

Nota Técnica

Revitaliza tu Barrio:

una estrategia para transformar
la vida de las familias en Bogotá.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



Créditos

Alcaldía 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 - Despacho
Julián Castro - Despacho

SUBSECRETARIOS SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT:

Daniel Contreras - Subsecretario de Gestión Financiera, SDHT
Redy Adolfo López - Subsecretario de Programas y Proyectos, SDHT
Camilo Peñuela - Subsecretario de Coordinación Operativa, SDHT
Alba Cristina Melo - Subsecretaria Jurídica, SDHT
Carlos Andrés Daniels - Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, SDHT
José Alexander Moreno - Subsecretario de Gestión Corporativa, 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)

Camilo Torres - Subdirector de Operaciones, SDHT
Rodrigo Carrascal - Subdirector de Gestión del Suelo, SDHT

APOYO INSUMOS TÉCNICOS POR PARTE DE:

Carlos Salazar - Especialista Líder en Vivienda y Desarrollo Urbano del Banco Interamericano de Desarrollo (BID)
Francisco Rodríguez - Consultor BID
Carlos Cortés - Consultor BID
Fabian Díaz - Consultor BID
Julio Miguel Silva - Consultor independiente

Roberto Arazo - Equipo Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT
Hernán Enriquez - Equipo Subdirección de Información Sectorial, SDHT
Mario Mayorga - Equipo Subdirección de Barrios, SDHT

OFICINA ASESORA DE COMUNICACIONES:

Manuel Rincón - Jefe Oficina Asesora de Comunicaciones, SDHT
David Recio - Equipo Oficina Asesora de Comunicaciones, SDHT
Aníbal Marín - Equipo Oficina Asesora de Comunicaciones, SDHT

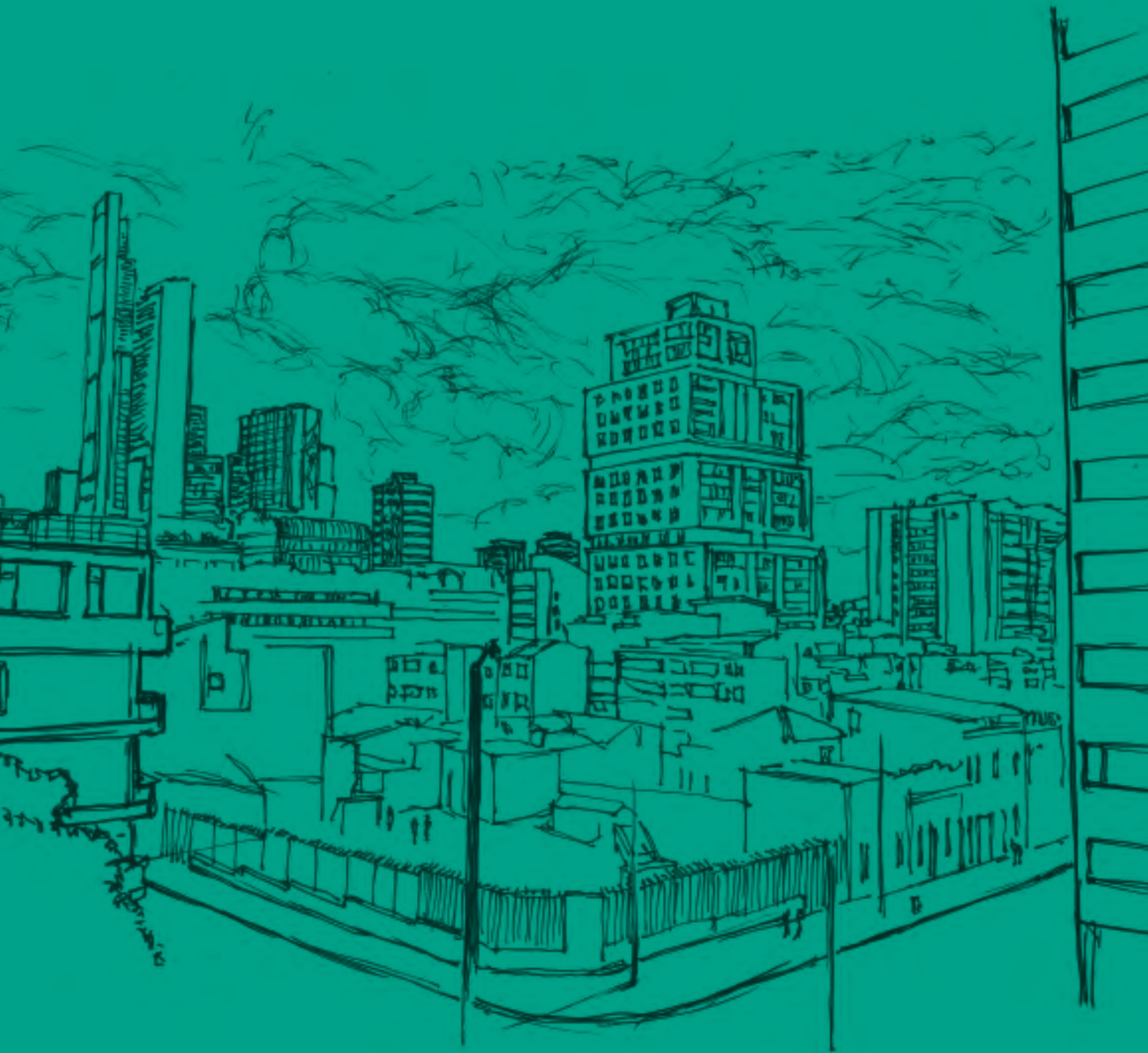
DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN:

Jimena D’Achiardi

ILUSTRACIONES:

Juan Manuel Ramírez

El documento fue elaborado con información y apoyo de la Subsecretaria de Coordinación Operativa, de la Subdirección de Información Sectorial, y de Juan Sebastián Montero y Ana María Lagos del equipo de despacho de la Secretaría Distrital del Hábitat.



Contenido



01 Abreviaciones y acrónimos

01

03 Resumen ejecutivo

02

06 Bogotá en el contexto global: perspectivas sobre vulnerabilidades y urbanización

07 2.1 Antecedentes de Bogotá: sobre el crecimiento y la importancia de un nuevo paradigma

03

11 De los desafíos a las oportunidades: un cambio de paradigma

04

15 Transformaciones urbanas: ¿Para qué y para quién?

16 4.1 ¿En qué consiste la revitalización?

17 4.2 Sobre la necesidad de un enfoque de "adicionalidad" y su relación con la desigualdad territorial

05

19 ¿Dónde se localiza y cómo se priorizan las transformaciones urbanas?

20 5.1 Antecedentes de Bogotá: sobre el crecimiento y la importancia de un nuevo paradigma

06

24 ¿Cómo opera la revitalización urbana?

25 6.1 Nuestro Modelo de Gestión
6.1.1 Fases operativas del modelo

27 6.2 La gestión de suelo como pilar de la revitalización urbana

6.2.1 Programas de gestión de suelo: una caja de herramientas para la revitalización

6.2.2 Gestión de suelo en polígonos de revitalización

07

36 Revitaliza tu Barrio

08

40 ¿Influye la revitalización en la calidad de vida de las personas?

41 8.1 El Índice de Revitalización Urbana (IRU)

42 8.2 Resultados de la aplicación - Nivel UPL

09

46 ¿Cómo se implementa la revitalización? el caso de San Cristóbal: transformando vidas

4 9.1 Contexto territorial y social

8 9.2 Gestión hacia Intervenciones Integrales: vivienda, DUOT y espacio público

51 9.3 Evaluación del Índice de Adaptabilidad sobre las Manzanas Huérfanas y potenciales intervenciones

5 9.4 Costos de implementación ACTIVO

10

54 Consideraciones finales: reflexiones y próximos pasos

57 Bibliografía

60 Anexos



Abreviaciones y acrónimos

AE	Actuaciones Estratégicas
AE	Áreas de Oportunidad
AIM	Áreas de Integración Modal
APP	Asociación Público Privada
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CVP	Caja de Vivienda Popular
DTS	Documento Técnico de Soporte
EAAB	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
ECV	Encuesta de Calidad de Vida
GEB	Grupo de Energía de Bogotá
ER	Estrategia de Revitalización
DADEP	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DNP	Departamento Nacional de Planeación de Colombia
GEIH	Gran Encuesta Integrada de Hogares
IDEAM	Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales
IDECA	Infraestructura de Datos Especiales de Bogotá
IDIGER	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático
IDU	Instituto de Desarrollo Urbano
IPM	Índice de Pobreza Multidimensional
IRU	Índice de Revitalización Urbana
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
PAC	Plan de Acción Climática



PDEC	Política Pública Distrital de Economía Circular
PHSP	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-VIP	Vivienda de interés social - Vivienda de interés prioritario
VUC	Ventanilla Única de la Construcción

Fotografía: Alcaldía Mayor de Bogotá.

-01

Resumen

ejecutivo

Mi compromiso es facilitar las condiciones para que la mejora del entorno urbano, con la vivienda como pilar, permita a las personas desarrollarse, fortalecer sus capacidades y elegir, incluso el dónde y cómo vivir.

En un mundo donde la urbanización crece aceleradamente y las ciudades concentran la mayoría de la población, es fundamental imaginar ciudades donde la vida no solo sucede, sino que florece para todos sus habitantes. Ciudades que, en lugar de ser un simple escenario, se erijan como un verdadero proyecto colectivo donde cada decisión priorice el desarrollo humano, la equidad y la sostenibilidad, impulsando una gobernanza inclusiva y resiliente. Al preguntar para qué y para quién construimos ciudades, la respuesta fundamental sigue siendo: para la gente.

Es en las ciudades donde convivimos y nos relacionamos, donde se entrelazan los retos más urgentes de nuestro tiempo. Más de 2.800 millones de personas en el mundo carecen de una vivienda digna, incluyendo 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.

Enfrentar estos desafíos exige una visión integral del hábitat que reconozca la complejidad y la interdependencia de las vulnerabilidades urbanas. Más que sumar soluciones aisladas, se requiere la articulación coordinada de políticas de vivienda, mejoramiento barrial, adaptación climática, infraestructura y revitalización del espacio público. Este abordaje sistémico resulta esencial para transformar las condiciones de vida urbana y fortalecer la función de las ciudades 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 el crecimiento urbano acelerado, ha diseñado estrategias audaces para enfrentar este fenómeno de manera integral. La revitalización urbana emerge como una herramienta necesaria para cerrar las brechas de acceso a la ciudad, equilibrar las oportunidades y corregir los desequilibrios sociales, económicos y ambientales que afectan a quienes habitan en ellas. 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 e infraestructura social 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.

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

²2200 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.

³La 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.

Bajo este marco, la Nota Técnica presenta la Estrategia de Revitalización como una innovadora vía de gestión urbana, complementaria al marco normativo vigente, que busca elevar la calidad de vida de las personas mediante intervenciones integrales en el 24% del suelo urbano de Bogotá. En las Secciones 2 y 3 se contextualizan los desafíos globales que enfrenta la ciudad, como la crisis climática, la demanda creciente de vivienda y servicios, la superación de la pobreza y la acelerada urbanización. La Sección 4 se enfoca en los patrones de desinversión territorial y destaca la importancia de adoptar enfoques alternativos como la revitalización urbana, concebida bajo el concepto de “adicionalidad”, que promueve la suma coordinada de recursos multisectoriales para generar mayores beneficios que las estrategias convencionales. La identificación de los Polígonos de Revitalización se expone en la Sección 5, mientras que la Sección 6 detalla el modelo de gestión y gobernanza en tres fases esenciales: (i) configuración de política, (ii) estructuración de proyectos y (iii) implementación, así como las acciones conjuntas para habilitar nuevo suelo y aprovechar el potencial de zonas urbanas consolidadas. La Sección 7 presenta la Estrategia “Revitaliza Tu Barrio” y otras acciones como “Territorios mágicos y la Sección 8 evidencia el impacto positivo de estas acciones en la calidad de vida de las personas, presentando el Índice de Revitalización Urbana (IRU), resultado de la implementación de la Estrategia “Revitaliza tu Barrio” y el caso San Cristóbal como laboratorio urbano de transformación social. Finalmente, el documento concluye con recomendaciones y próximos pasos para continuar impulsando esta gestión integral.



-02

Bogotá en el contexto global:

perspectivas sobre vulnerabilidades
y urbanización

Las personas continúan llegando a las ciudades, no solo en busca de un techo, sino de mejores oportunidades. Acercar la vivienda a esos escenarios es esencial, porque una vivienda bien conectada representa, en contextos como el latinoamericano, un extraordinario atajo hacia la movilidad social y la inclusión.

El mundo enfrenta una “policrisis”⁴ caracterizada por desafíos interconectados en un contexto de bajo crecimiento, alta incertidumbre y fragilidad sistémica. La crisis climática, la exclusión social, la reciente pandemia de COVID-19 y la persistencia de la pobreza constituyen algunos de los retos más urgentes que enfrentamos como sociedad, exigiendo respuestas cada vez más audaces y coordinadas. En este escenario, y ante factores como la presión migratoria, la creciente demanda habitacional y la insuficiente provisión de bienes, servicios e infraestructura básica, la urbanización adquiere un papel decisivo.

En América Latina, más del 81% de la población vive en ciudades, superando ampliamente el promedio mundial que alcanzará el 68% a 2050 (UN DESA, 2018). Los centros urbanos son el destino deseable donde las mayorías aspiran vivir. No son solo polos de atracción que “facilitan la colaboración, el intercambio de ideas y la innovación social, cultural y tecnológica” (Glaeser, 2011), sino que, en contextos como el Sur global, representan un extraordinario atajo hacia la movilidad social. No hay que olvidar que las personas migran del campo a las ciudades, no solo en busca de un techo, sino de oportunidades para ampliar sus capacidades, elegir y desarrollar el tipo de vida que consideran valioso.

Si bien las aglomeraciones ofrecen grandes beneficios, también conllevan externalidades negativas: congestión, contaminación, deterioro ambiental y especulación del suelo, entre otras. El desafío es claro: ¿cómo mitigar estos efectos y potenciar los beneficios de la vida urbana? Las ciudades no solo son parte del problema, sino también fuente natural de soluciones (ONU-Hábitat, 2017), pues son vehículos efectivos para alcanzar el bienestar y el desarrollo. Para avanzar hacia una sociedad más próspera y equitativa, se requiere establecer un nuevo contrato social que fomente la construcción colectiva de entornos justos, inclusivos y resilientes, capaces de responder a los desafíos actuales, pero además a los futuros, adaptándonos con el entorno natural y el hábitat de otras especies.

2.1 ANTECEDENTES DE BOGOTÁ: SOBRE EL CRECIMIENTO Y LA IMPORTANCIA DE UN NUEVO PARADIGMA

Al igual que Buenos Aires, São Paulo o Ciudad de México, Bogotá experimentó un vertiginoso crecimiento en la segunda mitad del siglo XX: pasó de 1,6 millones de habitantes en los años 60 a más de 4,9 millones a principios de los 90 (DANE, 2005). Este proceso generó una fuerte presión social, económica y ambiental, visible en la llamada “crisis urbana latinoamericana” de los años 80. Con la Constitución de 1991, Colombia fortaleció la gestión urbana al promover el ordenamiento territorial y la función social y ecológica de la propiedad. En este marco, Bogotá adoptó en el 2000 su primer Plan de Ordenamiento Territorial (POT), en conjunto con instrumentos de financiamiento urbano y gestión de inmuebles para su implementación conforme a la Ley 388 de 1997, y lo actualizó recientemente con el Decreto Distrital 555 de 2021 “Bogotá Reverdece 2022-2035”.

Durante la última década, la ciudad ha mantenido un ritmo de ocupación de suelo menor al promedio latinoamericano —10% frente a 13%—⁵. Pese a avances en mecanismos innovadores de planeación y gestión, la expansión de la huella urbana ha transformado zonas agrícolas y de reserva en suelo urbanizado, desbordando la periferia. En la actualidad, la ciudad-región de Bogotá alberga cerca de 11 millones de habitantes, el 22% de la población nacional. Además, genera una cuarta parte del PIB del país, consolidándose como el principal motor económico nacional y haciendo indispensable una gestión territorial estratégica y prioritaria. Sin embargo, la capital enfrenta un nuevo escenario demográfico: la población comienza a disminuir por la combinación de mayor esperanza de vida, bajas tasas de fecundidad y migración hacia municipios cercanos. Estos cambios suponen replantear el paradigma de crecimiento urbano y diseñar respuestas acordes a los desafíos de sostenibilidad, equidad y competitividad.

⁴El Informe del Banco Mundial sobre Pobreza, Prosperidad y Planeta: Vías para salir de la policrisis, ha acuñado el concepto para referirse al conjunto de desafíos que el panorama global enfrenta.

⁵Datos ONU Hábitat basado en conferencia Asobancaria, datos promedio LAC – Bogotá, 2025.



Vista de borde Bogotá
Fotografía: Alcaldía Mayor de Bogotá.

El modelo expansivo de ciudad ha generado altos costos de transporte, pérdida de productividad, exclusión socioespacial, deterioro ambiental y déficit en servicios básicos y espacio público. La aproximación de la “contención” del crecimiento de Bogotá y otras urbes ha conllevado a desequilibrios territoriales y limitaciones en su desarrollo. Esta realidad se refleja en tres dimensiones: (i) la ciudad planificada resultado de operaciones inmobiliarias formales, (ii) la ciudad informal de los bordes, donde la demanda de suelo supera la oferta, y (iii) la ciudad huérfana, zonas donde el operador urbano⁶ difícilmente llega.

A este crecimiento, Bogotá ha respondido dinámicamente a través de dos vías planificadas y bien gestionadas:

- Instrumentos de planificación y gestión intermedia: gestionadas por operadores urbano-públicos y privados, se apoyan en instrumentos de planeación, gestión y financiación como Planes Parciales (PP) para la expansión, renovación y consolidación de grandes sectores, Actuaciones Estratégicas (AE) cuyo fin es detonar procesos de transformación en piezas urbanas clave, y Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS) que aprovechan la infraestructura de transporte masivo. El POT vigente proyecta renovar 7.000 hectáreas en 20 años. Sin embargo, entre 2004 y 2021 apenas se intervinieron 16 de las 3.300 hectáreas (Renobo, 2024), evidenciando obstáculos estructurales, como demoras en los procesos, dificultades de concertación entre actores e incertidumbre normativa.

- Del Mejoramiento Integral de viviendas y barrios a los PIMI: Bajo el liderazgo de la SDHT y la CVP, se busca cerrar brechas en barrios de origen informal transformándolos en espacios inclusivos y dignos, mediante la legalización, la dotación de servicios e infraestructura, y la mejora habitacional y ambiental. El nuevo POT establece 7.445 hectáreas para este fin, 191 hectáreas susceptibles de legalización y la meta de intervenir el 100% de barrios deficitarios por debajo del promedio de la ciudad. No

obstante, los procesos de ocupación ilegal o informal⁷ crecieron 34,5% entre 2015 y 2024, pasando de 19.640 a 29.965 predios, lo que plantea enormes retos para la gestión.

La revitalización como vía complementaria de la gestión urbana tiene el potencial de impulsar grandes transformaciones y proyectos, al tiempo, favorece la contención y aumenta la oferta de vivienda en las zonas centrales. En general, existe consenso en que los programas de revitalización urbana se traducen en precios más altos de la tierra y la propiedad, reducciones en las tasas de criminalidad, aumento en el número de ventas, permisos de construcción, y mejoras en el perfil educativo de los residentes en áreas intervenidas⁸ (De la Roca et al., 2017). La revitalización no solo transforma áreas centrales deterioradas y/o abandonadas, sino que también aprovecha áreas de oportunidad servidas por sistemas de transporte masivo, en clave con el desarrollo urbano orientado al transporte (DUOT). Experiencias de procesos de revitalización en zonas centrales vinculados principalmente a corredores de transporte⁹ han evidenciado el impacto positivo en precios de suelo y la propiedad (Ibid.). El objetivo es convertir las zonas aferentes a los planes parciales relacionados con los sistemas de transporte en zonas que sean motores de inclusión, equidad y sostenibilidad, optimizando la infraestructura existente y reduciendo la presión sobre la estructura ecológica.

Bogotá cuenta con una institucionalidad robusta y herramientas técnicas avanzadas para proyectos de gran escala y mejoramiento barrial. El desafío es articular una visión compartida para la ciudad ya existente, desde la escala barrial hasta la metropolitana, que supere la dicotomía entre “contención y la expansión”. La apuesta es una gestión urbana integral que suma la revitalización a los modelos de gestión ya maduros en Bogotá, donde la regeneración de lo existente y la adicionalidad de esfuerzos públicos, privados y comunitarios constituyan el eje de un hábitat más equitativo, sostenible y resiliente. Los esfuerzos en esta nueva vía se centran en mejorar las zonas centrales de la ciudad —reduciendo las vulnerabilidades ambientales y climáticas, sociales y económicas, y del hábitat y la vivienda—, para que las personas se desarrollen plenamente.

⁶El Decreto 558 de 2023 designó a los operadores urbanos públicos de las Actuaciones Estratégicas y de los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS): Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (Renobo), Caja de la Vivienda Popular (CVP), Empresa Metro de Bogotá S.A., Transmilenio S.A., Terminal de Transporte S.A. e Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).

⁷Dinámica que se manifiesta principalmente en las áreas periféricas de la ciudad y aledañas a los bordes, y que reciben la presión urbana ejercida por los sectores urbanos de origen formal.

⁸Evidencia en varias ciudades permitió medir los impactos de la revitalización urbana en varios países y ciudades. Impacto causal de una política o intervención comparando los cambios en un grupo tratado con los cambios observados en un grupo de control, antes y después de la intervención tras la aplicación de Metodología de diferencias en diferencias.

⁹Ver caso Campo Grande – Brasil (Avenida Castillo) donde se percibieron aumentos significativos.



-03

De los desafíos a las oportunidades: un cambio de paradigma

Las ciudades son los escenarios donde convergen los grandes desafíos de nuestro tiempo: la crisis climática, la superación de la pobreza y el déficit habitacional; es en ellas donde se juega, no el presente sino el futuro nuestro como sociedad.

Las ciudades son el punto de convergencia de los retos ambientales, sociales y económicos más importantes a nivel global. La variabilidad climática amenaza los ecosistemas y recursos hídricos, mientras que factores como la desaceleración económica, la inflación y el alza en tasas de interés, tiende a impactar la oferta de empleo y la capacidad de ingreso de los hogares, ampliando la brecha entre las necesidades de la población y la capacidad de respuesta de la ciudad. En este marco, destacan tres grandes retos, urgentes para la ciudad de Bogotá:

- **Resiliencia frente a la crisis climática:** Bogotá es la segunda ciudad más vulnerable al cambio climático en Colombia, con más de 3,5 millones de personas en zonas de amenaza por movimientos en masa (Observatorio Ambiental de Bogotá, 2024). En los últimos años, la intensificación de lluvias extremas, inundaciones, incendios y deslizamientos se ha intensificado, afectando especialmente a los asentamientos de origen informal en zonas de riesgo —cerca del 30% de la ciudad—. Según la SDHT, el 95% de las áreas monitoreadas presentan condiciones de riesgo no mitigable. Abordar integralmente estos desafíos es indispensable: de acuerdo con estimaciones del Banco Mundial (2023), los impactos derivados de fenómenos climáticos podrían traducirse en una reducción de hasta 2,5% del PIB nacional hacia 2050, afectando de forma desproporcionada a los sectores más vulnerables y profundizando brechas de pobreza.

La respuesta hacia un hábitat más resiliente y sostenible debe ser integral y multisectorial. El POT de Bogotá ha fijado la ambiciosa meta de reverdecer y renaturalizar cerca de 172 hectáreas de espacios para peatones —estrategias adoptadas por la ciudad—. Asimismo, el “Plan de Renaturalización Urbana 2024-2027” contempla generar nuevo espacio público, integrar coberturas vegetales, reconvertir áreas endurecidas en zonas más permeables, mediante intervenciones que adaptan la ciudad al ciclo hidrológico, infiltrando, reteniendo

y reutilizando el agua lluvia con infraestructuras sostenibles de soporte y hábitat para la biodiversidad. La ciudad, en coordinación con distintas entidades¹⁰ no solo ha logrado implementar 22 Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) entre 2021 y 2024, con capacidad de 943m³ de biorretención, sino que a 2027 espera entregar 40 sistemas adicionales. En el mediano y largo plazo, la Secretaría del Hábitat, le apuesta a 21 mega SUDS con una capacidad estimada de 2.500 m3 cada uno, y donde el monto para los primeros cinco proyectos piloto asciende a \$20 mil millones COP (aproximadamente \$5 millones USD)¹¹. Adicionalmente, los Polígonos de Revitalización (PR) que albergan el 19% del total de cobertura arbórea localizada en suelo urbano, surgen como una oportunidad para reducir el efecto isla calor y acercar a la ciudad al estándar de la OMS —1 árbol por cada 3 habitantes—, y que hoy se ubica por la mitad.

- **Demanda de vivienda cualificada y escasez de suelo:** con las estimaciones demográficas, que prevén un aumento del 12,6% en la formación de hogares en la próxima década, alcanzando los 3,5 millones de hogares. Actualmente más de 223 mil hogares enfrentan restricciones de acceso a vivienda adecuada¹², reflejando limitaciones en capacidad de pago y oferta disponible. El desafío no es solo cuantitativo, sino que requiere corregir ineficiencias distributivas mediante políticas que permitan el acceso de estratos bajos a zonas urbanas centrales, donde se concentran empleo y servicios clave, lo que plantea un desafío sin precedentes. Aunque el “Plan de Hábitat y Servicios Públicos (PHSP)” estima que Bogotá podría cubrir el 91%¹³ de la demanda, factores como la baja capacidad de ahorro de los hogares, preferencias de gasto, cambios en la composición demográfica —reducción del tamaño de los hogares de 3,5 miembros en 2005 a 2,4 para 2031—, y la escasez y especulación en precios del suelo condicionan tanto la oferta¹⁴ como la demanda, afectando particularmente a los segmentos más vulnerables.

¹²De acuerdo con la Encuesta de Calidad de Vida de 2024 (ECV, 2024) 223.000 hogares se encuentran en déficit habitacional.

¹³ 971,404 soluciones habitacionales: desarrollo de mercado (706,318), proyectos públicos VIP-VIS (75,581), reutilización de vivienda usada y edificios (132,945), mejoramiento de vivienda urbana (53,530) y rural (3,030).

¹⁴ Entre 2014 y 2024, se registró un promedio de 35,511 iniciaciones anuales, mientras que la formación de nuevos hogares alcanzó 70,745 por año, generando una brecha de 35,234 unidades habitacionales (SDHT, 2025).

Excluyendo las grandes operaciones urbanas y zonas de interés cultural o equipamientos, desde la óptica de la revitalización urbana, existe el potencial para generar 33.800 unidades nuevas en 20 Polígonos de Revitalización (PR). Estos predios, gestionables mediante licenciamiento directo, permiten desarrollar vivienda y modernizar la infraestructura existente, aprovechando la proximidad a servicios públicos y equipamientos. La estrategia favorece tanto el acceso a nuevos con los programas tradicionales de subsidios como la permanencia, contribuyendo a reducir el déficit habitacional y respondiendo a las necesidades futuras de Bogotá, bajo criterios de equidad y uso eficiente del territorio.

- Asimetrías sociales y económicas post COVID-19: tras la pandemia, el avance en la reducción de la pobreza retrocedió una década. El número de personas en pobreza aumentó en 1,1 millones, representando un alza del 221,7% (Dane, 2020). Este deterioro social tuvo efectos directos sobre la economía real, restringiendo la demanda y amplificando los impactos negativos en sectores clave. También redujo las ventas de vivienda y golpeó a 34 de las 68 actividades económicas locales, incluido el sector construcción —3,4% del PIB y 207.000 empleos—. A esto se sumó el aumento de la inflación y las tasas de interés, que dificultó el cierre financiero de nuevos proyectos y limitó la generación de empleo, profundizando las asimetrías territoriales y sociales, a lo que se suman problemas de salud pública, percepción de inseguridad e incluso la fragmentación del tejido comunitario.

Bogotá enfrenta el desafío de redefinir la gestión de su ciudad consolidada a partir de un enfoque urbano integral que complemente los marcos vigentes. Este nuevo enfoque debe combinar: (i) la resiliencia ante impactos climáticos, (ii) la disminución del déficit habitacional y (iii) la reducción de brechas sociales y económicas, favoreciendo un equilibrio territorial que mejore el acceso equitativo a servicios urbanos de calidad, promueva la proximidad funcional y movilice recursos públicos y privados para potenciar el desarrollo y la cohesión territorial.





Vista panorámica de Bogotá, 2025
Fotografía: Alcaldía Mayor de Bogotá.

-04

Transformaciones Urbanas:

¿Para qué y para quién?

En ciudades como Bogotá, las familias más vulnerables suelen estar sobreexpuestas a riesgos como deslizamientos e inundaciones. Implementar acciones de resiliencia urbana es primordialmente una herramienta de justicia social.

La OCDE estima que en Colombia se requerirían al menos 11 generaciones para que los hogares más pobres alcancen ingresos medios, lo que evidencia profundas brechas estructurales. Pese a que existen factores como el lugar de nacimiento, la etnia, la raza, el sexo y el entorno familiar “que influyen en las oportunidades de las personas para acumular activos productivos, generar ingresos y dictan una trayectoria vital más allá de factores como el esfuerzo o la suerte” (Banco Mundial, 2023), existe evidencia robusta que respalda la hipótesis que las transformaciones urbanas pueden incidir en la calidad de vida de las personas y revertir patrones de inmovilidad social. La revitalización urbana entendida como un medio al servicio de las personas que permite nivelar la cancha de las oportunidades.

En Bogotá, la estrategia Revitaliza Tu Barrio se alinea con el Plan de Desarrollo Distrital orientado “al bienestar y la igualdad de las oportunidades” (2023), reconociendo que la pobreza implica privación de capacidades básicas y no sólo insuficiencia de ingresos (Sen, 2000). Así las cosas, y dado que son fines esenciales del Estado de propiciar escenarios y crear condiciones para las personas prosperen y se desarrollen, a través de la Secretaría del Hábitat, se adelantan políticas integrales que impulsan la inclusión y reducción de brechas territoriales, favoreciendo un hábitat digno y resiliente desde el aprovechamiento del activo de la ciudad existente como factor esencial de cambio. Así, la revitalización urbana se plantea como un mecanismo de gestión técnica capaz de abordar desafíos estructurales, promover justicia socioespacial y avanzar hacia una ciudad sostenible y equitativa.

4.1 ¿EN QUÉ CONSISTE LA REVITALIZACIÓN?

Bogotá requiere, además de las grandes operaciones urbanas y el mejoramiento integral de barrios, incorporar un modelo de gestión complementario: la revitalización urbana. A diferencia de la renovación, que busca modernizar

aspectos físicos y aumentar la funcionalidad de las áreas intervenidas sustituyendo atributos existentes (Álvarez & Camerín, 2019), la revitalización implica un proceso de “renacimiento o resurgimiento en las condiciones y el carácter de un lugar afectado por la decadencia” (Grodach & Ehrenfeucht, 2016). Su enfoque se caracteriza por contar con tres atributos:

- Multisectorial, porque integra acciones coordinadas entre distintos sectores —social, económico, ambiental, institucional— para abordar problemas complejos, optimizar recursos y lograr resultados sostenibles, equitativos e inclusivos. Además, articula la mejora física a través de las “pequeñas obras” priorizadas en los Planes de Desarrollo con acciones de transformación social, el fortalecimiento comunitario, el impulso a la economía local, además de que promueve la permanencia de los residentes.
- Multiescalar, porque utiliza la proximidad con las “grandes obras” y los “grandes proyectos” para intervenir las manzanas que no tienen operador definido—Manzanas Huérfanas¹⁵— a través de las “pequeñas obras” priorizadas por los distintos sectores de gobierno adicionando, a partir de los análisis espaciales, para adicionar valor (vía programas y proyectos) y capturar las externalidades positivas de la sumatoria de obras y mitigar las externalidades negativas de las mismas.
- Progresivo, porque a través de una matriz de toma de decisiones (social, económica, adaptativa, socio ecológica, de hábitat y vivienda) puede proponer intervenciones adicionales que permitan crecer la densidad de las zonas a partir de la mejora puntual en las variables – la que resulte más costo beneficioso – consolidando un proyecto estratégico de ciudad a largo plazo.

Aunque en los países desarrollados, la desindustrialización y la pérdida de la población suelen explicar la necesidad de la revitalización, en el contexto latinoamericano, la obsolescencia urbana y el espacio urbano, y el desborde de la informalidad son factores determinantes. La demanda de revitalización surge cuando áreas urbanas pierden funcionalidad y atractivo para la comunidad, requiriendo

¹⁵El concepto se refiere a Manzanas Urbanas donde la asignación de recursos y la articulación institucional son insuficientes o fragmentadas, y la ausencia de un operador urbano claro dificulta la implementación eficiente de intervenciones de alto impacto en el mediano y largo plazo.

intervenciones para restaurar valor de lo público, fortalecer la resiliencia y la vitalidad local. En este marco, la articulación entre intervenciones físicas, programas sociales y esquemas de vivienda subsidiada como “Mi Casa en Bogotá” que busca brindar soluciones habitacionales para más de 75.000, —, la asignación de 75.000 soluciones habitacionales representa un aumento del 59% respecto al período de administración 2020-2023 y del 147% respecto al período de administración 2016-2019—, consolida la revitalización como una estrategia para asegurar el derecho a la ciudad (Lefebvre, 1968).

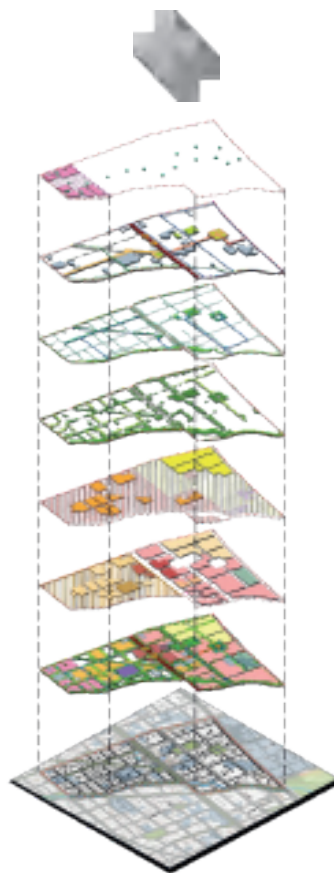
El éxito de los procesos de revitalización urbana depende, en mayor o menor medida, de su capacidad de gestión pública eficiente, liderazgo institucional y coordinación intersectorial entre Estado, sector privado y sociedad civil en todos los niveles de gobierno para alcanzar consensos (VASAB Secretariat, 2016). La gobernanza intersectorial facilita la convergencia de agendas, la concurrencia y optimización de recursos, logrando la coherencia y sostenibilidad de las intervenciones en el mediano y largo plazo. Es a través de la articulación efectiva de distintos actores que se hace posible alcanzar soluciones urbanas viables y ajustadas a las demandas reales de la ciudadanía.

El nuevo enfoque de la política de revitalización debe trascender el enfoque de iniciativas “basadas en el lugar” y adoptar una perspectiva que sitúe a las personas en el núcleo de cada proceso. Esto se traduce en la incorporación factores socioculturales y el capital humano teniendo en cuenta las aspiraciones, capacidades y vínculos comunitarios (Grodach & Ehrenfeucht, 2016, p13). Bajo este lente se facilita el fortalecimiento del capital humano, se amplían oportunidades de formación y empleo, y se potencia el tejido social, condición necesaria para generar entornos urbanos vitales y cohesionados.

4.2 SOBRE LA NECESIDAD DE UN ENFOQUE DE “ADICIONALIDAD” Y SU RELACIÓN CON LA DESIGUALDAD TERRITORIAL

La revitalización urbana permite un análisis clave sobre la ciudad latinoamericana —supuestamente consolidada—, aborda la inversión sectorial priorizada, analiza la

desinversión territorial, y facilita una mejor comprensión de los patrones de desigualdad en la ciudad existente. Una de las cuestiones centrales de la revitalización es ¿Por qué se priorizan grandes inversiones en unos lugares antes que, en otros, y cómo impacta esto de forma diferenciada a las comunidades? Esta es una de las cuestiones centrales que da lugar a la revitalización en Bogotá. Esta nueva narrativa rescata la acción local desde una perspectiva amplia, donde el principio de “adicionalidad” cobra un altísimo valor. Se refiere a la condición de sumar recursos, capacidades e innovación de actores institucionales, privados y comunitarios permitiendo que las intervenciones generen beneficios superiores a los que ocurrirían bajo condiciones



Gráfica 1. Diagrama sobre el concepto de adicionalidad
Fuente: SDHT & BID, 2025

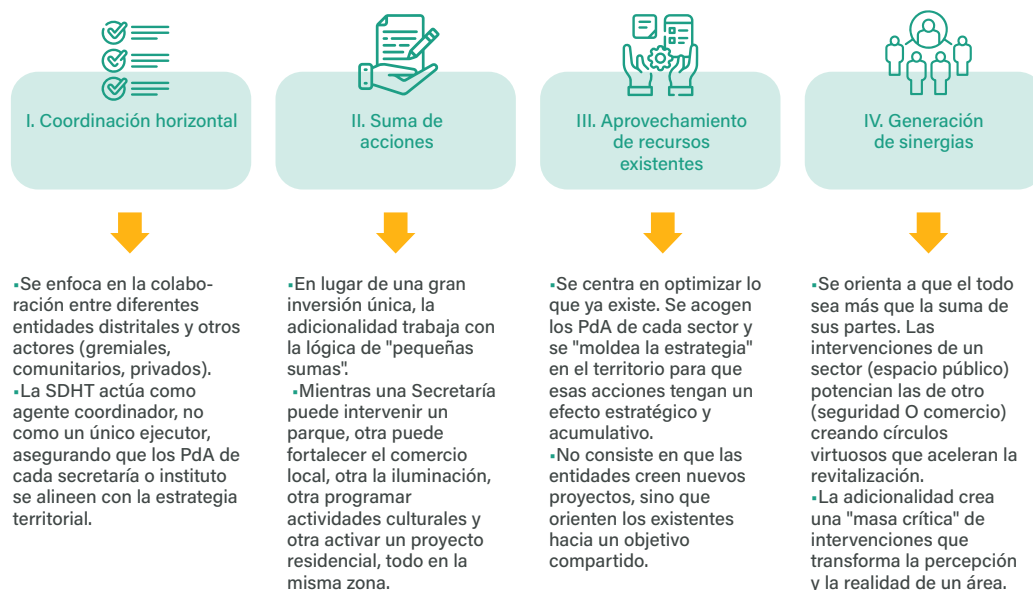
convencionales (BID, 2025).

El enfoque de “adicionalidad” es relevante especialmente en el Sur global donde predomina la escasez de recursos. Antes que promover nuevas inversiones desde cero, la adicionalidad se basa en la coordinación estratégica para que los recursos y los planes de acción ya existentes que lidera cada sector—Hábitat, Cultura, Movilidad, Ambiente, etc.— no se ejecuten de manera aislada, sino que se complementen y refuerzan mutuamente. Pero ¿Cómo se manifiesta la adicionalidad? Se refleja en la cooperación entre instituciones, la apropiación comunitaria, la inclusión de

actores excluidos y/o en la combinación de instrumentos normativos, financieros y de gestión social que permiten resultados integrales (BID, 2025).

Este nuevo enfoque permite superar las limitaciones de equidad y eficiencia, asegurando beneficios sociales, económicos y ambientales que transforman sustantivamente la estructura y el desarrollo urbano, y responden mejor a las demandas diferenciadas en cada territorio.

A continuación, se señalan algunas características



Fuente: Elaboración propia.

principales de la “adicionalidad”:

En resumen, la revitalización urbana en Bogotá ha evolucionado de una intención teórica a una estrategia multisectorial, multiescalar y progresiva, liderada por la Secretaría Distrital del Hábitat. Frente a los retos de fragmentación, deterioro y desigualdad, la ciudad ha

implementado una gestión integral que articula análisis técnico, participación ciudadana y enfoque territorial. Los esfuerzos públicos y privados se orientan a intervenir zonas consolidadas mediante inversiones en infraestructura y actividades sociales y económicas, elevando significativamente la calidad de vida y transformando entornos estratégicos.

-05

¿Dónde se localiza y cómo se priorizan las Transformaciones Urbanas?

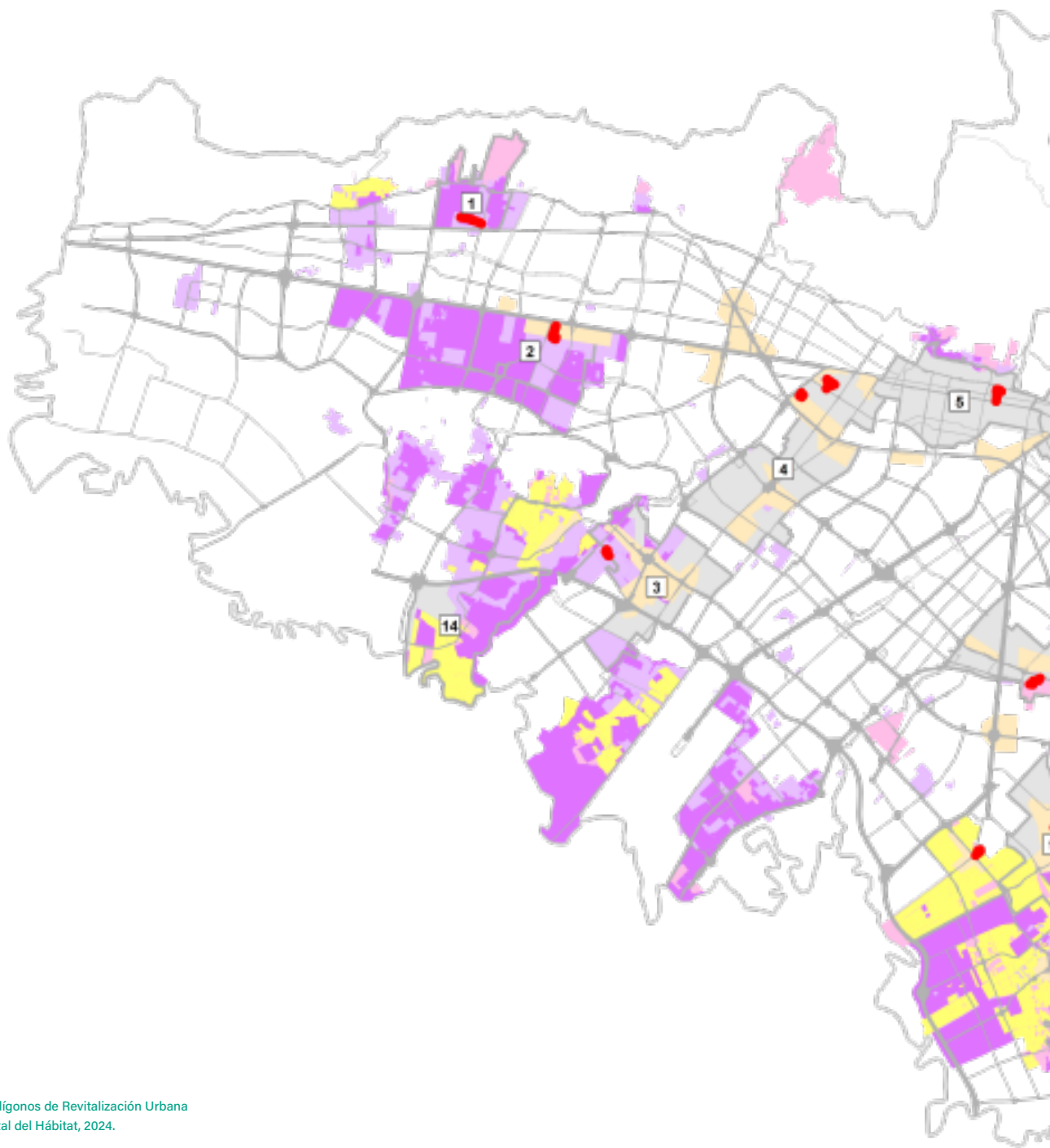
La revitalización nos permite detectar las causas profundas de la desinversión y la desigualdad territorial, aporta evidencia clave para orientar la inversión público-privada hacia el cierre efectivo de brechas y corregir desequilibrios estructurales.

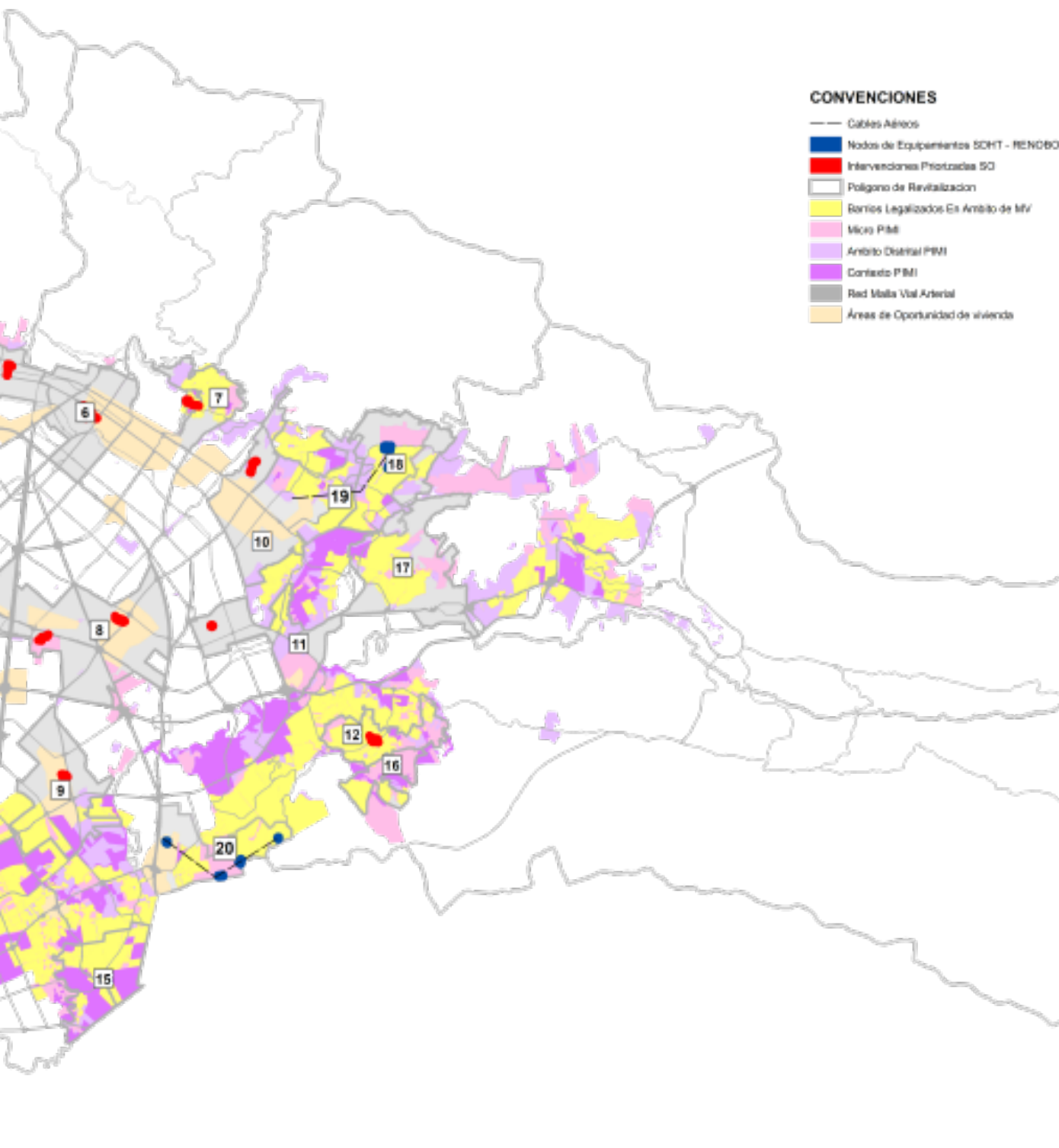
La ciudad no se define por la suma de viviendas, sino por la suma de oportunidades que logra concentrar y poner al alcance de sus habitantes. Históricamente el déficit habitacional ha sido el indicador dominante para orientar políticas y recursos en materia de hábitat. La limitación de este enfoque sectorial es que no responde a las múltiples demandas que acompañan la vivienda. Es necesario considerar nuevas formas de medición, por ejemplo, señala Aravena, el “déficit de la ciudad” (Fundación Polística, 2024), entendido como la falta de acceso equitativo a bienes y servicios cotidianos —parques, escuelas, hospitales, aceras, plazas y espacios de encuentro—.

La estrategia de “Revitalización Urbana” (RU) es una herramienta poderosa de redistribución y equidad, que exige metodologías de focalización precisas para reducir las desigualdades, optimizar el gasto público y maximizar el impacto de las transformaciones urbanas en la calidad de vida. Dentro de esta lógica, garantizar acceso a vivienda digna y bien localizada, a través de los programas de “Mi Casa en Bogotá”, constituye un elemento sustantivo para asegurar que las transformaciones se traduzcan en inclusión social y permanencia de los hogares en los territorios intervenidos.

5.1 PRIORIZANDO LOS POLÍGONOS DE REVITALIZACIÓN (PR)

Desde un enfoque técnico, territorial y estratégico, la Secretaría del Hábitat, y posteriormente, en conjunto con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), lideró la identificación de los Polígonos de Revitalización (PR). Preliminarmente se delimitaron 20 polígonos potenciales con base en criterios como déficit habitacional, precariedad en servicios, deterioro urbano, vulnerabilidad ambiental y presencia de procesos urbanos en curso. Además, se priorizaron variables vinculadas al Desarrollo Urbano Orientado al Transporte (DUOT), aprovechando la cercanía a grandes proyectos de infraestructura como la primera línea del Metro de Bogotá, las troncales de Transmilenio y los cables aéreos, que constituyen una ventana de oportunidad para articular la revitaliza-







ción con las inversiones en movilidad sostenible ya programadas.

Bajo la actual administración, se priorizaron 20 Polígonos de Revitalización (PR) equivalentes a 9.173 hectáreas —24% de suelo urbano de la ciudad—¹⁶ donde residen más de 1.5 millones de habitantes. Allí la revitalización urbana se orienta a integrar vivienda, espacio público, servicios urbanos y conectividad, potenciando centralidades accesibles y bien servidas por transporte masivo. Estos polígonos se convier-

¹⁶ El PDD prioriza 4 polígonos de territorios Micro-PIMI, 2 polígonos en los cables aéreos de San Cristóbal y Potosí; y 12 polígonos a piezas urbanas en ciudad consolidada.

-06

¿Cómo opera la

Revitalización Urbana?

La cuestión no es si el desarrollo urbano es posible, sino cómo generamos condiciones y mecanismos eficientes para que estos procesos se den de una forma ágil impactando a quienes más lo necesitan.

6.1 NUESTRO MODELO DE GESTIÓN

¿Por qué es importante un sistema de gobernanza para la inversión pública descentralizada?¹⁷ Bogotá ha adoptado un nuevo modelo de gestión urbana basado en arreglos y consensos para impulsar nuevos procesos de revitalización urbana. Este enfoque busca superar los límites de la planificación convencional, que a menudo carece de herramientas para articular la visión de múltiples actores y coordinar inversiones públicas, privadas y comunitarias. La ausencia de esta articulación ha dado lugar a “la ciudad huérfana”, rezagada en infraestructura y servicios, y amenazada por la desinversión, el deterioro y la inseguridad.

La estrategia de “Revitalización Urbana (RU)” propone un modelo integral y por fases, que articula dimensiones técnicas, sociales, financieras e institucionales bajo el principio de “adicionalidad”. Busca generar beneficios sociales, ambientales y económicos superiores a los que producirían intervenciones fragmentadas. El propósito final es establecer una estructura institucional que permita implementar intervenciones integrales en áreas urbanas deficientes, barrios informales y zonas consolidadas, avanzando hacia una Bogotá más equitativa, resiliente y competitiva.

6.1.1 Dimensiones y componentes del Modelo de Revitalización

El Modelo de Revitalización Urbana opera bajo seis dimensiones determinantes: Social, Económica, Ambiental, Climática, Habitacional y de Hábitat, y contempla cinco componentes estructurales clave:

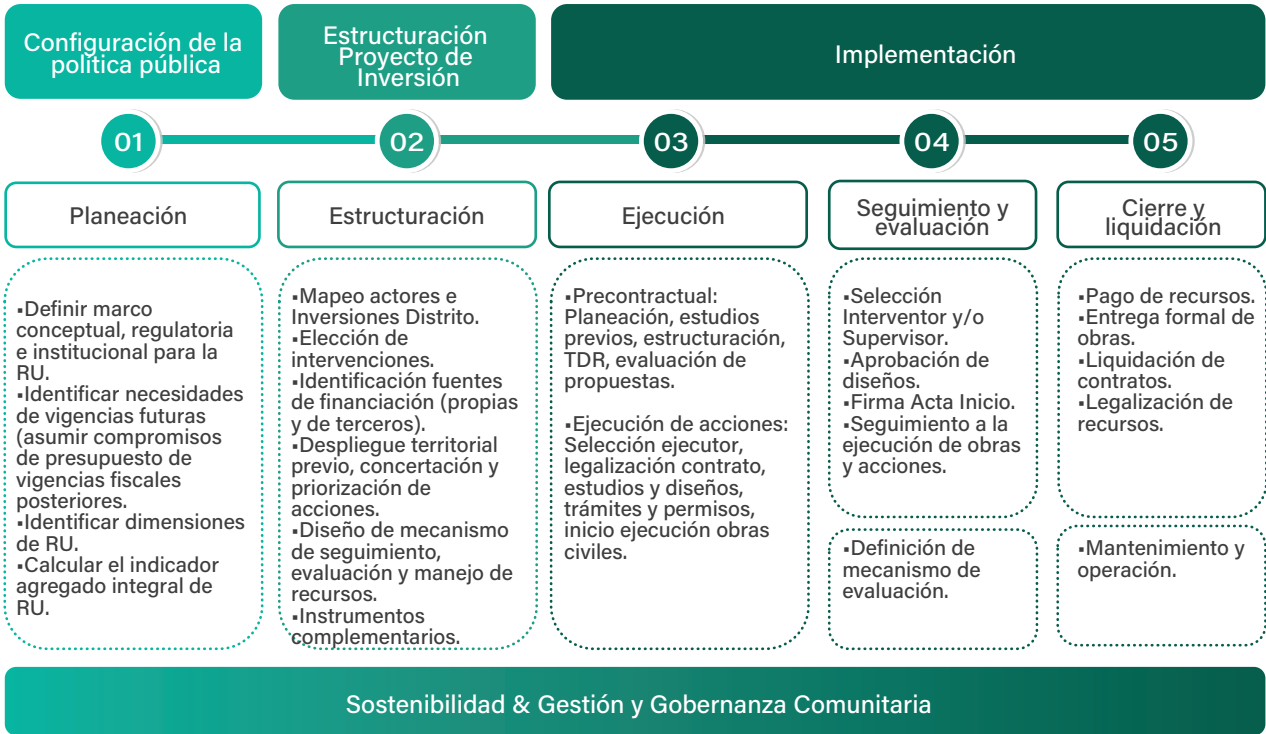
- Mejoramiento integral de barrios.
- Renovación urbana y operaciones estratégicas.
- Planes parciales.
- Gestión sobre manzanas huérfanas.
- Licenciamiento directo predio a predio.

A estos cinco componentes se integran elementos transversales asociados a la Gestión y gobernanza comunitaria, la Sostenibilidad y financiación, y la Participación comunitaria, gremial e institucional.

6.1.2 Fases operativas del modelo

El modelo de gestión se compone de tres hitos principales: (i) Configuración de la política, (ii) Estructuración del proyecto de inversión, e (iii) Implementación; y busca una transformación territorial sostenible a través de un proceso de implementación por fases. Su marco metodológico garantiza la integralidad, adaptabilidad y toma de decisiones basadas en evidencia para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, y fortalecer la infraestructura pública con inversiones focalizadas. Con esta metodología, se logran inversiones públicas legítimas, eficientes y sostenibles a largo plazo, superando la fragmentación de intervenciones y optimizando los recursos. La metodología se desglosa en tres fases interconectadas, y diseñadas para guiar cualquier proceso de revitalización urbana de manera estructura y adaptable a las particularidades de cada territorio.

¹⁷ <https://blogs.iadb.org/gestion-fiscal/es/gobernanza-de-la-inversion-publica-descentralizada/>



Fases del Modelo de gestión
Fuente: SDHT & BID, 2025

FASE I – Configuración de la política: La inclusión de la revitalización urbana en la agenda pública es esencial para priorizar proyectos en los instrumentos de planeación de ciudad.

- Definir el marco normativo e institucional que respalde la revitalización.
- El Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 “Bogotá Camina Segura” estableció programas concretos de revitalización, complementados con el Plan de vivienda “Mi Casa en Bogotá”.
- Se consolidó una línea base de brechas y vulnerabilidades de la ciudad para focalizar inversiones.
- Se promovieron instrumentos de participación como las Alianzas Público-Privadas, que permiten ampliar la capacidad de inversión reduciendo presiones fiscales sobre el distrito

(Reyes-Tagle et al., 2021).

- Se fortaleció la gobernanza interinstitucional mediante mecanismos de coordinación que permiten consensos informados, priorización de acciones y mayor transparencia.

FASE II – Estructuración del proyecto de inversión: La sostenibilidad de los proyectos de inversión pública exige un enfoque multidimensional que integre las dimensiones medioambiental, social y económica.

- Traducir el diagnóstico en un plan de inversiones multisectorial, articulando acciones, recursos y actores estratégicos.
- Se emplea la “Caja de Herramientas de Revitalización”, con soluciones adaptables que van desde intervenciones puntuales hasta estrategias estructurales de gran escala.

- El análisis sistemático de datos asegura la selección de alternativas eficientes y de alto impacto (Astesiano & Suárez-Alemán, 2020).
- La coordinación interinstitucional, mediante mapeo de inversiones y mesas de trabajo, previene duplicidades y maximiza la eficiencia.
- Se incorpora un modelo de gobernanza colaborativa, con espacios de co-creación y talleres multiactor que garantizan participación ciudadana y legitimidad social.

FASE III – Implementación: La inversión orientada a resultados constituye el pilar de la gestión pública contemporánea, al generar bienes y servicios que producen impactos tangibles y medibles en el bienestar ciudadano.

- Ejecución articulada de las intervenciones con diálogo continuo con las comunidades, asegurando apropiación y legitimidad.
- Seguimiento dinámico de indicadores de avance, con ajustes en tiempo real y aprendizaje institucional.
- Evaluación ex post para comparar logros con objetivos iniciales, identificar mejoras y garantizar continuidad en la gestión y conservación de los espacios revitalizados (Llompén & Armendáriz, 2025).
- Transparencia y rendición de cuentas como principios rectores.

El alcance del Modelo de Revitalización Urbana se concibe como un ciclo replicable y escalable, guiado por sistemas de indicadores que miden impactos socioeconómicos y territoriales de manera objetiva y transparente. Su alta adaptabilidad —basada en marcos flexibles y una sólida caja de herramientas— permite ajustarlo a las particularidades de cada territorio. El enfoque participativo sitúa a la comunidad como agente activo, fortaleciendo la cohesión social y la apropiación ciudadana de las transformaciones. En conjunto, este modelo redefine la gobernanza urbana en Bogotá, integrando mecanismos institucionales y financieros que trascienden coyunturas políticas, habilitan estrategias multisectoriales de largo plazo y consolidan la resiliencia económica y social de la ciudad. Su potencial de transferencia lo posiciona como referente para el diseño de políticas urbanas integrales en América Latina.

6.2 LA GESTIÓN DE SUELO COMO PILAR DE LA REVITALIZACIÓN URBANA

La ciudad de Bogotá enfrenta una paradoja estructural: mientras la demanda de vivienda se mantiene alta, el suelo habilitado para desarrollarla es cada vez más escaso. Esta escasez ha derivado en especulación de precios y en la expulsión de los hogares más vulnerables hacia periferias y municipios aledaños. El fenómeno limita el acceso a vivienda digna, incrementa los tiempos de desplazamiento y profundiza la segregación urbana.

Ante esta realidad, la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) viene impulsando alternativas que combinan la habilitación de nuevo suelo con el aprovechamiento del potencial existente en zonas urbanas consolidadas. En los últimos años se han cerrado procesos de gestión de suelo por cerca de 120 hectáreas, al tiempo que se tiene como meta la habilitación 90 hectáreas adicionales hasta 2027, y la exploración del reúso de edificaciones vacantes o subutilizadas en la ciudad. La Revitalización Urbana se nutre de esta visión: intervenir espacios urbanos estratégicos, aprovechar su localización y generar condiciones para la permanencia de la población en entornos bien servidos, con infraestructura de movilidad, servicios y espacio público.

La Secretaría del Hábitat desempeña un papel fundamental en la gestión de suelo de Bogotá, concebido como el primer eslabón para materializar proyectos de vivienda y soportes urbanos en la ciudad. Su rol no se limita a habilitar predios: consiste en articular normativamente, técnica y financieramente los procesos que permiten que el suelo disponible se transforme en oportunidades de vivienda inclusiva y en condiciones urbanas de calidad. En este marco, se llevan a cabo funciones operativas esenciales —como la habilitación de predios, el acompañamiento a proyectos desde su formulación hasta la expedición de actos administrativos, y la coordinación interinstitucional—, pero siempre en el marco de una estrategia integral de la SDHT que orienta la política pública de hábitat.



Fotografía: Caja de Vivienda Popular (CVP)

6.2.1 Programas de gestión de suelo: una caja de herramientas para la revitalización

La SDHT ha consolidado un conjunto de programas y mecanismos que funcionan como una caja de herramientas para responder a los retos de la revitalización. Entre ellos, destacan: (i) la identificación y análisis de Áreas o Predios de Oportunidad, que permiten identificar tanto predios públicos como privados con potencial para proyectos de VIS/VIP, espacio público o equipamientos; (ii) el acompañamiento a operadores urbanos y al sector privado en la implementación de instrumentos como Planes Parciales de Renovación Urbana y Actuaciones Estratégicas; y (iii) la Declaratoria de Desarrollo, Construcción y Uso Prioritarios, que busca activar el suelo ocioso y combatir dinámicas especulativas. En la actualidad, la SDHT acompaña varios procesos de formulación e implementación de instrumentos de planificación como Planes Parciales, de los PIMI-Hábitat y de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado, ha identificado 420 hectáreas de suelo como áreas de

oportunidad (AO) en Polígonos de Revitalización (PR), y trabaja en una Declaratoria de Desarrollo de suelo.

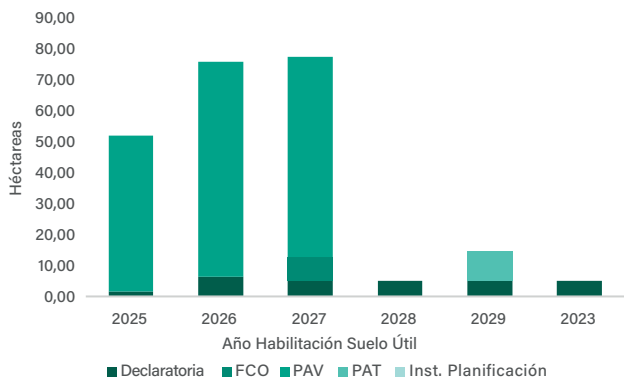
En este marco, cobra especial relevancia la gestión y administración del Fondo Compensatorio de la Obligación de Vivienda Social (FCO) que cuenta con un potencial de inversión que asciende a \$214 mil millones COP¹⁸ (aproximadamente \$55,2 millones USD). Este instrumento constituye un vehículo financiero que asegura recursos destinados a la adquisición de suelo y a la estructuración de proyectos de VIS y VIP en áreas estratégicas. Su aplicación en los Polígonos de Revitalización implica no solo ampliar la oferta habitacional en zonas centrales, sino también generar condiciones para la permanencia de la población vulnerable, garantizando que los beneficios de las inversiones públicas no deriven en desplazamiento o gentrificación. En este sentido, el uso del FCO trasciende el financiamiento de proyectos: se convierte en un instrumento de redistribución urbana y de justicia social.

Habilitación de Suelo Útil 2025 -2030

¹⁸ Con corte a junio 2025 el monto de FCO.

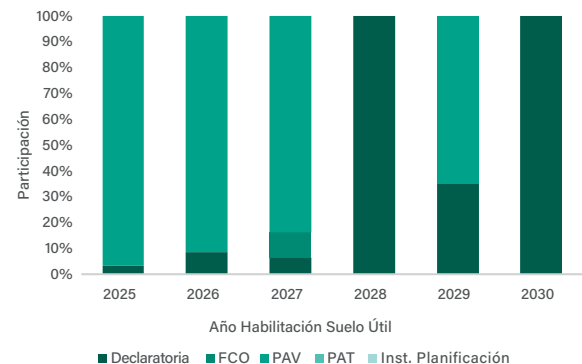
Entre 2025 y 2030 se prevé la habilitación de cerca de 250 hectáreas de suelo útil a través de distintos mecanismos de gestión del suelo. Los años 2026 y 2027 concentrarán la mayor dinámica, impulsada por instrumentos de planificación y Proyectos Asociativos de Vivienda (PAV). El Fondo Compensatorio de Vivienda Social (FCO) y los Programas de Asistencia Técnica (PAT) aportan recursos y acompañamiento técnico, mientras que la Declaratoria de Desarrollo, Construcción y Uso Prioritarios avanza de forma gradual, reactivando suelo ocioso para vivienda y equipamientos. Esta combinación de instrumentos consolida una estrategia de gestión escalonada y sostenible, orientada a ampliar la oferta de suelo para vivienda social (VIS y VIP) y soportes urbanos en los polígonos de revitalización.

Aprovechamiento del Suelo y Densidad Habitacional



Habilitación de suelo proyectada 2025-2030

Fuente: SDHT, 2025

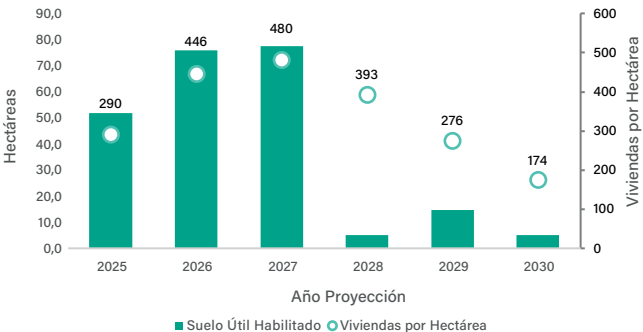


Participación de Habilitación de Suelo según Mecanismo 2025 -2030

Fuente: SDHT, 2025

2025-2030

Entre 2025 y 2030, los procesos de gestión de suelo impulsados por la Secretaría de Hábitat proyectan un aprovechamiento promedio de 340 viviendas por hectárea, reflejando una mayor eficiencia en el uso del suelo urbano. Los años 2026 y 2027 concentran los niveles más altos de densidad, con 446 y 480 viviendas por hectárea respectivamente, resultado de la articulación entre instrumentos de gestión y la focalización de inversiones públicas y privadas en áreas estratégicas. La tendencia evidencia un cambio hacia un modelo de ciudad más compacta y eficiente, que prioriza la vivienda social en zonas con infraestructura y transporte público existente. En comparación gestiones anteriores —donde la producción habitacional ha sido más dispersa y de menor densidad promedio—, esta etapa marca una mejora significativa en la optimización del suelo urbano, promoviendo una oferta habitacional más cercana a equipamientos, servicios y



Aprovechamiento del Suelo y Densidad Habitacional 2025-2030Fuente: SDHT, 2025

oportunidades.

Suelo para Soportes Urbanos: espacio público y equipamientos

La gestión de suelo liderada por la Secretaría de Hábitat ha permitido identificar y habilitar más de 230 hectáreas destinadas a espacio público y 82 hectáreas para equipamientos urbanos, consolidando un enfoque integral en la planificación de nuevos proyectos de vivienda y revitalización. Las Actuaciones Estratégicas y los Proyectos

Asociativos de Vivienda (PAV) concentran más del 90 % del suelo gestionado, evidenciando su papel central en la consolidación de barrios con servicios y espacios colectivos de calidad. Los proyectos de iniciativa pública, aunque de menor escala, cumplen una función clave en la dotación de infraestructuras en áreas con déficits históricos. Estos resultados reflejan una gestión del suelo orientada a la mixtura funcional y la equidad territorial, que prioriza no solo la vivienda, sino también los soportes urbanos necesarios para garantizar un hábitat digno y sostenible.

La proximidad importa: ¿Cómo se articulan “Revitaliza tu Barrio” y “Mi Casa en Bogotá” con los principios del Desarrollo Urbano Orientado al Transporte?

Los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS) y las Áreas de Integración Multimodal (AIM) representan un gran potencial de desarrollo e inclusión social. Basado en los principios de DUOT, los PRUMS buscan revitalizar zonas cercanas a corredores de transporte público masivo, aprovechando la proximidad y tiempos de desplazamiento menores para facilitar el acceso al trabajo, equipamientos y espacio público. El instrumento incentiva el desarrollo de suelos junto a líneas de transporte como Metro y Transmilenio, articulando sector privado y operadores para promover Vivienda de Interés Social y Prioritario. Además, permite mayores edificabilidades y usos urbanísticos generando oferta nueva de vivienda, comercio y espacio público. Por su lado, las AIM, permiten gestionar la infraestructura de acceso y tránsito, articulando modos de transporte, aplicando captura de valor de suelo, promoviendo accesibilidad universal y mezclando usos para vitalidad urbana y consolidación del sistema de servicios sociales, constituyendo un escenario clave para el éxito de PRUMS.

La integración de los PRUMS y AIM dentro de la planificación urbana del Distrito garantiza un desarrollo ordenado y sostenible, maximizando los beneficios económicos, sociales y ambientales. Las áreas de oportunidad para el desarrollo de PRUMS equivalen al 2% del área total urbana de la ciudad. De este porcentaje de Áreas de Oportunidad (AO), 956 hectáreas

se desarrollarían en Áreas de Grandes Servicios Metropolitanos (AAGSM), es decir, espacios receptores de actividades económicas estructurantes a escala metropolitana, como grandes centros de servicios, equipamientos y movilidad. Dentro de las AIM previamente delimitadas se identificó un potencial de 217,7 hectáreas para el desarrollo de PRUMS, lo que equivale a 5.528 lotes. La integración de ambos instrumentos, fomentará la articulación Público-Privada, generando mecanismos de captura de valor del suelo garantizando que los beneficios del desarrollo urbano se distribuyan equitativamente entre el sector público y el sector privado, financiando proyectos de infraestructura y servicios sociales, y promoviendo la vivienda VIS y VIP en suelo accesible.

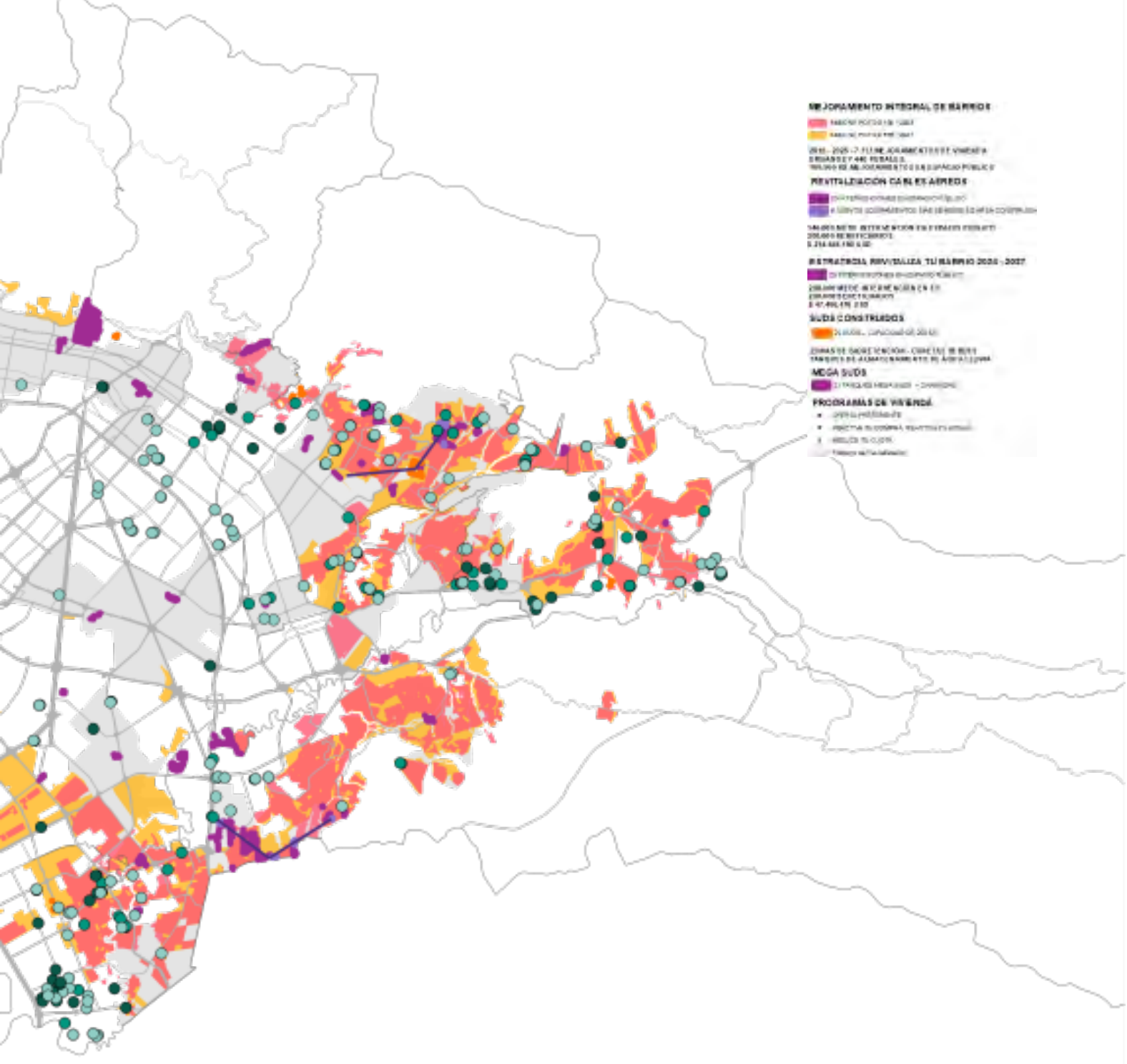
Integrar la vivienda con las oportunidades de formación y empleo bajo principios de proximidad es una medida central de política pública para el bienestar y la equidad. En el corto plazo, el acceso a una vivienda bien localizada conlleva a un ahorro en la estructura de gastos de los hogares, por ejemplo, en transporte. Esto es relevante especialmente para los deciles de ingresos más bajos quienes al percibir este ahorro pueden destinar estos recursos a otras necesidades básicas como salud, educación u ocio. Esta integración no solo facilita la inserción laboral formal y reduce barreras de exclusión, sino que incrementa la calidad de vida al disminuir los tiempos de desplazamiento.

A largo plazo, la vivienda bien localizada tiende a apreciarse como activo, fortalece el patrimonio familiar y asegura, en mayor o menor medida, el nivel progreso intergeneracional. En muchos casos, es factor determinante en la trayectoria socioeconómica de los individuos, pues produce externalidades positivas o negativas que se correlacionan con las probabilidades de ascenso social de quienes lo habitan. Proyectos de vivienda social en América Latina demuestran que aplicar criterios de proximidad puede incrementar significativamente el valor de la propiedad (Zabalbeascoa, 2016), evidenciando la importancia de evitar emplazamientos periféricos y priorizar localizaciones con mayor potencial de valorización¹⁹. En ciudades como Berlín, la aplicación de

¹⁹ Ver Proyecto Casas de Quinta Monroy, Iquique, Chile. Conjunto de 93 viviendas construido en 5.000 m², para alojar a 100 familias. Valor original de vivienda ~ US 7.500 (2005) pasó a ser US 65.000 (2016)



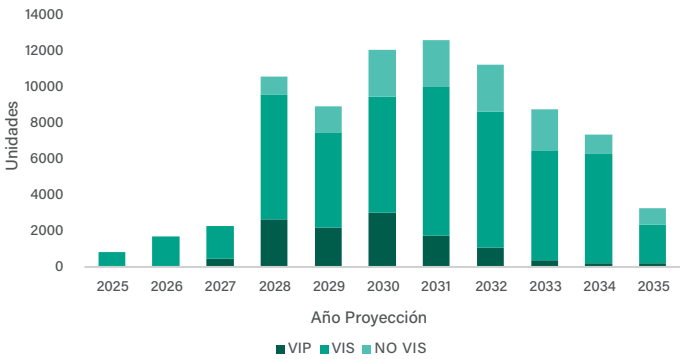
Localización Mi Casa en Bogotá vs Polígonos de revitalización
Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat, 2025.



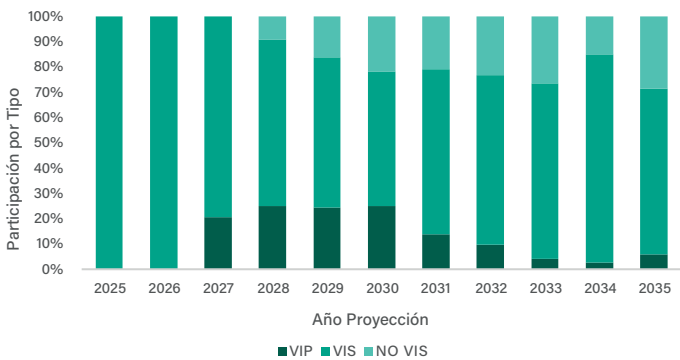
programas de revitalización durante más de 18 años a 2012 demostró la viabilidad de la mejora de la calidad del stock de vivienda en zonas objetivo: la proporción de edificios en buen estado aumentó entre 0,8% y 2,6% anual, mientras que los precios de la vivienda se incrementaron entre 0,4% y 2% por año en comparación con zonas no intervenidas (De la Roca et al., 2017).

Es imprescindible generar condiciones que mejoren la calidad de vida de las personas y promuevan la equidad y la redistribución social en Bogotá. El mecanismo propuesto por la Secretaría del Hábitat es flexible porque pone al servicio de los hogares un abanico amplio que va desde la modalidad de compra de vivienda nueva, hasta el mejoramiento y el arriendo, además se adapta a su capacidad de ingreso. (i) Ahorro para mi Casa: otorga cinco puntos adicionales a los hogares que arriendan en estas áreas, incentivando el arraigo, pero además el ahorro, (ii) Oferta Preferente: impulsa la separación de viviendas VIP y VIS en proyectos localizados dentro de estas zonas, buscando no solo ampliar la oferta, sino también recuperar espacios urbanos degradados o subutilizados, (iii) 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 vibrantes²⁰, y (iv) Suelo para mi Casa: incentiva la adquisición de terrenos en estos polígonos estratégicos, facilitando un desarrollo urbano planificado y sostenible.

Entre 2025 y 2035 se estima la generación de más de 70.000 viviendas a partir de los procesos de habilitación de suelo impulsados por la Secretaría de Hábitat. La Vivienda de Interés Social (VIS) concentra la mayor participación, con cerca del 70% del total proyectado, lo que evidencia la prioridad de la política distrital por atender la demanda habitacional de los hogares de ingresos medios y bajos. La



Proyección de Viviendas por Tipo 2025-2035
Fuente: SDHT, 2025



Participación de Viviendas por Tipo 2025-2035
Fuente: SDHT, 2025

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) mantiene un crecimiento sostenido entre 2027 y 2030, alcanzando su punto máximo en 2030 con alrededor de 3.000 unidades, mientras que la vivienda No VIS gana participación entre 2028 y 2031, acompañando la consolidación de nuevos proyectos urbanos. Esta distribución refleja el compromiso distrital por equilibrar la producción de vivienda social y no social, combinando instrumentos de gestión del suelo y

²⁰ 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.



Fotografía: Alcaldía Mayor de Bogotá.



Fotografía: Alcaldía Mayor de Bogotá.

financiamiento urbano para garantizar un desarrollo más inclusivo y sostenible.

6.2.2 Gestión de suelo en polígonos de revitalización

ciudad: priorizando la equidad, la resiliencia y la sostenibilidad como principios orientadores.

En los polígonos priorizados de la estrategia, la gestión de suelo ya comienza a mostrar avances concretos. En torno a las estaciones de los cables aéreos de San Cristóbal y Ciudad Bolívar, la SDHT ha liderado procesos de adquisición y gestión predial —de 87 y 163 respectivamente— orientados a la construcción de equipamientos de escala local y metropolitana. En San Cristóbal, por ejemplo, se consolidó la adquisición de un predio estratégico de 1.465 m² por parte del operador urbano Renobo, con el objetivo de destinarlo a vivienda social y articularlo con proyectos de espacio público. Asimismo, se ha acompañado a la Caja de Vivienda Popular en la identificación de 10 áreas de oportunidad (AO) dentro de los Polígonos de Revitalización (PR), con el fin de priorizar suelo para VIS y VIP; en el ámbito de San Cristóbal se identificaron más de 82 predios potenciales en lo corrido del primer semestre.

Estos procesos se complementan con análisis técnicos de suelo potencial en diferentes Polígonos de Revitalización de Bogotá, que permiten establecer líneas de acción para orientar futuras adquisiciones y estructuración de proyectos; en un macro análisis preliminar se identificaron zonas que se pueden priorizar para el traslado de la obligación urbanística de VIS y VIP. Las zonas que coinciden con los polígonos de revitalización corresponden a 420,9 hectáreas de suelo.

La gestión de suelo no puede entenderse como un fin en sí mismo, sino como la condición habilitante para articular vivienda, espacio público, movilidad sostenible y servicios en los territorios a revitalizar. Por ello, la estrategia integral de la SDHT apunta a que los programas de gestión de suelo —desde la habilitación de predios hasta el uso de instrumentos financieros como el FCO— se coordinen con la planificación urbana y los proyectos de inversión en infraestructura social.

De esta manera, la Revitalización Urbana se convierte en un escenario donde convergen esfuerzos públicos y privados para ampliar la oferta de VIS/VIP, garantizar la permanencia de la población y reducir las brechas territoriales. El desafío no es solo habilitar suelo, sino transformar la forma en que se gestiona la

-07

Revitaliza tu Barrio

Unimos al sector público, al privado y la comunidad, potenciando recursos para lograr transformaciones de alto impacto generando beneficios superiores a los a los que ocurrirían bajo condiciones convencionales.



Obras de revitalización Ilimaní
Fotografía: Secretaría Distrital del Hábitat, 2025

Revitaliza Tu Barrio

La verdadera transformación urbana comienza por los barrios que más lo necesitan. Con “Revitaliza tu Barrio”, la Secretaría Distrital del Hábitat lidera una apuesta estratégica sin precedentes que eleva la calidad urbana, en zonas consolidadas que presentan rezagos urbanísticos, ambientales y de seguridad. A través de acciones sobre espacio público, aceras, vías, parques y servicios, la estrategia promueve la renaturalización y la adaptación al cambio climático, mejora la accesibilidad, y fomenta el uso continuo de los espacios. Con énfasis en la proximidad al transporte masivo, la estrategia busca impactar a más de 1.1 millones de habitantes en 484 barrios de 16 localidades.

El valor de la calle y el espacio público son escenarios clave para la diversidad y el encuentro ciudadano. Calles activas y caminables inciden directamente en aspectos como la seguridad y confianza ciudadana. Una calle muy frecuentada tiene posibilidades de ser una calle segura, mientras que una calle poco concurrida resulta probablemente una calle insegura (Jacobs, 1961). Por ello, “Revitaliza tu Barrio” promueve cambios profundos en el espacio público -Calles, parques y servicios-, impulsa la caminabilidad, el uso de la bicicleta y el reverdecimiento urbano. La revitalización genera efectos complementarios como la disminución de la criminalidad y cambios en la composición poblacional hacia residentes con mayor nivel educativo (De la Roca et al., 2017); impacta la reducción de tasas de desempleo, una menor incidencia de delitos como robo de autos y hurtos menores y una caída en la probabilidad de reincidencia.

En paralelo, “Revitaliza tu Barrio” se orienta a resolver las necesidades sociales promoviendo el acceso a la vivienda digna con soluciones integrales y sostenibles. Hasta la fecha, se han identificado 43,9 hectáreas de suelo apto de alto potencial para el desarrollo de vivienda en los Polígonos de Revitalización (PR), facilitando la generación de cerca de 25.012 nuevas soluciones habitacionales acercando la oferta a la demanda. Esto se articula con los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS), donde se concretan mayores edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos del suelo que permiten generar oferta de vivienda nueva, comercio y espacio público mediante cesiones urbanísticas.

Inversiones históricas por más de \$1 billón COP —aproximadamente \$277 millones USD— que buscan incidir positivamente en calidad de vida de las personas. Desde la Secretaría de Hábitat, la inversión en espacio público es superior a \$378

mil millones COP —\$98 millones USD—; en equipamientos, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (Renobo) destina \$626.000 millones COP —\$160 millones USD—, a la revitalización de San Cristóbal y Potosí; y para mejoramiento de barrios, la Caja de Vivienda Popular (CVP) \$74.497 millones COP —\$19 millones USD—, para la intervención integral en diversas zonas, consolidando el alcance y la sostenibilidad de la política pública urbanística.

“Revitaliza tu Barrio” incluye programas de acompañamiento que en su conjunto estas acciones fortalecen el tejido social y desde el principio de participación ciudadana incidente:

- **Ecobarrios:** Promueve el uso eficiente del agua, la energía y la gestión de residuos, además de crear infraestructuras verdes, como jardines polinizadores y espacios arborizados.
- **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS):** Infraestructuras para la retención de agua que ayudan a evitar la sobrecarga de los alcantarillados durante lluvias intensas, permitiendo el riego de huertas urbanas y mejorando la resiliencia climática.
- **Mejoramiento Integral del Hábitat:** Coordinado a través de la Comisión Intersectorial para la Gestión Habitacional, integra acciones de infraestructura, equipamientos y seguridad en barrios de origen informal.
- **Territorios Mágicos:** Fomenta la apropiación comunitaria mediante intervenciones de urbanismo táctico y placemaking, transformando los espacios en áreas seguras, inclusivas y atractivas.

• **Innova Tu Territorio:** Promueve la colaboración con organizaciones sociales para ejecutar proyectos de revitalización y fortalecimiento comunitario.

Existe una relación de circularidad de beneficios entre “revitalización” y “participación incidente”. Los procesos de revitalización benefician a las personas y comunidades en la mejora de su calidad de vida, el aumento de sus capacidades, el fortalecimiento los tejidos y la generación de sentido de pertenencia desde la escala local. Asimismo, asegurar una “participación incidente” beneficia los procesos de revitalización en la medida en que viabiliza la gestión y coordinación para intervención territorial, además legitima y reivindica el valor de lo público, y se apoya en el control y la veeduría ciudadana.

Bajo el enfoque de fortalecer el nivel de incidencia y fortalecer los procesos de participación, la Secretaría ha atendido 15 localidades urbanas y rurales, más de 185 espacios públicos —parques, vías, andenes, plazas, fachadas y escaleras públicas—. Estos son procesos participativos orientados a resignificar los espacios mediante la co-creación comunitaria. Estas acciones han fortalecido el liderazgo y la gobernanza local mediante la participación de 11.071 personas en diversos encuentros, y han beneficiado directamente a 148.259 habitantes, quienes hoy disfrutan de espacios públicos más seguros, inclusivos y sostenibles.





Fotografia: SDHT, 2025

-08

¿Influye la revitalización en la calidad de vida de las personas?

Medir permite transformar, por esto diseñamos el Índice de Revitalización Urbana (IRU) que más una medida técnica, es una herramienta de justicia urbana que permite visibilizar los territorios más marginados y orienta la toma de decisiones basada en evidencia.

Una de las cuestiones centrales en el marco de la política de revitalización urbana es el impacto de estas intervenciones sobre la calidad de vida de la población. Este concepto entendido no únicamente en términos de recursos o de renta, sino como la forma en que transcurre la vida humana en su integralidad (Sen, 2004, p. 42). Bajo este enfoque, la calidad de vida implica una visión abarcadora y compleja que reconoce que, para alcanzarla, las personas deben contar con capacidades, entendidas como el paso intermedio que conecta la utilidad y consumo de bienes. Así, la calidad de vida se asocia a la existencia de capacidades en el hogar como una función dependiente de la disponibilidad y consumo de bienes y servicios en su entorno (Feres & Mancero, 2001). Por tanto, garantizar el acceso equitativo a bienes y servicios básicos genera un efecto directo en la posibilidad de desarrollo, libertad y autonomía de los individuos dentro de sus contextos territoriales.

La calidad de vida de los individuos se encuentra estrechamente ligada con las condiciones del territorio en que habitan (Morar et al., 2014). De ahí que la importancia y función del espacio público y de los servicios sociales —educación, salud, cultura, recreación— se haya ampliado, al demostrarse que estos atributos urbanos inciden en el bienestar de la población. Diversos estudios han evidenciado que el acceso a entornos urbanos de calidad contribuye a mejorar la salud física y mental (Jennings & Gaither, 2015) y fortalecer las capacidades ciudadanas, en la medida en que facilita la participación en actividades deportivas, recreativas, educativas y culturales (Katz, 1994; Katzman, 2001; Lofti & Koohsari, 2009). Un estudio del Banco Mundial²¹ (2021), encontró que por cada dólar invertido en intervenciones tácticas urbanas la ciudad percibió un retorno socioambiental de 15 dólares en salud pública. Igualmente, se evidenciaron beneficios en reducción del ruido y aumento de actividad física por cambios en patrones de movilidad peatonal y ciclista.

Pese a lo expuesto, la ausencia de herramientas sólidas de evaluación y medición ha limitado el alcance de las políticas públicas para incidir efectivamente en la calidad de vida de la población. Sin un sistema capaz de cuantificar y comparar condiciones ambientales, sociales y físicas, la toma de decisiones tiende a basarse en percepciones, coyunturas o presiones políticas. Esto ha derivado en intervenciones fragmentadas, dispersión de recursos y baja capacidad para priorizar, dar seguimiento y ajustar las políticas a mediano y largo plazo. En consecuencia, muchas acciones han terminado siendo aisladas, de bajo impacto y con escasa articulación interinstitucional.

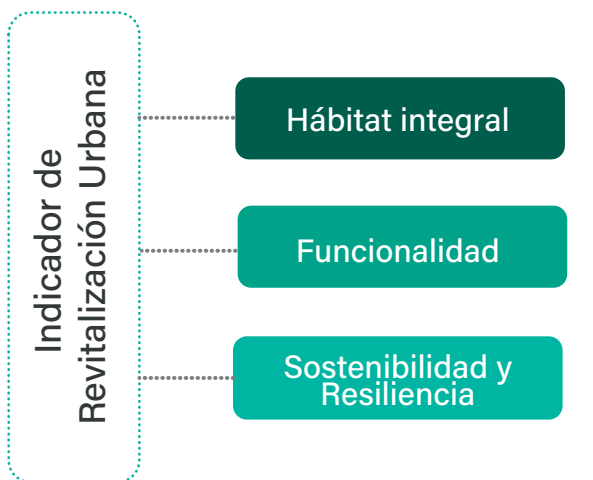
8.1 EL ÍNDICE DE REVITALIZACIÓN URBANA (IRU)

Para revertir esta situación, la administración diseñó el Índice de Revitalización Urbana (IRU)²², más que una medida técnica: una herramienta de justicia urbana. Construido en conjunto por la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital (Ideca) y la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT), el IRU permite visibilizar estadísticamente los territorios marginados y orientar políticas basadas en evidencia, asegurando que los beneficios de la ciudad lleguen de manera más equitativa a sus habitantes.

La apuesta de valor del IRU radica en transformar los datos en una narrativa clara sobre el progreso de Bogotá. Es una herramienta clave para impulsar cambios sustantivos en la concepción de las políticas públicas, el acceso a la información y la gestión urbana. Primero dado que, establece una línea base para toda la ciudad, detecta áreas críticas y genera evidencia comparativa para diseñar soluciones adaptadas a cada zona, para que las áreas deficitarias alcancen condiciones óptimas. Segundo, facilita el diálogo entre sector público, privado y comunidades, permitiendo generar arreglos y priorizar de forma diferenciada intervenciones. Por último, mide y evalúa de forma objetiva el desempeño de las inversiones y los efectos de las intervenciones urbanas, monitoreando si estas cumplen con sus objetivos.

²¹ Final Report: Bogota Low-Carbon Vital Neighborhoods ASA. Datos tomados de la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) aplicada con base en la metodología de valoración monetaria para el proyecto piloto en el barrio San Felipe, bajo la estrategia Barrios Vitales implementada a partir de 2020.

²² El Índice de Revitalización Urbana (IRU) fue construido de forma conjunta entre la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital (IDECA) y la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT).



Desagregación del Indicador de revitalización urbana
Fuente: Ideca & Secretaría Distrital del Hábitat, 2024

El índice se estructura en tres ejes analíticos: Hábitat, Funcionalidad, y Sostenibilidad y resiliencia. Mientras que en el primero se examinan la calidad de la vivienda, los servicios básicos y el entorno barrial, en el segundo se analiza la movilidad, la conectividad, la infraestructura urbana y el acceso a oportunidades. Por último, en el eje de Sostenibilidad y resiliencia se evalúan las condiciones ambientales, gestión del riesgo y capacidad adaptativa al cambio climático. Estos ejes integran 56 indicadores, agrupados en 10 ámbitos de estudio, que permiten observar el desempeño urbano desde múltiples dimensiones.

El IRU se aplica bajo un enfoque multiescalar:

- **Unidad de Planeamiento Local (UPL):** Ofrece una visión general de las brechas territoriales en la ciudad.
- **Sector Catastral:** Permite un análisis más detallado de las dinámicas urbanas y sociales.
- **Polígonos de Revitalización:** Conectan la medición con las áreas de intervención priorizadas, donde se articulan inversiones públicas y privadas.

En este marco, se priorizaron los 20 polígonos de revitalización, consolidando al IRU como herramienta para orientar intervenciones bajo el enfoque de Desarrollo Urbano Orientado al Transporte (DUOT), en torno a proyectos como la primera línea del Metro de Bogotá, Transmilenio y los cables aéreos.

¿Cómo se conecta el IRU con las intervenciones?

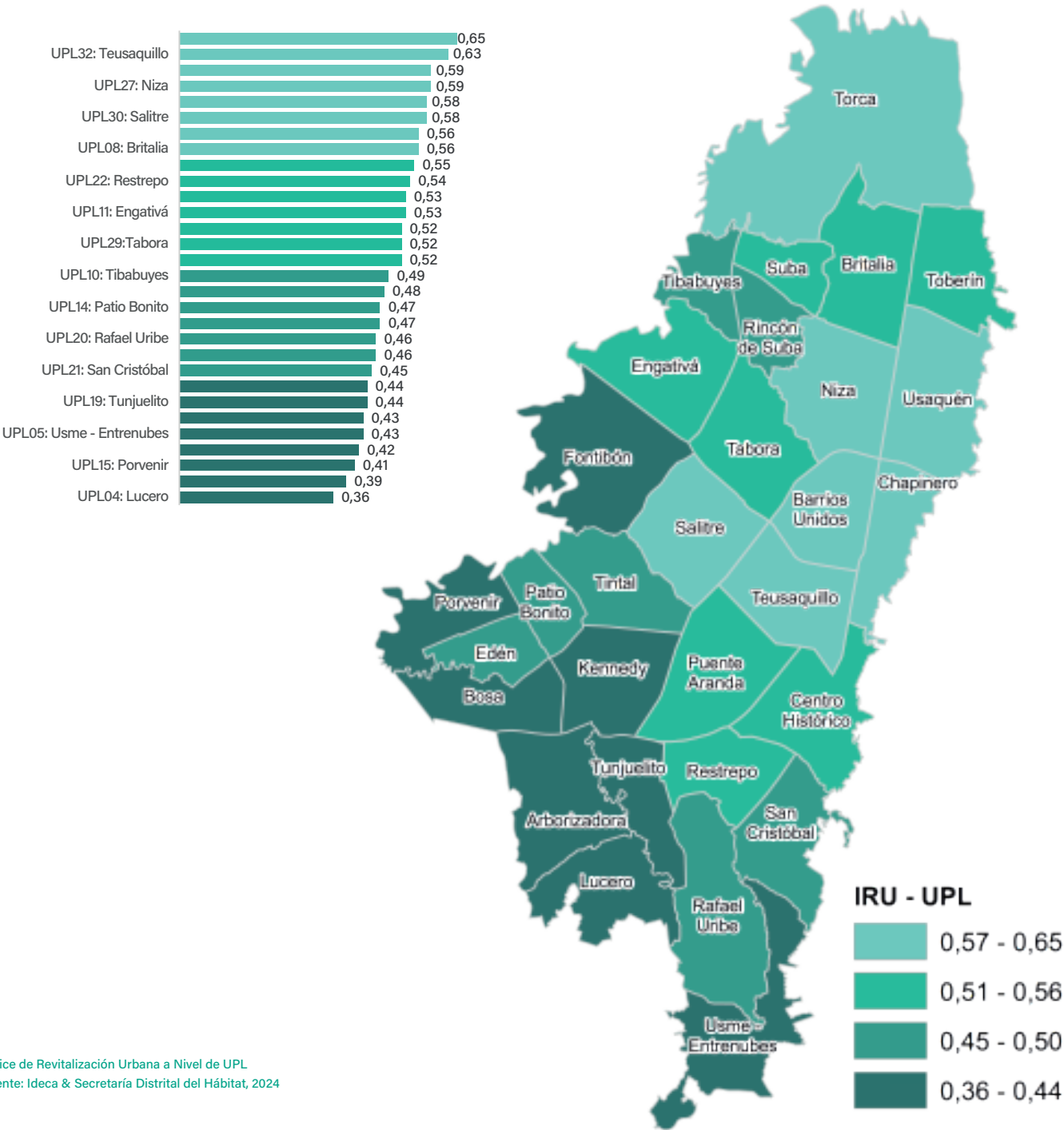
La fortaleza del IRU radica en que se conecta con las intervenciones, y más que limitarse a medir:

- Establece una línea base comparativa para toda la ciudad.
- Identifica áreas críticas y define rutas de acción adaptadas a cada territorio.
- Informa la priorización de inversiones y facilita el diálogo entre sector público, privado y comunidades.
- Monitorea los efectos de la intervención para verificar si cumplen sus objetivos.

El IRU no solo diagnostica, sino que acompaña el ciclo completo de la revitalización: planificación – intervención – seguimiento – evaluación – ajuste, conectando datos con decisiones urbanas.

8.2 RESULTADOS DE LA APLICACIÓN – NIVEL UPL

El Índice de Revitalización Urbana se expresa en una escala de 0 a 1, valores próximos a 1 reflejan mejores condiciones de ciudad, mientras que los cercanos a 0 señalan áreas que requieren procesos de transformación y revitalización. En el análisis realizado a nivel de Unidad de Planeación Local (UPL) Bogotá se identifica que los valores más bajos se agrupan hacia el suroccidente de la ciudad. Mientras que en el índice promedio de la ciudad los puntajes mínimos corresponden a las UPL Lucero con 0,36, Arbozadora con 0,39 y Porvenir con 0,41, los valores máximos corresponden a Chapinero con 0,65, Teusaquillo con 0,63 y Niza con 0,59. En el caso de San Cristóbal el índice registrado es 0,45, situándose por debajo del promedio urbano que es 0,50.



Tras un análisis comparativo de ejes y ámbitos de los valores mínimos, máximos y promedios a nivel ciudad, se evidenció que el menor promedio se encuentra en los ámbitos de adaptación al cambio climático, servicios públicos y dinámica socioeconómica. Por su lado, los valores más altos corres-

ponden a riesgo y vulnerabilidad, ambiente, obsolescencia urbana y proximidad —cobertura a infraestructura—. Finalmente, se identificó una mayor brecha y/o desequilibrio territorial en los ejes de Hábitat: espacio público, proximidad y cobertura de infraestructuras, y de Sostenibilidad: adaptación al cambio climático y ambiente.

Eje	Ámbito	Mínimo	Promedio	Máximo
 Hábitat	Espacio Público	0,06	0,27	0,64
	Proximidad y cobertura a infraestructuras	0,21	0,55	0,76
	Soluciones Habtiacionales	0,25	0,50	0,67
	Servicios Públicos	0,04	0,52	1,00
 Funcionalidad	Dinámica Socioeconómica	0,21	0,38	0,58
	Obsolescencia Urbana	0,25	0,55	0,80
	Ocupación del Suelo	0,35	0,51	0,69
 Sostenibilidad y Resiliencia	Adaptación al Cambio Climático	0,00	0,34	0,67
	Ambiente	0,10	0,56	0,87
	Riesgo y Vulnerabilidad	0,43	0,80	0,97

¿INFLUYE LA REVITALIZACIÓN EN LA CALIDAD DE VIDA DE LAS PERSONAS?

La geografía de la desigualdad en la ciudad es una realidad palpable que condiciona las oportunidades de millones de personas. El análisis de los resultados del IRU reveló una desigualdad territorial profunda y sistemática, originada por patrones estructurales de inequidad. En estas zonas, las carencias sociales, ambientales y de infraestructura tienden a concentrarse espacialmente, generando y manteniendo ciclos de pobreza e informalidad, especialmente en las periferias urbanas. Esto se relaciona con las dinámicas del mercado inmobiliario que, en ocasiones, refuerzan la segregación, y mostrando correlaciones negativas asociadas al hacinamiento y dependencia infantil.

El uso potencial del IRU puede contribuir a la planeación territorial integral cuando se asocia a intervenciones en zonas de “déficit compuesto” donde convergen carencias habitacionales, ambientales e infraestructura social. Esto supone el fortalecimiento de instrumentos por clúster temático, como “territorios multirriesgo”, “centralidades comerciales” o “territorios de vulnerabilidad infantil” (Ideca, 2024). Los resultados también destacan al sistema ecológico como eje integrador, dadas las altas correlaciones observadas entre la estructura ecológica y el espacio público ($r = 0.936$), resaltando la importancia de la infraestructura verde multifuncional como elemento clave para la revitalización urbana. Por último, el análisis identifica que la gestión del riesgo requiere un enfoque territorial integral, apoyado en la fuerte correlación entre los tipos de riesgo y la ocupación de zonas no mitigables ($r = 0.943$). Esto subraya la necesidad de políticas integradas de reasentamiento, mejoramiento barrial, restauración ambiental y manejo hídrico, áreas donde la Secretaría del Hábitat cuenta con un amplio margen de acción.

Hacer realidad ciudades más equitativas exige abordar tanto la gestión territorial integral como el derecho a una ciudad verde y sostenible, pero también con acceso justo a vivienda digna. Lo anterior demanda una política de vivienda que sea

segmentada y equitativa, orientada a incentivar la construcción de VIS/VIP en zonas con potencial de alto valor urbano —Polígonos de Revitalización (PR)— promovidas en tándem por el plan de vivienda “Mi Casa en Bogotá”. Esto además de combatir la proliferación de ocupaciones informales o ilegales en los bordes, eleva la calidad constructiva en áreas con altos niveles de hacinamiento o de exposición al riesgo. mediante programas que impulsen la mejora integral del hábitat. Esto refuerza la necesidad de desarrollar mecanismos públicos robustos que articulen la promoción de vivienda social en zonas estratégicas con intervenciones que favorezcan la integración social y urbana, abordando de manera integral las distintas dimensiones del déficit habitacional.

Al evaluar la calidad de vida en Bogotá a partir de variables vinculadas a la vivienda, los hogares y las personas, se evidencia una clara relación estadística y espacial entre la calidad urbana —definida por la disponibilidad de espacio público, equipamientos y vías— y condiciones de vida más favorables.²³ Este vínculo positivo donde mejores condiciones urbanas se asocian con mayor calidad de vida de la población se observa en el 63% de los barrios de la ciudad. Como dato concluyente, si la calidad urbana de un barrio aumenta en un 10%, la calidad de vida de sus habitantes puede elevarse en aproximadamente un 5%. Sin embargo, estos efectos no son homogéneos en toda la ciudad, ya que dependen de las condiciones socioeconómicas y urbanísticas previas de cada territorio. Por ello, resulta necesario formular estrategias de revitalización diferenciadas para cada zona, que respondan a sus particularidades.

²³ Cálculos al margen del IRU, basados en modelos que analizan la correlación entre la mejora de las condiciones urbanas y los efectos resultantes en la calidad de vida de las personas (SDHT, 2025).

-09

¿Cómo se implementa la revitalización?

El caso San Cristóbal:

transformando vidas

No partimos de cero, valoramos lo que ya venía y lo escalamos; el éxito en San Cristóbal nos ha mostrado el valor de la infraestructura para trazar un ruta de progreso posible.



Revitalización San Cristóbal
Fotografía: Secretaría Distrital del Hábitat, 2025

9.1 CONTEXTO TERRITORIAL Y SOCIAL

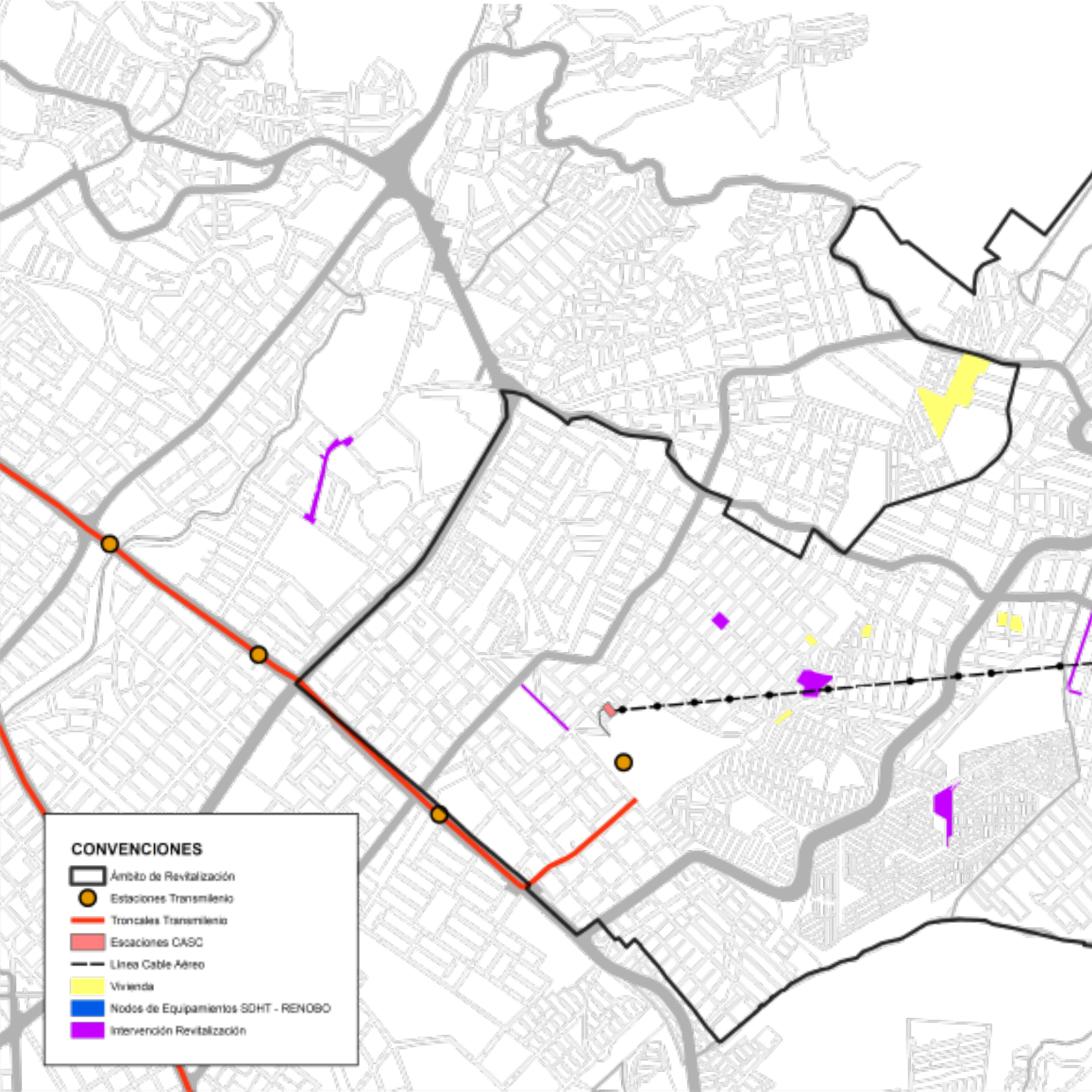
Persisten profundas brechas socioeconómicas en San Cristóbal, donde la pobreza y la vulnerabilidad superan ampliamente los promedios del resto de Bogotá. Alrededor de 410 mil personas viven en 136 mil viviendas, con un tamaño de promedio de hogar de tres personas, y una población mayoritariamente —57,3%— entre los 20 y 59 años. En San Cristóbal la incidencia de pobreza es considerablemente alta: el 16,2% de los hogares enfrenta pobreza monetaria extrema y un 48,5% son considerados pobres monetarios. Según la clasificación del SISBEN, el 83% de los hogares son catalogados como pobres extremos, pobres o vulnerables. El ingreso de los hogares en condición de pobreza no supera los 1,9 millones de pesos (aproximadamente \$496 USD) en promedio, incluso un 27% de los hogares dispone de menos de un salario mínimo. A esto se suma una tasa de desempleo del 18% entre las personas económicamente activas.

El avance de la informalidad urbana en San Cristóbal representa una amenaza directa para los activos ambientales más relevantes de la localidad. Así mismo, los asentamientos precarios constituyen la manifestación física y espacial de la pobreza y la desigualdad, pues agudizan los problemas de salubridad y aumentan la desigualdad por las bajas coberturas de los servicios y la segregación sociales en especial de aquellos relacionados con la salud y la educación. Actualmente se monitorean 25 polígonos equivalentes a 3,73 hectáreas, con 1.203 ocupaciones ilegales, de las cuales la mitad son construcciones ya consolidadas. Este crecimiento se muestra especialmente problemático en un radio entre 1 y 3 km, donde se concentra el 75% de dichas ocupaciones. Si bien el total de asentamientos ilegales en San Cristóbal equivale al 3,89% del total distrital, resulta crítico atender su avance, pues cerca del 30% se asienta sobre la Reserva de Cerros Orientales y el Parque Entrenubes, agudizando el conflicto ambiental y territorial en la zona.

Otro de los mayores desafíos en San Cristóbal es que uno de cada cinco hogares padece déficit habitacional, situación que se agrava por la vulnerabilidad climática y los riesgos ambientales que amenazan la vida y la calidad del hábitat. Según datos de la Secretaría del Hábitat, de ese 20,1% de hogares afectados, el 6,3% presenta déficit cuantitativo y el 13,7% demanda intervenciones para mejorar las condiciones de la vivienda existente. Esto se intensifica por el hecho de miles de viviendas asentadas en suelos no aptos bajo condiciones de amenaza y riesgo no mitigable. En respuesta, para 2027 se proyecta priorizar la reubicación de más de 2.000 familias en alto riesgo. Finalmente, en relación con la calificación a ayudas estatales para el caso San Cristóbal, se observa que el 100% de las edificaciones residenciales se encuentra en estratos I, II y III, por cuanto su demografía es beneficiaria plena de subsidios cruzados de servicios públicos y del mínimo vital de agua potable.

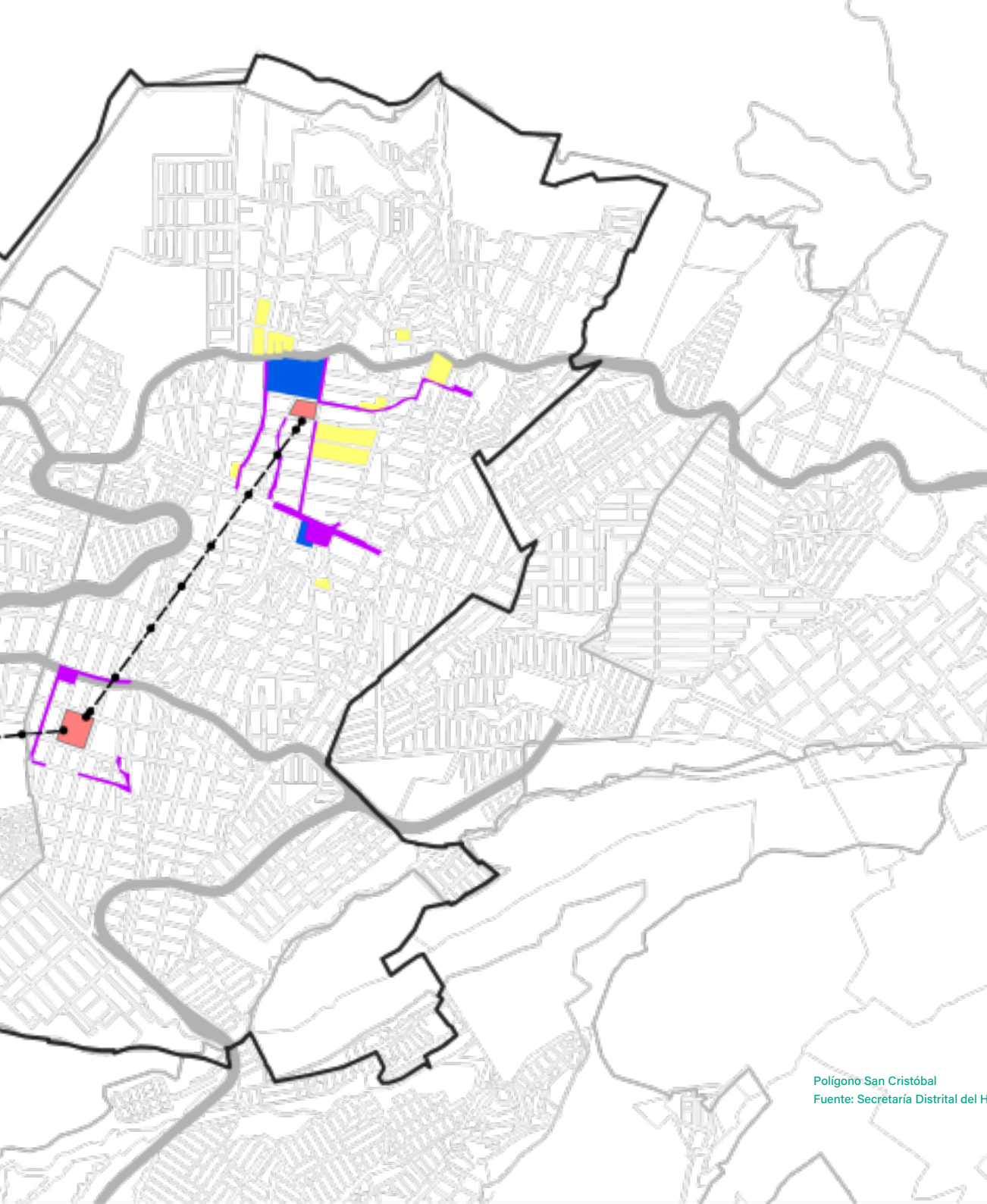
Con el fin de avanzar hacia las transformaciones urbanas, es preciso contar con herramientas de medición eficaces que permitan devolver oportunidad y dignidad a quienes residen en zonas históricamente relegadas. A nivel de escala de Polígono de Revitalización (PR)²⁴, San Cristóbal —con 806 hectáreas— exhibe un Índice de Revitalización Urbana (IRU) de 0,45 inferior al promedio de Bogotá de 0,50. Asimismo, en cuanto al análisis de los ejes del índice se evidencian brechas críticas en el eje hábitat presenta una valoración baja —0,37 frente a 0,46 en la ciudad—. San Cristóbal enfrenta un reto estructural en cuanto ampliación del acceso a soluciones habitacionales, consolidación espacios públicos de calidad, proximidad a equipamientos de calidad, y redes de servicios públicos robustas y universales.

²⁴ En el Capítulo 7 el IRU aborda la escala UPL, mientras que en este se analiza la escala Polígono de Revitalización.



CONVENCIONES

- Ámbito de Revitalización
- Estaciones Transmilenio
- Troncales Transmilenio
- Estaciones CASC
- Línea Cable Aéreo
- Vivienda
- Nodos de Equipamientos SDHT - RENOSD
- Intervención Revitalización



Polígono San Cristóbal
Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat, 2025.

9.2 GESTIÓN HACIA INTERVENCIONES INTEGRALES:
VIVIENDA, DUOT Y ESPACIO PÚBLICO

La transformación de San Cristóbal parte de reflexión centrada en las necesidades de las personas: ¿cómo superar las barreras topográficas para garantizar conectividad y equidad en la movilidad urbana? Ante la ausencia de una solución integrada que facilite el acceso de los habitantes de zonas altas al sistema Transmilenio, la respuesta ha sido innovadora. El Proyecto Integral de Cable Aéreo San Cristóbal es una apuesta de política pública para reducir las brechas en el costo y el tiempo de desplazamiento, conectando el servicio de buses en la esquina noroccidental del polígono y permitiendo un ascenso eficiente por estaciones hacia el oriente. Esta intervención redefine la movilidad como un derecho accesible e impulsa el desarrollo urbano sostenible en territorios con desafíos geográficos estructurales, y articula la movilidad con el espacio público, la vivienda y las centralidades de los barrios. Así, la verdadera transformación ocurre cuando la infraestructura trasciende sus funciones técnicas y se convierte en la palanca principal para reconstruir el tejido social y dar sentido de pertenencia a la ciudadanía.

San Cristóbal se posiciona como un caso de éxito por su visión integral, materializada a través de la articulación institucional y el respaldo de más de diez entidades distritales que logran una convergencia efectiva en de las personas. Bajo el PDD 2024-2027 y la Estrategia de Revitalización, la SDHT aseguró continuidad y amplió el alcance del proyecto, fortaleciendo la cooperación entre sector público, privado y comunidad, siguiendo los principios de “adicionalidad” y “gestión intersectorial”. Los roles clave han incluido la gestión predial y desarrollo de la infraestructura del cable Aéreo a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), obras de espacio público por la SDHT, la construcción de equipamientos sociales y del cuidado por Renobo, entre otros. Las transformaciones urbanas en Bogotá se consolida cuando hay continuidad y se construye sobre los avances.

La asignación eficiente de recursos a las zonas más marginadas constituye la vía más poderosa para transformar vulnerabilidad estructural en oportunidades y desarrollo para las personas. El proyecto San Cristóbal cuenta con una inversión de \$800 mil millones COP —aproximadamente \$205 millones USD—, de los cuales el 53% se destina a la construcción del sistema del cable y el 47% para catalizar procesos de revitalización, incluyendo el mejoramiento y recualificación de espacio público:



Polígono San Cristóbal
Fuente: Renobo 2025

- **Vivienda:** Con el fin catalizar la llegada formal de nuevos proyectos habitacionales en proximidad a sistemas de transporte bien conectados, y bajo la sombrilla del Plan de Vivienda “Mi Casa en Bogotá” y sus distintos programas, se han identificado Áreas de Oportunidad de Vivienda —AO1 a AO7— equivalentes a 1.758 soluciones habitacionales que beneficiarán a 3.426 habitantes, generaran 86.927m² y 6.433m² espacio público y 4.401m² comercio. Como parte del Plan, la SDHT viene avanzando en reglamentación para fomentar la participación de constructores incluidos pequeños y medianos, para contribuir en esta dirección.
- **Espacio público:** Intervenciones como parques y circuitos revitalizados para proyectos como Bello Horizonte, La Joyita, Guacamayas, La Victoria, Eje Suramérica y varios circuitos peatonales en un área superior a los 60.000m².
- **Equipamientos sociales:** Nodos de Altamira y La Gloria, que suman 31.000m², hacen parte de una estrategia más allá de la infraestructura física, advierten un enfoque integral que busca reducir las desigualdades territoriales y la falta de acceso a servicios del cuidado, bienestar, cultura y educación.
- **Monitoreo:** Con el fin de mitigar el riesgo de desbordamiento y expansión descontrolada de ocupaciones ilegales derivadas de los avances en el proyecto Cable Aéreo San Cristóbal, la Secretaría avanza en la implementación de análisis multitemporales en las zonas de influencia, metodología ya aplicada previamente en casos como Ciudad Bolívar.

9.3 EVALUACIÓN DEL ÍNDICE DE ADAPTABILIDAD SOBRE LAS MANZANAS HUÉRFANAS Y POTENCIALES INTERVENCIÓNES

Las dinámicas sociales, económicas, y culturales de cada barrio son únicas, por lo que, entender esta diferencia es el primer paso para una transformación urbana exitosa. Con el fin de continuar con el proceso de diagnóstico del territorio, se tomó como base el trabajo realizado previamente por el IRU, y se complementó por medio del Indicador Agregado Integral de Revitalización, el cual permitió tomar decisiones territorializadas y basadas en evidencia en San Cristóbal —20 de Julio y Altamira—. La metodología consistió en identificar

los indicadores correspondientes a cada componente y a su normalización mediante una escala de 0 a 10, donde el valor 10 representa el óptimo desempeño y el valor 0 corresponde al desempeño mínimo observado para cada dimensión evaluada. Este análisis, a nivel manzana, reflejó las brechas y vulnerabilidades del territorio revelando la necesidad de una “intervención progresiva de las manzanas huérfanas mediante acciones multiactor y multisector” (BID, 2025).

- San Cristóbal presenta limitaciones críticas en materia de asequibilidad de la vivienda, reflejadas en cifras por debajo del promedio de los polígonos analizados —Altamira: 3,57; 20 de Julio: 3,48 vs. 3,67— y reconocidas en un déficit habitacional estimado en 4.861 hogares (SDP, 2021). Por lo tanto, proyectos como la revitalización en torno al Cable Aéreo del 20 de Julio no solo buscan mejorar la conectividad, sino también ampliar la oferta habitacional de calidad y adaptada a la población local mediante la promoción de proyectos VIS y VIP impulsados desde el Plan de Vivienda “Mi Casa en Bogotá”, junto a instrumentos de gestión del suelo, con el fin de evitar la gentrificación y reducir la segregación urbana. La vivienda constituye el eje central de los procesos de revitalización urbana: garantizar la accesibilidad habitacional resulta clave para evitar la migración de residentes y fortalecer el tejido social.
- San Cristóbal registra uno de los puntajes más bajos en infraestructura urbana con 4,0, situándose por encima de Las Cruces y considerablemente por debajo del promedio general —3,6 y 4,86 respectivamente—. Esto se debe principalmente por la falta de infraestructura que permita la movilidad y el espacio público efectivo. En consecuencia, estamos trabajando de manera articulada para construir una ciudad centrada en las personas, focalizando inversiones que permitan mejorar la infraestructura del peatón y el ciclista, contribuyendo a la política pública de equidad de género, que busca alcanzar la paridad en el uso de la bicicleta para 2035²⁵ (Lam, s.f). Estas intervenciones a la infraestructura urbana aumentan la percepción de la seguridad nocturna de las mujeres²⁶, reduciendo las brechas de género en el uso efectivo del

²⁵ La movilidad sostenible y el fortalecimiento de la seguridad urbana representan pilares fundamentales de la revitalización integral.

²⁶ La seguridad nocturna para las mujeres también presenta desafíos, 20 de Julio (7.51), Altamira (7.49) por lo que, la ausencia de zonas con un indicador de seguridad cercano a 10, lo que sugiere que las mujeres en estos espacios no cuentan con zonas completamente seguras. (BID, 2025).

espacio público, y fomentando su participación en los procesos de revitalización. La movilidad sostenible y el fortalecimiento de la seguridad urbana representan pilares fundamentales de la revitalización integral.

- El análisis del indicador de resiliencia climática en San Cristóbal revela disparidades dentro del mismo polígono —20 de Julio 5,6 y Altamira 6,37—. Este segundo presenta una mayor capacidad adaptativa y de respuesta ante impactos climáticos, atribuida en parte a su proximidad con los cerros orientales, lo que refuerza su perfil de resiliencia territorial (BID, 2025). La literatura ha demostrado una correlación positiva entre mayores niveles de ingreso y educación y una mayor resiliencia climática (UNESCO & University of Saskatchewan, 2024). Es decir, los hogares con más recursos económicos y educativos tienen una mayor capacidad de adaptación ante eventos climáticos adversos. Ante esto, la Alcaldía viene implementando intervenciones integrales que combinan inversiones en infraestructura física —para reducir riesgos de inundación y movimientos en masa— con políticas orientadas a aumentar el acceso a la educación, mediante becas y subsidios educativos, con el objetivo de fortalecer la resiliencia comunitaria y reducir la vulnerabilidad estructural frente al cambio climático.

9.4 COSTOS DE IMPLEMENTACIÓN

El costo total estimado²⁷ para la implementación de la Revitalización Adaptativa Integral en las Áreas Estratégicas, correspondiente a los 20 Polígonos de Revitalización (PR), asciende a \$11,9 billones de pesos COP (aproximadamente \$3.000 millones USD). Este monto global contempla inversiones diferenciadas según cada polígono analizado. Del total de zonas estudiadas, en un horizonte de mediano y largo plazo, Cable Potosí y San Cristóbal requieren las mayores sumas de inversión, con \$3 billones COP (\$769 millones USD) y \$1,27 billones COP (\$326 millones USD), respectivamente. En contraste, Usaquén-Toberín y Restrepo-San Blas presentan las menores necesidades financieras, estimadas en \$355 mil

(\$91 millones USD) y \$425 mil millones COP (\$109 millones USD), respectivamente.

En San Cristóbal, la mayor parte de la inversión se orienta hacia tres componentes: Accesibilidad Habitacional (31%), Resiliencia Climática (24,2%) y Fortaleza de la Infraestructura Urbana (14,9%). Esta distribución pone de manifiesto una priorización estratégica del territorio que busca no solo mejorar el acceso a vivienda y fortalecer la respuesta frente al cambio climático, sino también consolidar la infraestructura urbana como pilar para la calidad de vida y el desarrollo sostenible local.

Seleccionar proyectos con alta relación costo-beneficio permite direccionar los recursos hacia intervenciones que ofrecen resultados concretos y sostenibles en el bienestar comunitario²⁸. Según las estimaciones realizadas, el proyecto con la mejor relación costo-beneficio en San Cristóbal corresponde al mantenimiento y adecuación de redes de servicios públicos domiciliarios orientado a mitigar el déficit cualitativo habitacional, y a reducir los puntos críticos de concentración de basuras. El segundo proyecto con mayor relación costo-beneficio es la instalación de cámaras de seguridad, enfocada en disminuir los delitos de alto impacto y atender las problemáticas derivadas de las llamadas al Número Único del Servicio de Emergencias (ver Anexo X. Relación Costo Beneficio Proyectos San Cristóbal).

²⁷Ver Anexo 3. Plan de inversiones.

²⁸La estimación financiera se realiza calculando valores marginales por intervención directa sobre cada indicador, de forma que basta multiplicar el precio unitario por la cantidad requerida en cada manzana, obteniendo así los costos tanto por ámbito de intervención como por pieza urbana de intervención.

-10

Consideraciones Finales:

Reflexiones

y próximos pasos

Bogotá consolida su liderazgo en América Latina como referente de la revitalización urbana y el acceso a la vivienda, promoviendo una mirada integral que prioriza la sostenibilidad ambiental, el espacio público, la proximidad al transporte y la inclusión social.

- La revitalización urbana constituye una política pública flexible, escalable y replicable, orientada a cerrar brechas de acceso y corregir desequilibrios sociales y ambientales en las ciudades latinoamericanas. Este abordaje trasciende coyunturas políticas, promueve la coordinación institucional y se fundamenta en el principio de adicionalidad, articulando recursos, innovación y capacidades de diversos actores para maximizar el impacto de las intervenciones. Su implementación exige una perspectiva multisectorial y multiescalar, integrando acciones sociales, económicas, ambientales e institucionales, y priorizando inversiones progresivas en áreas donde se logre mayor costo-beneficio, asegurando que los beneficios superen el resultado de esfuerzos fragmentados y sectoriales.

- Las transformaciones urbanas inciden positivamente en la trayectoria y calidad de vida de los hogares, impulsando la equidad y la movilidad social. Es prioritario canalizar inversiones hacia zonas de déficit compuesto, utilizar la información para diseñar políticas públicas basadas en evidencia, medir resultados y garantizar una distribución equitativa de los recursos. Hoy sabemos que una mejora del 10% en la calidad urbana —revitalización de un barrio— puede incrementar la calidad de vida en 5%, evidenciando impactos directos y cuantificables. Es decir, pese a la persistencia de desequilibrios estructurales, la intervención focalizada mejorando las condiciones urbanas genera oportunidades que facilitan la superación de condiciones de pobreza y favorecen la movilidad social.

- "Revitaliza tu Barrio" se integra al plan "Mi Casa en Bogotá" bajo principios del Desarrollo Urbano Orientado al Transporte priorizando criterios de proximidad. Revitaliza tu Barrio transforma sectores deteriorados y aprovecha áreas con acceso a transporte masivo estimulando la oferta de la vivienda VIS/VIP en suelo central, generando sinergias entre la infraestructura de movilidad y el mercado inmobiliario. Una la

vivienda bien localizada tiende a apreciarse como activo, fortalece el patrimonio familiar y asegura, en mayor o menor medida, el nivel progreso intergeneracional. Excluyendo las grandes operaciones urbanas y zonas de interés cultural o equipamientos, existe el potencial para generar 33.800 unidades nuevas en las zonas priorizadas.

- Los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS) y las Áreas de Integración Multimodal (AIM) representan un gran potencial de desarrollo e inclusión social. Dentro de las AIM previamente delimitadas se identificó un potencial de 217,7 hectáreas para el desarrollo de PRUMS. La integración de ambos instrumentos, fomentará la articulación Público-Privada, generando mecanismos de captura de valor del suelo garantizando que los beneficios del desarrollo urbano se distribuyan equitativamente entre el sector público y el sector privado, financiando proyectos de infraestructura y servicios sociales, y promoviendo la vivienda VIS y VIP en suelo accesible.

- Bajo la Revitalización Urbana convergen esfuerzos públicos y privados para ampliar la oferta de VIS/VIP, garantizar la permanencia de la población y reducir las brechas territoriales. El desafío no es solo habilitar suelo, sino transformar la forma en que se gestiona la ciudad. Dentro de las herramientas más novedosas se destaca la identificación de Áreas de oportunidad (AO) para desarrollar proyectos de vivienda VIS/VIP, espacio público y equipamientos; el acompañamiento a Operadores urbanos y al sector privado en la implementación de Planes Parciales y Actuaciones urbanas; y la Declaratoria de Desarrollo Construcción y Uso Prioritarios para activar el uso de suelos ociosos y contrarrestar la especulación.

- El modelo de gestión para la revitalización urbana adopta un enfoque integral orientado a la convergencia institucional y la articulación de inversiones, optimiza esfuerzos intersectoria-

les y fomenta la colaboración entre sector privado y comunidad. La columna vertebral de este modelo es el principio de "adicionalidad", que exige la coordinación intersectorial y el consenso para generar beneficios sociales, ambientales y económicos contrarrestando la dispersión de recursos y la duplicidad de funciones. La generación de sinergias entre operadores públicos y privados—como Renobo, Caja de Vivienda Popular (CVP), Metro, IDU y Transmilenio (TM)—resulta clave para alinear la gestión bajo criterios comunes de planeación, gestión y financiamiento. El modelo plantea tres fases principales: configuración de la política, estructuración del proyecto de inversión e implementación efectiva.

- Cerrar la brecha histórica en las zonas más deterioradas de Bogotá exige una inversión estimada de \$11,9 billones COP (\$3.000 millones USD), abarcando 20 Polígonos de Revitalización (PR), equivalentes al 24% del suelo urbano de la ciudad. Para viabilizar este esfuerzo, es fundamental lograr una articulación sólida entre los sectores público, privado y la ciudadanía, junto con el apoyo de banca multilateral. Las prioridades son mejorar la accesibilidad habitacional, reforzar la resiliencia climática, robustecer infraestructura urbana y ejecutar proyectos con alta relación costo-beneficio para convertir vulnerabilidad en oportunidades. En localidades como San Cristóbal, la inversión requerida alcanza \$3 billones COP —\$769 millones USD—, siendo el hábitat y la vivienda los principales retos identificados por el Índice de Revitalización Urbana (IRU).

Bibliografía



- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2024). Bases del Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027 "Bogotá Camina Segura" (Acuerdo 927 de 2024). Secretaría Distrital de Planeación. <https://www.sdp.gov.co/pdd-bogota-camina-segura>
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2022). Plan de Ordenamiento Territorial: Bogotá Reverdece 2022-2035 (Decreto 555 de 2021). Secretaría Distrital de Planeación. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/POT/4-DOCUMENTO_TECNICO_DE_SOPORTE_14-06-19/1_DOCUMENTO_TECNICO_DE_SOPORTE_LIBRO1.pdf
- Álvarez Mora, A., & Camerin, F. (2019). La herencia del urban renewal en los procesos actuales de regeneración urbana: el recorrido Renovación-Regeneración a debate. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 51(199), 5–26. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76712>
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2025). Medición 2024 del Índice de Revitalización Urbana de Bogotá 2024.
- Astesiano, G., & Suárez-Alemán, A. (2020). Desarrollando infraestructura: la evidencia como herramienta clave para el uso eficiente de los recursos públicos. *Conocimiento Abierto*. <https://blogs.iadb.org/conocimiento-abierto/es/desarrollando-infraestructura-la-evidencia-como-herramienta-clave-para-el-uso-eficiente-de-los-recursos-publicos/>
- Banco Mundial. (2024). Informe sobre pobreza, prosperidad y planeta 2024. Caminos para salir de la policrisis. Disponible en <https://www.worldbank.org/en/publication/poverty-prosperity-and-planet>
- Banco Mundial. (2023). Informe sobre clima y desarrollo del país: Colombia. <https://documentos.bancomundial.org/es/publication/documents-reports/documentdetail/099072023124015474/p1781040f920a400809a2c09e70149f435b>
- Banco Mundial. (s.f.). Trayectorias: Prosperidad y reducción de la pobreza en el territorio colombiano. Recuperado el 6 de octubre de 2025 de <https://www.bancomundial.org/es/country/colombia/publication/informe-trayectorias-prosperidad-y-reduccion-de-la-pobreza-en-el-territorio-colombiano>
- Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2025). Revitalización Integral Adaptativa, Informe N4: reporte final.
- Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2025). Hacia un enfoque integral adaptativo, Informe N3: Plan de Inversión y talleres participativos.
- Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2024). Un enfoque integral adaptativo hacia la sostenibilidad, Informe N2: Propuesta técnica y Modelo de gestión.
- CAF, Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe. (2022). Desigualdades heredadas: El rol de las habilidades, el empleo y la riqueza en las oportunidades de las nuevas generaciones.
- Concejo de Bogotá. (2021, 30 de abril). En Bogotá crece la pandemia del hambre. Recuperado el 6 de octubre de 2025 de <https://concejodebogota.gov.co/en-bogota-crece-la-pandemia-del-hambre/cbogota/2021-04-30/163933.php>
- Cárdenas, M.L., Wilde, V., Hagen-Zanker, A., Seifert-Dähnn, I., Hutchins, M.G. y Loiselle, S. (2021). The Circular Benefits of Participation in Nature-Based Solutions. *Sustainability* 13(8), 4344.
- De la Roca, J., Navarrete, J., & Larraín, I. (2017). Urban Revitalization: Assessment Methodologies and Expected Impacts (IDB-TN-1498). Inter-American Development Bank. <https://publications.iadb.org/en/publications/english/viewer/Urban-Revitalization-Assessment-Methodologies-and-Expected-Impacts.pdf>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2005). Censo General 2005. DANE. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-general-2005-1>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2024). Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).
- Feres, C., & Mancero, X. (2001). Enfoques para la medición de la pobreza. Breve revisión de literatura. En Cepal (editor de la serie) *Estudios estadísticos y prospectivos*. Vol. 4. Santiago: ONU.

- Fundación Polística. (2024). ¿Y mi ciudad cuándo? (p. 19). Edición N1.
- Glaeser, E. L. (2011). El triunfo de las ciudades: Cómo nuestra mejor creación nos hace más ricos, más inteligentes, más ecológicos, más sanos y más felices. Taurus. ISBN 978-84-306-0809-6
- Grodach, C., & Ehrenfeucht, R. (2016). Urban revitalization: Remaking cities in a changing world. Routledge. <https://www.routledge.com/Urban-Revitalization-Remaking-cities-in-a-changing-world/Grodach-Ehrenfeucht/p/book/9780415730549>
- Jacobs, J. (1961). Muerte y vida de las grandes ciudades de América (p. 49). Editorial Capitán Swing.
- Jennings, V., Gaither, C. (2015). "Approaching Environmental Health Disparities and Green Spaces: An Ecosystem Services Perspective". Int. J. Environ. Res. Public Health, 12 (2), 1952-1968. doi:10.3390/ijerph120201952
- Katz, P. (1994). The new urbanism: Toward an architecture of community. New York: McGraw Hill.
- Katzman, R. (2001). "Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos". Revista de la Cepal, 75, 171-189.
- Lam, T. (s.f). La equidad de género y el ciclismo urbano en Bogotá. C40 Cities Finance Facility.
- Lefebvre, H. (1968). Le droit à la ville. Paris: Anthropos.
- Llampén, Z., & Armendáriz, E. (2025). Lecciones para una inversión pública eficiente. Gestión Fiscal. <https://blogs.iadb.org/gestion-fiscal/es/lecciones-inversion-publica-eficiente/>
- Lofti, S y Koohsari, J. (2009). "Analyzing Accessibility Dimension of Urban Quality of Life: Where Urban Designers Face Duality Between Subjective and Objective Reading of Place". Soc Indic Res. 94, 417-435. Doi:10.1007/s11205-009-9438-5
- Morar, T., Radoslav, R., Spiridon, L., y Pacurar, L. (2014). "Assessing pedestrian Accessibility to green Space using GIS". Transylvanian Review of Administrative Sciences, 42, 116-139.
- ONU Hábitat. (2017). Nueva Agenda Urbana. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible – Hábitat III. <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>
- Observatorio Ambiental de Bogotá. (2024). Bogotá, de las ciudades más vulnerables al cambio climático. Recuperado el 6 de octubre de 2025 de <https://oab.ambientebogota.gov.co/bogota-vulnerable-cambio-climatico/>
- Reyes-Tagle, G., Ponce de León, O., Brandão, L. E. T., Celle, A., Dompieri, I. ., Grijalva, J. ., Vieira, C. M., Rebollo, A., & Ventim, B. (2021). Impacto fiscal en APP en América Latina y el Caribe. BID. <https://doi.org/10.18235/0003780>
- Secretaría Distrital de Ambiente (SDA). (2022). Documento de Diagnóstico e Identificación de Factores Estratégicos - Política Pública de Acción Climática Bogotá 2050. Bogotá D.C
- Secretaría Distrital de Planeación (SDP). (2021). Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. Bogotá.
- Secretaría Distrital de Planeación (SDP). (2024). Bases del Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027 "Bogotá camina segura". (p.2). Disponible en: https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo_1._bases_del_plan_distrital_de_desarrollo_2024_-_2027_bogota_camina_segura.pdf
- Sen, Amartya. (2000). Desarrollo y libertad. Bogotá: Editorial Planeta.
- UNESCO y Monitoring and Sustainability Education Research Institute, University of Saskatchewan. (2024). Educación y cambio climático. Aprender a cuidar de las personas y el planeta. París, UNESCO.
- United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. (2018). 68% of the world population projected to live in urban areas by 2050, says UN. Recuperado el 6 de octubre de 2025 de <https://www.un.org/nl/desa/68-world-population-projected-live-urban-areas-2050-says-un>
- VASAB Secretariat. (2016). Urban Revitalisation in the Baltic Sea Region, VASAB Secretariat
- World Bank. (2021). Final Report: Bogota Low-Carbon Vital Neighborhoods ASA Case Study: Bogota's Vital Neighborhoods Strategy.

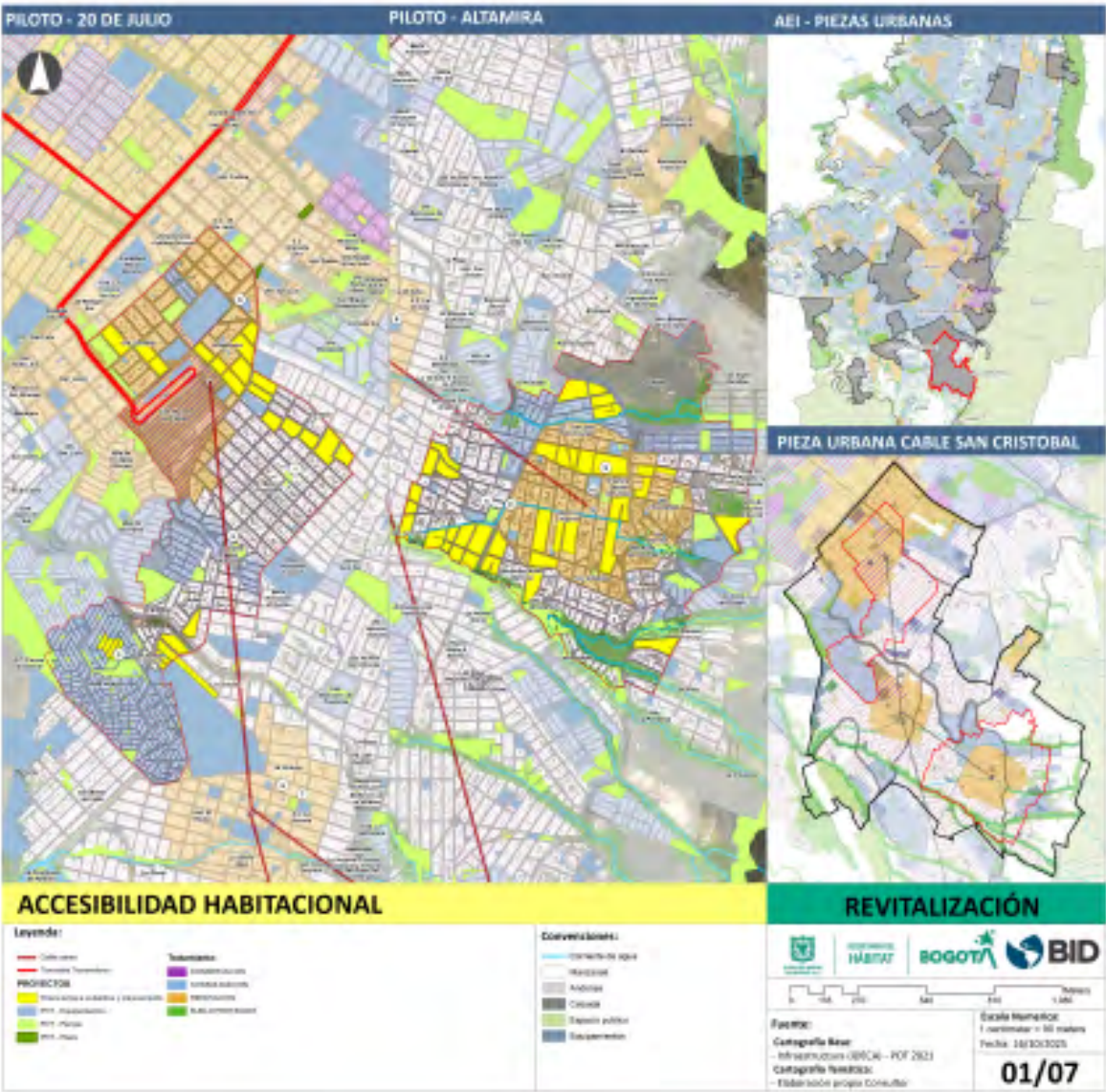
-Anexo 1

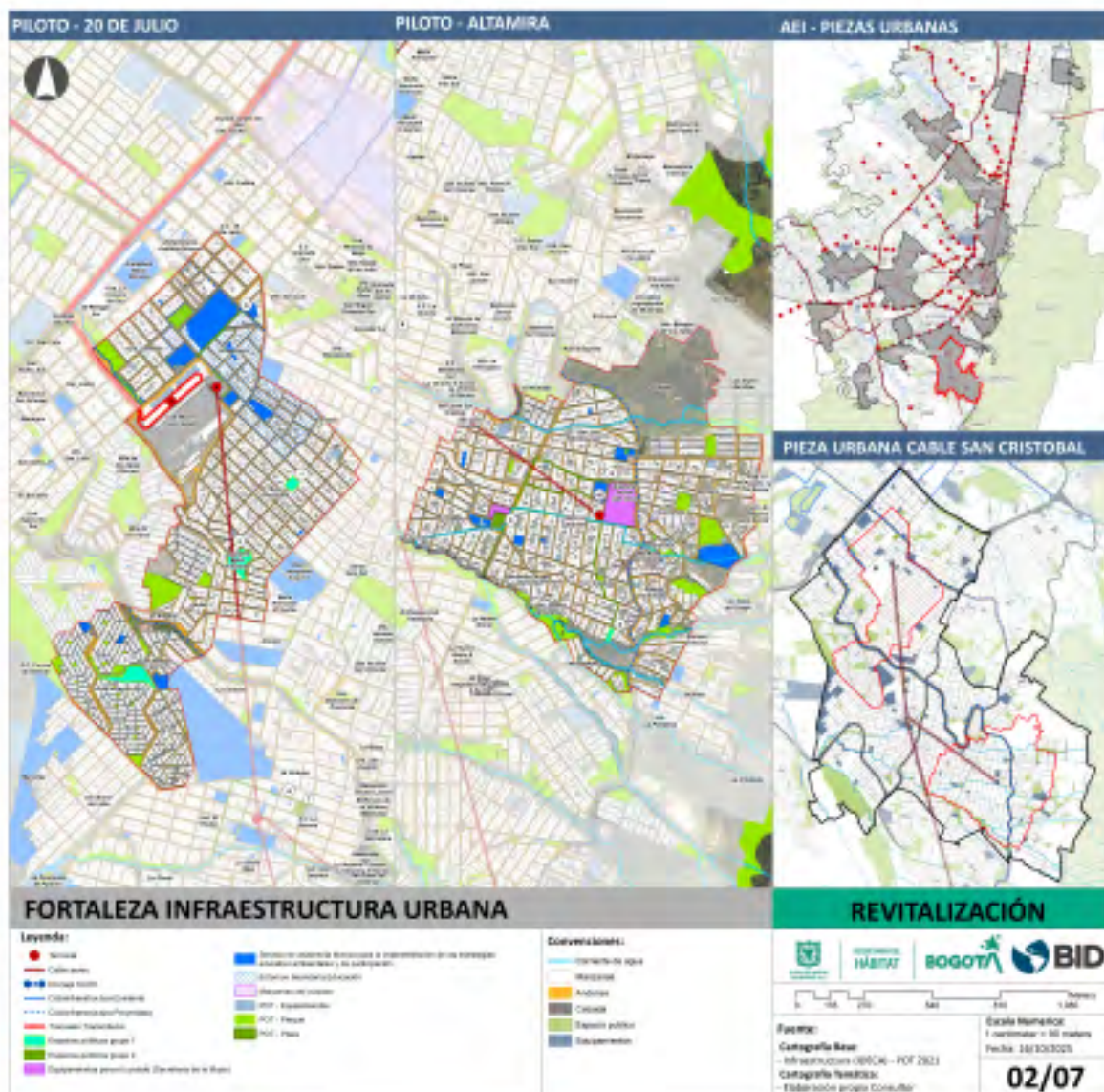
Cuadro de Indicadores de Revitalización por Ámbito

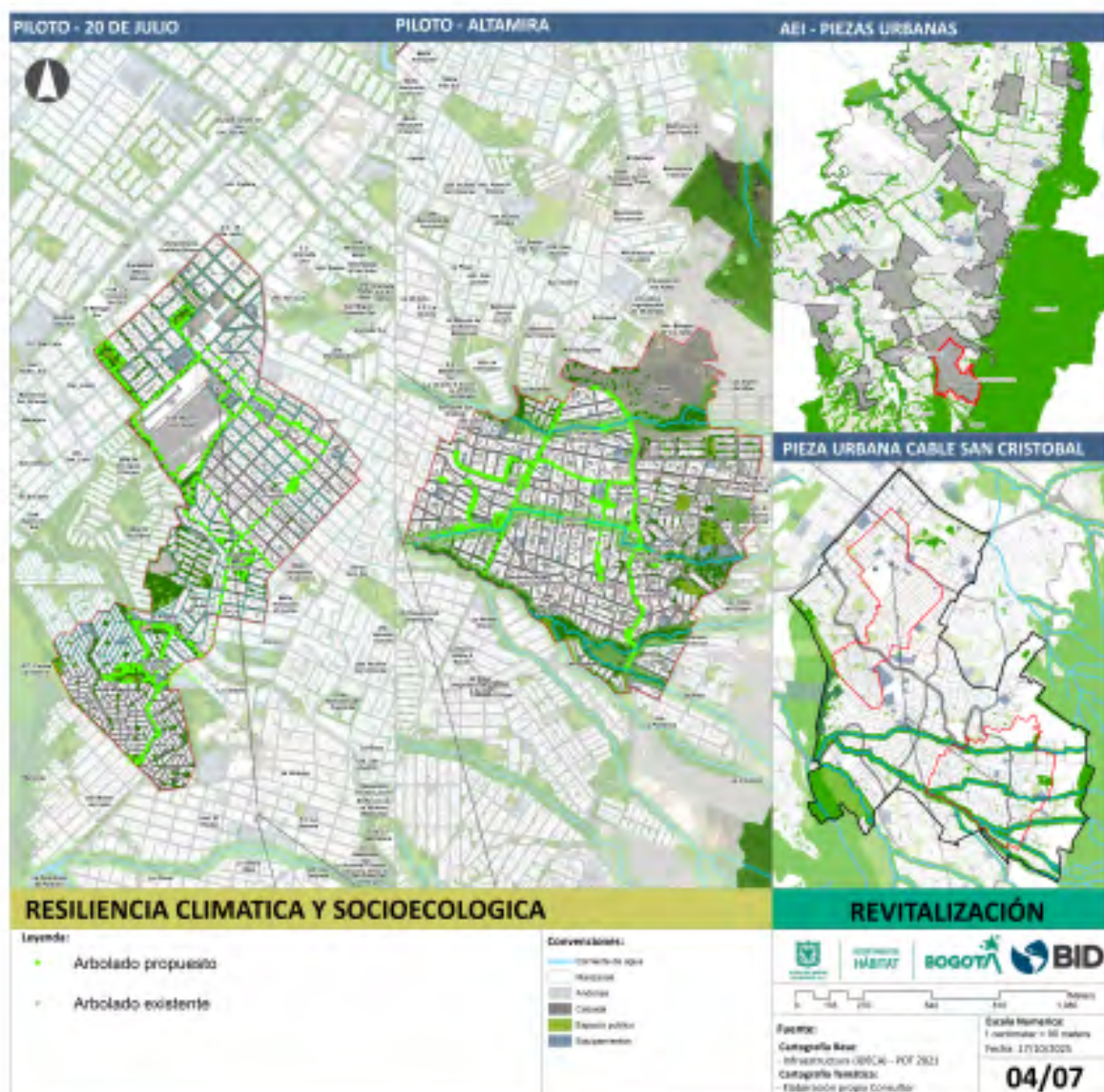
Ámbito	Indicador
Accesibilidad Habitacional	Déficit habitacional cuantitativo
	Déficit habitacional cualitativo (edificación)
	Déficit habitacional cualitativo (SPP)
	Disponibilidad de viviendas (oferta VIS y VIP)
Fortaleza Infraestructura Urbana	Área de andén por habitante
	Capacidad remanente acueducto
	Capacidad remanente alcantarillado
	Espacio público de circulación conexión
	Proximidad a espacio público
	Concentración puntos críticos de basura
	Proporción de calle
	Proporción de ciclo-infraestructura
	TICs wifi gratuito
Obsolescencia Urbana Económica	Distancia a estación del sistema de transporte más cercano
	Delitos de alto impacto
	Equilibrio entre actividad y residencia
	Concentración de actividades económicas
	Vivienda desocupada
	Llamadas al 123 por colapso o posibilidad de colapso
	Llamadas al 123 por habitante de calle
	Llamadas al 123 por invasión de terreno o edificio
	Llamadas al 123 por pandillas
Resiliencia climática	Llamadas al 123 por ruido
	Concentración puntos críticos de basura
	Puntos críticos inundaciones
	Puntos críticos movimientos en masa
	Consumo de agua en las viviendas ltrs/día por manzana (Vulnerabilidad hídrica)
	Porcentaje de área impermeable
	Proporción de la población en áreas de amenaza alta por movimiento en masa
	Proporción de la población en áreas de amenaza alta por inundación
	Calidad de la infraestructura (vetustez)
Resiliencia socio-ecológica	Conectividad de hábitats
	Evapotranspiración
	Puntos críticos inundaciones
	Puntos críticos movimientos en masa
	Cobertura arbórea
	Índice biótico del suelo
	Captura de carbono
	Porcentaje de área impermeable
	Porcentaje de especies con floración por manzana
Social	Calidad de la infraestructura (vetustez)
	Proximidad a manzanas del cuidado
	Vulnerabilidad de embarazo adolescente
	Índice de dependencia
	Índice de Pobreza Multidimensional
	Proporción o número de jefe de hogar mujer por manzana
	Tasa de ocupación mujeres
	Proporción o número de jefe de hogar mujer por manzana
	Seguridad nocturna mujeres

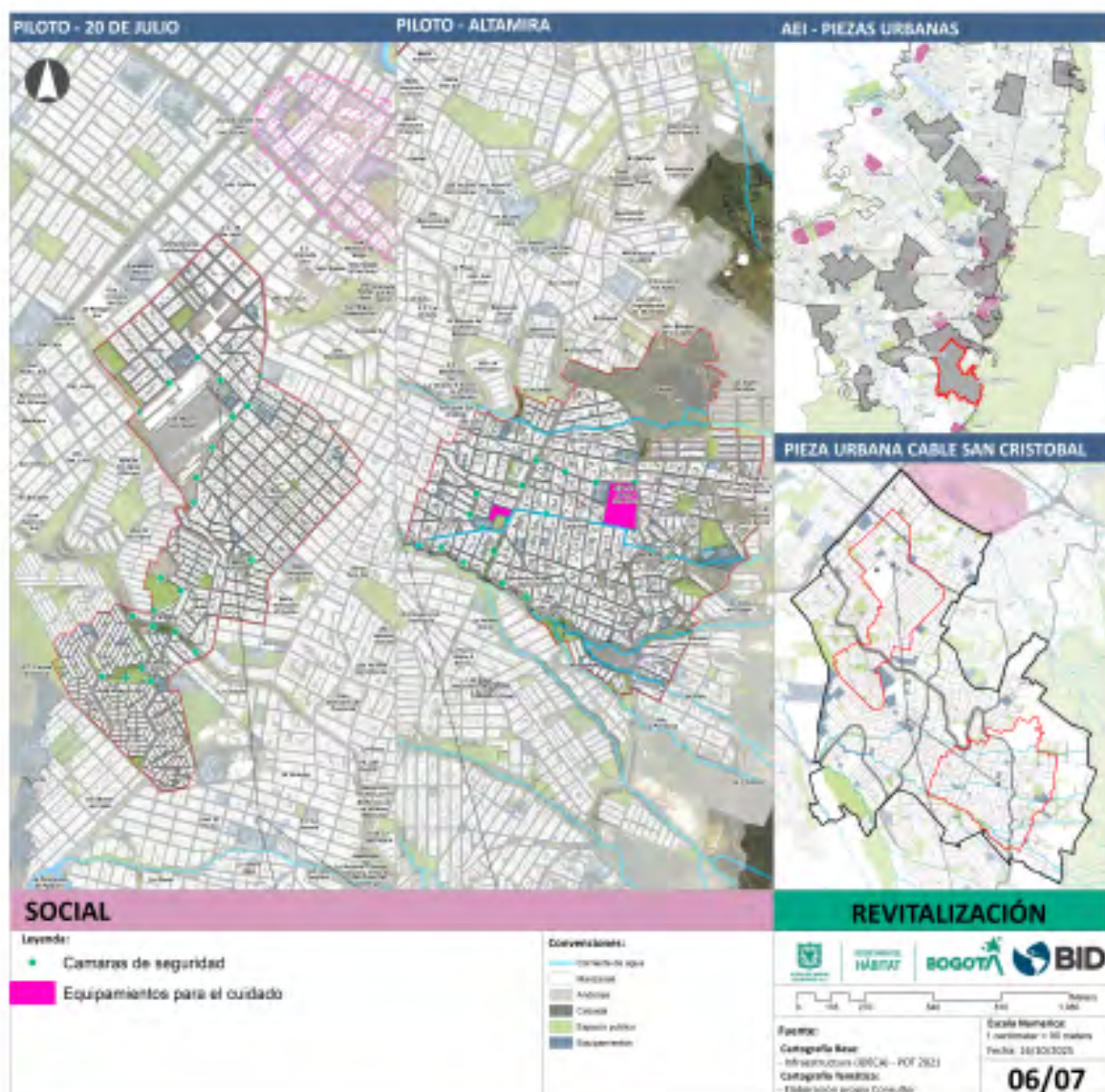
-Anexo 2

Planimetría San Cristóbal







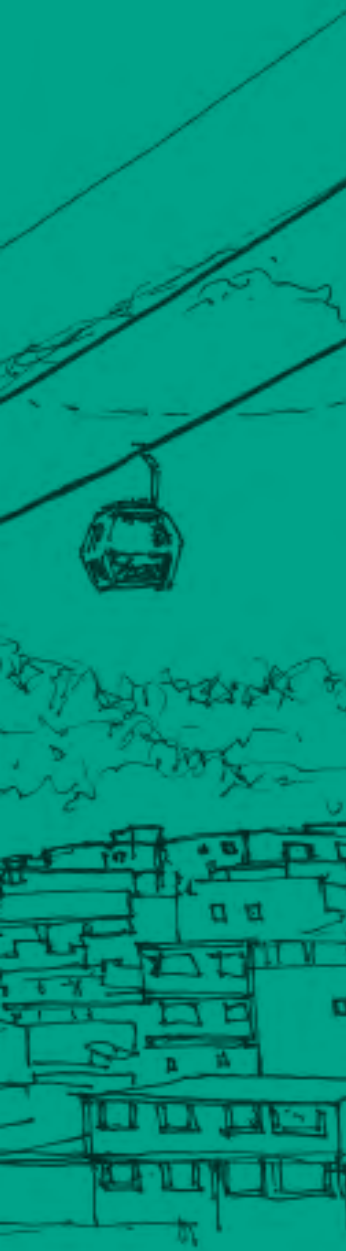


-Anexo 3

Relación Costo Beneficio
Proyectos San Cristóbal

AEI - Pieza urbana Cable San Cristóbal	Ranking de prioridad	Ranking de costo	Relación Beneficio-Costo
AH1: Subsidios de Adquisición de vivienda y arrendamiento	1	16	75.00%
AH2: Subsidios de Mejoramiento	4	15	51.59%
AH3: Mejoramiento conexión a redes de SSPP	2	2	87.50%
FIU1: Mejoramiento de andenes	14	7	38.13%
IU7: Mejoramiento de vías y ciclorrutas	9	11	37.81%
FIU8: Construcción y Mejoramiento de espacio público	3	13	60.97%
FIU12: Puntos Wi-Fi Gratuito	10	12	31.53%
OUE1: Instalación de cámaras de seguridad	5	1	86.02%
OUE2: Programa de incentivos a mezcla de usos de suelo	12	6	46.97%
OUE3: Programas de incentivos a la creación de Clústeres	13	3	60.97%
RC1: SUDS Lineales tipo Zanja	6	8	56.70%
RC2: Siembra, muros y drenajes de contención	7	14	38.13%
RC8: Programa de Re-uso del agua	16	9	25.00%
RSE12: Siembra de alcaparro o cayena amarilla para captura de carbono y metales pesados	15	5	45.87%
S1: Manzanas del Cuidado	8	10	44.10%
S2: Programa de educación sexual	11	14	58.54%





Versión digital



