

## VALOR DEL TERRENO EN ÁREAS AFECTADAS POR ASENTAMIENTOS INFORMALES: ESTUDIO DE CASO LOCALIDAD CIUDAD BOLÍVAR, BOGOTÁ D.C.

### *Land Value In Areas Affected By Informal Settlements: Study Case Borough Ciudad Bolívar, Bogotá D.C.*

**Marlin Vanessa Botero Blanco**

**Universidad Distrital Francisco José de Caldas**

Facultad de Ingeniería

Ingeniería Catastral y Geodesia

[mvboterob@correo.udistrital.edu.co](mailto:mvboterob@correo.udistrital.edu.co)

**Karen Gineth Niño Torres**

**Universidad Distrital Francisco José de Caldas**

Facultad de Ingeniería

Ingeniería Catastral y Geodesia

[kgninot@correo.udistrital.edu.co](mailto:kgninot@correo.udistrital.edu.co)

#### **Resumen**

El presente documento, busca fundamentar a partir de aspectos teóricos la relación de la expansión urbana con la tenencia de la tierra y el valor de la misma, esto, a partir de las teorías planteadas por los principales exponentes de la economía clásica, para posteriormente adentrarnos en el contexto histórico y evidenciar el origen de los denominados asentamientos informales, con el fin de comprender los principales factores que influyen en la conformación de los mismos. El caso de estudio será la localidad de Ciudad Bolívar, ubicada en la ciudad de Bogotá D.C, donde se realizará un análisis multitemporal de los asentamientos informales que han sido legalizados y los que aún se encuentran en proceso de legalización para poder observar como varía el valor de la tierra en el espacio-tiempo.

**Palabras claves:** Asentamientos informales, valor de la tierra, legalización, desplazamiento forzado, déficit de vivienda.

#### **Abstract**

The following document seeks to base starting from the theoretical aspects the relationship between urban expansion and land tenure and value, this, from all different theories posed by the main classic economy authors for later entering in the source of the named informal settlements, with the purpose of comprehend the main factors that influence in their conformation. The study case will be the borough named "Ciudad Bolivar", placed in Bogota D.C, where it will be made a multi-temporal analysis of the informal settlements that have been legaliced and the others that are still in legalization process to see how the land value in the space-time changes.

**Key words:** Informal settlements, land values, legalization, forced displacement, housing deficit.

## 1. INTRODUCCIÓN

La proliferación de asentamientos informales de vivienda en Bogotá, y en especial en la localidad de Ciudad Bolívar, a través del tiempo ha sido causada por realidades como el desplazamiento rural forzoso y la falta de oportunidades, servicios y calidad de vida en las zonas campesinas, consecuencia de la ausencia de una verdadera política agropecuaria. Estos asentamientos, debido a la inasistencia por parte de las entidades correspondientes, tienen características como la conglomeración poblacional periférica en desarrollos habitacionales, en donde sus habitantes quienes por lo general son familias de bajos ingresos, no cuentan con las condiciones necesarias para adquirir vivienda legal y optan por predios informales a su alcance económico.

Generalmente son predios no urbanizables urbanizados, alejados del perímetro urbano o zonas consolidadas urbanísticamente, sin ningún orden, planificación o articulación con la ciudad existente, carentes de servicios públicos domiciliarios, y ubicados en zonas de alto riesgo por amenaza de inundación y deslizamiento. (Herrera, 2009).

Por lo cual, se generará una contextualización en cuanto a las condiciones y factores que influyen en la conformación de estos asentamientos, los procesos de legalización, su integración al área urbana y el valor que toma el suelo luego de esta, dentro de un estudio prospectivo ante un posible escenario de formalización y legalización predial en Ciudad Bolívar.

## 2. ASPECTOS TEÓRICOS

La discusión alrededor del problema de la urbanización colombiana está ligada a las diferentes interpretaciones y debates sobre el proceso de urbanización, sobre la tenencia de la tierra y la construcción en ella, así como lo que se entiende en un marco de lo legal e ilegal. Cada uno de estos procesos han sido precisados desde distintas perspectivas, como lo son los panoramas sociológicos, los físico-espaciales, los económicos, antropológicos, políticos y todos sus entrecruzamientos. (Torres, 2009)

La tierra siempre ha representado un dominio económico y político a lo largo de la historia, antes de la revolución industrial, en Inglaterra como en otros países, una de las principales inquietudes era comprender la naturaleza de dicho dominio, por lo que fue un tema desarrollado por varios actores de la teoría económica clásica. (Hartwick, 1997).

Así pues, surge la teoría de la renta diferencial, que inicialmente fue planteada por David Ricardo en su obra, Principios de Economía y tributación, quien afirmaba que los productos obtenidos de la tierra eran distribuidos en tres figuras importantes de la época, los terratenientes (dueños de la tierra), los capitalistas (quienes invierten para producir en dicha tierra) y los trabajadores (quienes reciben un salario por trabajar dicha tierra), sin embargo, para el mencionado autor, la remuneración obtenida de la tierra era por el uso del capital invertido para mejorar la calidad del suelo, y muy poco por las características propias del mismo. (Ricardo, 1997, 2004).

Es válido añadir que, otro de los autores que se abordó y desarrolló la teoría general de la renta de la tierra fue Marx, quien realizó un análisis sobre la sociedad capitalista, el cual está representado en su obra *El capital*, en donde se desarrollan las ideas que permiten entender la existencia de la propiedad territorial en el capitalismo. Cuando se desarrollaron dichas teorías se hicieron en torno a el comercio y la productividad de terrenos agrícolas, ya que en su momento era la fuente de valor en Inglaterra, no obstante, siguen siendo utilizadas hoy en día para describir incluso la rentabilidad de los terrenos urbanos.

Marx hace énfasis en que, aun cuando la propiedad territorial y la renta antecede históricamente a las sociedades sometidas por el capital, su validez en el capitalismo no cede a una pervivencia residual de modos de producción anteriores. Realmente, una vez las relaciones capitalistas dominan en su totalidad, la producción agrícola, la renta anterior, que él designa como precapitalista, cambia de naturaleza y se convierte en capitalista, siendo esta última la que le interesa de verdad. Efectivamente, para el terrateniente el poder recibir una renta periódica, se debe a que la tierra tiene un precio. (Jaramillo, 2008).

### 3. CONTEXTO LATINOAMERICANO

Ahora bien, las grandes ciudades de América Latina a lo largo del último siglo, han presenciado grandes dinámicas de expansión urbana, una de sus causas es la coyuntura económico-social que afrontan estos países (Torres, 2009). Realidades como la inexistencia de alternativas de producción en las zonas campesinas por la ausencia de una verdadera política agropecuaria, resumida en la falta de oportunidades, servicios y calidad de vida y el desplazamiento rural forzoso, generan impacto urbano y produce la configuración de la ciudad informal.

“Así las cosas, los estudios sociales urbanos se centraron en el análisis de las evidencias del fracaso del modelo capitalista, expresado en los desequilibrios socioespaciales de las ciudades. Se empezó a hablar entonces de la proliferación de emplazamientos marginales, es decir, fuera del sistema urbano, caracterizados por la ocupación irregular o la invasión de las tierras, mayoritariamente en zonas de alto riesgo (por inundación, remoción en masa,...), como respuesta de la población a la escasez de vivienda. Junto a la precaria condición de habitabilidad (por los materiales poco resistentes, la ausencia de servicios públicos domiciliarios y el hacinamiento), se conjugó la evidente ausencia de servicios sociales y de infraestructura (vías, educación, salud), no siendo menos importante la ausencia de un mercado laboral, factores que todos combinados en el mismo espacio-tiempo, tipifican las evidencias de pobreza urbana en las ciudades latinoamericanas.”  
(Avendaño, 2009, p. 6)

Es evidente que a partir de lo dicho por Avendaño y las teorías de valor expuestas anteriormente existe una relación entre los Sistemas Económicos predominantes en Latinoamérica, especialmente en la configuración espacial y habitacional en diferentes regiones, en este caso para la localidad de Ciudad Bolívar en las UPZ como San Francisco, Lucero, El tesoro y Jerusalén.

La relación entre demanda y oferta de vivienda es proporcional a la capacidad económica de la población y quienes no disponen de recursos ni capital para aspirar al mercado formal de vivienda ven como una solución perfecta los bajos precios y las facilidades de pago que les ofrecen ciertos urbanizadores; como el pago en especie y plazos sin ningún tipo de financiación, los cuales no son para nada legales. (Jaramillo, 2008)

Una particularidad sobresaliente de la urbanización ‘segregada’ ha sido el predominio del acceso a la vivienda mediante un conjunto de procesos que han recibido el nombre de ‘irregularidad’, ‘informalidad’, ‘ilegalidad’, o, en términos más generales, urbanización popular; los cuales son aplicables para diferentes países de Latinoamérica. (Olivera, L. G. 2018)

#### **4. ASENTAMIENTOS INFORMALES: CASO BOGOTÁ**

La problemática de la urbanización informal en la ciudad de Bogotá es una de las más grandes en comparación con otras ciudades colombianas. (Torres, 2009) Esto debido a su condición como capital del país y a la gran cantidad de servicios, equipamientos, empleos y flujo interno de la población que se presenta en la metrópolis por factores ya mencionados anteriormente. El crecimiento informal en Bogotá es permanente, incontrolable y al parecer sempiterno.

La época de mayor crecimiento urbano para el caso específico de Bogotá, fue en la década de los 50, y en especial a lo largo del periodo del Frente Nacional, incrementó el crecimiento popular en Bogotá. Entre los años 1954 y 1974 la población se triplica, al igual que la superficie urbana entre 1958 y 1970; en ese lapso, la capital llega a tener más de un millón de nuevos habitantes, de los cuales la mayoría son migrantes que ocupan o fundaron barrios populares. (Torres, 1993).

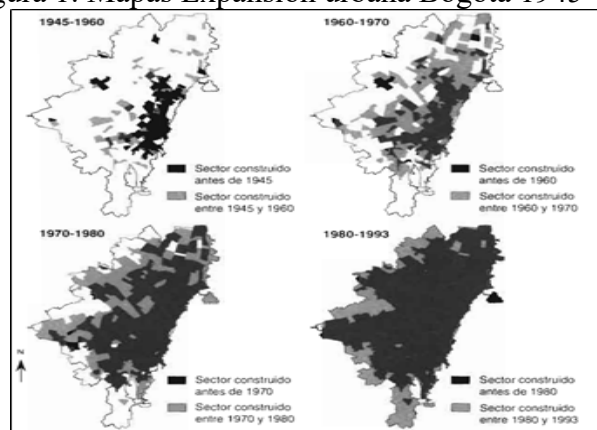
Un segundo momento del crecimiento de Bogotá se presentó después de 1980, donde la continuidad migratoria, el crecimiento demográfico, la presencia de mejores condiciones de calidad de vida en la ciudad y el aumento del desplazamiento de población por efectos del conflicto armado interno causó el crecimiento de la informalidad urbana, dinámicas que se siguen presentando en la actualidad.

A finales del siglo XX, Bogotá es afectada por múltiples factores, entre los cuales se señala que el,

“... 30% de sus habitantes no tiene acceso a los servicios básicos de salud, el 40% no puede acceder a los centros educativos, el déficit cuantitativo de vivienda es superior a las 400.000 unidades, en tanto que 700.000 presentan algún problema de tipo estructural, la mujer es cabeza de hogar en el 35% de las familias y el 28% está por debajo de la Línea de Pobreza, más de 200.000 personas viven en la calle, tan solo en el centro de la ciudad hay 15.000 mujeres prostitutas, muchas de ellas niñas entre 8 y 12 años, la ciudad aumenta a un ritmo anual de 400 nuevas hectáreas ocupadas” (Torres, 2009, p. 101).

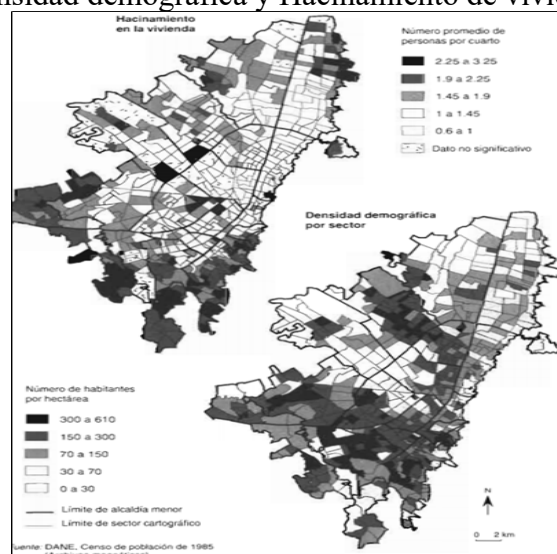
Este déficit de vivienda se puede explicar a partir de un número de variables asociadas a las carencias cualitativas o cuantitativas, para así establecer hasta qué punto las necesidades de la población están satisfechas, en un primer momento, se determina la cantidad de viviendas que se deben construir para que haya una relación uno a uno a partir del número de habitantes de la población en estudio –déficit cuantitativo– y posteriormente, el número de viviendas que no satisfacen los estándares mínimos de calidad y por esta razón no son seguras para vivir –déficit cualitativo–. (DANE, 2009). Dichos fenómenos urbanos se pueden observar en las siguientes ilustraciones:

Figura 1: Mapas Expansión urbana Bogotá 1945-1993



Fuente: Luis Carlos Jiménez Mantilla, Profesor Universidad Nacional. Investigación "Crecimiento Urbano de Bogotá", con base en aerofotografías y mapas.

Figura 2: Mapa Densidad demográfica y Hacinamiento de vivienda en Bogotá 1985



Fuente: DANE. Censo de población 1985 (Archivos magnéticos)

El déficit de vivienda en Bogotá calculado por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en el año 2018, se estimó entre 770.000 y 926.000 unidades para 2031, lo cual exige que

la ciudad construya 71.000 nuevas viviendas cada año, solo para congelar los faltantes presentes. A continuación, se presentan los datos entre los años 2012-2017.

Cuadro 1: Déficit de vivienda en Bogotá- En miles de Hogares.

Año	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit total
2012	100.730	105.888	206.618
2013	113.502	85.801	199.303
2014	109.806	101.167	210.973
2015	112.276	113.497	225.773
2016	86.711	90.646	177.357
2017	66.520	74.106	140.626

Fuente: DANE. Cálculos SDH – Subdirección de Información Sectorial, tomada de Secretaría Distrital de Hábitat (2017).

Al no contar con áreas urbanizables, el resultado es inexorable y el déficit de viviendas en la ciudad genera un gran crecimiento en las urbanizaciones de origen ilegal. Los cuales presentan falta de espacio público, mala calidad vial con problemas de accesibilidad, deficiencias en la prestación de los servicios públicos, reducción progresiva de la calidad de vida, reflejada en la poca o deficiente atención en salud y educación, exposición a riesgos por inestabilidad en la zona en donde se construyen estos asentamientos, falta de control en las construcciones, inexistencia de títulos de propiedad de las viviendas generando la falta de pagos fiscales por efectos de la no legalización, los sobrecostos para la inversión por parte del Estado y otros agentes sociales, destinada al mejoramiento de este tipo de asentamiento, entre otras.

Cuadro 2: Crecimiento de nuevo suelo informal y suelo urbano total en Bogotá.

Periodo de tiempo	Nuevo suelo de informalidad	Suelo de origen informal acumulado	Suelo urbano total acumulado al final del período	Porcentaje de suelo informal en la ciudad
1970-1979	2.394	5.114	21.761	23,5%
1980-1989	1.688	6.801	25.590	26,6%
1990-1999	1.520	8.321	29.221	28,5%
2000-2010	262	8.583	35.667	24,1%
2010-2016	120	8.703	36.143	24,1%

Fuente: Estudio de crecimiento y evolución de la Huella Urbana para Bogotá Región– Secretaría Distrital de Planeación SDP (2018).

#### 4.1. Localidad de Ciudad Bolívar

La enajenación ilegal de tierras se ha venido evidenciado de manera dramática y casi exponencial en la localidad de Ciudad Bolívar, hay más de 8.000 viviendas informales en riesgo debido a posibles deslizamientos según informó en el 2019 Christian Robayo, edil de esta localidad, ya que de las 3.391 hectáreas que la conforman, el 90% presenta topografía

inclinada. Por otro lado, en la actualidad, estructuras criminales vienen desarrollando posesión de grandes extensiones de terrenos por la fuerza para lotearlos y venderlos a precios incluso muy por debajo de los que ofrecen otros urbanizadores informales (Martín, 2000), para no solamente realizar esta actividad delictiva, sino también suministrar de servicios públicos como el agua y la luz de forma fraudulenta los lotes ya vendidos, pues así lo afirma la Policía Metropolitana de Bogotá. Por último, otro factor que promueve las ocupaciones ilegales en la localidad son las promesas políticas, ya que, a cambio de votos, venden falsas ilusiones y terminan timando a la gente. Un claro ejemplo de esta actividad es el caso conocidos de: Alfredo Guerrero Estrada que fue exconcejal, exsenador y promovió ocupaciones ilegales en Ciudad Bolívar y Usme. (Cuellar, 2018)

Ahora bien, la mayoría de estas familias no eligen un asentamiento informal porque les brinde el mejor precio, sino porque usualmente solo tienen esta alternativa. El precio es mayor en terrenos legales, los cuales cuentan entre otros elementos, con servicios públicos, lo cual se refleja en el valor de los títulos legales que ostentan estos terrenos. De otra parte, si el precio mínimo de la tierra urbanizada –la tierra bruta más el costo de urbanización– sigue siendo inaccesible, entonces cualquier tipo de tierra que la familia pueda adquirir le representa una mejor alternativa a no tener un lugar en el cual puedan suplir la necesidad de vivienda.

Al adquirir un lote informal, la población de todas maneras incurrirá en gastos costosos a corto o a mediano plazo, ya que no solo los precios de la tierra siguen siendo bastante altos, sino que este proceso conlleva a costos adicionales: aquellos habitantes sin una dirección de residencia –por vivir en un asentamiento irregular– a menudo son discriminados cuando buscan obtener un trabajo, los alquileres como porcentaje del valor de las propiedades son más altos que los cánones observados en los mercados formales, el acceso al agua en camiones u otra fuente temporal resulta más costo que por el acueducto o lo que es peor aún, no logran contar nunca con el acceso a este, además, el costo de la inseguridad es mayor por vivir en un ambiente más violento. (Smolka, 2003)

El valor por metro cuadrado de tierra urbanizada en la Localidad de Ciudad Bolívar, puede variar en la actualidad entre \$100.000 COP y \$3.000.000 COP según indica la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital (IDECA), Sin embargo, para polígonos no urbanizados el valor se encuentra por debajo de los \$100.000 COP incluso se presentan valores de \$0 COP. Para el presente estudio, se realizó la comparación entre los valores de terreno de los barrios que fueron legalizados en el año 2005 y 2018, además los que se encuentran en proceso de legalización en el presente año, a través de los datos abiertos de la Secretaría Distrital de Planeación y de los datos proporcionados por el IDECA.

Cuadro 3: Barrios legalizados año 2005 y valor actual del terreno Localidad Ciudad Bolívar.

<b>Barrios Legalizados Localidad de Ciudad Bolívar Año 2005</b>						
<b>Nombre</b>	<b>Fecha</b>	<b>Área (Ha)</b>	<b>No. Lotes</b>	<b>Población</b>	<b>UPZ</b>	<b>Valor del Terreno (COP)</b>
La Estancia Central	Dic-05	0.37	30	112	Ismael Perdomo	550.000-650.000

Primavera Sur Occidental	Dic-05	0.9	23	86	Ismael Perdomo	480.000-550.000
La Carbonera	Dic-05	2.62	161	600	Ismael Perdomo	480.000-570.000

Fuente: Datos Abiertos Secretaría distrital de planeación e IDECA.

Cuadro 4: Barrios legalizados año 2018 y valor actual del terreno Localidad Ciudad Bolívar.

<b>Barrios Legalizados Localidad de Ciudad Bolívar Año 2018</b>						
Nombre	Fecha	Área (Ha)	No. Lotes	Población	UPZ	Valor del Terreno (COP)
La Playa I Sector	Oct-18	4.79	369	1993	Arborizadora	110.000-700.000
La Playa II Sector	Oct-18	4.72	277	87.76	Arborizadora	116.000-210.000
Bogotá Castillo Grande	Oct-18	0.79	88	54.55	Lucero	160.000-250.000

Fuente: Datos Abiertos Secretaría distrital de planeación e IDECA.

Cuadro 5: Barrios en proceso de legalización y valor actual del terreno Localidad de Ciudad Bolívar Año 2020.

<b>Barrios en proceso de legalización Localidad de Ciudad Bolívar Año 2020</b>						
Nombre	Fecha	Área (Ha)	No. Lotes	Población	UPZ	Valor del Terreno (COP)
Villa Helena El Portal	Ago-20	3.23	245	938	San Francisco	54.000-79.000
Tabor Alta Loma	Ago-20	6.18	547	1034	Lucero	0-80.000
JJ Rondón Sector La Casona	Ago-20	0.11	5	15	Jerusalén	10.000-64.000

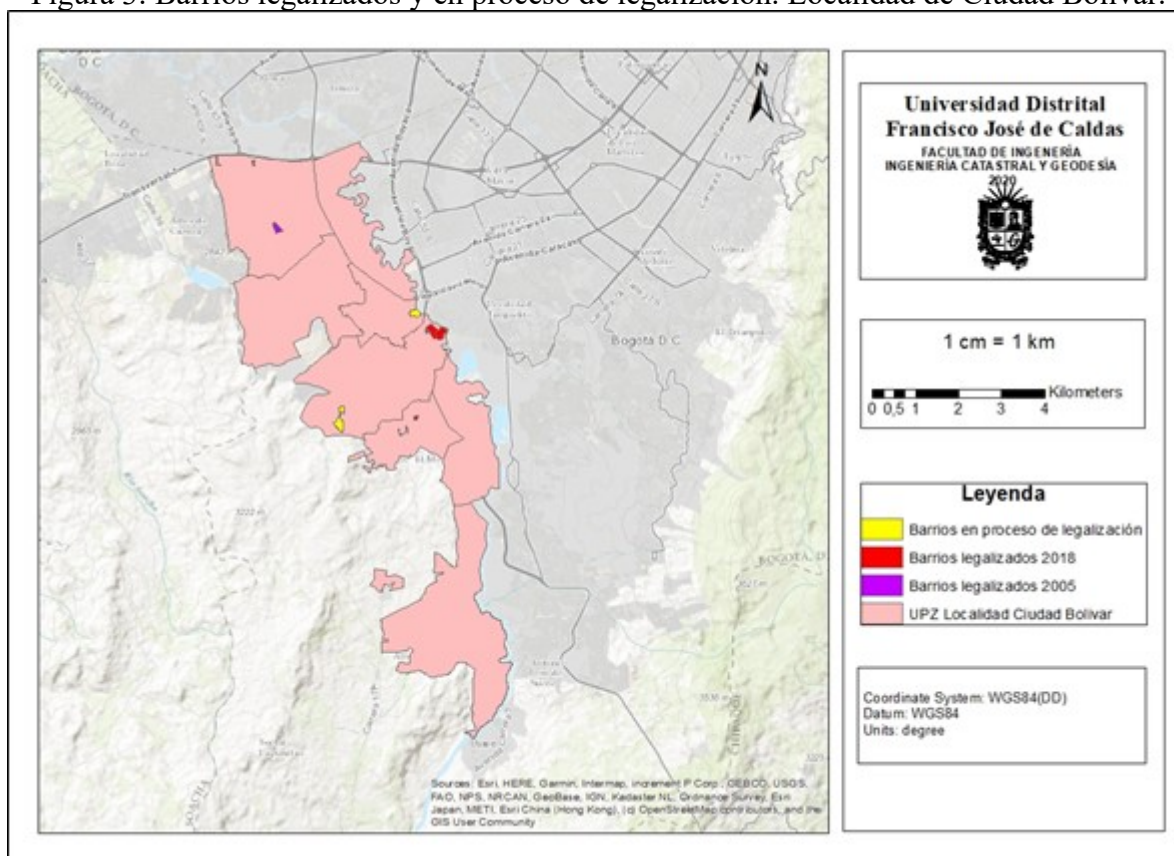
Fuente: Datos Abiertos Secretaría de Hábitat e IDECA.

Se evidencia que en un primer instante el valor de terreno sin urbanizar es extremadamente económico, incluso puede llegar a los \$0 COP (Cuadro 5), esto debido a que son áreas que cuentan con un alto potencial de riesgo natural, es decir son inhabitables. Sin embargo, con el paso del tiempo se ven fenómenos como la invasión, reloteo y posterior venta ilegal, lo que genera autoconstrucciones habitacionales y la adecuación del entorno con elementos como servicios públicos piratas, vías o espacios públicos de recreación de mala calidad que a la larga causan poco a poco un incremento en el valor de los terrenos. Posteriormente, con el proceso de legalización de estos asentamientos, el valor por metro

cuadrado de terreno se eleva considerablemente y luego, con la intervención del distrito a partir de prestación de servicios públicos y acceso a oferta institucional, este valor se incrementa aún más. (Cuadro 3 y 4)

A partir de los datos abiertos de la Secretaría Distrital de Planeación y de los datos proporcionados por el IDECA, se realizó una salida gráfica para espacializar los fenómenos presentados en los cuadros 3,4 y 5, en donde los polígonos de color morado representan los barrios legalizados en el año 2005 y los polígonos de color rojo los legalizados en el año 2018, además, los polígonos amarillos representan los barrios en proceso de legalización para la Localidad de Ciudad Bolívar.

Figura 3: Barrios legalizados y en proceso de legalización. Localidad de Ciudad Bolívar.



Fuente: Autores.

## 6. CONCLUSIONES

Los contextos propios del desarrollo social, económico y cultural de las ciudades de Latinoamérica, evidencia que, a partir de la información histórica, la expansión urbana está relacionada con distintas dinámicas como el aumento demográfico de la población (que fue más representativo a partir de la década de los 30), la migración, el desplazamiento y la perspectiva de que se pueden obtener mejores oportunidades en las ciudades capitales.

En suma, las personas siempre han considerado que poseer terrenos es importante para llevar una vida cómoda y a partir de la teoría general de la renta de la tierra, se puede deducir que la tierra siempre ha sido un eje fundamental dentro de lo que consideramos capital, tiene un valor, por cada una de sus características, fundamentalmente, porque es productiva y permite generar trabajo y acumular capital.

La falta de planeación por parte de los agentes del estado, hace que aún hoy no haya una solución efectiva para los asentamientos informales, que, en su mayoría, se encuentran espacialmente entre las zonas habitacionales que presentan altos niveles de marginación, no solo en Bogotá sino en el contexto latinoamericano, estos se localizan en la periferia. (Torres R., 2018). Dicha situación hace que los costos sean mayores para la administración, según la Secretaria Distrital de Planeación, para la legalización de un barrio en Bogotá se deben hacer estudios preliminares que cuestan alrededor de 40 millones COP y este es solo el primer paso.

Además, a partir de los datos obtenidos se puede evidenciar que el valor de la tierra en los barrios legalizados, adquiere valor con el pasar de los años. Para los habitantes de dichos sectores, en un inicio, los costos son no contar con servicios públicos, la baja calidad de las viviendas construidas y el peligro al que se exponen, pero una vez son legalizados, empiezan a obtener ganancias por los terrenos que adquieren de manera legal.

El déficit habitacional, como uno de los principales factores en la creación de asentamientos informales, es un problema que parece aún no tener solución, el déficit de vivienda en Bogotá calculado por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en el año 2018, estimó entre 770.000 y 926.000 unidades para 2031, lo cual exige que la ciudad construya 71.000 nuevas viviendas cada año, solo para congelar los faltantes presentes. Estas cifras presionan a que el sector de construcción realice una actividad intensiva para evitar que la urbanización ilegal entre a satisfacer parte de esta demanda, como estrategia para elevar la calidad de vida de la población afectada. Sin embargo, este sector no está en condiciones de ofrecer vivienda a un costo que se ajuste a la población, pues aproximadamente el 80% de las familias se encuentran en estratos socioeconómicos 1, 2 y 3 y viven con un ingreso mensual promedio de 1 a 3 smmlv, lo cual no les permite adueñarse de viviendas de más de 50 smmlv. Además, la ciudad es consciente que el mayor obstáculo para el sector legal de la construcción productora de viviendas de interés social es la poca disponibilidad de áreas urbanizables.

Es así, como se debe proyectar una estrategia pública en favor de que se habiliten nuevos espacios de concertación en administración predial con redes de servicios públicos, donde además la ampliación de la oferta reduzca el precio y sea más asequible para la comunidad, que en muchas ocasiones no tiene más opción que apropiarse de terrenos que incluso ponen en riesgo la seguridad y la vida. Esto garantiza, una mejora sustancial en la calidad de vida de la población y una administración más efectiva del territorio, donde la presencia Distrital no es constante y sin escenarios propicios para la estimulación de procesos de parcelación de 'tierreros' donde se generan escenarios de malversación y mal uso del recurso tierra.

Esto se consolida desde nuevas propuestas catastrales generadas a partir del debate en la academia, donde profesiones afines al manejo y administración del territorio están en la

capacidad de responder a las necesidades de la comunidad en las regiones. La administración territorial y el Catastro Multipropósito son piezas claves en el desarrollo del país, en el marco de la consolidación de un Acuerdo de Paz aún vigente en Colombia, la formalización predial en Bogotá es ejemplo y punto de partida para ello, con grandes retos tanto para las administraciones de turno como para los profesionales idóneos en los procesos técnicos y administrativos como los descritos en este artículo.

## Referencias

Alcaldía Mayor de Bogotá. Secretaria Distrital de Hábitat. Foro de Bogotá: ciudad latinoamericana y derechos humanos. Todos los derechos, una misma ciudad. Bogotá: Empresa de Renovación Urbana. Metrovivienda. Agencia Española de Cooperación Internacional – AECI-. 2006.

Avendaño Árias, J. A. Expresiones Espaciales de la desigualdad y la pobreza urbana: Bogotá D.C. – Anillo periférico Sur Oriental. 2009. 25 p.

Cuellar Melo, E. C. Proliferación de asentamientos ilegales en Bogotá D.C. Pontificia Universidad Javeriana. 2018.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística(DANE). Boletín Técnico Déficit Habitacional. 2018. 20 p.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Metodología déficit de vivienda. 2009. 56 p.

Departamento Administrativo Nacional de estadística(DANE). Censo Poblacional 1985.

Dureau F. Metrópolis en movimiento, una comparación internacional. Publicado por AlphaOmega. pp28-36. 2002. pp28-36

González, A. de U; Pantoja, F. Z.. Impacto de “El Bogotazo” en las actividades residenciales y los servicios de alto rango en el centro histórico de Bogotá Estudio de caso 1. 2017. 14 p.

Hartwick, J. Intergenerational equity and the investing of rents form exhaustible resources. En: American Economic Review, 67(5): 972-974. 1977. 4 p.

Hartwick, J. . The economics of natural resource use. Massachusetts. Addison Wesley Publishers. 1977. 448 p.

Herrera M. C. Proceso Urbanos Informales - Universidad Nacional de Colombia. 2009

Infraestructura de Datos Espaciales del Distrito Capital (IDECA). Valor de referencia por metro cuadrado del Terreno. 2019

Jaramillo G, S. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá, Universidad de los Andes. 2009. 464 p.

Martín, J. Formación y consolidación de la ciudad espontánea en Bogotá. El caso de Altos de La Estancia en Ciudad Bolívar. Bogotá, CIDER-Universidad de los Andes. Tesis para optar al título de maestría en planificación y administración del desarrollo regional. 2000. 32p.

Olivera, L. G. Continuidad de la urbanización informal en los espacios de pobreza metropolitanos, rémora del desarrollo y déficit de la política de vivienda: Cuernavaca, México. *Territorios*, (39), 97-133.. 2018. 38p.

Ricardo, D. *Principios de Economía Política y Tributación* (1817). Fondo de Cultura Económica, México. 2004. 299 p.

Secretaria Distrital de Hábitat. Datos Abiertos. Monitoreo Barrios en proceso de Legalización. 2017

Secretaría Distrital de Planeación SDP. Estudio de crecimiento y evolución de la Huella Urbana para Bogotá Región. 2018

Secretaría Distrital de Planeación SDP. Dirección de Legalización y mejoramiento integral de barrios. Desarrollos legalizados- Aspectos Físicos. Localidad 19. Ciudad Bolívar. 2019. 3 p.

Smolka, M. Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. *Land Lines Newsletter*, Volumen 15, número 1, Cambridge, MA; Lincoln Institute of Land Policy. 2003.

Torres, C. A. Ciudad informal colombiana. *Bitácora Urbano-Territorial*. 11(1): 53-93,. ISSN 0124-7913. 2007. 41 p

Torres C. A. (1993). *La ciudad en la sombra: barrios y luchas populares en Bogotá, 1950 – 1977*. Bogotá: Centro de Investigación y Educación Popular. 236 p.

Torres R. A. Las metrópolis y sus periferias: cinturones de marginación, pobreza y desechos urbanos en la ZMG. *Agua y territorio*, 12, 25-38. 2018. 14 p.