

**El papel de las políticas de vivienda de interés social (VIS) en la estructura residencial de Bogotá: caso de análisis del déficit habitacional en Bosa 2003 – 2018.**

**Néstor David Celis Rivera**

**Trabajo de Grado**

**Opción de grado maestría – Maestría en Planeación para el Desarrollo para optar el título de: Pregrado en Sociología.**

**Universidad Santo Tomas**

**Facultad de Sociología**

**Bogotá, D.C.**

**2020**

## Tabla de contenido

1. Resumen.....	2
2. Abstract.....	3
3. Introducción.....	4
4. Objetivo General.....	5
5. Objetivos Específicos.....	5
6. Contextualización.....	5
7. Discusión Teórica.....	7
7.1 Enfoque de Gobernanza Urbana.....	7
7.2 Estructuración Residencial y Espacio Construido.....	11
7.3 Vivienda y Calidad de Vida.....	17
8. Enfoque Metodológico y Sociológico.....	21
8.1 Planeación y Políticas Urbanas.....	21
8.2 La Política Publica de Vivienda.....	23
8.3 Bogotá como Ciudad Global.....	25
8.4 Estructura Residencial en Bosa.....	29
8.5 Déficit Habitacional y Calidad en las VIS.....	38
9. Conclusiones.....	42
10. Referencias Citadas.....	44

## **1. Resumen**

El presente trabajo está basado en conceptos teóricos y conceptuales de la sociología urbana y el estudio de las políticas públicas, se busca comprender cuál es el papel de las Políticas Urbanas (VIS) en la estructuración residencial de la localidad de Bosa. Para esto, se busca dar respuesta a los siguientes objetivos específicos: 1) Comprender el papel de las políticas urbanas en la dinámica residencial. 2) Describir la transformación de la estructura residencial de la localidad de Bosa en las dos últimas décadas. 3) Analizar como el Estado entiende la calidad de la vivienda.

Esta investigación se enmarca dentro de un contexto social, histórico y económico amplio. Se aborda desde una orientación entre el positivismo funcionalismo y la sociología del conflicto, entendiendo que la macro dimensión a abordar es el contexto estructural, ya que este entiende que las sociedades son sistemas complejos en que diferentes partes están interrelacionadas y cada parte aboga por sus propios intereses.

Se aborda un enfoque metodológico mixto entendiendo la importancia que tiene la relación de la información cuantitativa y cualitativa. Esta investigación hace uso de técnicas metodológicas como la revisión documental, análisis de base de datos y estudios longitudinales.

**Palabras clave:** Estructura residencial, política urbana, calidad de vivienda.

## **2. Abstract**

The present work is based on theoretical and conceptual concepts of urban sociology and the study of public policies, it seeks to understand what is the role of Urban Policies (VIS) in the residential structure of the town of Bosa. For this, it seeks to respond to the following specific objectives: 1) Understand the role of urban policies in residential dynamics. 2) Describe the transformation of the residential structure of the town of Bosa in the last two decades. 3) Analyze how the State understands the quality of housing.

This research is framed within a broad social, historical and economic context. It is approached from an orientation between functionalism positivism and conflict sociology, understanding that the macro dimension to be addressed is the structural context, since it understands that societies are complex systems in different parts are interrelated and each part advocates its own interests.

A mixed methodological approach is addressed, understanding the importance of the relationship between quantitative and qualitative information. This research makes use of methodological techniques such as documentary review, database analysis and longitudinal studies.

**Key words:** Residential structure, urban policy, quality of housing.

### **3. Introducción.**

El problema de la vivienda en Colombia puede verse efectuado como un problema estructural, ya que es función del Estado brindar opciones de vivienda digna a la población a través de mecanismos como la implementación de Políticas Públicas que respondan a los problemas que acapara la dimensión de la vivienda. Las funciones del Estado están consagradas en la Constitución Política de 1991 en el artículo 51, el cual promulga que todo colombiano tiene derecho a una vivienda digna, y este debe aportar herramientas y facilidades a los ciudadanos para acceder a programas de adquisición de vivienda, ya sea por medio de subsidios o créditos.

Las Políticas Públicas que se enfocan a solucionar este problema habitacional, tienen como directriz garantizar la calidad de estas viviendas, por lo que el Estado formuló la herramienta de déficit habitacional, el cual mide las deficiencias estructurales o habitacionales que puede tener una vivienda, ya sea vivienda de interés social (VIS) o no. El Estado tiene también la función de regular la dinámica residencial en el país, ya que esta es capaz de transformar la estructura urbana de la ciudad e incidir en la forma en que se aborda la planeación urbana.

La dinámica residencial es entendida por el Estado, como un factor que incide en la economía del país, ya que esta está estrechamente relacionada con el sector de la construcción, el cual está conformado en su mayoría por actores privados. El accionar de estos actores privados que se presentan como empresas inmobiliarias, es en función de un costo beneficio, por lo que el fin de edificar proyectos de vivienda no recae en la necesidad de solventar las condiciones de vida de los ciudadanos o de disminuir el déficit habitacional, sino que el fin es tener una ganancia económica; esto implica consecuencias en la forma en que las empresas inmobiliarias ofertan unidades residenciales, ya que gracias a la forma en que el espacio construido es producido, representa ventajas o desventajas para el sector privado, por lo que este prioriza el bienestar económico, afectando así, la construcción de las viviendas que deben responder a los interés del sector privado atentando contra el tejido urbano ya

preestablecido de un territorio como tal, en otras palabras, se configura la estructura residencial.

#### **4. Objetivo General**

- Comprender el papel de las políticas urbanas (VIS) en la estructura residencial.

#### **5. Objetivos Específicos**

- Comprender el papel de las políticas urbanas y de VIS en la dinámica residencial
- Describir la transformación de la estructura residencial de la localidad de Bosa en las dos últimas décadas.
- Analizar como el Estado entiende la calidad de la vivienda.

#### **6. Contextualización**

La localidad de Bosa está ubicada en la periferia sur occidental de la ciudad de Bogotá, según cifras de la Secretaria de Hábitat cuenta con una población de 776.363 habitantes (en el año 2019), es una localidad con una estratificación socioeconómica predominantemente de nivel 2 (89% del total de los predios) y el uso predominante del área construida es empleada para la vivienda con un 90.8% del área total. Este territorio cuenta con cinco Unidades de Planeación Zonal UPZ<sup>1</sup> de las cuales cuatro de ellas, están clasificadas bajo el Plan de Ordenamiento Territorial como susceptibles de mejora, renovación urbana e intervención urbanística y física por parte del Estado. Esto denota que la localidad presenta problemas urbanos en cuanto a su equipamiento urbano y condiciones de la estructura urbana, esto se ve ejemplificado en el tratamiento urbanístico que recibe la localidad por parte de entidades encargadas de la estructura urbana como la Secretaria Distrital de Planeación.

En la imagen 1 podemos ver como gran parte de toda la extensión de la localidad, está clasificado como Desarrollo o Mejoramiento Integral, lo que denota la formulación de planes

---

<sup>1</sup> La función de las UPZ es servir de unidades territoriales o sectores para planificar el desarrollo urbano en el nivel zonal.

y políticas que den respuesta a la falta de equipamiento urbano y deficiencias en la infraestructura, malla vial, accesibilidad y espacio público.

## Imagen 1

### Unidades de Planeamiento Zonal – Bosa

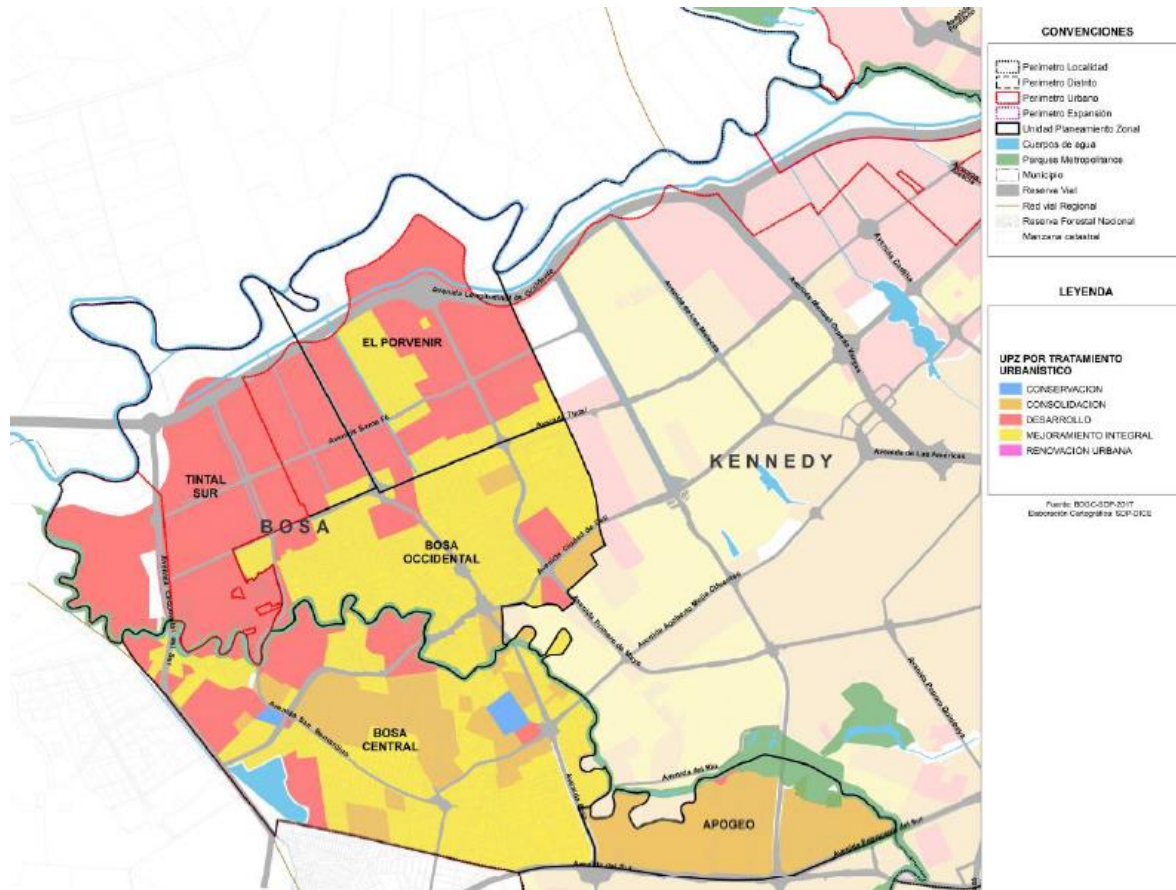


Imagen tomada de Monografía Bosa 2017, Secretaria Distrital de Planeación.

En este contexto del suelo urbano, se presentan dinámicas físicas muy interesantes. En el Censo Inmobiliario que realizó Catastro Distrital en el año 2019, es posible ver como en la localidad de Bosa la actividad de la construcción ha tenido fuertes efectos, ya que esta es la localidad que mayor variación inmobiliaria presentó de todas las localidades de la ciudad, esta variación inmobiliaria se mide en función de los m<sup>2</sup> de área demolidos por los m<sup>2</sup> de área construidos, lo que significa que el espacio construido en la localidad de Bosa aumentó de manera considerable respecto al comportamiento de esta variable en el año anterior. El tipo de construcción que más influye en la variación del área construida, es el modelo de

verticalización-densificación, es decir, apartamentos en altura, ya que estos se edifican en donde el área urbana previa solía ser residencial tradicional o un terreno baldío. En la imagen 2 podemos ver como este fenómeno de la variación en el área construida se enfoca hacia el sur de la ciudad, denotando un patrón en la periferia urbana de la ciudad.

## Imagen 2

### Variación en el área construida por localidades.

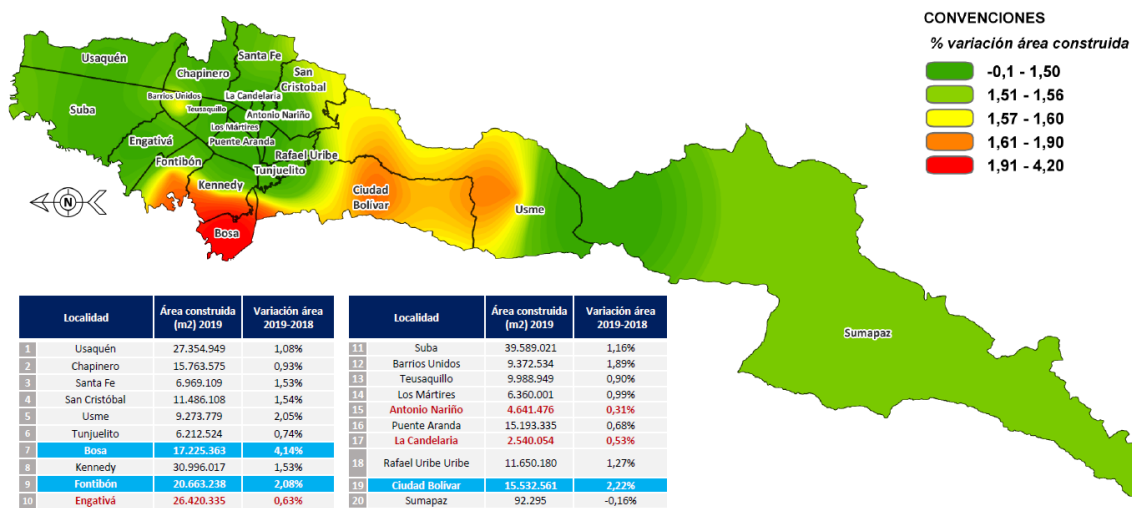


Imagen tomada de Resultados Censo Inmobiliario 2019, Catastro Distrital.

## 7. Discusión Teórica:

### 7.1 Enfoque de Gobernanza Urbana.

El ordenamiento del espacio, la construcción de equipamientos urbanos, las dinámicas de planeación y el enfoque estratégico en el que se enmarca la planeación urbana, responden a lineamientos y requerimientos que están adscritos en las políticas públicas, específicamente en las políticas urbanas. Estas son responsables de establecer los parámetros en que cada acción pública se ejecuta y los objetivos que se buscan alcanzar, estas políticas de carácter urbano buscan desarrollar y fomentar lo que el DNP (Departamento Nacional de Planeación) entiende como Desarrollo Urbano, que se traduce en el aumento de los niveles de competitividad y productividad en las ciudades desde el punto de vista ambiental, cultural,



económico, político y social, así como el mejoramiento de la calidad de vida y fomento del desarrollo económico en los centros urbanos.

Partiendo de esta definición, es claro que el Estado ve en la ciudad un potencial clave para la consecución de objetivos de carácter nacional, tal como la generación de empleo, mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos y el fomento de una economía estable y competitiva, por ende, el planeamiento, gestión y aplicación de estas políticas deben ir acorde a un modelo institucional donde las políticas de ciudad tomen especial protagonismo en la plataforma política del país.

Las políticas urbanas tienen como premisa, el ideal funcionamiento y aplicación de normas, leyes y decretos, de decisiones sobre planeación urbana que buscan la solución a problemas que a veces no terminan de definirse, y por lo tanto, descifrar o formular la correcta forma de abordar esta situación resulta incompleta. Frente a ello, las ciencias sociales y demás ciencias (sociología, antropología, arquitectura, etc.) han aportado teorías, instrumentos, técnicas y métodos para el estudio y análisis de fenómenos urbanos. La importancia de articular las políticas públicas y los conocimientos de las ciencias sociales, es clave para entender y comprender las causas y consecuencias de ciertos hechos que se presentan en la sociedad urbana.

Más allá de cualquier acomodamiento técnico-burocrático, se trata de una compleja relación entre el conocimiento sistemático sobre el cuerpo social urbanizado y las fuerzas que lo ordenan, entre la producción académica del conocimiento y la producción social del espacio, entre las instituciones académicas y las del Estado local, entre el conocimiento y el poder; en fin, la localización y pertinencia de las ciencias sociales en la organización del conflictivo y contradictorio proceso de urbanización. (Brand, 2001, p.2).

El análisis de las políticas públicas desde las ciencias sociales acarrea varios conceptos y dimensiones que profundizan temas variados, tales como la efectividad de las políticas, el alcance de estas, la pertinencia de su cumplimiento, etc., pero ninguno de estos denota al objeto de estudio como un proceso, sino que son vistos como variables a analizar, por este motivo, el pertinente estudio y análisis de las políticas urbanas en relación con su efectividad frente a lo que promulgan y bajo qué mecanismos se realizan es fundamental. El enfoque de la gobernanza en las ciencias sociales busca analizar el proceso de las interacciones de los

actores que están inmiscuidos en una problemática, este enfoque es utilizado para valorar de qué manera un proceso se lleva a cabo. La historiadora Claire Launay (2008) define de esta manera el enfoque de gobernanza: "En cuanto a la gobernanza, siempre según las ciencias sociales, el concepto se refiere, ya no a una capacidad, sino a un proceso o a un conjunto de interacciones, y considera lo que de ellas resulta" (p.3).

Este concepto de gobernanza, a grandes rasgos puede describir y analizar cualquier tipo de política pública, ya que no diferencia las grandes particularidades y diferencias de las tantas tipologías de política pública, por ello, para la pertinencia de esta investigación, es necesario recurrir a un concepto más detallado y específico que se centra en analizar problemáticas y contextos de temáticas urbanas: la gobernanza urbana. Este enfoque se encarga de analizar la naturaleza relacional de los actores que se encuentran involucrados, es decir, el sector público, el privado, la sociedad civil y demás actores pertinentes. Ana Vásquez (2013), Magister en Ciencia Política, en relación con la gobernanza urbana sustenta que: "...su interés está en los arreglos institucionales emergentes en las relaciones entre el sector público y el privado para la formulación e implementación de las políticas públicas relativas a las ciudades, en un contexto de transformación de los gobiernos locales". (p. 220).

La gobernanza urbana dentro del análisis de las políticas públicas, se encarga de analizar ciertos fenómenos urbanos que tienen relación directa con la injerencia y capacidad de decisiones de los actores que se encuentran en un contexto común; los temas que toman relevancia para este enfoque comparten un punto en común, y es que la transformación y el aumento de la complejidad de los problemas urbanos es cada vez mayor. Según Ana Vásquez, los asuntos urbanos que son analizados desde el enfoque de la gobernanza urbana comparten ciertas características, como su estrecha relación con el proceso de industrialización de las ciudades, un aumento en la complejidad de las dinámicas urbanas y la erosión de las funciones del Estado.

Los detalles que ofrece este enfoque para entender las problemáticas urbanas varían en la importancia y función de cada actor, por ello, se ha decidido abordar una aproximación que explique la naturaleza relacional de los actores privados y públicos, donde las alianzas o cooperaciones son necesarias para la consecución de un objetivo en común; la aproximación de las máquinas de crecimiento o *growth machines* expone que el sector privado juega un

papel fundamental en la planeación y estrategia del crecimiento de las ciudades, ya que actores como grandes capitalistas y terratenientes tienen especial relevancia en la forma en que las políticas urbanas se llevan a cabo. Para Vásquez, esta aproximación de análisis, permite entender las dinámicas y los motivos de las alianzas que se presentan en este contexto, Ana Vásquez (2013) sobre esta aproximación sustenta que:

Resaltó el rol central de aquellos que, actuando como rentistas, aprovechan el valor de cambio de sus propiedades para obtener ganancias. Los actores, intereses y alianzas en búsqueda del crecimiento económico de la ciudad conforman lo que la aproximación denominó como máquina de crecimiento. (p. 222).

La aproximación de máquinas de crecimiento permite analizar problemas urbanos con características especiales, como los que esta investigación busca dar respuesta. Algunos de estos son el aumento de la complejidad de los asuntos urbanos (cada vez hay más actores y dinámicas a abordar), la problemática de los efectos de la globalización en las grandes ciudades, el fomento de políticas públicas que se realizaron en alianza o de forma colectiva con actores secundarios, el creciente fenómeno de la incidencia de los sectores privados en la administración urbana, etc. Esta clase de problemas comprende una relación estrecha entre un modelo especial de ciudad y unas problemáticas en cuanto a la relación de los actores en las decisiones de gobernabilidad urbana, por este motivo, para explicar por qué las políticas públicas en ciertos contextos trabajan de forma conjunta con el sector privado se analiza a la ciudad desde el concepto Ciudad Global que plantea que la globalización de la actividad económica influye en la estructura organizativa de la ciudad.

La socióloga Saskia Sassen plantea este concepto de ciudad global para explicar cómo la globalización de un modelo económico puede moldear y transformar las ciudades en dimensiones físicas, económicas, etc. Sassen expone que las ciudades son una gran plataforma para el mercado, ya que en estas residen las empresas y se llevan a cabo los negocios. Este modelo de ciudad según la autora tiene características especiales tales como la dispersión geográfica de las actividades económicas, la transición de un modelo económico manufacturero a una economía de servicios y un epicentro de información y datos útiles para la reproducción de un sistema que está en constante adaptación, Sassen (1995) afirma que "Mediante la concentración de estas empresas, los talentos y los expertos se hallan inmersos

en un gran abanico de sectores especializados y el entorno urbano que los acoge funciona como un centro de información”.

Estos cambios que las ciudades han tenido que soportar, según la autora, se deben a los efectos de la globalización económica, la cual ha brindado especial importancia al sector privado y a la relación de este con la economía nacional. De esta manera, Sassen expone la importancia y la incidencia de la economía en la forma en que las ciudades se adaptan al contexto y bajo que formas se regula su comportamiento. “Esto ha cambiado de forma drástica durante la última década como resultado de la privatización, la desregulación, la apertura de las economías nacionales a empresas extranjeras y la creciente participación de los agentes económicos nacionales en los mercados globales” (Sassen, 2009, p. 51).

## **7.2 Estructuración Residencial y Espacio Construido.**

El análisis de la estructura residencial en Bogotá puede aportar información sobre el modelo de ocupación que una población genera en un territorio, las características socio-económicas de los individuos que residen en estos complejos, los patrones urbanísticos de las edificaciones y demás conceptos o temas relacionados con la forma de habitar la ciudad. La estructura residencial urbana es cambiante y evoluciona a lo largo del tiempo, develando fenómenos de carácter social, económico, político y cultural que tienen incidencia directa en la calidad de vida de los ciudadanos, ya que su lugar de residencia, su vecindario y las relaciones sociales que se comparten en dicho espacio se ven afectadas por un cambio de carácter estructural.

El economista Oscar A. Alfonso (2007), define de esta manera la estructuración residencial urbana: “ es producto de la interacción entre agentes con motivaciones e intereses diversos que se deben coordinar para resolver pacíficamente las tensiones de la convivencia en un proyecto colectivo para incrementar el bienestar general” (2007, p3). Pero, ¿quiénes son estos agentes?, uno de ellos es el gobierno, que tiene dos grandes responsabilidades, vigilar la dinámica de regulación urbanística (conjunto de normas, leyes o decretos con capacidad de influencia en la estructura urbana) y la producción de bienes públicos urbanos (equipamiento urbano), que buscan subsanar las necesidades de la población en términos de habitabilidad. El ideal funcionamiento y acatamiento de estas tareas por parte del Estado es lo que el autor Oscar A. Alfonso define como urbanización completa.

Otro agente de la estructuración residencial es el sector privado, que se presenta como empresa inmobiliaria que dirige sus intereses en relación de un objetivo costo-beneficio. El sector privado ha tomado gran protagonismo en la configuración de la estructura urbana, ya que el Estado ha relegado derechos de edificabilidad a productores inmobiliarios, entregándoles la capacidad de edificar viviendas, lo que se traduce en un mayor poder privado en la injerencia de temáticas urbanas.

Las empresas o instituciones que tengan incidencia directa en la composición de los productos residenciales (construcción), son denominados estructuradores urbanos. Para Alfonso (2007) los estructuradores urbanos priorizan su enriquecimiento económico sobre otras variables, haciendo que aporten menos valor a la plusvalía urbana (construcción bienes urbanos).

El rol del estructurador urbano se clarifica definitivamente cuando realiza su propuesta de verticalización-densificación de la ciudad, de la que dependen las sobre ganancias localizadas y la posibilidad de imponer un margen de ganancia a la demanda de los bienes residenciales que propone producir. (Alfonso, 2007, p 6).

La evolución del comportamiento de los estructuradores en la producción de vivienda varía según algunos factores, tales como como su participación en ciertos sectores de la ciudad o el número de proyectos y viviendas construidas. En el estudio llamado Estructuración residencial intraurbana de Bogotá 1950-2005, la experta en urbanismo Melba Rubiano expone qué características identifican a cada estructurador, así como su comportamiento a lo largo del fenómeno residencial en la capital.

La autora sostiene que durante los 55 años del análisis de la dinámica inmobiliaria en Bogotá, hicieron presencia 5 tipos de estructuradores, que son definidos y diferenciados de los demás en función de la localización de los proyectos inmobiliarios y las características de los productos como tal (casas, apartamentos, lotes urbanizados, etc.).

Estos estructuradores tienen como función la gestión de lanzamiento de productos residenciales así como el tipo de producto que se comercializa. Cada uno de los tipos de estructuradores por lo general dominó el mercado en una época en específico, por lo que el analizar el contexto en que este se desenvolvía es importante para entender su lógica en la gestión residencial urbana. Según Melba Rubiano (2007), los estructuradores que adoptaron

el método de construir en altura son los que representaron un cambio significativo en la estructura residencial de la ciudad, ya que su producto inmobiliario (apartamentos en altura) varía drásticamente de los demás productos residenciales (casas).

Estos estructuradores urbanos son detallados por Melba Rubiano como grandes empresas inmobiliarias, el primero de ellos es el denominado Institucional – Riesgo, el cual su comportamiento constructivo fue regular a lo largo de toda su actividad productiva, pero este se caracteriza por realizar sus inversiones en tiempos en que la actividad constructora no pasaba por buenos momentos. De otro lado el estructurador Institucional – Cautela también tuvo un comportamiento regular, pero este a diferencia del Institucional – Riesgo, decidió invertir en proyectos de construcción en momentos en que el mercado de la vivienda era positiva, por lo que no arriesga su capital y busca hacer una inversión segura.

El modelo de construcción verticalización-densificación se concentra en dos tipos de productos inmobiliarios, que son los apartamentos en edificio con acceso directo a la calle y apartamentos en edificio en conjunto cerrado, por lo que los estructuradores Institucional Riesgo e Institucional Cautela (principalmente) presentan similitudes de carácter físico y de gestión. La construcción de apartamentos en edificio implica la inversión de un gran capital para la construcción de un elevado número de viviendas, por lo que representa una posible pérdida económica para el constructor, ya que es necesario vender un gran número de viviendas para que la inversión inicial sea recuperada y sea posible ganar un excedente. Según Paola Briñez (2018), magister en Urbanismo, los estructuradores que enfocan su inversión en la construcción de apartamentos en edificio, lo hicieron de acuerdo a su percepción de un mercado de vivienda estancado, en que la inmovilidad y durabilidad de las viviendas (tradicionalmente casas) no ofertaba innovaciones y originalidad a la demanda. Para esta autora, la decisión de la localización de las viviendas que las familias buscaban adquirir, se hace en función del interés por reafirmarse en un espacio urbano y de esta manera, implementar una diferencia con los demás, por lo que los estructuradores asignaron gran relevancia a la localización del producto inmobiliario. Briñez afirma que:

“Cuando el estructurador urbano busca asegurar el surgimiento de una convención ofrece nuevas posibilidades de localización residencial bajo la inserción de innovaciones residenciales las cuales están ligadas a la viabilización de la oferta de vivienda en lugares que

nunca antes habían sido pensados como espacios urbanos residenciales con ciertas características". (Briñez, 2018, p. 22).

Esta dinámica residencial que los estructuradores supieron aprovechar, fue un punto de inflexión en la que empresas inmobiliarias se esforzaron en convencer a las familias en optar por viviendas en altura, debido a sus innovaciones frente al tipo de vivienda tradicional, las casas. Este contexto de la dinámica residencial por parte de las empresas inmobiliarias tiene efectos muy marcados en la estructura residencial de la ciudad, ya que la inserción de viviendas verticales acarrea un incremento en la densificación poblacional, afectando así, el normal funcionamiento de bienes y servicios que tradicionalmente se ofertaban a la población que reside en casas (cambio de flujo de personas), además esto también afecto la forma en que esta estructura residencial confluye con su entorno como tal, Briñez (2018) sustenta que la reconfiguración espacial residencial por parte de empresas inmobiliarias: "tiene el poder de deshacer la estabilidad de la configuración espacial residencial previa de un área urbana determinada y generar nuevas estructuras y nuevas reglas de comportamiento en la convención". (Briñez, 2018, p. 23).

La estructuración residencial urbana es un proceso en el que confluyen variados actores, que actúan, se comportan y gestionan sus acciones en función de intereses propios; a saber, el Estado es el ente regulador de la dinámica inmobiliaria que tiene como función salvaguardar los derechos a los ciudadanos, tales como una vivienda digna, la formulación de planes de adquisición de una propiedad residencial y garantizar a la población que su entorno inmediato cuente con un equipamiento urbano (todo esto respaldado por un conjunto de leyes y normas de carácter urbano), de otro lado está el sector privado que se presenta como empresa inmobiliaria, que busca ofertar productos residenciales a la población en función de la acumulación de capital, por ende, en su gestión de construcción residencial siempre va a primar el beneficio económico sobre el factor social. Otros actores son los bancos, que son dueños de grandes cantidades de capital, estos deciden de qué manera y bajo qué parámetros se debe hacer una inversión en un proyecto inmobiliario, por último, está la población, que es la que recibe el producto inmobiliario final y va a residir en los proyectos construidos, pero esta población es también exigente de ciertos parámetros para la compra o adquisición de una vivienda, como lo es la ubicación, el precio, las dotaciones físicas, la forma de pago del inmueble, etc. Es en este punto donde el extenso *trabajo Hacia una teoría de la renta del*

*suelo urbano* de Samuel Jaramillo (2009), en el que se trata de develar una teoría contemporánea que explique de qué manera opera el mecanismo de la renta urbana, nos es de gran ayuda, además, el autor también expone de qué manera la tierra adquiere valor en un contexto en que existe una disparidad de poder entre clases sociales.

Jaramillo (2009) basa su teoría de acuerdo a postulados que realizó Marx en su teoría de la renta de la tierra, en donde se expone que la tierra en sí misma no tiene valor alguno, ya que no es un producto del trabajo social, pero que adquiere un precio gracias a la existencia de la renta. La renta se define como la ganancia extraída por los terratenientes a los capitalistas, y esta varía de otras en función del uso del suelo que se le da a dicha porción de tierra, así como las actividades que se desempeñan y los agentes que intervienen en dicho fenómeno. El autor desarrolla una idea en donde trata de explicar de qué manera los productos urbanos o el espacio construido toma importancia y a su vez una funcionalidad dentro de la ciudad.

El espacio construido es toda edificación que hace parte de un sistema urbano en donde se presentan variadas actividades del uso del suelo en la ciudad capitalista, que tiene ciertas características intrínsecas, tales como su permanencia inmóvil en una porción de tierra durante el proceso de consumo (entiéndase consumo como el desarrollo habitual de la actividad que se efectúa) y que su vida útil es bastante extensa. El espacio construido, que se edifica sobre un terreno de tierra (la cual no tiene un valor) ocupa un precio como tal, en relación al tipo de renta que el terrateniente efectúa en su propiedad, por lo que diferenciar los tipos de renta que Jaramillo (2009) propone es de especial importancia para comprender el modelo de construcción de apartamentos en edificio.

Pero en este contexto de imponer un valor al espacio construido, es necesario enfatizar cual es el rol del terrateniente (propietario de tierra) y del capitalista (dueño de los medios de producción). Para Jaramillo (2009) se presenta una paradoja entre estos dos actores, ya que el terrateniente recibe una renta por parte del capitalista, aun cuando este no hace parte de la actividad productiva de la cual el capitalista es propietario: esto ocurre porque la tierra de la cual el terrateniente es dueño, le genera ganancias al capitalista, por lo que en virtud del fruto del capital que se produce en la tierra, el capitalista debe pagar una renta al terrateniente por su permiso de la actividad productiva. Esto genera un malestar en la gestión productiva del



capitalista, ya que debe ceder capital para el terrateniente, por lo que este acude a estrategias que hagan que la acumulación de capital sea siempre positiva y no negativa.

Para obtener una sobre ganancia que le permita abonar la renta sin dejar de remunerar normalmente su inversión, el capitalista debe tomar otras medidas, como la de elevar el precio de mercado del espacio construido, lo cual repercute en un estrechamiento de la demanda y en dificultades para llegar a algunos de sus estratos más bajos. (Jaramillo, 2009, p. 102).

Esta dificultad que afronta el capitalista también afecta la forma en que el espacio construido es producido, ya que es necesario reevaluar la rentabilidad del espacio como tal, por lo que comercializar espacios construidos individuales no es rentable. En este punto el estructurador/capitalista compara dos variables en cuanto a la gestión de la construcción, por un lado, evalúa el costo adicional que le representa construir mayor cantidad de área construida en la misma porción de tierra, esto es, técnica de construcción en altura, y las ganancias que generaría por la venta de más espacio construido, si la segunda variable es mayor que la primera, el estructurador optara por edificar grandes cantidades de espacio construido en altura. Esto es a lo que Jaramillo (2009) denomina como renta primaria diferencial tipo 2, en donde las ventas por construcción en altura superan el costo adicional de la construcción del mismo, haciendo que la demanda absorba el incremento del precio del espacio construido; Jaramillo (2009) afirma que: "a menudo el gran capital, para difuminar el riesgo, prefiere diversificar su inversión en varias operaciones pequeñas, en vez de concentrarlas en una sola"

Esta relación existente entre terrateniente y estructurador/capitalista devela consecuencias para el consumidor final del producto inmobiliario, ya que es este el que debe suplir el sobre costo del espacio construido para que el capitalista pueda pagar su renta. Además, el Estado como actor activo en el mercado inmobiliario, a la hora de adquirir productos inmobiliarios (a través de planes de crédito por parte de los ciudadanos), también se ve afectado, por lo que este sistema de renta del uso del suelo beneficia únicamente al capitalista (que arriesga capital en función de la venta positiva de sus productos) y al terrateniente (que permitió esta actividad constructora en un espacio de su propiedad).

...intervención del Estado, el cual desempeña un papel clave tanto en la introducción de las relaciones capitalistas en la rama como en su funcionamiento, creando condiciones ad hoc

para la acumulación en el sector, constituyéndose él mismo en comprador de espacio construido, poniendo a disposición del capital constructor masas de dinero que operan como capital de circulación, generando subsidios para ampliar la demanda, adaptando la estructura jurídica para garantizar una adecuada oferta de tierras, etcétera (Jaramillo, 2009, p. 105).

### **7.3 Vivienda y Calidad de Vida**

La vivienda de interés social VIS en Colombia es entendida por el Estado como un concepto universal que define la Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos de la ONU, en donde se establecen los parámetros de calidad de una vivienda adecuada que pueda satisfacer los derechos de habitabilidad de cada ciudadano. El folleto informativo N° 21 de ONU Hábitat, El derecho a una vivienda adecuada, consigna los aspectos fundamentales que caracterizan una vivienda adecuada, según este organismo el derecho a una vivienda debe contemplar dos dimensiones, las libertades y derechos.

La dimensión de las libertades detalla la protección a los ciudadanos en contra de un desalojo forzoso o casos arbitrarios de demolición, así como la libertad de ser libre de acciones que atenten la privacidad del núcleo familiar o el derecho a elegir la ubicación de la residencia. Por otro lado, la dimensión de los derechos contempla la seguridad de la tenencia de la vivienda por parte de los ciudadanos y también se detalla el acceso no discriminatorio de la población a planes de vivienda. Estas dimensiones guían el aparato conceptual para la definición de una "vivienda adecuada" que propone la ONU, la cual expone siete criterios para determinar si una vivienda cumple con los requisitos de una habitabilidad digna.

El primero de ellos es la seguridad de la tenencia, el cual busca que los ciudadanos cuenten con mecanismos de tenencia jurídica del inmueble que los defiendan de posibles desalojos o demoliciones, otro criterio es el de disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura el cual permite a los habitantes vivir de manera cómoda, ya que en este se contempla el suministro de agua potable, de instalaciones sanitarias, luz eléctrica, energía para la cocción de alimentos y la eliminación de residuos. El tercer criterio es el de asequibilidad, el cual contempla el precio del inmueble, el cual debe pactarse según la necesidad y capacidades de los ocupantes. Cuarto, la habitabilidad de la vivienda debe garantizar seguridad física y un espacio suficiente para los ocupantes, además se toman en cuenta acciones que protejan a la población de la intemperie, se les debe garantizar un refugio

en contra del frío, la humedad, lluvia y demás. Quinto, la accesibilidad contempla que una vivienda no es adecuada si no se toman a consideración las particularidades y necesidades de las personas beneficiarias de la vivienda. Sexto, la ubicación de la vivienda debe permitir a sus ocupantes acceder de manera sencilla y directa a servicios de salud, educación, recreación, etc. Séptimo y último, el criterio de adecuación cultural el cual toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural de los ocupantes.

Estos siete criterios, definen lo que es una vivienda adecuada para la población, así que bajo estas condiciones el Estado debe procurar y promover su actividad de construcción de vivienda. Estos criterios se acogen a todos los productos inmobiliarios en los que el Estado tiene injerencia, tal es el caso de la Vivienda de Interés Social, la cual tiene particularidades y características que la diferencian de otros productos inmobiliarios, como la vivienda individual (casas) o la vivienda en serie. La VIS conforma un tejido de habitación muy particular que según Rolando Cubillos (2009) es el conjunto residencial, que lo define de la siguiente manera:

El conjunto residencial es una forma racional de optimizar y apropiar el territorio. Se caracteriza por estar constituido por agrupaciones de viviendas, que cuentan con zonas verdes y servicios comunitarios. Además, tienen un sistema vehicular y peatonal interno relacionado con la ciudad. (Cubillos, 2009, p. 129).

La modalidad de hábitat en la vivienda social (vivienda en altura) implica ciertos efectos en la calidad de la misma, ya que este modelo de tejido habitacional conforma unos cambios de carácter demográfico, físico y social, lo que implica nuevas dinámicas en el comportamiento de la población con su entorno. Frente a esto, el Estado colombiano ha decidido formular propuestas para que las VIS cuenten con la calidad necesaria, tales como edificar las viviendas con un área adecuada para dormir, un espacio para el aseo personal y de la ropa y una unidad de alimentación que permita a los ocupantes preparar y consumir y los alimentos de manera higiénica.

Pero esta forma de leer la calidad de la vivienda deja por fuera fenómenos sociodemográficas como la densidad residencial, la cual toma en cuenta el número de personas que habitan una misma unidad residencial. Para Rolando Cubillos el modelo de construcción de vivienda en altura influye de manera directa en problemas urbanos, el autor sustenta que: "...estas

modificaciones pueden comprometer la calidad de la vivienda y su hábitat, en la medida en que pueden producir los siguientes efectos: densificación del hábitat existente y desarticulación espacial en su área de afectación y con la ciudad" (Cubillos, 2006, p. 124).

La densificación del hábitat existente es un fenómeno urbano que tiene como antecedente a dos principales actores, de un lado está el sector privado que construye vivienda en altura, lo cual ayuda a aumentar el índice de densidad poblacional, y el Estado, que a través de herramientas jurídicas se ha limitado a ofertar subsidios para la vivienda, pero este no toma en cuenta que el modelo de construcción en altura implica una densidad poblacional, lo cual afecta la calidad de vida de los ciudadanos, pero de la misma manera, se beneficia de este modelo constructivo al racionalizar los recursos necesarios para la construcción y producción de equipamiento urbano.

La densidad representa un índice inverso al consumo del suelo, se expresa en la relación de habitante/hectárea, y supone un uso más racional de los recursos, tanto naturales como urbanos, lo que para el estado significa una mayor economía en la provisión de servicios e infraestructuras urbanas. Por otra parte, para el sector privado la densidad se traduce y opera como un volumen de transacciones que proporciona una mayor rentabilidad y ganancia. (Marengo, Monayar, Sicoli, 2018, p. 71).

Para el Estado, toda la problemática de vivienda social debe responder a la solución de un déficit habitacional, el cual según el DANE, permite identificar la brecha entre el número total de hogares y los que viven en condiciones adecuadas, este déficit se compone de otros dos déficit que evalúan condiciones y variables diferentes, el primero de ellos; el déficit cuantitativo identifica a las viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, por lo que toma en cuenta el tipo de vivienda (se consideran en déficit los hogares que habiten en carpas, contenedores, cueva o refugio natural), el material de las paredes exteriores, la cohabitación (se considera en déficit los hogares en los que habitan tres o más hogares) y el hacinamiento no mitigable (se considera en déficit si cuatro o más personas duermen en el mismo cuarto). Por otro lado, el déficit cualitativo identifica a los hogares que residen en viviendas con deficiencias que pueden ser mejoradas mediante intervenciones, este déficit toma en cuenta el hacinamiento mitigable (se considera en déficit si hay más de dos y hasta cuatro personas durmiendo por cuarto), el material de los pisos, la cocina (se considera en déficit si en el

espacio utilizado para cocinar también se usa como cuarto para dormir) y los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y recolección de basuras.

Esta metodología de medición del déficit habitacional, es lo que le indica al Estado si la calidad de vida de los hogares se ha mejorado o no, pero este déficit no toma en cuenta la densidad poblacional, ya que esta se mide en función del número de personas que habitan una unidad residencial en un determinado territorio, por lo que tomar en cuenta el déficit habitacional y la densidad poblacional es clave para entender si el Estado ha llevado a cabo sus estrategias de calidad de vida en los hogares.

## **8. Enfoque Metodológico y Sociológico.**

### **8.1 Planeación y políticas urbanas.**

La vivienda es un concepto sociológico de suma importancia ya que devela generalidades y patrones de una sociedad inmersa en el fenómeno urbano, "podríamos partir afirmando que la vivienda, en cuanto a sus formas y características, está estrechamente ligada a la organización y valores de una sociedad" (Maldonado, p. 1). La sociología entiende que el espacio construido (en este caso la vivienda) aporta información sobre la conexión entre la organización social y la forma espacial de los inmuebles, ya que las formas de ordenación y las características físicas de las edificaciones reflejan exigencias sociales de cómo se debe estructurar la vivienda.

Las directrices que dictaminan de qué manera y bajo qué parámetros se debe abordar una problemática urbana (disponibilidad de vivienda asequible para población de bajos recursos) desde la política urbana responden a contextos socio-políticos, en donde actores e intereses de diferente tipo se deben coordinar para la consecución de una meta como tal.

La planeación urbana en Colombia responde a lineamientos y directrices de corte jurídico, en donde leyes y decretos detallan la forma y la gestión en que el proceso de planeación urbana debe ser abordado. Además, los instrumentos que usa la institucionalidad para leer el problema de habitabilidad y vivienda en la población, expone la forma en que el Estado es capaz de dar solución a dichos problemas, por ende, el análisis de estos es fundamental para develar la naturaleza relacional de los actores inmiscuidos en problemáticas de carácter urbano.

Es importante entender que la planeación urbana es un trabajo que busca abordar la evolución y proyección de problemas urbanos como un método para la solución de problemas en el futuro y el presente, es decir, la implementación de un método que busca dar respuesta a un problema debe ser proyectada en función de lo que se espera que realice y la forma en que impactaría el problema en un futuro. Por ello, la armonía y coordinación de directrices jurídicas en el campo urbano es importante para la gestión planificada del crecimiento de una ciudad.

Estas políticas de carácter urbano son expedidas por diferentes tipos de autoridad nacional, por ejemplo, el Estado rige y regula las características que la vivienda social debe tener, el distrito a través de herramientas como el POT (Plan de Ordenamiento Territorial) establece en qué lugares de la ciudad pueden construirse estos proyectos y alcaldías locales a través de programas de renovación urbana pueden cambiar el entorno inmediato de dicho proyecto. Esta dinámica de leyes en un mismo contexto y problemática trae consecuencias negativas para el Estado, ya que la coordinación y armonía que están requieren para dar respuesta a problemas tan complejos como la vivienda de interés social, hace que resulte engorroso el ejercicio de la planificación urbana; frente a esto, Peter Brand experto en planeación urbana, expone que “Este pluralismo jurídico, en cuanto a modos y fuentes de regulación social, no sólo cambia radicalmente la manera de planificar, sino también las formas de mantener la legitimidad y autoridad del Estado como depositario último del interés colectivo” (Brand, 2001, p.27).

La planeación urbana tiene que lidiar con problemas de variada índole que se presentan en la ciudad, tales como problemas medioambientales, calidad de hábitat, transporte, acceso al trabajo y educación, aumentando así la complejidad no solo de las formas en que se deben abordar dichos temas, sino en la coordinación y acciones de carácter público que buscan subsanar estos problemas, ya que estos puntos a analizar son también evaluados y monitoreados por otras instituciones (locales, nacional e internacionales). Esto resulta en una compleja y extensa red de actores inmiscuidos en problemáticas urbanas, haciendo que diferentes leyes y decretos sean expedidos, en función de dar respuesta al problema como tal.

“Cada vez son más los instrumentos y tribunales jurídicos (el referendo, la acción de tutela, la acción de cumplimiento, las acciones populares, la Corte Constitucional, el

poder de arbitramiento de los Ministerios del gobierno nacional) los que definen los límites de acción de la planeación urbana” (Brand, 2001, p. 27).

Las problemáticas urbanas al ser abordadas desde un campo jurídico complejo y variado, reciben un rol político, ya que deja de ser el conocimiento experto el que aboga por una planificación urbana ordenada y sistemática, sino que la naturaleza de la relación de los intereses, actores y formas de entender la ciudad, acapara todo el campo de la problemática urbana.

## **8.2 La política pública de vivienda**

Las políticas públicas de vivienda tienen dos momentos fundamentales en la gestión de la planificación urbana en Colombia, el primer momento se caracteriza por una normativa que estaba dirigida a la regulación de la actividad económica de la producción de vivienda, el Estado buscaba tener injerencia directa en la financiación y producción de la misma, además fomento herramientas como créditos y subsidios para que la población pueda acceder al pago de esta. Una de las grandes normas que explica esto, fue la creación del sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante) con los decretos 677, 678, 937 y 11229 de 1972 que estaban formulados dentro del Plan Nacional de Desarrollo fomentado por el presidente de aquel entonces Misael Pastrana.

Este sistema buscaba ofrecer a los colombianos una forma de acceder a un crédito hipotecario de largo plazo para comprar vivienda, gracias a este sistema la población pudo acceder a créditos para la adquisición de un inmueble, la industria de la construcción se desarrolló y se creó empleo; otro mecanismo para reforzar el plan del Estado de fortalecer la industria de la construcción y brindar opciones a la población de una vivienda, se crearon las leyes 049 de 1990 y el decreto 0839 de 1989, que para Luis Figue, experto en políticas públicas, son importantes, ya que estas establecen un plan de entrega de subsidios, el autor sustenta que “(las leyes)... en líneas generales definieron el SFV (subsidio a la demanda), dispusieron las condiciones para el acceso de los beneficiarios y los requerimientos a los proyectos de soluciones (oferta)”. (Figue, 2008).

El segundo momento en las políticas públicas de vivienda se da en la década de los 90, ya que un cambio en la política habitacional provocó que “el Estado pasara de ser un promotor

de vivienda a ser un Estado regulador de su mercado sin parámetros de calidad que orienten su actuación” (Ceballos, 2006, p. 1). La Ley 3ra de 1991, redefinió el papel del Estado en su obligación de brindar opciones de vivienda a la población vulnerable en pro de la satisfacción de su derecho a una vivienda propia y digna, después de esta ley el Estado se vio en la necesidad de trasladar su responsabilidad al sector privado, el cual no tiene los mismos intereses del Estado, ya que su accionar se centra en la acumulación de capital, lo que hace que la producción de viviendas se centre en la relación costo-beneficio, y no en la calidad de la vivienda como tal.

Además, se expiden otras leyes y decretos que cambiaron la forma en que el Estado aborda la vivienda de interés social y la problemática urbana, como la Ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana que contempla las normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes, o como la Ley 388 de 1997 de Desarrollo territorial, que detalla la creación y aplicación de Planes de Ordenamiento Territorial (POT), que permitió un cambio en la administración y el manejo de problemáticas urbanas, ya que alcaldes e instituciones pueden abordar la dinámica urbana desde una perspectiva territorial y más acorde al contexto de las particularidades de cada ciudad.

Este segundo momento, se caracteriza por la función que cumple la institucionalidad en la problemática de vivienda, ya que a diferencia del primer momento, el Estado ahora se encarga de provisionar suelo disponible para la construcción de proyectos y la tarea de edificar la vivienda de interés social recae en el sector privado, lo que influyó directamente en la dinámica residencial en el país, ya que el Estado reduce su injerencia en la vivienda social al brindar subsidios y créditos a la población, haciendo que la oferta de vivienda por parte de privados, sea dirigida a población potencialmente beneficiaria, es decir, familias de sectores socioeconómicos medio – bajo.

Para Olga Lucia Ceballos, el Estado no ha tomado el papel regulador de las condiciones de vida y de la calidad de las viviendas ofertadas a la población de bajos ingresos, sustenta que:

“la persistencia de deficiencias en las condiciones de higiene, los cuales resultan insuficientes en términos de garantizar la salud física y mental de sus habitantes. Aún persisten los índices de hacinamiento y el bajo nivel en las especificaciones constructivas con las que son entregadas las viviendas nuevas” (Ceballos, 2006, p 3).



La responsabilidad del Estado en brindar opciones para la obtención de una casa para las poblaciones de bajos ingresos, ya es una tarea que tomaron los sectores privados, lo que desemboca en la desarticulación de la institucionalidad y el derecho ciudadano a vivir en una vivienda digna. Si el Estado no tiene influencia en la dinámica de la vivienda de sus ciudadanos, pierde poder en la forma de incidir sus decisiones en la ciudad, ya que al dejar la oferta de vivienda en manos privadas, pierde influencia en el control y en el planeamiento de la estructura urbana, Ceballos (2006) afirma:

“Las dificultades de conexión y movilidad, asociadas a la baja provisión de equipamientos, marginan a los residentes de estos barrios del disfrute de una buena calidad de vida urbana, situación más dramática en el caso de los barrios de origen clandestino. Las condiciones urbanísticas, en las que se resalta una alta densidad de viviendas por hectárea y una muy baja provisión de espacios colectivos afectan de igual forma la calidad de vida de esta población” (Ceballos, p. 5).

Esta transformación que sufrió la injerencia del Estado en problemáticas urbanas no solo ve en un carácter nacional, sino también en uno local. El Plan de Desarrollo que formulo la administración de la alcaldía de Enrique Peñalosa llamado Bogotá Mejor para Todos, también se contempla la importancia del sector privado no solo en la producción de vivienda, sino en su papel en la disminución del déficit habitacional.

“De acuerdo con el Plan de Desarrollo 2016 – 2020, “Bogotá Mejor para Todos”, el Plan de Ordenamiento Territorial y la legislación nacional, la estrategia que se desarrollará para asegurar el suelo y reducir el déficit habitacional de suelo urbanizable, vivienda y soportes urbanos, comprenderá la asociación del sector público y el sector privado” (Revista Buen Hábitat de la Alcaldía de Bogotá, 2016, p. 33).

### **8.3 Bogotá como Ciudad Global.**

En orden de entender a Bogotá como una ciudad global según las directrices y características que engloba este concepto, es necesario abordar un análisis desde varias perspectivas, ya que los cambios físicos que sufre una ciudad desde la perspectiva global, responden a una liberalización del comercio que se traduce en una transformación de la industria manufacturera - comercial a una industria de servicios, además, el cambio del flujo poblacional y el uso del suelo, inciden en la dirección en que la ciudad ha ido creciendo.

La liberalización del comercio ha hecho que las ciudades hayan sufrido cambios en sus sectores económicos; el flujo de dinero, surgimiento de empresas, servicios y productos requieren de un espacio físico en la ciudad, por lo que la importancia del sector privado en la dinámica urbana es fundamental, ya que esta tiene la capacidad de transformar el tejido urbano, afectando así la gobernabilidad e injerencia del Estado en temáticas de carácter urbano.

Según el análisis de Jorge Alessandri (doctorado en estudios territoriales), sobre la transformación urbana de la ciudad, la economía de Bogotá en la década de los 90 se caracterizó por ser una plataforma enfocada a desarrollar negocios y empresas comerciales y de servicios, durante esta época el sector servicios en la ciudad era el que mayor porcentaje de participación del PIB aportaba con un poco más del tercio del total como lo podemos ver en la imagen 3. Según este autor características de la ciudad como su localización geográfica, un entorno rural productivo y la centralidad institucional, fomentaron que la ciudad concentre un importante flujo de capital extranjero, por lo que el sector servicios se vio beneficiado.

Durante los años 90, la economía del país decidió tomar una posición aperturista en donde se buscaba que comercios internacionales instauraran sus negocios en la ciudad, por ello, el Estado formuló leyes en las cuales se beneficiaba un contexto económico sin restricciones que estancaran la inserción de esta nueva economía al país.

### Imagen 3.

Cambios en el PIB por sectores de Bogotá 1991 – 2000.

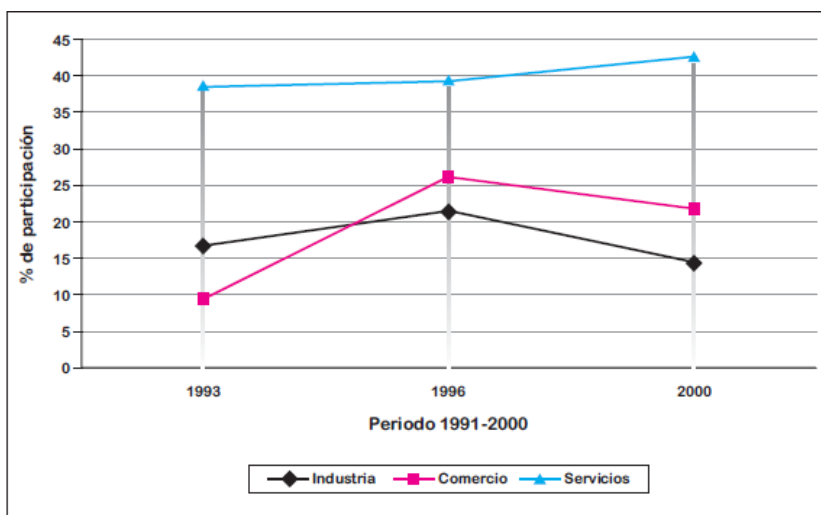


Imagen 3. Tomado del artículo Transformación urbana de la ciudad de Bogotá, 1990-2010: efecto espacial de la liberalización del comercio.

En la entrada del nuevo milenio, la economía de la ciudad continuaba con una tendencia positiva hacia el sector servicios, en donde este representaba la mayoría del % de participación del PIB. Este cambio en la incidencia del sector servicios en la ciudad (mayor participación en relación a la década anterior), como ya se había expuesto, responde a los objetivos que buscaban las políticas aperturistas. En la imagen 4 podemos evidenciar la importancia que tiene el sector servicios en la ciudad, representado incluso más de la mitad del PIB en los años 2007 y 2010.

#### Imagen 4

Cambios en el PIB por sectores de Bogotá 2001 – 2010.

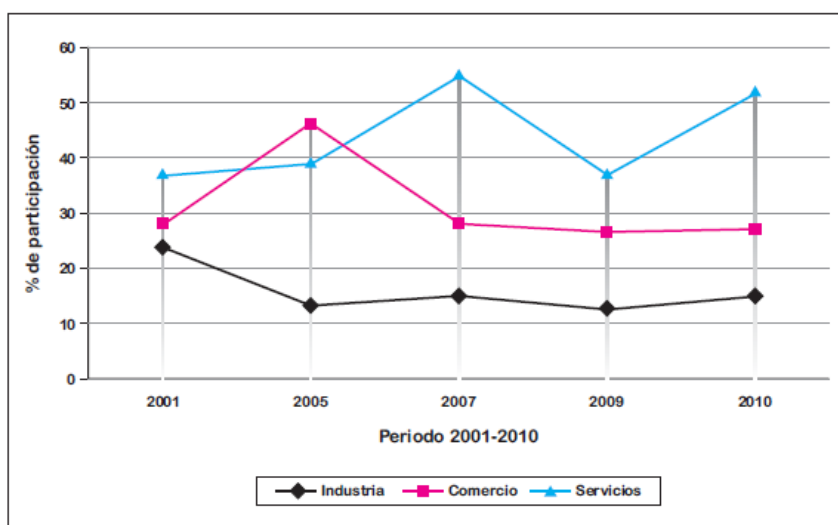


Imagen 4. Tomado del artículo Transformación urbana de la ciudad de Bogotá, 1990-2010: efecto espacial de la liberalización del comercio.

La creciente relevancia del sector servicios en la ciudad es clara, ya que mientras este sector representada un 38% de la participación del PIB en el año 1993, su incidencia es mucho mayor en el año 2010 con más del 50%. Esto demuestra que la ciudad de Bogotá es un centro de servicios importante para el país, lo que detalla una clara transición de la economía bogotana de una industria comercial, manufacturera y de servicios a una plataforma que brinda especial y única importancia al sector servicios.

Para la perspectiva de la ciudad global, la liberalización del comercio que influyó en la distribución espacial de la ciudad, también se vio afectada por el flujo poblacional que se asentaba en la ciudad. Bogotá al ser la ciudad con más industria y empleo del país, es un atractivo migratorio para la población rural del país, que desde los años 70 por problemas estructurales y de institucionalidad, la población afectada por la violencia en los campos y necesitada de un trabajo para el sustento de sus familias, decidieron migrar a la ciudad.

Este aumento sostenido de la población en la ciudad, que con las dinámicas de espacialidad que adoptaron las empresas privadas (de instaurarse en posiciones estratégicas en la ciudad en pro de la productividad) ayudaron a que se presenten dos fenómenos que influyeron en la forma en que Bogotá iba creciendo, la redensificación y la expansión. La creciente llegada de población a la ciudad, hizo que cada vez más personas vivan en el suelo urbano de Bogotá obligando que esta creciera en función de poder albergar a esta población. En la imagen 5 podemos observar de qué manera ha ido evolucionando el crecimiento poblacional en la ciudad de Bogotá, además es posible ver como desde el año 1985 la población creció el doble en comparación del año 2016, por lo que estos fenómenos de redensificación y expansión han ido tomando mayor incidencia en las últimas décadas.

## Imagen 5

### Crecimiento poblacional de Bogotá durante el Siglo XX.

Año	Bogotá	Crecimiento intercensal anualizado
1905	100,000	
1912	121,257	2.80%
1918	143,994	2.90%
1928	235,421	4.90%
1938	330,312	3.40%
1951	715,250	5.90%
1964	1,697,311	6.60%
1973	2,571,548	4.60%
1985	3,982,941	3.60%
1993	4,945,448	2.70%
2005	6,740,859	2.60%
2016*	7,980,001	1,6%

Imagen 5 tomada de Análisis demográfico y proyecciones poblacionales de Bogotá

#### **8.4 Estructura Residencial en Bosa.**

La construcción de vivienda de interés social responde a dinámicas de la renta urbana como lo explica Jaramillo con su concepto renta diferencial tipo 2, esto establece que la construcción en altura representa beneficios económicos para la empresa inmobiliaria que construye el proyecto residencial. Esta empresa inmobiliaria, o llamado también estructurador es el encargado de edificar las viviendas y también de decidir con que equipamientos puede contar el proyecto.

Los estructuradores urbanos en la ciudad de Bogotá se han ido transformando de acuerdo al contexto económico y político de la ciudad, en el estudio de la estructuración residencial intraurbana de Bogotá 1950 – 2005 que realizó la experta en temas de urbanismo Melba Rubiano, se argumenta que los estructuradores urbanos comenzaron siendo actores de pequeña escala en cuanto a su injerencia en la estructura residencial de la ciudad como tal, ya que estos gestionaban y construían residencias por encargo, además el modelo de construcción de vivienda vertical (edificio de apartamentos) apenas empieza a tomar fuerza; durante las dos primeras décadas de la segunda mitad del siglo XX el fenómeno que tomaba protagonismo en la ciudad es la acelerada urbanización de la población y el crecimiento de la vivienda autoconstruida por las familias que las habitaban. Esta dinámica de construcción de vivienda fue cambiando hacia un modelo en que los grandes capitales toman cada vez más fuerza en la estructuración residencial, a inicios de los años 70 se introdujo un nuevo modelo de adquisición de vivienda, la financiación residencial a largo plazo, lo que permitió que la población tuviera más opciones de adquisición de vivienda acorde a sus capacidades económicas; este fenómeno de grandes construcciones verticales se da según la autora gracias a que en América Latina se difunde una retórica en la que la inseguridad es un fenómeno común en las grandes urbes, por lo que edificios de apartamentos (comúnmente cerrados) son una solución viable a este problema, pero esto conlleva grandes consecuencias para el Estado, ya que este pierde terreno en la capacidad de gobernabilidad urbana y por ende, en su injerencia en la estructuración residencial planificada de la ciudad.

“Si lo público es lo que instituye al ciudadano, cada vez que se lanza un conjunto cerrado se pierde gobernabilidad urbana y se diluye el sentido democrático de la ciudad: la residencia en conjunto cerrado no es garantía de seguridad física para sus moradores, pero sí es una forma de producción de “anticiudad” y de exclusión” (Rubiano, 2007, p. 47).

Durante los años 80, el Estado comenzó a intervenir la dinámica de construcción residencial al adquirir competencias en el sistema de financiación y regulación de la actividad de construcción, además se incrementa la intensidad en la que se lanzan productos inmobiliarios unifamiliares en conjunto cerrado; estos cambios pueden verse efectuados al norte de la ciudad que es donde las empresas inmobiliarias de aquel entonces enfocaron su inversión. En la entrada de la década de los 90 tomó protagonismo la planeación urbana (debido a problemas de carácter estructural en la ciudad, tales como transporte, habitabilidad, etc.), y el sistema de financiación residencial a largo plazo deja de funcionar (colapso del sistema UPAC). Durante esta época el Estado anticipa y planea la intervención urbanística, entendiendo que el uso del suelo y su relación frente a la vivienda de la población es crucial para el cumplimiento de los deberes que se ven diligenciados en la constitución del 91 (vivienda digna y con opciones asequibles de adquisición). En los años 2000 la estructura residencial estuvo marcada por la construcción de agrupaciones de casas en conjunto cerrado, lo que demuestra la consecución de un modelo de construcción en que prima la supuesta seguridad vecinal gracias al encierro de estas edificaciones.

Los estructuradores que tienen relación directa con el modelo de construcción vertical de apartamentos en edificio, son definidos en función de su comportamiento de construcción en relación con el momento económico de la construcción de vivienda. Es decir, su objetivo de obtener ganancias no depende solo de la demanda de vivienda de interés social, sino también en la forma en que el mercado de vivienda se comporta, por ejemplo, un estructurador prefiere invertir en un proyecto de vivienda cuando la población tiene una tendencia a conseguir créditos de vivienda, y no cuando esta variable muestra un comportamiento irregular negativo.

Melba Rubiano formula dos tipos de estructuradores enfocados en la construcción de vivienda en altura, el primero de ellos es al que la autora denomina como Institucionales – Riesgo, que tiene como característica la estable y regular participación de lanzamientos

inmobiliarios durante 55 años en la ciudad de Bogotá, este estructurador efectuó sus dinámicas constructoras en un contexto en donde la actividad de la construcción no pasaba por un buen momento, por lo que este actor asumió el riesgo de pérdida económica de su inversión ya que no se le aseguraba una entrada de capital por la venta de sus productos inmobiliarios. El auge de este estructurador se concentró entre 1997 y 2005, representando más del 25% del porcentaje total de la producción residencial inmobiliaria entre 1950 y 2005, además este concentró su actividad constructora en la producción de apartamentos en edificio, es decir, se priorizó una modalidad constructiva de verticalización-densificación (número elevado de personas que habitan un espacio limitado, incrementando la tasa de personas que viven en un m<sup>2</sup>).

Otro estructurador que también enfocó su inversión en la construcción de apartamentos es el llamado Institucional – Cautela, que a diferencia del Institucional – Riesgo no decidió hacer inversiones en productos inmobiliarios en tiempos donde la actividad constructora no pasaba por buenos momentos, este estructurador decidió aumentar su capacidad de producción de vivienda en épocas en donde el auge de la construcción era positivo. La construcción de apartamentos en edificio con acceso directo a la calle era de especial relevancia para este estructurador, ya que representó casi el 50% de toda su actividad productora que tuvo un auge entre 1997 y 2001.

Para poder definir qué tipo de estructurador tuvo incidencia en la producción de vivienda de Bogotá después del año 2005 en relación a la producción de vivienda de interés social, es necesario observar el comportamiento de la cartera de vivienda en Colombia, ya que esta variable nos muestra de que manera la población se ha ido acogiendo a programas de crédito. En la imagen 6 podemos observar cómo ha sido el comportamiento de la cartera de vivienda sobre el PIB a lo largo de los años.

## **Imagen 6**

### **Cartera de Vivienda sobre PIB y su tendencia**

---

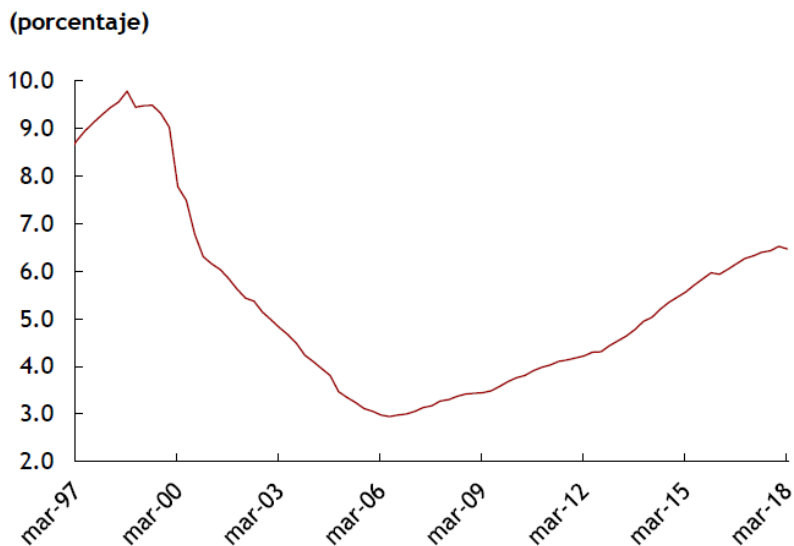


Imagen 6 tomada de Análisis de la cartera del mercado de vivienda en Colombia.

La imagen 4 denota que desde el año 2006 la cartera de vivienda ha tenido un comportamiento ascendente, lo que demuestra que el mercado de la vivienda desde este año ha tenido un comportamiento positivo para los objetivos de los estructuradores que prefieren invertir en tiempos de auge económico residencial, es decir, el tipo de estructurador que tomó gran importancia en la construcción de vivienda durante la última década es el Institucional – Cautela.

Este contexto positivo para la construcción de vivienda, nos permite analizar cómo ha sido el comportamiento de este fenómeno en la localidad de Bosa. Para entender esto, es necesario abordar las UPZ (Unidad de Planeación Zonal) que conforman a la localidad y de qué manera estas influyen en la actividad constructora.

El POT (Plan de Ordenamiento Territorial) es una norma urbana que define bajo que maneras y parámetros se debe abordar el uso del suelo, en donde se debe construir vivienda, actividades productivas y demás. Esta norma detalla la creación de unidades territoriales más grandes que un barrio pero más pequeñas que una localidad, la función de estas es servir como instrumento de planificación urbana que tenga en cuenta el contexto inmediato a sus inmediaciones, ya que la institucionalidad entiende que la planificación urbana debe tomar en cuenta particularidades de cada sector territorial, por lo que clasificarlas y definir las en función de su uso o valor para la planificación es fundamental.



## Imagen 7

### Clasificación y extensión de las UPZ de Bosa.

Número	UPZ	Clasificación	Área (ha)	%
49	Apogeo	Residencial consolidado	210,6	8,8%
84	Bosa occidental	Residencial de Urbanización incompleta	430,4	18,0%
85	Bosa central	Residencial de Urbanización incompleta	714,2	29,8%
86	El Porvenir	Desarrollo	461,0	19,3%
87	Tintal sur	Desarrollo	576,9	24,1%
<b>Total</b>			<b>2.393,0</b>	<b>100,0%</b>

Imagen 7 tomada de Monografía Bosa 2017, Secretaria de Planeación de Bogotá.

La localidad de Bosa cuenta con cinco UPZ, de las cuales dos de ellas (Bosa Occidental y Bosa Central) están definidas como unidades residenciales de urbanización incompleta, es decir, son sectores de estratos 1 y 2 donde el uso predominante del suelo es destinado para la vivienda y su entorno físico presenta carencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público. Estas UPZ indican que es necesario que el distrito implementar planes de renovación urbana para solventar las problemáticas que esta presenta. La UPZ Apogeo cuenta con una clasificación de Residencial Consolidado, es decir, son sectores consolidados de uso predominantemente residencial y no presenta falencias en la infraestructura o equipamiento urbano inmediato. Las dos UPZ restantes son las que toman protagonismo en esta investigación, ya que están denotan el cambio en la estructura residencial y su clasificación de planeación zonal responde a las dinámicas de construcción que toman presencia en estas UPZ. El Porvenir y Tintal Sur están clasificados como Desarrollo, lo cual significa que son sectores poco desarrollados y con grandes predios desocupados, por lo que el distrito ve un potencial importante en estas UPZ, ya que es posible introducir grandes construcciones que respondan a la necesidad de la población, como lo es la vivienda.

La empresa Metrovivienda (empresa industrial y comercial de la Alcaldía Mayor de Bogotá que fomenta y promueve la vivienda de interés social) decidió crear el proyecto Ciudadela El Recreo en el año 2000, entendiendo que en este territorio era necesario la inclusión de proyectos de construcción a gran escala; vale aclarar que en este año no se habían formulado unidades territoriales como las UPZ, la norma que gestiona a las UPZ se dictamino en el año

2004 con el artículo 49 del Decreto 190 de 2004, pero la forma en que se entendió las dinámicas y necesidades de este territorio, corresponden también a la forma en que la UPZ Desarrollo se define.

La construcción de este proyecto denota una clara diferenciación física con las características tradicionales de este sector, ya que el modelo residencial imperante en estas unidades territoriales son casas de 1 a 3 pisos, por lo que la introducción de apartamentos en edificio contrasta fuertemente con este contexto. En las imágenes 8 y 9 podemos ver como los patrones urbanísticos se diferencian claramente uno del otro, en la imagen 6 se demuestra como lo que en un futuro llegó a ser la Ciudadela El Recreo eran terrenos baldíos y estaban rodeados de barrios residenciales con casas de 1 a 3 pisos, además el flujo poblacional cambió drásticamente, ya que los m<sup>2</sup> que conforman un solo conjunto residencial, fácilmente puede albergar más personas que una cuadra entera de un barrio tradicional.

### **Imagen 8**

**Vista satelital de la UPZ Tintal Sur en el año 1998.**



Imagen tomada de SINUPOT, Secretaria Distrital de Planeación.

### **Imagen 9**

**Vista satelital de la UPZ Tintal Sur en el año 2014.**



Imagen tomada de SINUPOT, Secretaria Distrital de Planeación.

Este drástico cambio en el tejido urbano de la vivienda responde también al uso del suelo y la actividad que se genera en este, ya que para los estructuradores es mucho más simple comenzar proyectos de vivienda en sitios donde hay terreno baldío disponible, por lo que la decisión de que equipamiento debe tener ese proyecto (zonas verdes, espacios comunes, parqueadero,, etc.) recae sobre los intereses del estructurador, y no se tiene en cuenta el contexto inmediato, por ejemplo, al edificar un proyecto en un terreno donde ya existen barrios residenciales, y su entorno ya está edificado con diferentes estructuras, el espacio es el que determina si este proyecto puede tener una entrada compartida de los habitantes (portería), salón comunal, etc.

La introducción de proyectos de vivienda en sitios donde ya existen edificaciones, y no es posible aumentar el espacio a construir, obliga a los estructuradores a aprovechar el espacio disponible al máximo, por lo que es posible ver torres de apartamentos de más de 8 pisos en barrios tradicionalmente residenciales(UPZ Bosa Occidental y Bosa Central); ocurre lo contrario en sitios donde el terreno disponible es extenso, por lo que el estructurador puede edificar su proyecto en función de sus intereses. En la imagen 10 y 11 podemos ver la evolución de como los edificios con mayor número de pisos se encuentran en sitios que ya tienen edificaciones en sus inmediaciones, por eso es que estos proyectos no se encuentran

en la periferia de la localidad de Bosa (que es donde más terrenos baldíos hay), sino en sitios donde el tejido residencial tradicional son las casas.

### Imagen 10

#### Alturas por manzana. Bosa 2012.

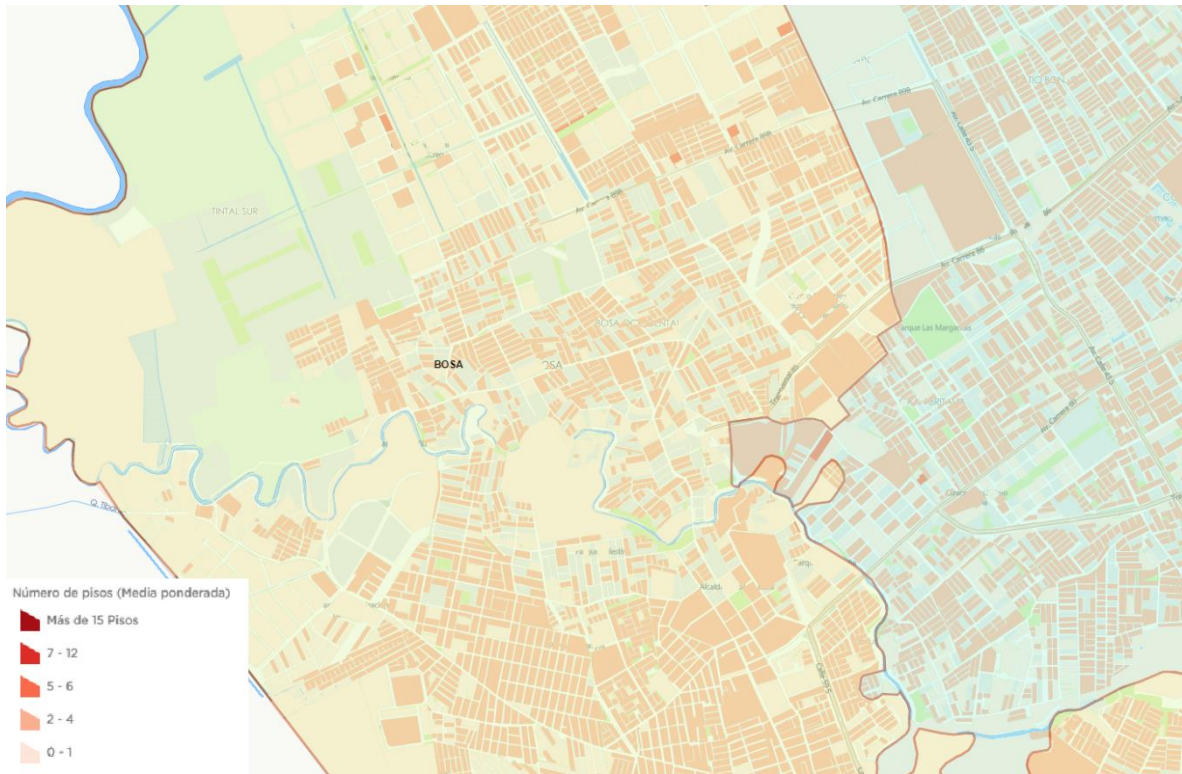


Imagen tomada de Mapas Bogotá.

### Imagen 11

#### Alturas por manzana. Bosa 2019

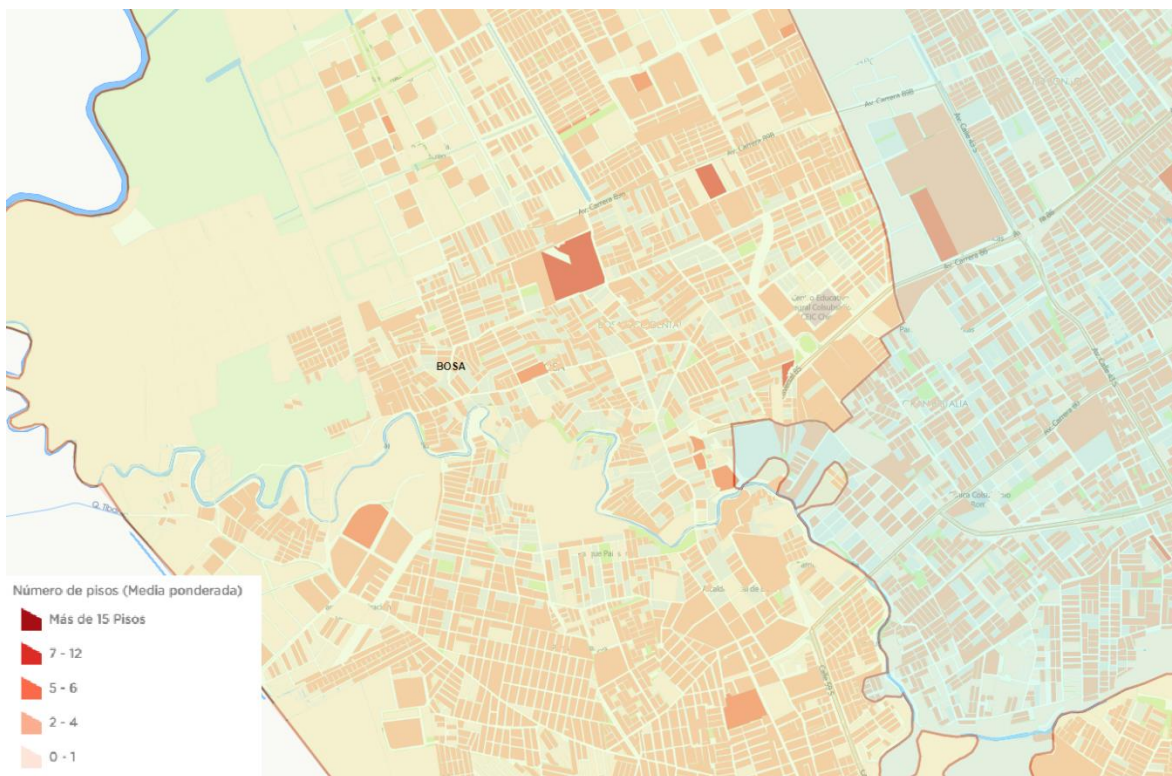


Imagen tomada de Mapas Bogotá.

### 8.5 Déficit habitacional y Calidad en las VIS.

La vivienda más allá de ser un concepto que denota una estructura utilizada para vivir, es también una forma de entender como una sociedad se organiza y como sus habitantes se desenvuelven en ella. Por eso el análisis de como el Estado entiende a la vivienda es fundamental, ya que este es el ente encargado de brindar condiciones óptimas de habitabilidad a la población.

La ONU ha establecido directrices en la que se denota como debe instituirse una vivienda digna, en donde sus beneficiarios deben desenvolverse de manera cómoda, de tal manera que sus derechos como la privacidad, el descanso, el desenvolvimiento social, la actividad de comer y demás variables, deben verse protegidos y amparadas por los Estados en general.

El derecho a una vivienda adecuada incumbe a todos los Estados, puesto que todos ellos han ratificado por lo menos un tratado internacional relativo a la vivienda

adecuada y se han comprometido a proteger el derecho a una vivienda adecuada mediante declaraciones y planes de acción internacionales o documentos emanados de conferencias internacionales. (ONU Habitat, 2010, p. 1).

Por este motivo, según la ONU, los Estados tienen tres tipos de obligaciones frente a su función en las problemáticas de una vivienda digna. Primero, el Estado tiene la obligación de respetar el derecho de una vivienda digna a cada ciudadano, por lo que acciones como desalojos forzosos, negación de la seguridad a la tenencia, la discriminación a algún grupo beneficiario de proyectos de vivienda y la transgresión al derecho de la privacidad están totalmente repudiados. El Estado también tiene la obligación de proteger la dinámica residencial, esta se ve reflejada en la formulación y la aplicación de políticas públicas que se cercioren y vigilen que el sector privado (empresas inmobiliarias) respete el derecho de una vivienda digna a las personas que se les oferta unidades residenciales, además también tiene la obligación de controlar que todas las personas reciban una cobertura de servicios públicos. Por último, el Estado tiene la obligación de realizar acciones que estén encaminadas a abordar políticas que fomenten la construcción de vivienda que este enfocada a población vulnerable o de escasos recursos, además, se deben adoptar medidas que busquen disminuir la carencia de vivienda en la población.

El Estado en cabeza del DANE desarrolló un mecanismo que sirve para medir y vigilar de qué manera y bajo qué parámetros la vivienda en el país tiene insuficiencias de calidad que afectan la vida de los ciudadanos. Este mecanismo se llama déficit habitacional, sirve para medir cual es la brecha existente entre los requerimientos de vivienda (para implementar la calidad) y las unidades apropiadas para ser habitadas. El déficit habitacional lo componen dos indicadores, el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo, estos tienen una relación directa con las carencias habitacionales que cada unidad residencial puede presentar, por lo que estos dos déficit evalúan la calidad de la vivienda y la habitabilidad desde esos dos componentes.

El déficit cuantitativo de vivienda es el encargado de identificar que viviendas cuentan con deficiencias estructurales y de espacio, por lo que es necesario adicionar nuevas unidades residenciales al stock de viviendas en condiciones óptimas de habitabilidad, este déficit se concentra en analizar variables como el tipo de vivienda, el material de las paredes exteriores, la cohabitación y el hacinamiento no mitigable. De otro lado, el déficit cualitativo es el

encargado de identificar las viviendas que cuentan con deficiencias que pueden ser solventadas mediante intervenciones que pueden garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, este déficit analiza variables como el hacinamiento mitigable, el material de los pisos, la cocina y los servicios públicos.

Según los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 del DANE, Bogotá es la ciudad capital con mejores resultados en el déficit habitacional. En la imagen 12 podemos ver como el déficit cualitativo es el que predomina en la ciudad, por lo que tomar acciones que puedan intervenir a estas viviendas es fundamental para cerrar más la brecha del déficit habitacional.

**Imagen 12**

**Resultados Déficit Cuantitativo – Cualitativo. CNPC 2018**

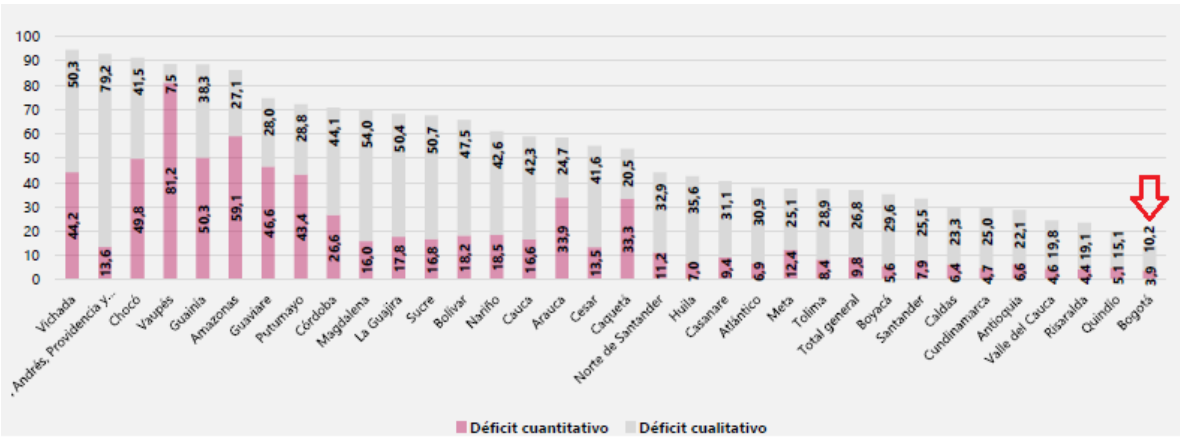


Imagen tomada del informe de Déficit Habitacional 2018 del DANE.

El comportamiento del déficit habitacional en la ciudad de Bogotá ha mostrado resultados positivos, disminuyendo de manera considerable el número de hogares con déficit cuantitativo y cualitativo desde el año 2003. En la imagen 13 podemos detallar como estos resultados se disminuyeron en más de la mitad, por lo que la estrategia que han tomado los alcaldes en cuanto a esta problemática, ha resultado efectiva. ¿Pero cuáles son los mecanismos para la disminución de estos índices?

### Imagen 13

#### Número de hogares en déficit cuantitativo, cualitativo y total en Bogotá, 2003 – 2017.

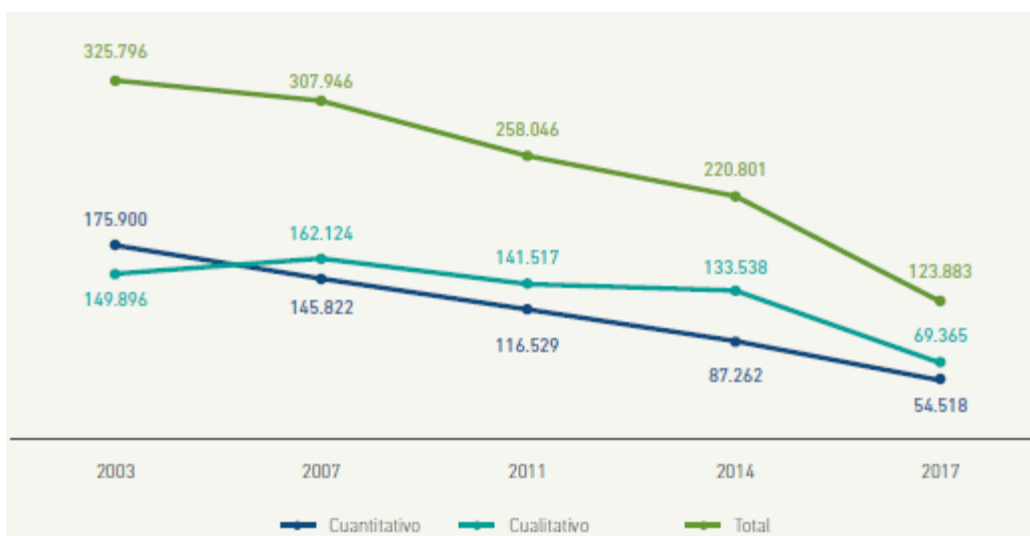
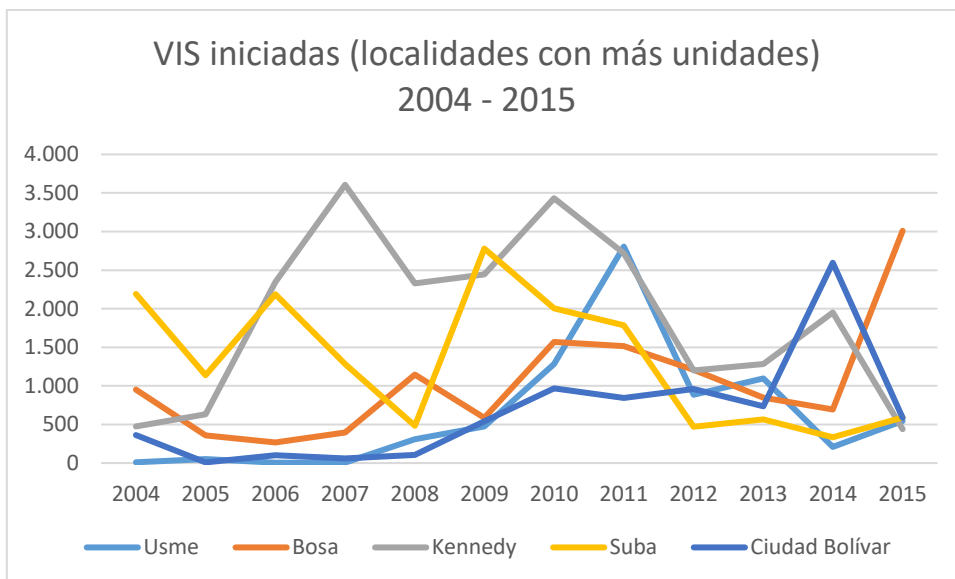


Imagen tomada del informe Bogotá Como Vamos 2018.

Para poder lograr la disminución del Déficit Cuantitativo de Vivienda, el distrito y el gobierno nacional optan por dos mecanismos, el primero de ellos la entrega de subsidios distritales de vivienda, el segundo es la producción de vivienda nueva, que se traduce en la construcción o gestión de VIS. El comportamiento de esta dinámica residencial en la Localidad de Bosa es algo irregular, como podemos ver en la imagen 14; las localidades con más VIS iniciadas se caracterizan por ser localidades periféricas que albergan una población heterogénea, vale la pena resaltar el repunte en la construcción de VIS en el año 2015, siendo la localidad con más viviendas producidas en ese año.

### Imagen 14





Elaboración propia con base al Censo de Edificaciones del DANE 2015.

Los mecanismos utilizados para disminuir el déficit cualitativo de vivienda son programas distritales en donde se busca mejorar la estructura o los materiales de los que están hechos estas casas con déficit, este programa comprende el mejoramiento integral de barrios y de viviendas, por lo que su mejora depende de la acción del distrito.

## 9. Conclusiones

La problemática de la vivienda en el Estado colombiano es entendida como un factor a abordar en función de brindar y satisfacer el derecho a la vivienda por parte de todos los ciudadanos, por ende el Estado a través de la formulación y la aplicación de políticas urbanas busca dar respuesta y solución a problemáticas que se dan en el contexto urbano. Cómo ya se expuso, la ciudad es vista desde un plano institucional como una plataforma en la que es posible desarrollar y fomentar la competitividad y productividad de las actividades que toman acción en este contexto, además, es también la plataforma en la que se busca dar satisfacción al derecho de una calidad de vida digna, en la que temáticas como la vivienda son fundamentales para garantizar este derecho.

Las políticas públicas de vivienda en Colombia sufrieron una transformación desde los años 90, que dejó como consecuencia una mayor injerencia por parte del sector privado en la producción de vivienda, además, el Estado pasó de ser un actor con autoridad directa en la producción de vivienda, a ser un regulador de la demanda de vivienda. Este cambio en la

función del Estado contempla un contexto en donde la ciudad ha sido víctima de cambios y transformaciones de carácter económico y poblacional, lo que afecta el comportamiento y la forma en que las ciudades crecen.

La erosión de las funciones estatales en la problemática de la vivienda, se explica gracias a que ha habido una especie de consenso entre el sector privado y el público para dar solución a un problema que responde a los intereses de cada actor, es decir, el Estado se ve beneficiado ya que el sector privado puede edificar vivienda ya que este mecanismo puede ayudar a disminuir el déficit habitacional al recibir los subsidios o créditos que el Estado entrega a la población y el sector privado se beneficia en cuanto a que uno de sus principales clientes es la misma institucionalidad, por lo que la dinámica residencial y su control ya no recae únicamente en el Estado, sino también a la relación que tenga el sector privado con la producción de vivienda que se oferta a población beneficiaria de ayudas del Estado.

El enfoque de la gobernanza urbana es útil para explicar y detallar como la naturaleza relacional de los actores que se encuentran inmiscuidos en un problema de carácter urbano puede cambiar de acuerdo al contexto en que se desenvuelve la ciudad como tal, por ello, teniendo en cuenta las características que denotan a una ciudad global y su relación con la importancia de la economía en la espacialidad de la ciudad, es claro que el Estado respondió a dinámicas que establece la aproximación de las máquinas de crecimiento, donde dueños de grandes capitales como terratenientes y capitalistas toman un papel particular en la estructura residencial, ya que estos son los que introducen estas novedades en los productos residenciales, cambiando así el tejido residencial de la localidad de Bosa.

Este papel que ahora adquirió el sector privado en la estructura residencial, se explica gracias a su modelo de construcción verticalización-densificación, en donde en función de sus intereses económicos, decidió crear vivienda en altura, por lo que el espacio construido en la ciudad cambio drásticamente, afectando el paisaje urbano, el flujo poblacional y el tejido residencial de la ciudad. Este cambio en las condiciones habitacionales de la vivienda de interés social, se ve reflejado en la evolución de los resultados del déficit habitacional, ya que estos han disminuido de manera constante a lo largo de los años, por lo que afirmar que el Estado ha cumplido su función de brindar una vivienda digna a la población de bajos recursos es parcialmente cierta, si se tiene en cuenta que el déficit habitacional solo tiene en cuenta

dos variables, las cuales dan importancia a la dimensión física estructural (materiales de la vivienda, cocina, espacio disponible) y de habitabilidad (hacinamiento, cohabitación y servicios públicos) pero este déficit no tiene en cuenta variables como la densidad, que se mide en función del número de personas que viven en una unidad territorial, más no en el número de personas que duermen o comen en una misma habitación, como lo entiende el déficit habitacional al medir variables como hacinamiento no mitigable y cohabitación.

Esta forma de entender la calidad de vida de las viviendas de interés social responde a dinámicas que el sector privado puede cumplir, por lo que se ejemplifica que las políticas urbanas en relación a la vivienda están acorde y de forma paralela a la forma en que el sector privado puede cambiar la estructura urbana de la ciudad. Además, los actores que se beneficiados por este mecanismo, son el sector privado y el Estado, ya que cumplen sus intereses primarios, pero como ya se expuso, la introducción del modelo de construcción que establece la renta diferencial tipo 2 hace que los beneficiarios, es decir la población beneficiada por subsidios o créditos del Estado, tengan que pagar el sobre costo que representa una construcción de varias unidades residenciales individuales en altura.

La evidente relación que han tenido el sector privado y el público en la producción de vivienda, ha hecho que la localidad de Bosa sufra cambios físicos y sociodemográficos, denotando fenómenos urbanos como la expansión y la redensificación en el suelo urbano de Bogotá, lo que resulta en una planificación urbana por parte del Estado más compleja, ya que la inserción de este nuevo producto residencial (vivienda en altura) cambia la configuración preexistente en que se ubica un modelo de tejido habitacional tradicional como las casas.

## **10. Referencias Citadas:**

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2016). Revista Buen Hábitat, Secretaria Distrital del Habitat.

Alfonso R., Óscar A. (2007) Aportes a una teoría de la estructuración residencial urbana Revista de Economía Institucional, vol. 9, núm. 17, segundo semestre pp. 241-277 Universidad Externado de Colombia Bogotá, Colombia.

Análisis demográfico y proyecciones poblacionales de Bogotá, (2018). Bogotá ciudad de estadísticas. Alcaldía Mayor de Bogotá.

Bosa Ficha Local, (2019). Veeduría Distrital, Alcaldía Mayor de Bogotá.

Brand, P (2001) "La planeación urbana y las ciencias sociales en Colombia". Revista de Estudios Sociales, no. 10 pp. 20-30. <https://doi.org/10.7440/res10.2001.02>

Briñez Jimenez, Angela (2018). La verticalización de la vida urbana: la configuración del orden socio-espacial de Bogotá a partir de la introducción de la vivienda en altura. Tesis de Magister en Urbanismo. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá – Colombia.

Cámara de Comercio de Bogotá, (A.A). Unidades de Planificación Zonal UPZ. Recursos. Como ubicar tu empresa en Bogotá. Recuperado de: <http://recursos.ccb.org.co/ccb/pot/PC/files/3upz.html>

Ceballos Ramos, O. (2006). Política habitacional y calidad de la vivienda. Reflexiones sobre la habitabilidad de la vivienda de bajo costo en Bogotá. Bitácora Urbano Territorial, 1(10), 148-167. Recuperado de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18719>

Cubillos González, Rolando Arturo (2006). Vivienda social y flexibilidad en Bogotá. ¿Por qué los habitantes transforman el hábitat de los conjuntos residenciales?. Revista Bitácora Urbano Territorial, 10(1),124-135.[fecha de Consulta 4 de Junio de 2020]. ISSN: 0124-7913. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=748/74831071010>

Diagnostico Bosa 2019, (2019). Hábitat en Cifras en las localidades. Secretaria Distrital del Hábitat, Alcaldía de Bogotá.

El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo N° 21/Rev.1. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, Palais des Nations, 8-14 avenue de la Paix, CH-1211 Genève 10, Suiza.

Jaramillo González, Samuel, (2009) Hacia una teoría de la renta del suelo urbano / Samuel Jaramillo González. – 2a ed. -- Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, (2009). 472 p.; 16,8 x 23,8 cm. – (Colección CEDE 50 años. Investigación empírica).

Launay, C (2008). Hacia un concepto de gobernanza diferenciada en Colombia. Análisis y evaluación de la gobernanza. Institut Gouvernance.

Marengo Cecilia, Monayar Virginia, Sicoli Mara. (2018) Una mirada cualitativa a los modelos de densificación residencial. El caso de la vivienda colectiva en Córdoba – Argentina. ENGENHARIA URBANA: Sistemas e Teorias no Planejamento e Desenvolvimento Regional, Cadernos Zygmunt Bauman,

Mariño, Juan. Pacheco, D. Quicazan, C. (2018). Análisis de la cartera y del mercado de la vivienda en Colombia.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, (2011). Calidad en la vivienda de interés social / Díaz Reyes, Carlos Alberto; Ramírez Luna, Julia Aurora (Eds.), Aincol (textos). Bogotá, D.C. Colombia, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. . 61 p.

Monografía de Localidades – No.7 Bosa. (2018). Secretaria de Planeación.

Resultados Censo Inmobiliario 2019 Bogotá Crece (2019). Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, Alcaldía Mayor de Bogotá.

Romero, Jorge. (2010). Transformación urbana de la ciudad de Bogotá, 1990-2010: efecto espacial de la liberalización del comercio.

Rubiano Briñez, Melba (2007). Estructuración residencial intraurbana de Bogotá 1950-2005. Un análisis a partir de los lanzamientos inmobiliarios residenciales del mercado formal. Cuadernos del hábitat, numero 1 enero-junio de 2007. Alcaldía de Bogotá. Bogotá, Colombia.

Sassen, S (2009). "La ciudad global: introducción a un concepto", en Las múltiples caras de la globalización, Madrid, BBVA.

Vásquez Cárdenas, Ana Victoria. (2013). Las políticas públicas urbanas como proceso plural. Enfoques de política urbana y gobernanza urbana. Estudios Políticos, 42, Instituto de Estudios Políticos, Universidad de Antioquia, pp. 218-241