viviendas dignas pone en jaque el bienestar de miles de familias. Actualmente, cerca de 200 mil familias anhelan acceder a una vivienda digna⁶. Este reto se agrava al proyectarse un crecimiento del 9,4% en el número de hogares para la próxima década, alcanzando los 3.2 millones, lo que hace aún más urgente la implementación de soluciones habitacionales innovadoras y accesibles⁷.

⁴ Romei, Valentina, & Sam Fleming. 2024. "Concern over Housing Costs Hits Record Highs across Rich Nations." Financial Times, September 2

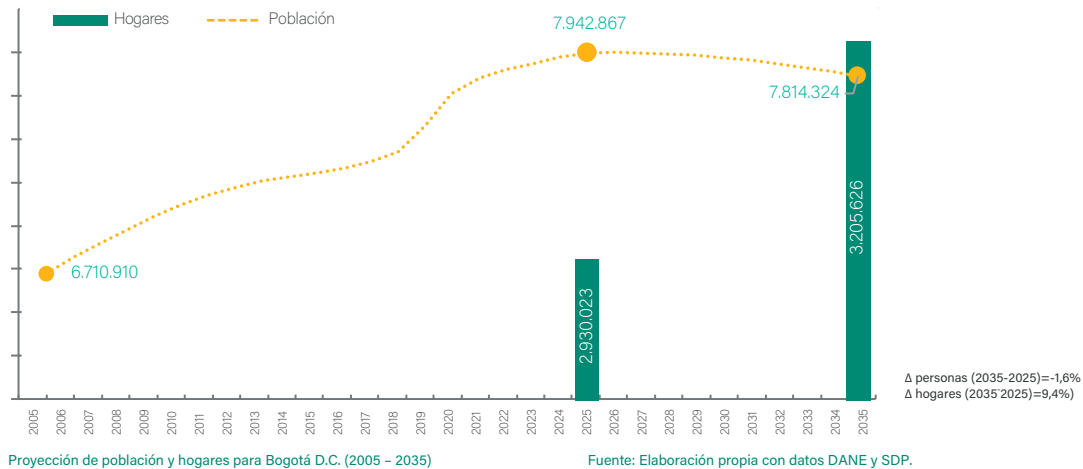
⁵ World Economic Forum, 2024. Reimagining Real Estate: A Framework for the Future

⁶ De acuerdo con la Encuesta de Calidad de Vida de 2025 (ECV, 2025) 199.000 hogares se encuentran en déficit habitacional.

⁷ Esta realidad local se inscribe en un contexto más amplio, pues casi la mitad de los hogares en América Latina afrontan rezagos similares, mientras que a nivel global cerca de 3 mil millones de personas enfrentan dificultades para acceder a una vivienda adecuada.

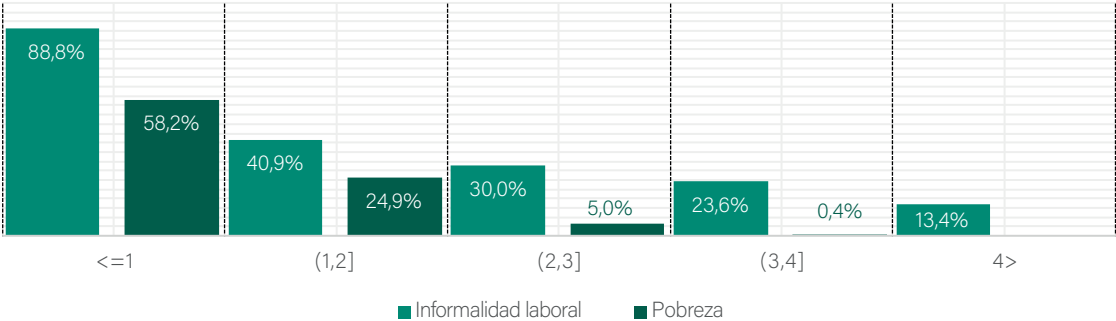


Ciudad Bolívar, Bogotá.
Fotografía: Archivo fotográfico Distrital



Las necesidades de los hogares frente al acceso a una vivienda digna se ven reflejadas en su realidad socioeconómica. Cerca del 71% de las familias en la ciudad viven con ingresos inferiores a 4 SMMLV (ECV, 2025) (aproximadamente 1,898 USD), y el 16% de los hogares—más de 490 mil—se encuentran en situación de pobreza monetaria (GEIH, 2024). La informalidad laboral⁸, que afecta al 36,9% de la población ocupada, profundiza las desigualdades, dado que los hogares

con ingresos más bajos están mayoritariamente vinculados a empleos informales, mientras que aquellos con mayores ingresos acceden a la formalidad. A esto se suma que los hogares con menores ingresos enfrentan una situación crítica donde los gastos superan considerablemente sus ingresos promedio⁹. **Entre 2011 y 2025, mientras el ingreso promedio real de los hogares se redujo en 3,7 % (ECV, 2025 y 2011)¹⁰, el precio del**



⁸La informalidad laboral se mide en el jefe de hogar, incluye a aquellos jefes de hogar ocupados que no cotizan a pensión y no son pensionados.

⁹Según la Encuesta Multipropósito 2021 (EM 2021), el gasto de los hogares se compone de rubros como alimentos y bebidas, vestuario, vivienda, enseres para cocinar y dormir, salud, transporte, recreación, educación, bienes durables y otros, los cuales en conjunto conforman el gasto total del hogar. En los hogares con ingresos menores o iguales a un salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV), el gasto promedio fue de \$1.603.460. Para aquellos con ingresos entre uno y dos SMLMV, el gasto promedio ascendió a \$1.819.707, mientras que en los hogares con ingresos entre tres y cuatro SMLMV este promedio se ubicó en \$3.011.648.

¹⁰Aunque el ingreso real promedio agregado presenta una disminución entre 2011 y 2025, se observa un crecimiento real positivo dentro de todos los rangos de ingreso definidos en smlmv. Este resultado responde principalmente a un efecto de composición, asociado a cambios en la distribución de los hogares entre rangos de ingreso, más que a un crecimiento generalizada de los ingresos reales. Datos de la ECV de 2011 y 2025, el ingreso medio de cada año se lleva a una base de 2011 usando el IPC de diciembre de cada año, con el fin de expresarlo en términos de variaciones reales.

metro cuadrado de vivienda aumentó un 34 %, crecimiento que se aceleró hasta un 128% en el segmento VIS y 175% en VIP (CAMACOL, 2026). Esto ha profundizado la brecha entre la capacidad de pago y el costo de la vivienda. Como resultado, en 2025 solo el 32 % de los hogares cuenta con ingreso suficiente para asumir un crédito VIS en Bogotá sin presiones superiores al 30% sobre su presupuesto.

Si bien los años de ingreso requeridos para adquirir una vivienda en Bogotá disminuyeron de 5,3 en 2011 a 4,63 en 2025, este nivel continúa siendo elevado desde una perspectiva internacional. De acuerdo con los estándares de accesibilidad, una ratio superior a cuatro años se clasifica como seriamente no asequible (Cox & Pavletich, 2025), lo que evidencia que, pese a la mejora, persisten restricciones de acceso, particularmente en hogares con ingresos de uno o menos SMMLV, quienes en 2025 tardan 21 años para cubrir el valor de una vivienda VIP frente a los 13,5 de 2011.

En este contexto, aunque entre 2021 y 2025 se iniciaron en promedio anual 40.723 viviendas —una cifra superior a la demanda proyectada de cerca de 27.000 hogares anuales para el periodo 2025–2035, resulta indispensable sostener este ritmo de producción para avanzar en el cierre de la brecha habitacional acumulada. Para ello, se requiere una mayor disponibilidad de suelo habilitado, acompañado de

infraestructura y servicios urbanos adecuados.

A este desafío se suma la transición demográfica, ya que se estima que hacia 2035, 1,3 millones de personas, equivalentes al 15 % de la población de Bogotá—tendrán más de 65 años, generando un impacto en las necesidades del entorno, y también en la productividad económica de los hogares. En paralelo, la reducción del tamaño de los hogares ha derivado en una disminución promedio cercana a los 20 m² en el área de las viviendas entre 2016 y 2025, particularmente en los segmentos de menor valor¹¹. En conjunto, estas tendencias obligan a la ciudad a repensar su modelo habitacional frente a un futuro marcado por una demanda creciente, transformaciones demográficas aceleradas y restricciones estructurales de acceso.

En definitiva, el diagnóstico revela un claro desajuste estructural entre la oferta y la demanda de vivienda en Bogotá, que va más allá de una simple cuestión cuantitativa. La verdadera preocupación radica en la asequibilidad: las viviendas que se producen superan el poder adquisitivo de los hogares que más requieren una solución habitacional. Así, la ciudad no solo debe buscar aumentar de manera sostenible y eficiente la oferta habitacional, sino también alinear esta oferta con mecanismos inclusivos e integrales que permitan a los sectores más vulnerables acceder a una vivienda adecuada.

	Ingreso medio 2025	Ingreso anualizado 2025	Precio mercado 2025	Mercado	Años en 2025 (1)	Años 2011
<=1	\$639,300 (\$172 USD)	\$7,671,604 (\$2,070 USD)	146,333,836 (\$39,481 USD)	VIP	21.43	13.48
(1,2]	\$2,074,843 (\$559 USD)	\$24,898,117 (\$6,717 USD)	146,333,836 (\$39,481 USD)	VIP	6.60	4.75
(2,3]	\$3,533,062 (\$953 USD)	\$42,396,741 (\$11,438 USD)	229,713,675 (\$61,975 USD)	VIS	5.76	4.15
(3,4]	\$4,919,009 (\$1,327 USD)	\$59,028,110 (\$15,925 USD)	229,713,675 (\$61,975 USD)	VIS	4.14	3.00
>4	\$14,018,937 (\$3,782 USD)	\$168,227,244 (\$45,386 USD)	695,280,786 (\$187,584 USD)	No VIS	3.31	4.11

Ingreso anualizado Vs precio medio de las unidades habitacionales vendidas en 2025

Fuente: DANE-(ECV, 2025 y 2011) y Gi con corte marzo de 2026. Elaboración: SIS-SDHT

[1] Cantidad de años que un hogar necesitaría para comprar una vivienda de valor promedio destinando el 100% de sus ingresos anuales.

¹¹Aunque el ingreso real promedio agregado presenta una disminución entre 2011 y 2025, se observa un crecimiento real positivo dentro de todos los rangos de ingreso definidos en smlmv. Este resultado responde principalmente a un efecto de composición, asociado a cambios en la distribución de los hogares entre rangos de ingreso, más que a un crecimiento generalizada de los ingresos reales. Datos de la ECV de 2011 y 2025, el ingreso medio de cada año se lleva a una base de 2011 usando el IPC de diciembre de cada año, con el fin de expresarlo en términos de variaciones reales.







Panorámica Ciudad Bolívar, Bogotá.
Fotografía: Alcaldía Mayor de Bogotá

-03

Una nueva narrativa de la vivienda en Bogotá



Más allá de su dimensión económica, la vivienda es ese espacio que permite vivir la ciudad, es el punto de partida que despliega todas las oportunidades de habitarla, soñar y crecer dentro de ella.

——— *Vanessa Velasco Bernal*

Hace una década, en un momento histórico de esperanza y compromiso global, 193 países se unieron para respaldar un sueño compartido: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Este marco universal, con sus 17 objetivos integrados, trazó una ruta clara para transformar nuestras ciudades en espacios más humanos y justos¹². Entre ellos, el Objetivo 11 resuena convocando a construir ciudades y asentamientos que sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Lograrlo significa garantizar que cada persona tenga acceso a una vivienda digna, mientras que los barrios marginales se conviertan en comunidades integradas con acceso a servicios básicos y oportunidades.

En Colombia, la ruta para integrar la vivienda como un eje fundamental del desarrollo sostenible, empezó por reconocer a la vivienda como un pilar fundamental de la economía nacional, pero también como una herramienta poderosa para la movilidad social de los hogares. Las cifras sobre el impacto de la vivienda en el crecimiento económico y la generación de oportunidades no dejan mentir¹³: Durante el 2025, el sector de la construcción aportó más del 1,5% del PIB colombiano, movilizandando más de 11,5 billones de pesos y teniendo ocupadas durante todo el año un promedio de 244.953 personas (DANE, 2025). Pero más allá de su dimensión económica, la vivienda es ese refugio esencial que protege, cobija y permite el descanso, la interacción familiar y, en muchos casos, el desarrollo productivo. Conscientes de esta realidad, en Colombia la vivienda es una dimensión clave dentro del índice de pobreza multidimensional, pues todos los esfuerzos para garantizar su acceso son avances en términos de equidad social, y mejorar las condiciones habitacionales garantiza un entorno adecuado para la salud, la seguridad y el desarrollo de las familias.



Proyecto Suramérica - Vivienda social en Bogotá
Fotografía: Arquitecto Sebastián Serna, 2021.

La política de vivienda en Bogotá, principal centro urbano y capital del país, parte de este mismo entendimiento. La ciudad ha avanzado en construir una nueva narrativa que va más allá de su rol productivo, reconociendo su función clave en el bienestar social y la equidad urbana. En un contexto de creciente demanda habitacional y persistentes brechas de acceso, Bogotá no solo busca aumentar la cantidad de viviendas construidas, sino también planificar estratégicamente su ubicación, su costo y, especialmente, quiénes pueden acceder a ellas.

¹² Naciones Unidas. (2015). Transformando nuestro mundo: la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible. Asamblea General de las Naciones Unidas. https://www.un.org/pga/wp-content/uploads/sites/3/2015/08/120815_outcome-document-of-Summit-for-adoption-of-the-post-2015-development-agenda.pdf

¹³ Este fenómeno no es exclusivo en Colombia. De acuerdo con el Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe de la CAF & LILP en 2024, en México, el sector vivienda representa el 5,2% del PIB y concentra el 5,4% del total de empleos formales, mientras que en República Dominicana la inversión bruta en vivienda alcanzó el 14,7% del PIB, destinando USD 364,1 millones, equivalentes al 17,7% de su inversión pública, a este rubro estratégico



Para ello, Bogotá considera apoyos y subsidios escalonados (en recursos y en cantidad), ajustados a las realidades económicas de los hogares, considerando factores clave como ubicación, acceso a servicios, empleo y movilidad.

Ante la magnitud de las necesidades habitacionales, que superan cualquier presupuesto imaginable, Bogotá es consciente de que maximizar recursos y apoyos es fundamental para transformar la vida de miles de familias. Además, reconoce la diversidad de necesidades, desde quienes buscan mejorar su vivienda, hasta quienes requieren alternativas como renta o vivienda usada, así como apoyo y educación financiera para dar el paso hacia la propiedad. Por último, la ciudad pone el foco en la ubicación de las viviendas como un elemento clave para la calidad de vida de las personas, articulando la vivienda con transporte público, escuelas y servicios para crear barrios conectados y prósperos, donde la vivienda deje de ser solo un techo y se convierta en una verdadera oportunidad para transformar vidas.

Abrir este capítulo entendiéndolo como un nuevo paradigma de la vivienda nos llama a un compromiso valiente y colectivo. La nueva narrativa —que redefine lo que significa una buena política de vivienda— requiere más recursos, innovación e integralidad en las soluciones a los más vulnerables, una coordinación real y un trabajo conjunto entre todos los actores involucrados en cada etapa del proceso. Solo así podremos superar los errores profundos que como sociedad hemos cometido, como ver la vivienda no como un derecho básico y un bien meritorio para todos, sino como un lujo fuera del alcance para muchos. Transformar estos principios en una realidad es el gran desafío de toda ciudad global que aspire a ser un verdadero espacio del bienestar y de las oportunidades para todos sus habitantes.

Marco de desarrollo de proyectos inmobiliarios en Colombia

Convertir en realidad el sueño de una nueva vivienda es mucho más que construir paredes: es el resultado de un complejo ciclo de desarrollo de proyectos donde convergen diversos actores y mecanismos para hacerlo efectivo en tiempos y en recursos. Este proceso no solo garantiza la entrega oportuna y eficiente de viviendas, sino que también se convierte en un motor poderoso de generación de valor para la economía local. Además, impulsa la creación de empleos y facilita la movilidad social y económica de las familias, transformando el acceso a la vivienda en un verdadero catalizador de desarrollo integral.

El ciclo de vida de un proyecto inmobiliario se compone de varias etapas que abarcan desde la identificación de oportunidades de suelo habilitado hasta la entrega final de los inmuebles al usuario final. La ruta inicia con la fase de estructuración, donde se gestionan los distintos procesos necesarios para la construcción de una edificación. En esta fase ocurre la **prefactibilidad**, que incluye la identificación, compra y estudio legal, financiero y técnico del suelo destinado al proyecto, estableciendo potenciales riesgos y oportunidades. Asimismo, en esta fase ocurre la **planificación y diseño** con el fin de obtener la licencia de construcción, permisos ambientales y certificaciones de servicios públicos para iniciar las obras del proyecto. Este proceso es presentado ante las Curadurías urbanas, encargadas de estudiar, tramitar y expedir las licencias, velan-

do por la correcta aplicación de los marcos regulatorios de la ciudad.

El ciclo continúa con la **gestión financiera y comercialización**, donde las constructoras “lanzan” las unidades a venderse sin necesidad de haber iniciado su construcción. La financiación incurre en la solicitud al **crédito constructor**, que es una de las principales fuentes de financiación para proyectos de construcción de vivienda a través de préstamos bancarios tradicionales. Los bancos solo desembolsan los recursos del crédito una vez el proyecto ha alcanzado un **punto de equilibrio** del 70% en ventas. Para ello, el hogar hace la separación inicial o reserva del inmueble mediante un aporte de dinero, seguida de la firma de la promesa de compraventa. Una vez realizada la separación, el hogar inicia el proceso de pago de la cuota inicial, que oscila entre el 20% y 30% dependiendo del mecanismo financiero seleccionado (leasing habitacional o crédito hipotecario), recursos que son gestionados a través de **fiduciarias**.

Finalmente, al terminar la fase de comercialización con la llegada al punto de equilibrio, inicia la **fase de construcción**, donde se materializa la ejecución del proyecto. Este proceso tiene un tiempo promedio de dos años para proyectos de vivienda, donde intervienen factores externos como el clima y la inflación, así como actores sociales e institucionales, que

deben gestionarse exitosamente para el cumplimiento del cronograma. Una vez finalizada la construcción, se inicia la entrega de las viviendas y asignación de subsidios a los hogares, lo cual ocurre tras la subrogación de los créditos hipotecarios entre la entidad bancaria y la constructora.

Una práctica del sector es el **reporte y monitoreo** a lo largo de todas las etapas de ejecución, que involucran indicadores como los **lanzamientos**, las licencias de construcción, las iniciaciones y las ventas. Los lanzamientos miden las unidades de vivienda de proyectos que inician ventas sin que hayan

iniciado construcción necesariamente (preventa). Los permisos de construcción o **licencias** son esenciales para medir el avance en la financiación y comercialización. Las **iniciaciones** son el siguiente eslabón en el proceso constructivo y permiten medir la dinámica constructora. Por último, el nivel de las **ventas** recopila tanto la actividad de construcción como de comercialización. Paralelamente ocurre el control urbano y la supervisión de la ejecución de las obras, claves para garantizar que los desembolsos de los subsidios se realicen conforme a la normativa.



Fases del desarrollo de proyectos
inmobiliarios en Colombia.

Fuente: Propia

-04

Bogotá

lidera la revolución de la vivienda.

Plan de vivienda
“Mi Casa en Bogotá”

“

“Mi Casa en Bogotá” no solo marca un antes y un después a nivel local, sino que se posiciona como un referente nacional e internacional, por su alcance sin precedentes, su impacto tangible, y su capacidad para transformar vidas al conectar soluciones reales con las necesidades de su gente.

————— *Vanessa Velasco Bernal*

Las ciudades son los lugares donde la gente espera que las cosas pasen, donde las personas llegan a buscar soluciones para sus principales preocupaciones y problemas.

La actual administración de Bogotá, consciente de que una vivienda digna es una preocupación profunda para sus hogares, ha decidido hacer historia con la política de vivienda más ambiciosa jamás vista. “Mi Casa en Bogotá” no solo marca un antes y un después a nivel local, sino que se posiciona como un referente nacional e internacional, por su alcance sin precedentes, su impacto tangible, y su capacidad para transformar vidas al conectar soluciones reales con las necesidades de su gente.

Con una inversión sin precedentes, Bogotá está escribiendo un nuevo capítulo para brindar vivienda asequible. El presupuesto es de 1,1 billón de pesos (\$297 Millones USD) entre 2024-2027, triplicando los esfuerzos realizados en administraciones anteriores, y con un propósito claro: no solo ofrecer vivienda digna, sino impulsar una reactivación económica robusta y una transformación social profunda. Por 1 billón (\$270 Millones USD) invertido en vivienda nueva y mejoramiento de vivienda en el cuatrienio, se espera generar un impacto económico de 1,82 billones en el PIB¹⁴, con 40.500 empleos anuales entre directos (20.500) e indirectos (20.000)¹⁵. Este es un compromiso que va más allá de los números: es invertir en dignidad, bienestar y oportunidades para toda la ciudad.

Con estos recursos, Bogotá se compromete a entregar 75 mil subsidios de vivienda en una apuesta histórica que va más allá de una simple cifra. De estos, 60mil están destinados a la adquisición de vivienda social, 12mil para mejorar las condiciones habitacionales, y 3mil para apoyar el arriendo social. Esta cifra supera la suma total de subsidios que se otorgan en el resto de las ciudades de Colombia, lo que refleja un impacto real y transformador en la vida de 75 mil familias

que, sin este apoyo, no tendrían la oportunidad de acceder a una vivienda. Con este esfuerzo, Bogotá ha pasado de apoyar la compra del 10% de las viviendas ofertadas, a apoyar la compra del 40% de estas¹⁶, demostrando una eficiencia en la asignación de apoyos.

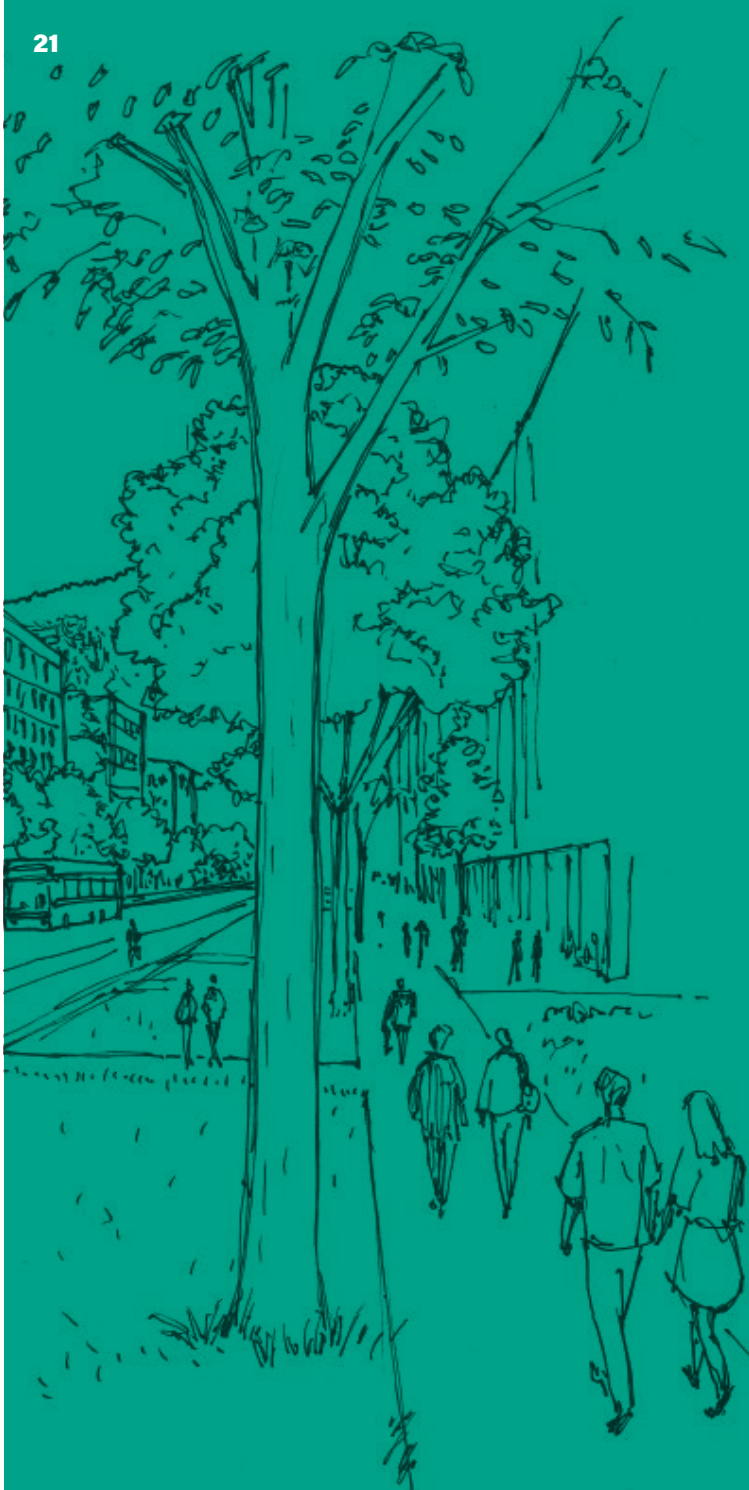
La integralidad del plan es una de sus características más valiosas, pues contempla un conjunto amplio de programas que responden desde la pertinencia y atienden las necesidades de las familias más vulnerables. El plan incluye modalidades de adquisición, mejoramiento habitacional y arrendamiento, con programas diseñados para acompañar a los hogares en cada etapa de su ruta hacia la vivienda, con énfasis en quienes ganan menos de 4 SMMLV, no son propietarios y no han recibido en el pasado otro subsidio de vivienda. Los programas de adquisición facilitan el cierre financiero y brindan apoyo a quienes requieren recursos adicionales para lograr la escrituración de su casa durante el año de asignación del subsidio. Constituyen además un apoyo para aquellas familias con dificultades en el pago mensual de su cuota de crédito. Por su parte, el programa de mejoramiento permite materializar mejoras de habitabilidad que requiera la vivienda existente, y el de arrendamiento apoya a las familias que desean ahorrar para la cuota inicial mediante ayuda en el pago del canon de arrendamiento.

El plan busca garantizar acceso a vivienda digna y bien localizada, promoviendo la inclusión social y la permanencia de los hogares en sus territorios. Para ello, ha priorizado 20 polígonos equivalentes a 9.173 hectáreas (24% de suelo urbano de la ciudad), donde a través de la revitalización urbana, se busca integrar vivienda, espacio público, servicios urbanos y conectividad, fortaleciendo centralidades accesibles y bien conectadas mediante transporte masivo. En estos polígonos, el acceso a vivienda subsidiada es fundamental para que los hogares más vulnerables puedan permanecer en zonas revitalizadas y beneficiarse directamente de su transformación.

¹⁴De acuerdo con cifras DANE y DNP. Cálculo por SDHT 2024.

¹⁵ De los 20.553 empleos directos, 14.157 se esperan por los programas de vivienda nueva y 6.396 por mejoramiento. En cuanto a los indirectos (20.010 puestos de trabajo más) se esperan 19.568 por nueva y 443 por mejoramiento. Sobre estos empleos no se conoce su duración, estos solo hacen parte de la necesidad de mano de obra al momento de inicio de obra de las viviendas para los subsidios de vivienda nueva y durante todo el proyecto de mejoramiento.

¹⁶ Según los datos disponibles con corte a agosto de 2025, se han asignado 399 subsidios por cada 1.000 iniciaciones en la ciudad, la proporción más alta en la última década. El promedio anual de subsidios por cada 1.000 iniciaciones entre 2020 y 2023 fue de 99, lo que evidencia que en 2025 se ha logrado cuadruplicar la eficiencia en la asignación de subsidios.



Por último, y para garantizar el éxito del Plan, la ciudad ha implementado una estrategia sectorial de gestión de suelo que impulsa la adquisición y habilitación de predios para vivienda social. Conscientes de que este proceso representa la primera etapa en la gestión de soluciones habitacionales, en lo que respecta a la producción de vivienda, Bogotá ha asumido un rol activo en la gestión de proyectos de VIS y VIP, creando condiciones favorables para su formulación y ejecución. Con participación de la administración distrital, los propietarios de suelo, las empresas inmobiliarias y los constructores, se seleccionan los mejores predios disponibles en la ciudad, asegurando entornos adecuados que permitan a las familias desarrollar sus proyectos de vida y fortalecer el tejido comunitario.

4.1 LA RUTA INTEGRAL HACIA LA VIVIENDA DIGNA

Con el fin de satisfacer las necesidades reales y específicas de los hogares que buscan una vivienda, el Plan “Mi Casa en Bogotá” ofrece un conjunto diverso de programas diseñados para facilitar el acceso a una solución habitacional adecuada. Un primer bloque de programas - Oferta Preferente; Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar; y Reduce tu Cuota - está diseñado para apoyar a las familias a **adquirir una vivienda social o prioritaria** (VIS/VIP) mediante un subsidio o contribución económica, ayudándolas a completar los recursos necesarios para cerrar la compra. Un segundo bloque de programas - Ahorro para mi Casa; Arriendo Temporal Solidario- proporciona **apoyo financiero a familias sin vivienda propia para cubrir el pago mensual de su arriendo**. Un tercer bloque - Mejora tu Casa - busca **mejorar las condiciones de habitabilidad de hogares vulnerables que viven en viviendas inadecuadas**. De manera complementaria, el programa de asistencia y acompañamiento a los hogares - Educación e inclusión financiera - impulsa a las familias a tomar las riendas de su futuro habitacional con confianza y conocimiento.

Un aspecto clave del Plan es su visión integral, que no solo atiende la demanda de vivienda, **sino también aborda las necesidades del sector desde el lado de la oferta**. Muestra de esto son los instrumentos de gestión de suelo como la Declaratoria de Desarrollo, Construcción y Uso Prioritarios, los Certificados de Derechos de Construcción en Subasta, los Proyectos Asociativos de Vivienda y la convocatoria de Suelo Para Mi Casa, que incentivan la generación de vivienda social y ayudan a superar barreras, y estrategias como la Ventanilla Única de la Construcción (VUC) asegurando que constructores y propietarios se sientan realmente acompañados en el proceso de generar y construir vivienda social.

Finalmente, en Plan ha **diseñado y adoptado mecanismos jurídicos y financieros innovadores** que hacen posible su ejecución de forma efectiva y cercana a las necesidades de sus habitantes. El Decreto 431 de 2024 traza un nuevo rumbo legal, adoptando lineamientos y definiendo mecanismos específicos para la asignación de subsidios en programas de adquisición, arriendo y mejoramiento de vivienda, especialmente dirigidos a hogares vulnerables. Para garantizar transparencia y eficiencia en el manejo de estos recursos, la Secretaría del Hábitat ha establecido contratos de fiducia y encargos fiduciarios con sociedades autorizadas¹⁷, creando un patrimonio autónomo que maneja los fondos con autonomía financiera, pero siempre bajo el control directo y estratégico de la entidad.

Programas de adquisición

Oferta Preferente fue diseñado para apoyar a las familias que están iniciando la búsqueda de su vivienda. El programa reserva un porcentaje exclusivo de viviendas disponibles en el mercado para que hogares inscritos reciban un apoyo económico de entre 17,5 millones (\$4.677 USD) y hasta 52,5 millones de pesos (\$14.031 USD)¹⁸. Iniciado en la administración anterior y fortalecido en 2025, Oferta Preferente garantiza transparencia y seguridad para todos sus beneficiarios, ya que el apoyo económico se entrega al momento de la escrituración

o a través de una garantía de cumplimiento. Además, el programa otorga mayores puntajes a proyectos de vivienda de interés prioritario que ofrezcan mayores áreas, precios más bajos, se encuentren en zonas de revitalización y cuenten con certificado de sostenibilidad.

Gracias a este enfoque, Oferta Preferente crea un equilibrio sólido entre la demanda y la oferta de vivienda. Los constructores pueden presentar hasta el 100% de sus viviendas en cualquier momento, lo cual asegura la viabilidad de sus proyectos y les brinda confianza. Así, el programa impulsa el rápido lanzamiento de nuevas viviendas, reduce el tiempo de espera de tres a dos años, fomenta la reactivación económica del sector de la construcción y acelera que más familias cumplan el sueño de tener un hogar propio.

Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar es una iniciativa pensada especialmente para las familias que, por diversos motivos, no lograron cerrar el financiamiento de su vivienda en el año previsto para la escrituración. El programa ofrece un subsidio de hasta 17,5 millones de pesos¹⁹ (\$4.677 USD) para ayudar a completar cuota inicial, garantizando que las familias puedan formalizar la compra y escriturar en el mismo año en que reciben el apoyo. El mecanismo no solo reduce la brecha de ingresos necesaria para adquirir una vivienda, sino que también protege la estabilidad financiera de las familias, asegurando que la cuota mensual del crédito no supere el 30% de su salario.

El programa surge como respuesta directa a los retos que enfrentó el sector de la construcción tras la pandemia. El aumento en las tasas de interés provocó una caída en las ventas y un incremento en los desistimientos, dificultando especialmente el acceso a la vivienda para las familias de menores ingresos. Consciente de la urgencia de reactivar la economía de Bogotá y de brindar estabilidad financiera a los hogares, este mecanismo conecta la oferta inmobiliaria con las verdaderas necesidades de la demanda. De esta forma, no solo impulsa la movilización del inventario existente de vivien-

¹⁷ La Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) es la entidad encargada de supervisar el sistema financiero colombiano, incluyendo el mercado de vivienda, para asegurar su estabilidad, seguridad y confianza. Su importancia en la ejecución de programas de vivienda radica en que vigila y regula a las entidades financieras que participan en estos programas, como bancos y fiduciarias, asegurando que operen de manera transparente y segura, protegiendo a los consumidores financieros y promoviendo la confianza en el sistema.

¹⁸ Equivalente a 10 y 30 SMMLV en 2026.

¹⁹ 10 SMMLV a 2026



Fotografía: SDHT, 2026.

da social, sino que también contribuye a mejorar las condiciones de vida de muchas familias.

Reduce tu cuota es un programa diseñado para aliviar la carga que enfrentan muchas familias al pagar la cuota mensual de su crédito hipotecario o leasing habitacional para vivienda VIS o VIP. Este apoyo económico entrega un aportefijo de hasta 21 millones de pesos²⁰ (\$5.612 USD) distribuido en 48 cuotas mensuales desde el momento del desembolso. Gracias a este subsidio, la cuota mensual que las familias deben pagar a la entidad financiera se reduce entre un 25% y un 33%, con un apoyo aproximado de \$437.726 pesos (\$116,99 USD) cada mes durante cuatro años.

La medida de alivio nace como respuesta a un entorno económico desafiante en 2023, marcado por el aumento de las tasas de interés y el alza en el costo de vida, que dificultaron que muchas familias pudieran sostener sus proyectos de vivienda. Para ello, el mecanismo que opera en articulación con entidades del sistema financiero incrementa el

ingreso disponible de los hogares al reducir su carga financiera mensual. De esta manera, no solo mantiene el impulso en la compra de vivienda, sino que también disminuye el riesgo de cartera hipotecaria para los bancos.

Cabe destacar que las unidades de vivienda ofrecidas en el marco de los programas de adquisición promovidos por la SDHT cuentan con áreas construidas de aproximadamente 42 m², una cifra que se encuentra en línea con los estándares de vivienda social vigentes en distintos países de América Latina y el Caribe. Este resultado es especialmente relevante en el contexto de Bogotá, donde la alta presión sobre el precio del suelo representa uno de los mayores obstáculos para garantizar soluciones habitacionales dignas y asequibles para las familias de menores ingresos.

Programas de arrendamiento

Ahorro para mi Casa es una iniciativa que combina apoyo económico y educación financiera para acompañar a las familias

²⁰ 12 SMMLV en 2025

en el camino hacia la compra de su vivienda. A través de un subsidio distrital, el programa ofrece un apoyo mensual de \$1.085.561 pesos²¹ (\$269,14 USD) para cubrir total o parcialmente el arriendo durante 12 meses. Para acceder a este beneficio, las familias deben demostrar su compromiso ahorrando al menos \$472.744 pesos²² (\$126 USD) cada mes, antes de recibir el pago del subsidio. Este esquema incentiva hábitos sólidos de ahorro y se basa en una estrategia de educación, preparando a los hogares para que puedan enfrentar con mayor seguridad y estabilidad su futuro proceso de adquisición de vivienda.

El programa Ahorro para mi Casa surge como respuesta al crecimiento sostenido del mercado de arriendo en Bogotá, el cual creció más de 10 puntos porcentuales entre 2007 y 2025, y a las dificultades que enfrentan los hogares con ingresos inferiores a 2 SMMLV (\$935,44 USD) para acceder a una vivienda propia²³. Al permitir que las familias generen historial de pagos a través del ahorro sistemático y aprovechando la concurrencia de subsidios, estas modalidades aumentan significativamente la probabilidad de que la población más vulnerable pueda comprar vivienda social. Además, vinculan a los hogares con la oferta de programas de adquisición ya establecidos.

De este modo, se promueve la inclusión financiera y se mejoran las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, ofreciendo no solo un alivio inmediato para acceder a la vivienda, sino también un camino sostenible hacia la estabilidad y el bienestar habitacional.

A estas iniciativas se suma el programa de Reúso de edificaciones, una innovadora estrategia para aprovechar inmuebles en desuso o subutilizados, transformándolos en proyectos de vivienda de interés social (VIS) bajo la modalidad de arriendo. Esta iniciativa identifica, evalúa y selecciona propiedades que ya han sido adecuadas o que cuentan con potencial para serlo, impulsando la inversión privada en la adecuación de sus inmuebles. Una vez habilitados, se garantiza una ocupación del 100%, gracias a un apoyo mensual de \$1.085.561²⁴ pesos (\$269,14 USD) que cubre total o parcialmente el arriendo del hogar durante 12 meses. Las familias

beneficiarias deberán realizar un ahorro mínimo mensual de \$472.744 pesos²⁵ (\$126 USD), requisito indispensable a cumplir antes de cada desembolso.

Esta iniciativa genera impactos profundos tanto en la oferta como en la demanda de vivienda. Por un lado, promueve la ocupación de edificios vacíos o en desuso, dinamizando la economía local y aumentando la oferta habitacional sin la necesidad de construir desde cero, lo que reduce costos y tiempos de entrega. Además, fomenta modelos de vivienda sostenible y progresiva al reutilizar la infraestructura existente. Por otro lado, permite crear hábitos financieros de ahorro en los hogares motivando la acumulación de capital para completar el cierre financiero del hogar, y facilita el acceso a vivienda en zonas consolidadas. De esta manera, contribuye a disminuir la segregación social al reutilizar edificios en áreas centrales con acceso a empleo y servicios, ofreciendo oportunidades reales para personas de ingresos bajos y medios.

Programa de mejoramiento de vivienda

Mejora tu Casa, Habita tu Hogar es una apuesta por transformar las condiciones de vida de miles de hogares vulnerables en Bogotá, atendiendo las características y necesidades de las



Fotografía: SDHT, 2026.

²¹ 0,62 SMMLV en 2026

²² 0,27 SMMLV en 2026

²³ La pérdida del ingreso real de los hogares, que desde 2011 ha disminuido en un 3%, significa que muchas familias tienen menos capacidad para comprar una vivienda, lo que las empuja hacia el mercado del alquiler.

²⁴ 0,62 SMMLV en 2026

²⁵ 0,27 SMMLV en 2026

viviendas que requieren mejoras. El programa ofrece tres modalidades de intervención: habitabilidad (urbana y rural), reforzamiento estructural y vivienda nueva rural, priorizando la modalidad de “habitabilidad” como la estrategia más eficiente, enfocándose en mejoras locativas no estructurales que optimizan recursos, reducen tiempos y costos, y generan un impacto tangible y positivo en la calidad de vida de las familias beneficiadas²⁶. El programa ofrece un aporte distrital en especie, entregado una sola vez a los hogares beneficiarios, para mejorar sus viviendas y superar las carencias básicas identificadas en el déficit cualitativo. Este apoyo brinda hasta 26.3 millones de pesos (\$7.192 USD)²⁷ para mejorar la habitabilidad urbana, y hasta 38,5 millones de pesos (\$10.548 USD)²⁸ para viviendas rurales, con un incentivo para incluir variables de sostenibilidad en el mejoramiento equivalente a 5.3 millones (\$1.440 USD)²⁹.

La operación del programa se basa en una ruta cuidadosamente diseñada a partir de un análisis estratégico, mapeo de procesos y evaluación precisa de tiempos, insumos y recursos, garantizando una ejecución eficaz y la entrega oportuna de los subsidios. En la modalidad de habitabilidad, esta metodología ofrece a las familias un camino claro para acceder al beneficio: tras una priorización de territorios, se realizan jornadas de socialización y postulación de hogares. Luego, los oferentes o ejecutores evalúan las viviendas que cumplen con los requisitos de focalización, realizando diagnósticos técnicos detallados que permiten a las familias definir el alcance de la intervención.

El programa no solo ofrece una respuesta clara y efectiva para reducir el déficit cualitativo de vivienda y combatir la pobreza multidimensional en la ciudad, sino que también busca generar un impacto económico multiplicador cercano a 2, gracias a que su demanda de insumos utiliza mayoritariamente productos locales. Además, dos características hacen de este programa una iniciativa innovadora. Primero, su fuerte compromiso con la sostenibilidad ambiental: las intervenciones promueven el uso de materiales certificados,

tecnologías eficientes en el consumo de energía y agua, y la instalación de kits para el reúso de aguas lluvias. Segundo, su enfoque colaborativo, que reconoce que solo a través del trabajo conjunto entre actores nacionales, privados y de cooperación se logrará una inversión eficiente y un impacto real, facilitando que las familias más vulnerables puedan transformar de verdad sus viviendas y mejorar su calidad de vida.

En el proceso de implementación, el programa ha fortalecido su esquema operativo mediante la articulación con la Ventanilla Única de la Construcción (VUC) y ajustes en la estructura organizacional de la SDHT lo que ha mejorado la eficiencia, coordinación institucional y los procesos de seguimiento y control. Adicionalmente, la administración de los subsidios a través de un vehículo fiduciario garantiza transparencia, trazabilidad y un uso eficiente de los recursos, optimizando los pagos contra avance de obra y mitigando riesgos de uso indebido.

El programa incluye diferentes esquemas operativos³⁰, priorizando la gestión por oferentes (quienes desarrollan la ejecución del mejoramiento), y permitiendo que por primera vez sean los hogares quienes de manera autónoma deciden el oferente para realizar las obras de mejoramiento en su vivienda. Esta selección la realizan en ferias de mejoramiento de vivienda organizadas por la SDHT. Cabe mencionar que a Abril de 2026 se cuenta con 11 oferentes o ejecutores, que en su mayoría corresponden con empresas de construcción pequeñas o medianas.

Asimismo, la SDHT trabaja en Convenios de Asociación con Entidades Sin Ánimo de Lucro (ESAL) y avanza en la estructuración de convenios con los Fondos de Desarrollo Local, para la ejecución de mejoramientos con enfoque diferencial de género, financiados con excedentes de dichos fondos.

Estrategia de gestión de suelo para vivienda

²⁶ 26 Corresponde al 95% de la meta de mejoramientos de vivienda (11.400 de 12.000 intervenciones)

²⁷ 15 SMMLV en 2026

²⁸ 22 SMMLV en 2026

²⁹ 5,5 SMMLV en 2025

³⁰ Resolución 816 de 2025 Secretaría Distrital del Hábitat

Reconociendo que la gestión del suelo es la etapa inicial y crucial para una solución habitacional efectiva, el sector hábitat ha emprendido una estrategia innovadora que busca articular esfuerzos entre los sectores público y privado. Para ello, mediante diferentes instrumentos como la Obligación VIS/VIP, la Declaratoria de Desarrollo Prioritario, la Subasta de certificados de derechos de construcción y desarrollo, y el Fondo Compensatorio de la Obligación de Vivienda Social, la ciudad ha promovido la identificación, adquisición y habilitación de predios aptos para la producción de vivienda de interés social y prioritario en la ciudad, integrando además usos complementarios que benefician a las comunidades de menores ingresos alineando intereses y recursos para impulsar de manera conjunta la vivienda social en la ciudad.

Programas de asistencia y acompañamiento a los hogares y a los constructores

El programa de Educación e Inclusión Financiera surge como una herramienta poderosa y práctica que empodera a las familias para transformar su futuro financiero y dar el primer paso hacia su casa propia. A través de estrategias que fortalecen hábitos de ahorro y enseñan a organizar las finanzas personales, los hogares mejoran su perfil crediticio y desarrollan la capacidad de elegir los productos financieros más adecuados para cumplir sus metas. Además, conocen en detalle la oferta actual de subsidios de vivienda disponibles a nivel nacional, distrital y en cajas de compensación familiar, mientras aprenden a gestionar su historial crediticio y reportes en centrales de riesgo, preparando así el camino para un cierre financiero exitoso en el corto plazo.

Asimismo, desde la Ventanilla Única de la Construcción (VUC), los constructores encuentran un aliado clave en la SDHT para reducir tiempos y eliminar obstáculos que ralentizan el desarrollo habitacional. Con ello, se busca acelerar y asegurar la construcción de vivienda a través de una gestión eficiente y ágil de los trámites, desmontando las barre-

ras burocráticas que tantas veces frenan el progreso. La VUC, una plataforma digital revolucionaria que centraliza y simplifica todos los trámites que antes estaban dispersos, ofrece acceso rápido, transparente y desde cualquier lugar a ciudadanos, empresas y entidades, facilitando la gestión de licencias y permisos. Gracias a la interoperabilidad entre entidades públicas, gremios y constructoras, la VUC convierte un proceso antes complejo en una experiencia fluida y eficiente, impulsando de manera directa el crecimiento habitacional y la transformación urbana.

4.2 FOCALIZAR PARA TRANSFORMAR: POBLACIÓN Y TERRITORIOS EN EL CENTRO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA “MI CASA EN BOGOTÁ”

“Mi Casa en Bogotá” reconoce la vivienda social como una herramienta clave para transformar barrios y apoyar a las familias más vulnerables. Por eso, ha desarrollado un enfoque estratégico y cuidadoso que prioriza a la población con mayores dificultades de acceso a vivienda, y las zonas de la ciudad que, por su cercanía y acceso a servicios, son espacios clave para el desarrollo habitacional.

Los programas de adquisición están dirigidos a familias con ingresos mensuales inferiores a 4 SMMLV³¹, que no son propietarias ni han recibido subsidios previos. También se da prioridad a grupos vulnerables como hogares monoparentales, víctimas del conflicto, personas con discapacidad y jóvenes, asegurando un acceso equitativo. Gracias a este enfoque, por primera vez en Bogotá, hogares con ingresos de hasta 1.6 millones de pesos³² (\$427 USD) han podido acceder a vivienda propia, mediante la concurrencia de subsidios y beneficios adicionales, como los otorgados por las Cajas de Compensación Familiar o el Valor Único de Reconocimiento (VUR).

Por su parte, los programas de arrendamiento priorizan a los hogares con ingresos inferiores a 3.2 millones de pesos³³ (\$855 USD), grupo que representa el 81% de los arrendatarios en la ciudad (1.481.359 hogares) (ECV, 2025).

³¹ 4 SMMLV en 2025
³² 1,5 SMMLV en 2025
³³ 1 SMMLV en 2026

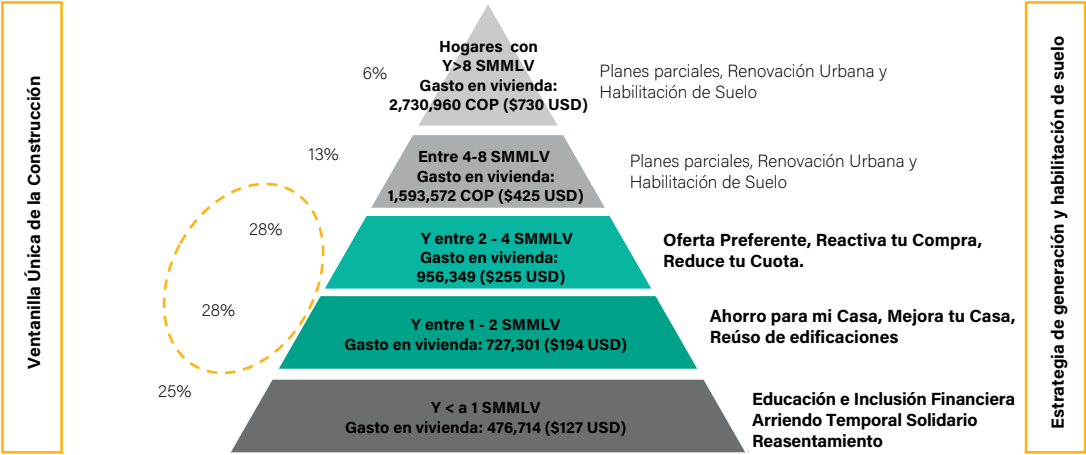
Este enfoque aumenta sus oportunidades de acceder a una vivienda propia. Además, el programa toma en cuenta criterios adicionales de priorización, dando preferencia a víctimas del conflicto armado, mujeres cabeza de hogar, personas con discapacidad, veteranos de la fuerza pública y comunidades étnicas, asegurando un apoyo justo y dirigido a quienes más lo necesitan.

Bajo este mismo enfoque, el programa de mejoramiento se enfoca en los hogares más vulnerables de Bogotá³⁴.

Además, aplica un enfoque diferencial que asigna puntajes adicionales a hogares con jefatura femenina, personas mayores, personas con discapacidad, pertenencia a grupos étnicos, víctimas del conflicto armado y diversidad sexual, garantizando así un apoyo justo y adaptado a las realidades sociales de la ciudad³⁵. La focalización del programa abre las puertas para que población informal pueda acceder beneficios para mejorar su condición habitacional y tener a una vivienda digna, fortaleciendo así la cohesión social

y ofreciendo nuevas oportunidades para construir un futuro con más igualdad y bienestar.

Sumada a esta focalización poblacional, el Plan promueve la ubicación estratégica de la vivienda en entornos urbanos que ofrecen oportunidades y mejoran la calidad de vida, liderando el cierre de brechas sociales. Reconociendo un déficit de ciudad (Aravena, 2023), - falta de acceso equitativo a parques, escuelas, hospitales, aceras, plazas y espacios de encuentro - la administración actual priorizó 20 polígonos que comprenden 9.173 hectáreas, es decir, el 24% del suelo urbano, para implementar la estrategia “Revitaliza Tu Barrio”. En estos polígonos se impulsa una transformación urbana que articula vivienda, espacio público, servicios urbanos y conectividad con transporte masivo, creando centralidades accesibles y bien servidas. Estos polígonos se convierten así en escenarios clave para reducir el “déficit de ciudad”, donde el acceso a vivienda subsidiada en estas zonas son un pilar esencial para que los hogares más vulnerables permanezcan en áreas revitalizadas y disfruten directamente



Pirámide de focalización hogares arrendatarios según rango de ingreso y gasto en vivienda (ECV, 2025)
Fuente: DANE – Microdatos de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) de 2025. Elaboración: SDHT – SIS. Se excluyen los registros de la ECV cuyo valor de arriendo supera su ingreso.

³⁴ 2 SMMLV en 2026
³⁵ Centrado en el bienestar social y económico de las familias, el programa Mejora tu casa plantea una metodología de análisis bajo los enfoques diferencial, poblacional, de género e interseccional. Ésta última permite una puntuación que prioriza los hogares con mayor número de variables de interés, identificando aquellos con mayor grado de vulnerabilidad socioeconómica (Según la variable, el hogar recibe un puntaje por cumplimiento de la característica).



de sus beneficios.

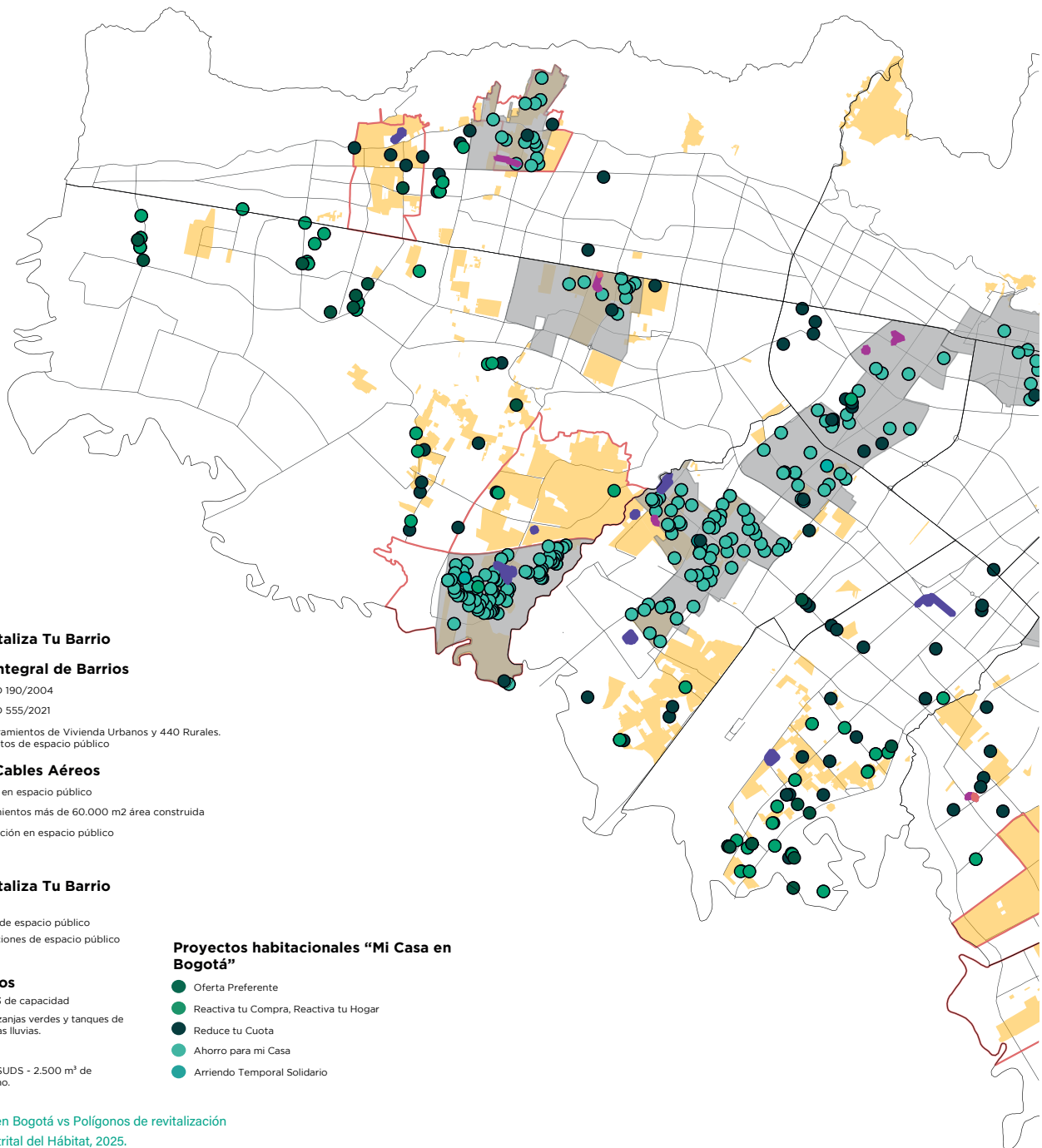
Para lograrlo, programas clave del Plan dan prioridad a la ubicación estratégica dentro de los 20 polígonos seleccionados como ejes de revitalización – constituyendo una poderosa herramienta territorial de redistribución social y equidad en Bogotá. Por ejemplo, Ahorro para mi Casa otorga 5 puntos adicionales a los hogares que arriendan en estas áreas, incentivando el arraigo y el ahorro. Oferta Preferente impulsa la separación de viviendas VIP y VIS en proyectos localizados dentro de estos polígonos, buscando no solo ampliar la oferta, sino también recuperar espacios urbanos degradados o subutilizados. Mejora Tu Casa va más allá de la mejora física de las viviendas y establece como parte de los criterios de selección de las viviendas a ser intervenidas este parámetro, integrando la revitalización del entorno inmediato y asegurando que las familias no solo habiten mejor, sino que vivan en barrios más dignos y vibrantes³⁶. Finalmente, la estrategia de gestión de

suelo incentiva la adquisición de terrenos en estos polígonos estratégicos, facilitando un desarrollo urbano planificado y sostenible.

4.3 MIDIENDO LOS EFECTOS DE LA VIVIENDA

En política pública, el verdadero poder reside no solo en diseñar e implementar programas, sino en la capacidad rigurosa de medir sus impactos reales sobre la vida de las personas. "Mi Casa en Bogotá" se compromete a este desafío mediante la creación de una línea base y una metodología integral para medir con rigor y precisión sus impactos. Esta medición no solo se enfoca en variables tradicionales de asequibilidad y el acceso y amplía su alcance al impacto económico, evaluando el multiplicador de la inversión, la generación de empleo y la contribución al PIB local. No se limita al ámbito económico, considera indicadores sociales claves, como la integración territorial que refleja la proximidad y conti-

³⁶ La focalización territorial en zonas urbanas considera variables como el déficit habitacional — hacinamiento, calidad de vivienda, materiales y falta de servicios básicos—, el índice de pobreza multidimensional y la clasificación según ingresos. En las áreas rurales, se priorizan predios según restricciones ambientales, riesgos naturales, infraestructura existente y uso adecuado del suelo.



Estrategia Revitaliza Tu Barrio

Mejoramiento integral de Barrios

■ MIB (CNI) POT DD 190/2004

■ MIB (CNI) POT DD 555/2021

2016-2025 - 7.737 Mejoramientos de Vivienda Urbanos y 440 Rurales.
106.900 m2 Mejoramientos de espacio público

Revitalización Cables Aéreos

■ 23 intervenciones en espacio público

■ 6 nuevos equipamientos más de 60.000 m2 área construida

140.000 m2 de intervención en espacio público
300.000 beneficiarios
\$214.641.180 USD

Estrategia Revitaliza Tu Barrio 2024 - 2027

■ 21 intervenciones de espacio público

95.000 m2 de intervenciones de espacio público
318.000 Beneficiarios
\$30.000.000 USD

SUDS construidos

■ 16 SUDS - 240 m3 de capacidad

Áreas de biorretención, zanjas verdes y tanques de almacenamiento de aguas lluvias.

Mega SUDS

■ 21 tanques Mega SUDS - 2.500 m³ de capacidad cada uno.

Proyectos habitacionales "Mi Casa en Bogotá"

● Oferta Preferente

● Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar

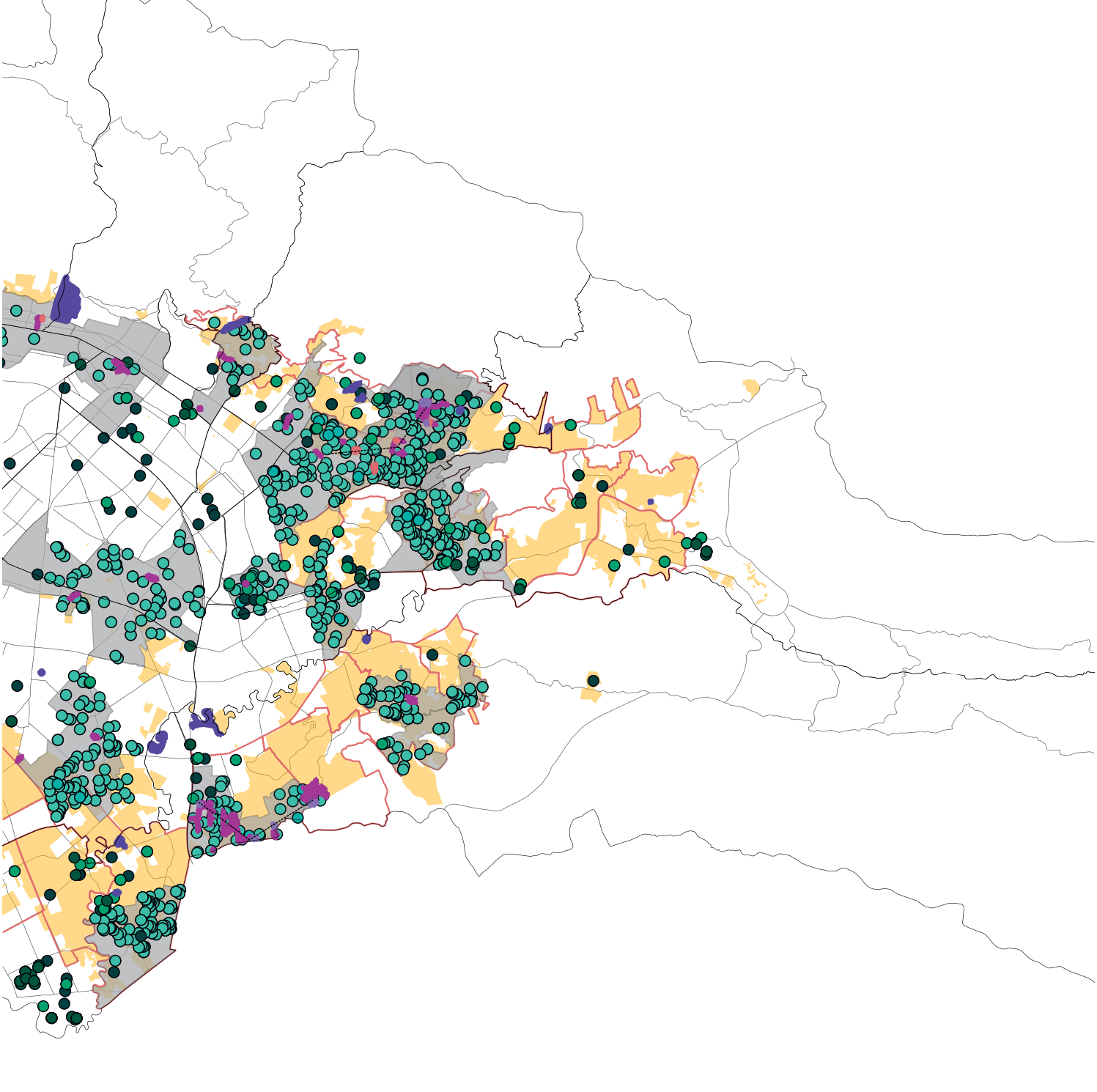
● Reduce tu Cuota

● Ahorro para mi Casa

● Arriendo Temporal Solidario

Localización Mi Casa en Bogotá vs Polígonos de revitalización

Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat, 2025.



Tipo de impacto	Indicador de transformación	Descripción
 Económico	Oferta de vivienda social	Estimula la producción local de materiales y servicios, generación de empleos, y dinamización de encadenamientos productivos.
	Ingreso disponible de los hogares	Reducción de carga financiera mensual, estabilidad económica, contribución a la reactivación y dinamización del mercado habitacional.
	Profundización subsidios	Mejora en accesibilidad financiera para familias vulnerables e impulso a la demanda en el sector de vivienda social.
	Efecto subsidios	Estímulo a la compra de VIS y VIP, efecto multiplicador en la economía local a través del fortalecimiento de la industria de la construcción y la creación de empleo.
	Valorización por las intervenciones de Mejoramiento de vivienda	Incremento del valor económico del inmueble, mejora en estabilidad financiera de familias vulnerables.
 Social	Asequibilidad vivienda	Medida como la relación entre el precio de la vivienda adquirida y el ingreso anual del hogar. Reduce el riesgo de vulnerabilidad económica, promueve la inclusión social. Reducción del déficit habitacional.
	Reducción del déficit cualitativo	Hogares que mejoran sus condiciones de vida al proporcionar espacios seguros, saludables y dignos. Reducción de riesgos asociados a la salud y vulnerabilidades ante desastres, fortalecimiento del bienestar físico y emocional de las familias.
	Hogares localizados en polígonos de revitalización	Facilita la movilidad, reduce tiempos y costos de desplazamiento, y mejora el acceso a servicios esenciales, fortaleciendo la inclusión social y la calidad de vida.
	Generación de áreas de oportunidad para vivienda en polígonos de revitalización	Impulsa la recuperación y transformación integral de zonas con alta vulnerabilidad urbana.
 Ambiental	Construcción sostenible en vivienda nueva	Ahorro de agua, energía y reducción de emisiones. Disminución de la presión sobre los recursos naturales y contribución a la mitigación del cambio climático. Se traduce en menores costos para los hogares.
	Construcción sostenible en mejoramiento de vivienda	Reducción del consumo de agua y energía, disminución en la generación de residuos y uso de materiales eco amigables. Reducción en costos de servicios públicos para los hogares, mientras protegen los ecosistemas y reducen las emisiones.

Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat, 2025.

Datos curiosos sobre *Mi Casa en Bogotá*

Resultados

2024 - 2025:

- Cerca de 250,000 familias beneficiadas, incluyendo aquellas con ingresos de hasta 1.6 millones de pesos (\$427 USD).
- Record histórico en 2025: 49.883 viviendas iniciadas (+11,3% vs. 2024).
- 25.316 hogares beneficiados; 6 de cada 10 subsidios son destinados a hogares con ingresos inferiores a 2 M.
- 64% mujeres (16.795), 28% jóvenes (7.334) y 15% población víctima, con discapacidad o perteneciente a grupos étnicos (3.914).
- El 12% de las viviendas donde vivirán las familias se encuentran en "polígonos de revitalización".
- 29,000 subsidios asignados a Abril de 2026.

Impactos significativos:

- Apoyo en iniciación de 22 proyectos de vivienda social en la ciudad (9.124 unidades de vivienda): 42% del total de proyectos iniciados.
- En 2025, un aumento del licenciamiento en 24%³⁷, de los lanzamientos en un 30% y de las ventas en un 13%.
- Más de 245,000 personas empleadas por el sector de la construcción³⁸.
- En el tercer trimestre de 2025, se generaron 3.3 billones (\$890 million USD) de valor agregado por el subsector de edificaciones.
- Por cada peso invertido en vivienda nueva, se movilizan 1,8 pesos en la economía, y en mejoramiento 1,92 pesos.

nidad con el tejido urbano consolidado, y factores ambientales que demuestran su compromiso con la sostenibilidad. A continuación, una primera propuesta de esta aproximación integral, que marca un paso decisivo para transformar convicciones en resultados tangibles y sentar las bases para un desarrollo urbano más justo.

Adicional a la línea base de indicadores, Bogotá ha desarrollado el Índice de Revitalización Urbana (IRU), una herramienta pionera para diagnosticar el impacto real de las intervenciones en la ciudad. El IRU evalúa las condiciones de las zonas objeto de revitalización y determina las vías

para que las áreas no intervenidas puedan progresar hacia un estado óptimo, facilitando el diálogo entre el sector público, privado y las comunidades. Este índice se compone de tres grandes dimensiones, destacando el eje de Hábitat Integral, que analiza la calidad y oferta de espacios públicos, la proximidad a servicios esenciales como transporte, educación y salud, las condiciones habitacionales y la capacidad de prestación de servicios básicos. Los resultados preliminares del IRU revelan áreas críticas que requieren atención prioritaria, evidenciando la necesidad de una política habitacional segmentada y redistributiva que fomente la vivienda social en zonas de alto valor urbano (*Ver Anexo 2*).

³⁷En 2025, el licenciamiento de vivienda nueva en Bogotá aumentó frente al mismo periodo de 2024, se toman solo aquellas licencias cuyo trámite es nueva y modalidad nueva.

³⁸En julio de 2025, con un aumento del 11% respecto a 2024.

-05

Consideraciones finales:

una Bogotá

donde la vivienda es
posible para todos

“

Aunque muchos hogares enfrentan barreras como la falta de ingresos, la informalidad y trámites complejos que dificultan el acceso a una vivienda digna, Bogotá avanza con propuestas creativas que flexibilizan el financiamiento, reducen riesgos y amplían las oportunidades para quienes más lo necesitan.

——— *Vanessa Velasco Bernal*

Bogotá no solo sueña con transformar su política de vivienda, sino que hoy cuenta con un marco institucional sólido que permite hacerlo realidad. La Secretaría del Hábitat articula cada pieza del rompecabezas urbano, desplegando una oferta integral de hábitat que va más allá de la producción de unidades vivienda, asegurando que éstas se encuentren mejor ubicadas, construidas y adaptadas a las necesidades reales de las familias. “Mi Casa en Bogotá” cuenta con un menú variado de soluciones aplicadas al contexto local y con alternativas e incentivos dirigidos a la oferta y demanda de vivienda: desde apoyar a las familias que están iniciando la búsqueda de su vivienda, pasando por facilitar el cierre financiero, hasta brindar acompañamiento para mejorar viviendas existentes o aliviar la carga del arriendo. Complementa esta oferta con educación financiera para las familias, asesoría técnica para constructoras y estrategias para la generación de suelo destinado a vivienda social. Bajo este esquema, Bogotá se consolida como un Hub de vivienda que combina visión integral y programas innovadores con resultados tangibles.

A pesar de los significativos avances que ha logrado “Mi Casa en Bogotá” al situarse como una política de vivienda innovadora y vanguardista, persisten barreras estructurales profundas que limitan su alcance. La prevalencia de la informalidad, la insuficiencia de ingresos y las complejas exigencias técnicas y jurídicas siguen excluyendo a numerosos hogares de acceder formalmente a una vivienda digna. Superar este desafío demanda una visión creativa y pragmática, que impulse la flexibilización de los mecanismos de financiamiento, minimice los riesgos y amplíe las oportunidades de acceso para quienes más lo requieren, abriendo caminos reales hacia la inclusión y la equidad habitacional.

TRANSFORMANDO BARRERAS EN OPORTUNIDADES: VIVIENDA ASEQUIBLE AL ALCANCE DE TODOS

El mayor desafío en la política de vivienda en Bogotá reside en romper con los enfoques tradicionales para garantizar que las familias más vulnerables y de bajos ingresos puedan acceder a una vivienda digna. En este contexto, el

fortalecimiento del acceso al crédito y al microcrédito de vivienda se convierte en una herramienta clave para cerrar brechas sociales, permitiendo a hogares que históricamente han sido excluidos del sistema financiero formal puedan construir o adquirir una vivienda propia. Asimismo, el diseño e implementación de esquemas de garantías resulta fundamental para reducir el riesgo percibido por las entidades financieras, facilitando condiciones más favorables y accesibles. Estas estrategias, combinadas con programas de acompañamiento técnico y financiero, pueden transformar el acceso a la vivienda en un derecho realizable, y no solo en una aspiración lejana para quienes viven en condiciones de pobreza o informalidad.

Conscientes de esta urgencia, la ciudad ha desarrollado un análisis detallado sobre el uso de las garantías como herramienta clave para impulsar el acceso a vivienda VIS y VIP.

Este estudio evaluó la viabilidad financiera y la capacidad de pago de los hogares, usando como referencia un ingreso mínimo de 1 SMMLV en 2025, y analizando los impactos de combinar subsidios distritales y garantías del FNG³⁹. Los resultados son contundentes: las garantías no solo reducen el riesgo para las entidades financieras, sino que también abren oportunidades reales para hogares con ingresos mixtos o historial crediticio limitado. Además, flexibilizan las condiciones al extender plazos hasta 30 años y ofrecer tasas de interés más competitivas con menores aportes iniciales. Mientras subsidios como Oferta Preferente y Reduce Tu Cuota alivian significativamente la carga financiera de las familias, la garantía mitiga el riesgo para los bancos, abriendo así una puerta más amplia y justa para que miles de hogares accedan a una vivienda social digna y asequible.

La ciudad también le apuesta a ampliar la oferta de vivienda mediante estrategias innovadoras como el reúso de edificaciones, que permite transformar estructuras existentes en hogares dignos, reduciendo costos y tiempos de construcción. Además, se exploran mecanismos como el rent to own (arriendo con opción de compra), que brinda a las familias la posibilidad de habitar una vivienda mientras construyen su historial financiero y ahorran para adquirirla. Estas soluciones se fortalecen con el uso de garantías, que reducen el riesgo

³⁹ Los resultados muestran que, para vivienda VIS -Tope de valor: 150 SMMLV (aprox. \$213.525.000), con un crédito promedio de \$163,5 millones, una tasa del 11,6% y el subsidio “Reduce Tu Cuota”, los hogares con menos de 3 SMMLV enfrentan un esfuerzo financiero superior al 40%, un nivel considerado riesgoso. Por otro lado, para vivienda VIP - Tope de valor: 90 SMMLV (aprox. \$117.000.000), con un crédito promedio de \$67 millones bajo las mismas condiciones, la compra es viable incluso para hogares con 1 SMMLV, siempre que el subsidio mensual se combine con plazos de pago extensos. Esta propuesta representa una oportunidad innovadora para flexibilizar y ampliar el acceso a la vivienda, beneficiando especialmente a quienes más lo necesitan.

para los bancos y facilitan el acceso al crédito para hogares con ingresos bajos. **Para el mejoramiento de vivienda y la reducción del déficit cualitativo, la SDHT ha encontrado la oportunidad de articular el Subsidio Distrital con Créditos de Mejoramiento.** Esta opción incluye el diseño e implementación de un “Subsidio Distrital de Vivienda orientado a la reducción de la cuota de créditos para mejoramiento habitacional”. Esta iniciativa se alinea con buenas prácticas internacionales que promueven la articulación entre subsidios y financiamiento, con el fin de ampliar el acceso al crédito y mejorar la capacidad de pago de los hogares. **Actualmente, el instrumento se encuentra en proceso de reglamentación y podrá destinarse al pago total o parcial de las primeras cuotas del crédito.** Asimismo, contempla la posibilidad de cubrir parcialmente la prima asociada a la garantía del Fondo Nacional de Garantías, reduciendo el riesgo para las entidades financieras y facilitando el acceso al financiamiento. **Asimismo, el programa de mejoramiento a través del Beneficio de Sostenibilidad ya mencionado,** busca a través del diseño de un esquema de apoyo para la sustitución de aparatos sanitarios y equipos energéticos al interior de las viviendas, optimizar los consumos de agua y energía, contribuyendo a la reducción de los costos mensuales de los hogares asociados a servicios públicos.

EL PODER DE LA REVITALIZACIÓN URBANA: GARANTIZANDO VIVIENDAS EN LUGARES ADECUADOS

Posicionar la vivienda como pilar central de la transformación urbana requiere innovar en mecanismos que reconozcan las barreras de los altos costos del suelo en zonas privilegiadas, integrando a todos los actores clave en la gestión de la ciudad. En Bogotá, este desafío se busca abordar con los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS, que se desarrollan alrededor de corredores de transporte público y aplican el enfoque del Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) para acercar la ciudad y facilitar la movilidad. La articulación entre operadores urbanos y entidades públicas, como la Secretaría del Hábitat, permitirá promover vivienda social estratégicamente ubicada cerca de estos corredores, apoyada por programas de subsidio tanto para compra como para arriendo, garantizando así un acceso justo y sostenible a hogares en lugares adecuados que fomentan la inclusión y la conectividad urbana.

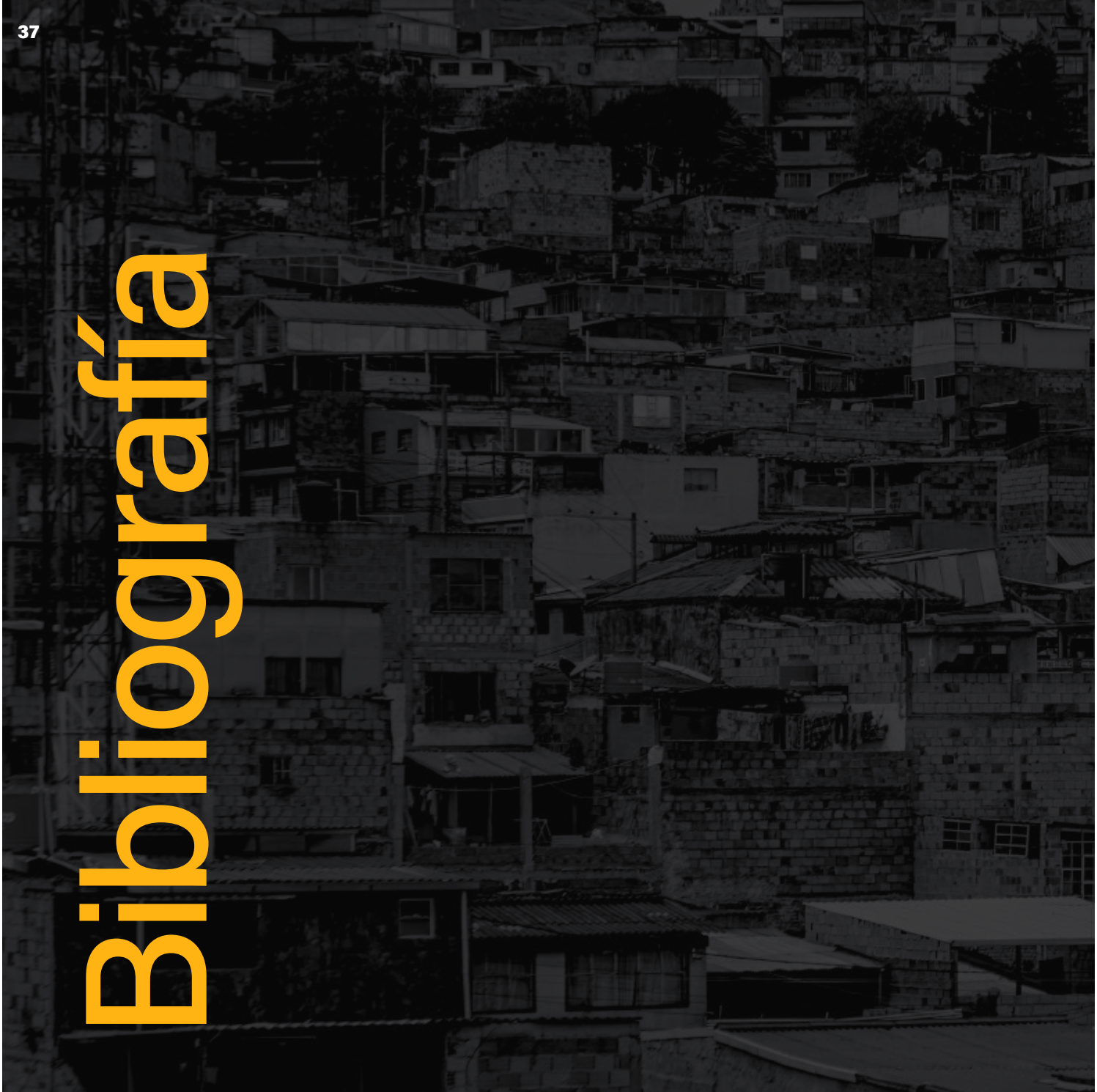


Panorámica de Bogotá

Fotografía: Alcaldía Mayor de Bogotá



Bibliografía



- **Acuerdo distrital 927 de 2024.** Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del distrito capital 2024-2027 “Bogotá camina segura”. Anexo 1. Bases del Plan de Desarrollo 2024-2027
- **Asobancaria. (2016).** Ensayos sobre política de vivienda. Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia. ISBN: 978-958-9040-68-3
- **Baquero Maldonado, J. A., Salcedo Porras, M. P., Torres, C., & Sedano, D. (2021).** Análisis sobre las condiciones habitacionales y los programas de vivienda en Bogotá (Documentos técnicos de hábitat No. 4). Secretaría Distrital de Hábitat.
- **Beier, R. (2023).** Housing pathways of the “missing people” of public housing and resettlement programs: Methodological reflections. *Urban Planning*, 8(4), 279–288. <https://doi.org/10.17645/up.v8i4.7058>
- **Bloomberg News. (2023, July 10).** Global housing affordability crisis worsens amid rising interest rates. Bloomberg. <https://www.bloomberg.com/>
- **Bricocoli, M., & Peverini, M. (2024).** No city for workers: Housing affordability trends and public policy implications in Milan. *Urban Planning*, 9, Article 8654. <https://doi.org/10.17645/up.8654>
- **CAF – Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe & Lincoln Institute of Land Policy. (2024).** Anuario de la Vivienda en América Latina y el Caribe 2024. [https://anuarioviviendalac.com/home/uploads/\(ES\)%20Anuario%20Vivienda%20LAC%202024.pdf](https://anuarioviviendalac.com/home/uploads/(ES)%20Anuario%20Vivienda%20LAC%202024.pdf)
- **Camacol Bogotá y Cundinamarca. (2025).** Oferta y demanda: Más allá del ciclo, hacia una reactivación sostenible del sector edificador. Departamento de Estudios Económicos e Información de Camacol Bogotá y Cundinamarca; Departamento de Estudios Urbanos de Camacol B&C; Colliers International Colombia.
- **Camacol. (2024).** Tendencias de la construcción. Vigésimo octava edición: Economía y coyuntura sectorial. Camacol.
- **Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2024).** Subsidios de vivienda municipales y departamentales. CAMACOL.
- **Decreto Distrital 555 de 2021.** Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”
- **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y Departamento Nacional de Planeación (DNP). (2024).** Cifras sobre impacto económico del sector construcción en Colombia.
- **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), & Departamento Nacional de Planeación (DNP). (2024).** Impacto económico del sector construcción en Colombia. DANE-DNP.
- **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2024).** Encuesta de Calidad de Vida Bogotá.
- **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2024).** Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).
- **El País. (2023, November 15).** El precio de la vivienda se dispara en América Latina tras la pandemia. El País. <https://elpais.com/>
- **Esch, T., Deininger, K., Jedwab, R., & Palacios-Lopez, D. (2024).** Outward and upward construction: A 3D analysis of the global building stock (Policy Research Working Paper 10866). World Bank. <https://www.worldbank.org/prwp>
- **Financial Times (Romei, V., & Fleming, S.). (2024, September 2).** Concern over housing costs hits record highs across rich nations. Financial Times. <https://www.ft.com/content/>
- **Gluns, D. (2019).** From plans to policies: Local housing governance for the growing cities Vienna and Washington, D.C. Springer VS. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-25754-5>
- **Luque, J. P., Ikromov, N., & Noseworthy, W. B. (2019).** Affordable housing development: Financial feasibility, tax increment financing and tax credits. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-04064-2>
- **Malagón González, J. T., Ruiz Martínez, C. A., Reyes Forero, C. F., Salcedo Porras, M. P., Torres, A. C., & Galvis Ramírez, N.(2020).** Documento de política: Casa Digna, Vida Digna. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2021).** Guía para el mejoramiento integral del hábitat. Bogotá, Colombia
- **Observatorio Hábitat Bogotá. (2021).** Análisis sobre las condiciones habitacionales y los programas de vivienda en Bogotá (Documentos técnicos de hábitat No. 4). Secretaría Distrital del Hábitat.

- **ONU-Habitat. (2023).** World Cities Report 2022: Envisaging the future of cities. United Nations Human Settlements Programme. <https://unhabitat.org/>
- **Organization for Economic Co-operation and Development (OECD). (2022).** National urban policy review of Colombia. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/9ca1caae-en>
- **Organización Mundial de la Salud (OMS). (2024).** Reporte sobre acceso a agua potable y saneamiento.
- **Reyes-Sánchez, A. (2023).** Housing and transportation: The relationship between residential location, local retail economies, and commutes of low-income families in Mexico City. Journal of Planning Education and Research, 43(4), 1020–1030. <https://doi.org/10.1177/0739456X20932983>
- **Romei, V., & Fleming, S. (2024, septiembre 2).** Concern over Housing Costs Hits Record Highs across Rich Nations. Financial Times.
- **Secretaría Distrital de Planeación. (2023).** Sistema de Indicadores del Componente Estratégico del POT – Indicadores IRU. Bogotá, D.C.
- **Secretaría Distrital del Hábitat. (2024).** Documento Técnico de Soporte – Polígonos de Revitalización. Plan Distrital de Desarrollo 2024 – 2028 Bogotá Camina Segura. Bogotá D.C.
- **Secretaría Distrital del Hábitat & IDECA. (2025).** Medición 2024 del Índice de Revitalización Urbana en Bogotá. Observatorio del Hábitat. <https://observatoriohabitat.org/wp-content/uploads/2025/07/Medicion-2024-del-Indice-de-Revitalizacion-Urbana-en-Bogota.pdf>
- **Shamsuddin, S. (2023).** Preservation planning: Redeveloping public and affordable housing. Journal of Planning Education and Research, 43(4), 857–868. <https://doi.org/10.1177/0739456X20925162>
- **United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2020).** World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization. Nairobi, Kenya. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/wcr_2020_report.pdf
- **World Bank Group; International Finance Corporation (IFC). (2023).** Affordable housing finance: World Bank Group approach and case studies. World Bank.
- **World Bank. (2022).** Managing environmental and social risks in resilient housing projects (Global Program for Resilient Housing). World Bank.
- **World Bank; Ministry of Housing, Land and Urban Development, Republic of Maldives; Ministry of Construction and Infrastructure, Republic of Maldives. (2024).** Resilient housing guidance for the Maldives. World Bank.
- **World Economic Forum. (2024).** Reimagining real estate: A framework for the future. WEF.

Panorámica de Bogotá

Fotografía: Archivo fotográfico Distrital



-Anexo 1

Flujograma de los
programas de vivienda

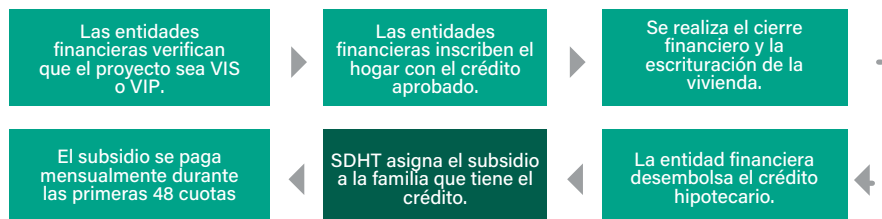
(i) Oferta Preferente:



(ii) Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar:



(iii) Reduce tu Cuota



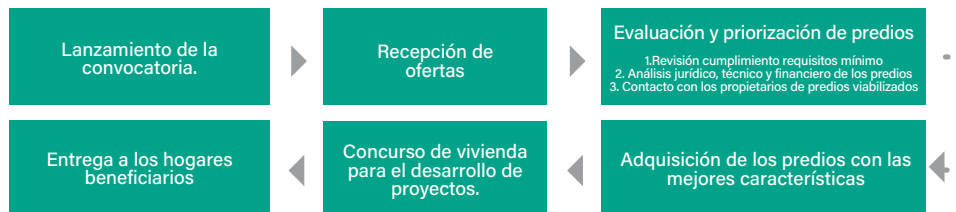
(iv) Ahorro para mi Casa:



(v) Mejora tu Casa, Habita tu Hogar:



(vi) Suelo para mi Casa



-Anexo 2

Componente de Hábitat Integral,
Índice de Revitalización Urbana
(IRU)

Ámbito	Finalidad	Indicador
Espacio público	Medir la oferta de espacios públicos de calidad y que aportan a la calidad de vida con su utilización.	•Densidad de arbolado urbano por hectárea. •Espacio público de circulación conexión. • Espacio público efectivo. • Proporción de andén en buen estado.
Proximidad y cobertura a infraestructuras	Mide la proximidad o cobertura que se observa en el territorio a distintos servicios como el transporte público, educación y recreación, así como la forma en la que se puede acceder a estas infraestructuras de manera amigable con el ambiente.	•% de las manzanas con conexión a la ciclo - infraestructura. • Cobertura del sistema integrado de transporte. • Proporción de calzada en buen estado. • Proporción de viajes sostenibles. •Proximidad a equipamientos de salud. •Proximidad a equipamientos educativos SED. • Proximidad a jardines de Bienestar Social. • Proximidad a manzanas del ciudadano. • Proximidad a parques o equipamientos deportivos. • Proximidad de la población a parques.
Soluciones habitacionales	Medir las condiciones de déficit habitacional, la oferta de vivienda y la dinámica de precios para entender que tan accesibles para los hogares en el territorio observado.	•Cambio de valor en el suelo de uso habitacional. • Hacinamiento crítico (déficit habitacional Cuantitativo). • Oferta inmobiliaria No VIS. •Oferta inmobiliaria VIS VIP. • Oferta VIS VIP. - SSPP (déficit habitacional Cualitativo).
Servicios públicos	Medir la capacidad con la que cuenta la ciudad para una adecuada prestación de los servicios públicos en acueducto, alcantarillado y alumbrado público para la población actual y los nuevos residentes.	•Capacidad remanente acueducto. • Capacidad remanente alcantarillado. •Cobertura del alumbrado público.





Versión digital





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

