

ENERO 2026

Gerente

Edwin Chiriví

Director de Estudios Urbanos

Giovanni Rincón Romero

Coordinador de Estudios Urbanos

Juan Camilo Borda Cortés

Profesional de

Infraestructura Urbana

David Mauricio Rosero Tobar

Profesional junior de

Estudios Urbanos

Gisel Daniela Pastrana Romero

Practicante de

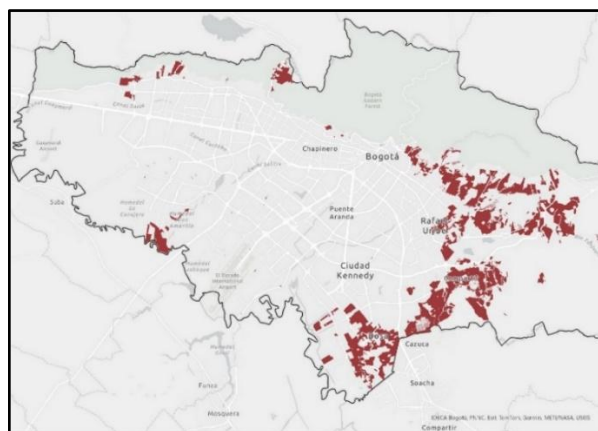
Estudios Urbanos

Samuel Pérez Beltrán

Crecer sin planificar o planificar para vivir mejor: lecciones desde el territorio

Los procesos de urbanización informal comprometen la calidad de vida y el crecimiento adecuado de la región. Al producirse al margen de estándares técnicos rigurosos, generan espacios que carecen de las garantías mínimas de habitabilidad, con un déficit crítico de infraestructura social, espacios públicos y equipamientos. Esta modalidad de crecimiento impone una carga económica desproporcionada sobre la sociedad al demandar inversiones correctivas en infraestructura que superan ampliamente los costos de la urbanización formal planificada. Por tanto, es imperativo fomentar procesos planificados de crecimiento que aseguren estándares de calidad, protejan la vida de los ciudadanos, la integridad de nuestro ecosistema urbano y un uso eficiente de los recursos públicos.

Para el presente caso de estudio hemos identificado un polígono de 7.817 hectáreas asociadas a dinámicas de ocupación informal¹.



Fuente: Observatorio Urbano Regional – OUR con base en información de la GDB del POT de Bogotá, IDIGER y Secretaría del Hábitat.

¹ Polígonos en tratamiento urbano de Mejoramiento Integral, barrios en proceso de legalización y predios sujetos a procesos de reasentamiento

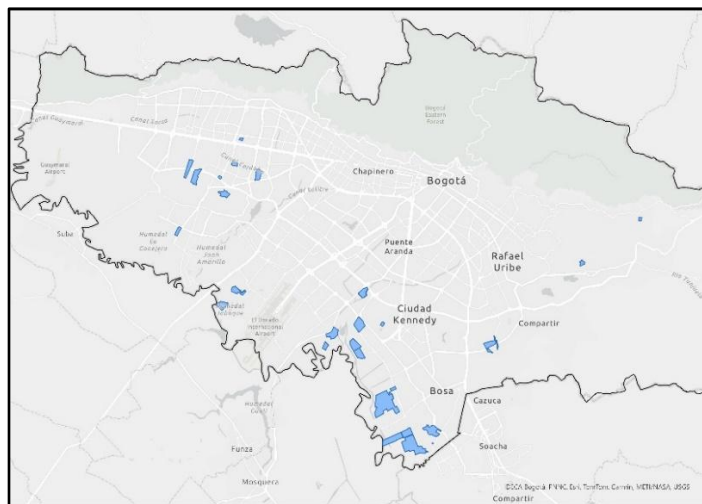


ENERO 2026

El análisis cartográfico evidencia un marcado déficit de espacio público en estas áreas. Del total del polígono de estudio, únicamente 899,60 hectáreas (12%) corresponden a espacio público, y el 88% restante se encuentra ocupado por edificaciones y lotes privados. Este espacio público se compone mayoritariamente de red vial (714,14 hectáreas - 9%) y una proporción mucho menor de parques y áreas recreativas (185,46 hectáreas - 2%). Esta limitada provisión de infraestructura de soporte urbano, sumada a la ubicación periférica de estas zonas, produce asentamientos de conectividad precaria con el resto de la ciudad y sin suficientes espacios de encuentro.

En contraste con este patrón observado en la informalidad, en el presente caso de estudio realizamos un análisis de 27 planes parciales construidos², donde se evidencia cómo la planificación urbana formal incide directamente en la mejora de las condiciones de vida de la población.

Mientras que en la urbanización informal el 12% del suelo corresponde a espacio público, en planes parciales la cifra asciende a 33%.



Fuente: Observatorio Urbano Regional - OUR

² Instrumentos de planificación y gestión del suelo que logran estructurar el desarrollo inmobiliario con la infraestructura de soporte necesaria para la ciudad

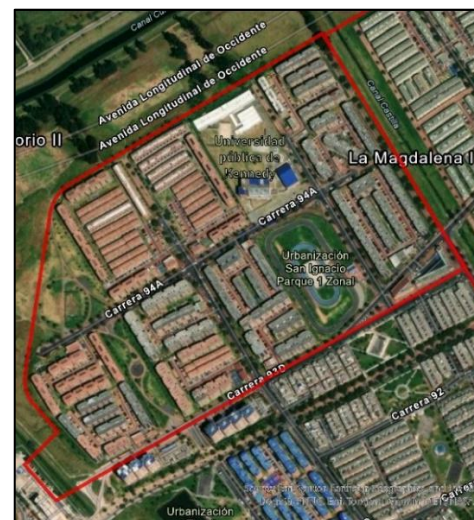
ENERO 2026

Sobre un área de 635,34 hectáreas, estos desarrollos destinan 209,86 hectáreas (33%) a espacio público. De este total, 127,66 hectáreas (20%) corresponden a la red vial y 82,20 hectáreas (13%) se destinan a parques y áreas verdes. Estos espacios formales lograron duplicar el suelo para vías y producir más de 6 veces la cantidad de espacio público efectivo que las zonas informales estudiadas.

Barrio Patio Bonito



Plan Parcial San Ignacio



Fuente: Observatorio Urbano Regional – OUR

Adicional a estos suelos, los planes parciales entregan predios para la protección de elementos ambientales, la construcción de infraestructura de servicios públicos, entre otros. Para el caso de estudio, el 46,5% del suelo fue útil (usado para construcciones) y el 53,5% restante fue entregado como alguna de las cesiones mencionadas anteriormente.

En el marco de este análisis, identificamos casos exitosos de cesiones de suelo para equipamientos urbanos e infraestructura social dentro de planes parciales que han logrado articular vivienda, espacio público y servicios colectivos de manera eficiente.

Solo el 2% del suelo en áreas informales corresponde a parques y áreas recreativas.



ENERO 2026

Estos casos han conseguido que el mismo desarrollo formal sea el encargado de entregar de forma gratuita a la ciudad el suelo urbanizado para la posterior construcción de equipamientos que fortalecen la cohesión social, mejoran la accesibilidad a servicios y elevan la calidad de vida de los habitantes:

Colegio Bicentenario de la Independencia I.E.D en el Plan Parcial San José de Maryland ubicado en el barrio Laureles, localidad de Bosa, con capacidad para 1.980 estudiantes.



Fuente: ESRI

Colegio Abel Rodríguez Céspedes I.E.D en el Plan Parcial Los Cerezos ubicado en el barrio La Perla, localidad de Engativá, con capacidad para 1.040 estudiantes.



Fuente: Google Earth

Los planes parciales
generan 6 veces más
espacio público efectivo

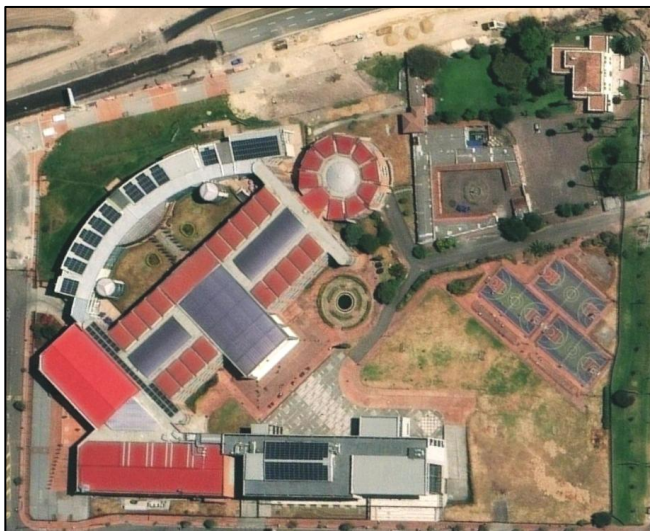
ENERO 2026

Multicampus Universitario en el Plan Parcial San Ignacio ubicado en el barrio El Tintal, localidad de Kennedy, presta sus instalaciones a 3 instituciones de educación superior.



Fuente: IDECA

Universidad Agustiniana en el Plan Parcial Villa Mejía Tagaste ubicado en el barrio El Tintal, localidad de Kennedy.



Fuente: ESRI

Los planes parciales estudiados generaron 39,4 hectáreas de suelo gratuito para la construcción de equipamientos públicos.

ENERO 2026

Hospital de Bosa en el Plan Parcial Finca El Recreo ubicado en el barrio El Recreo, localidad de Bosa, de nivel de atención IV (centros de máxima complejidad y especialización, urgencias y consulta externa).



Fuente: Google Earth

Estos casos demuestran que la planeación urbana no debe entenderse como una restricción al desarrollo, sino como una herramienta fundamental para garantizar ciudades más equitativas, funcionales y sostenibles, donde la vivienda se inserta en un entorno urbano completo y no como un elemento aislado.

Planificar reduce costos
futuros en infraestructura
correctiva.

