



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio

Notas del Hábitat

NÚMERO 1 SEGUNDO SEMESTRE DE 2025

Una publicación del Observatorio
Nacional del Hábitat Biodiverso

2025

Gustavo Francisco Petro Urrego
Presidente de la República de Colombia

Helga María Rivas Ardila
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

Aydeé Marqueza Marsiglia Bello
Viceministra de Vivienda

Ruth Maritza Quevedo Fique
Viceministra de Agua y Saneamiento Básico

Luis Roberto Cruz González
Secretario General

Claudia Andrea Ramírez Montilla
Directora de Espacio Urbano y Territorial

José Alejandro Bayona Chaparro
Director del Sistema Habitacional

Rosa Elena Espitia Riaño
Directora de Inversiones en Vivienda de Interés Social

Edwin Andrés Clavijo Romero
Director de Infraestructura y Desarrollo Empresarial

Equipo Técnico:

Rodrigo Torrejano Jiménez
Ana María Palencia Rivera
Hernán Darío Enríquez Sierra
Diva Marcela García García
Jose Mario Mayorga Henao
Charlixon Viscillinovick Robles Cruz
Hugo Germán Guanumen Pacheco
Bernardo Jeremías Salas Rodríguez
Rosa Elizabeth Erazo
Astrid Carolina Cardozo
Nathaly Castro Romero
Julián Villamil Sánchez

Equipo de Comunicaciones:

Zoraida Rueda Penagos
Coordinadora Grupo de Comunicaciones Estratégicas

Jeannette Mercedes Torres Flórez
Corrección ortotipográfica

Colaboradores:

Sharom Natalia Cruz Caicedo
Elkin Esneider Cortés Niño

NOTAS DE HÁBITAT # 1

Publicación seriada del Observatorio Nacional del Hábitat Biodiverso

Segundo semestre de 2025

Contenido

Editorial.....	4
1. Observatorio Nacional del Hábitat Biodiverso –ONHB-: creación de valor público a partir del análisis de información.....	7
2. Herramientas de información del ONHB.....	10
2.1. Visores para la caracterización territorial en un contexto supramunicipal.....	10
2.2. Visores demográficos para el ordenamiento territorial: cómo los datos fortalecen la planeación municipal	13
3. Apuestas institucionales para la transformación del hábitat biodiverso.....	15
3.1. Hacia una cultura del agua: corresponsabilidad, apropiación y fortalecimiento territorial en Colombia	15
3.2. Gestión del hábitat sostenible: inversiones en mejoramiento para un cambio de paradigma	19
3.3. Construcción colaborativa de conocimiento alrededor del hábitat: Hacia la Construcción de una Red de Conocimiento del Hábitat.....	24
3.4. Hacia una Asistencia Técnica Integral	25
4. Investigaciones sobre el hábitat biodiverso.....	27
4.1. Panorama del Arrendamiento en Colombia	28
Conclusiones	32
Referencias.....	33

Notas del Hábitat: Bitácora de una Transformación

Editorial

Vivimos un tiempo de transformación profunda del mundo, las dimensiones éticas, estética y política de la humanidad se encuentran en tensión. En esta deriva, Colombia ha decidido asumirse como una Potencia Mundial de la Vida, lo que ha implicado un cambio de visión y una apuesta política que resuena desde las rancherías de La Guajira hasta las montañas del Cauca. Hoy, al presentar esta primera entrega de las Notas del Hábitat, inauguramos un espacio de reflexión vital para el país, bajo la orientación del Observatorio Nacional de Hábitat Biodiverso, creado mediante la Resolución 467 de 2025.

Durante décadas, la política de vivienda en Colombia se construyó bajo una premisa que hoy consideramos incompleta. Nos acostumbramos a medir el éxito por el número de techos entregados, por los cierres financieros y por las llaves en mano de unidades habitacionales que, en ocasiones, terminaban siendo cajas de aislamiento social. Concebimos la vivienda como una mercancía, como un producto de consumo masivo que a menudo parecía desconectado de la vida, del agua y de la cultura. El Estado, en ese modelo, actuaba principalmente como un pagador de subsidios, un facilitador financiero que en ocasiones perdió de vista su rol esencial: ser el garante del habitar digno y el protector de los vínculos comunitarios.

Pero el país nos habló. La Colombia diversa y vibrante nos enseñó que la inteligencia reside en abrir caminos que conectan. Nos enseñó que el hábitat es un tejido vivo de relaciones humanas y ecológicas.

Un Nuevo Paradigma: Nuestro Hábitat Biodiverso

Inspirados en esa sabiduría territorial, hemos trazado la política de Nuestro Hábitat Biodiverso. Esta apuesta busca superar las dicotomías históricas que nos fracturaron: lo urbano contra lo rural, el centro contra la periferia, lo técnico contra lo social. Entendemos ahora que el ordenamiento territorial debe hacerse, ineludiblemente, alrededor del agua. El agua, más que separar, conecta, fluye y nos enseña la interdependencia radical de los seres vivos.

Por esto, en este gobierno del cambio, hemos decidido poner en el centro a quienes frecuentemente estuvieron en los márgenes. Hemos reconocido que la inteligencia de una sociedad no se limita a algoritmos o sensores, sino que se manifiesta en su capacidad de cuidar la vida, de reducir la desigualdad y de ampliar la alegría de vivir en lo común. Por eso, hemos volcado nuestra mirada hacia la autogestión y la gestión comunitaria, reconociendo que las comunidades son protagonistas políticas con la capacidad, el saber y la fuerza para transformar sus propios territorios.

Hemos avanzado en un marco normativo sin precedentes, un sistema de "vasos comunicantes" compuesto por decretos estratégicos que materializan esta visión. Desde el

decreto que da vida al programa Barrios y Veredas de Paz, hasta los desarrollos normativos que dignifican la labor de los recicladores, fortalecen los acueductos comunitarios y habilitan el mejoramiento de vivienda rural y urbana. Estamos transitando de la lógica del subsidio individual, a la lógica del proyecto colectivo, donde la vivienda es la “excusa” para reconstruir el tejido social afectado por la violencia y la exclusión.

El Rol del Conocimiento: ¿Por qué un Observatorio?

Para abordar el cambio de rumbo al que nos referimos, necesitamos nuevas cartas de navegación. Transformamos en la medida en que comprendamos su complejidad. Aquí es donde cobra vida el Observatorio Nacional del Hábitat Biodiverso, formalizado a través de la Resolución 467 de 2025.

Este Observatorio va más allá de un repositorio pasivo de estadísticas frías o de un acumulador de archivos: su misión estratégica es gobernar los datos para gobernar el territorio. Nace de la necesidad urgente de medir lo que antes era invisible. ¿Cómo medimos el fortalecimiento del tejido social que nace o se consolida en un barrio autogestionado? ¿Cómo cuantificamos el aporte a la paz en un territorio en el que se ha fortalecido un acueducto comunitario? ¿Cómo valoramos los saberes ancestrales en la construcción de viviendas palafíticas o bioclimáticas?

El déficit cuantitativo, Cuantos hogares requieren de una nueva solución habitacional, sigue siendo un dato relevante, pero ya no es nuestro único referente. El Observatorio tiene el mandato de construir nuevas métricas que capturen la calidad del hábitat, la pertinencia cultural de las soluciones, la integración con los ecosistemas y el fortalecimiento de las organizaciones populares. Es una herramienta para escucharnos, para mirarnos al espejo como país y reconocer nuestra diversidad geográfica, social y cultural.

La Resolución 467 de 2025 nos otorga las facultades para apoyar la gestión de la información, diseñar indicadores de contexto y producir estudios especializados que no se queden en los anaqueles, sino que informen la toma de decisiones en tiempo real. Este Observatorio es el cerebro y el corazón técnico de la política, encargado de monitorear si estamos avanzando en el cierre de brechas y en el cumplimiento del mandato constitucional de la igualdad y la dignidad.

Notas del Hábitat: Una Invitación al Diálogo

Esta publicación, **Notas del Hábitat**, es un instrumento de pensamiento y divulgación diseñado para compartir los hallazgos, las tensiones y los avances de nuestra política. En estas páginas se disponen una serie de reflexiones abiertas sobre los desafíos de implementar un nuevo modelo de política pública.

Aquí aportaremos elementos que permitan comprender, sistematizar y analizar cómo el programa Barrios y Veredas de Paz está transformando asentamientos informales en territorios de esperanza, no mediante la imposición de modelos ajenos, sino a través de planes territoriales de gestión que reconocen la memoria y la lucha de sus habitantes. Aportaremos al análisis sobre cómo la economía popular y las alianzas público-populares están

demostrando que es posible construir vivienda de calidad y gestionar comunitariamente el agua.

Abordaremos también las tensiones inevitables de este proceso. Emprender las adecuaciones institucionales que hagan posible este nuevo paradigma es un reto monumental. Implica cambiar formas de organización institucional, ajustar o actualizar procedimientos y, sobre todo, construir confianza donde antes hubo promesas incumplidas. Y por ello, asumimos esas tensiones con honestidad, transparencia y la convicción de que avanzamos hacia un horizonte necesario.

Un Llamado a la Acción Colectiva

Quiero invitar a la academia, a los líderes y lideresas sociales, a los gremios, a los funcionarios públicos, a las comunidades y a la ciudadanía en general, a apropiarse de este espacio. El hábitat biodiverso no se decreta desde un escritorio en Bogotá. Se construye en el diálogo permanente con el territorio.

Cuando hablamos de "Nuestro Hábitat", el pronombre posesivo es plural. Ya no es "Mi Casa Ya", centrada en el individuo. Es nuestro entorno, nuestra vereda, nuestro barrio, nuestra cuenca, nuestro país. Es el reconocimiento de que mi bienestar depende del bienestar de mi vecino y de la salud de la naturaleza que nos sostiene.

Tenemos los instrumentos normativos, tenemos la voluntad política y, lo más importante, tenemos la fuerza creativa de la gente. En Timbiquí, en Buenaventura, en La Guajira, en Arauca estamos viendo brotar la esperanza en forma de mejoramientos de vivienda, de sistemas de agua potable rehabilitados y de comunidades empoderadas que se miran a los ojos con dignidad.

Este documento es un testimonio de esa Colombia que renace. Es una invitación a repensar nuestra relación con el espacio y con los demás. Que estas Notas del Hábitat sirvan para inspirar, para debatir y para seguir tejiendo, entre todos y todas, el país de la belleza.

Bienvenidos a la lectura de nuestro presente y a la escritura colectiva de nuestro futuro.

Helga María Rivas Ardila

Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

1. Observatorio Nacional del Hábitat Biodiverso –ONHB-: creación de valor público a partir del análisis de información

Equipo Observatorio Nacional del Hábitat Biodiverso

A partir de la resolución interna número 0467 de 2025, el Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio creó el Observatorio Nacional del Hábitat Biodiverso - ONHB, con el objetivo de gestionar, analizar, procesar y divulgar colaborativamente el conocimiento y la información para la toma de decisiones basada en evidencias en relación con la planificación y la formulación de políticas públicas en materia de vivienda, hábitat, ordenamiento territorial alrededor del agua, gestión del agua potable y saneamiento básico, y transformación de residuos sólidos.

En la primera edición del boletín se presenta cómo esta plataforma de conocimiento en red de la entidad contribuirá con la consolidación de hábitats sostenibles, resilientes e inclusivos en el país con calidad de vida para sus habitantes desde el marco del ordenamiento territorial alrededor del agua, la orientación integral de la política de acceso a soluciones habitacionales con desarrollo urbano y rural, la gestión integral del agua y el saneamiento y las estrategias de manejo sostenible de residuos en el territorio.

Alcance del ONHB

Sumando a los procesos de mejora continua del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y con un claro interés en generar valor agregado al esfuerzo continuo que realiza la entidad en materia de generación de información, se desarrolló la iniciativa para la creación de un observatorio sectorial que apoye la toma de decisiones de política pública de Hábitat desde una concepción de sostenibilidad, con carácter diferencial en el territorio y donde las personas y territorios sean protagonistas.

Con enfoques innovadores y haciendo uso de los recursos tecnológicos y el talento humano con los que cuenta la entidad, el Observatorio tiene como alcance desarrollar actividades que soporten la política pública sectorial, a partir de elementos como estudios y análisis territoriales en materia de hábitat; aportes de información en cada una de las etapas del ciclo de las políticas públicas, en especial el seguimiento y la evaluación; y la gestión y análisis de información en condiciones de calidad y pertinencia. Todo lo anterior, bajo los principios del trabajo colaborativo con las dependencias del Ministerio y la incorporación de enfoques territoriales, diferenciales, de paz y de derechos humanos en los análisis que se realicen.

Propósito de trabajo del ONHB

El Observatorio se creó con el propósito de apoyar la toma de decisiones públicas y privadas en materia de hábitat, no solo en los aspectos inherentes a la política pública, sino también como un espacio a partir del cual los usuarios de la información y grupos de valor del sector puedan conocer los avances y retos en materia de Ordenamiento Territorial, Soluciones

Habitacionales, Agua y Saneamiento Básico y sostenibilidad, entre otros. En especial, con la plataforma del ONHB se busca hacer visibles las realidades diversas del territorio, involucrar a las comunidades y entidades territoriales en la búsqueda de soluciones a carencias o distintas visiones del habitar y hacerlos parte activa de la construcción del hábitat biodiverso.

Para ello, en el ONHB se plantea avanzar en cuatro elementos clave. En primer lugar, la gestión de información del sector. En este caso, de manera articulada con el *plan de información estadística y la política de gestión de información estadística*, el observatorio se propone consolidar los procesos de gestión de la información que use, con criterios de calidad, pertinencia y oportunidad y, al mismo tiempo, ser un referente de la cultura estadística en la Entidad. En segundo lugar, el observatorio será el puente para el análisis de información, el cual aprovechará el conocimiento de las dependencias y lo llevará a niveles para los cuales los resultados se conviertan en una fuente confiable de consulta, referencia y justificación para toma de decisiones.

En tercer lugar, se encuentra la divulgación y promoción de la información. El Observatorio pretende ser la fuente de consulta de datos del Ministerio y para ello es necesario posicionar esta plataforma con los diversos actores internos y externos y las diferentes entidades territoriales del país. Esto se logrará en la medida en que se produzca la información con relevancia, periodicidad y suficiencia. En cuarto lugar, se tiene la promoción de la construcción colaborativa de conocimiento alrededor del hábitat urbano y rural. Articulado con la *política de gestión del conocimiento y la innovación* de la entidad, el observatorio actuará como bisagra entre el hacedor de las políticas, las comunidades y los actores involucrados de carácter intersectorial o externo para tener una construcción colectiva e integral del hábitat biodiverso a partir de los datos.

Productos de información del ONHB

En el marco de la producción colaborativa de conocimiento y el trabajo en red del observatorio, se han definido con las distintas dependencias del MVCT un conjunto de productos de información para la divulgación y sostenimiento del Observatorio para los próximos dos años. Se proyectan 56 productos de información que responden a tres objetos de seguimiento propuestos para el desarrollo operativo del ONHB. Entre otros, se espera producir documentos de análisis e investigaciones, baterías y reportes de indicadores, tableros y geovisores de información, conjuntos de datos geográficos para consulta y análisis de registros administrativos.

Cada uno de los productos alinea los objetos de seguimiento sobre avances en la construcción de hábitat, ejecución de instrumentos de planeación de los entes territoriales y los programas, proyectos y acciones del Ministerio en el territorio. A su vez, cada producto alimenta una estrategia de producción de información que se vincula a los objetivos estratégicos del ONHB.

Dentro de los productos destacados se encuentran, para el objetivo de gestión de información, los inventarios de información en espacio público, áreas en riesgos, VIS urbana y rural, y reportes de titulación y de asignación de subsidios. Para el objetivo de análisis de

información, se plantea el desarrollo de una batería de indicadores de hábitat biodiverso, visores de proyectos de vivienda y mejoramiento habitacional en urbano y rural, reportes de asistencias técnicas en agua potable y saneamiento básico y caracterizaciones territoriales, de hogares en asentamientos precarios y de viviendas diferenciales. También se espera sistematizar experiencias de acompañamiento social en VIS, proyectos asociativos y proyectos de autogestión comunitaria.

Para el caso del objetivo de divulgación de la información se cuenta con el boletín institucional del ONHB y un boletín sectorial que dé cuenta del avance en materia de hábitat, Agua y Saneamiento Básico y sostenibilidad, así como la puesta en funcionamiento del micrositio que alberga los productos que se generen. Finalmente, para el objetivo de promoción de la construcción colaborativa de conocimiento en materia de hábitat se cuenta con la conformación de una red de conocimiento sobre el tema, que tendrá un espacio en el observatorio para el uso de todos los actores interesados.

Los productos serán gestionados por el equipo de base del observatorio y desarrollados por las dependencias participantes. El avance de estos estará enmarcado en los criterios de calidad y buenas prácticas para uso y análisis de la información que maneja el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En la siguiente tabla se resumen los productos de información, atendiendo a los objetos de seguimiento y al objetivo del ONHB al cual se alinean.

Tabla 1. Objetivos y Productos del Plan de Acción del Observatorio Nacional de Hábitat Biodiverso 2025 - 2027

Objetivo específico	Objeto de Seguimiento			Otro	Total
	Avances en la construcción de hábitat en el nivel nacional y local	Ejecución de los instrumentos de planeación de las ET	Programas, proyectos y acciones del MVCT en materia de hábitat biodiverso		
1. Gestión de información	10	1	6		17
2. Análisis de información	9	3	17		29
3. Divulgación y promoción del uso de la información	4	1	3	3	11
4. Promoción de la construcción colaborativa de conocimiento alrededor del hábitat urbano y rural	2				2
Total	25	5	26	3	59

Nota: el plan es indicativo y puede ajustarse según disponibilidad de recursos y equipos de trabajo

Fuente: MVCT

2. Herramientas de información del ONHB

En el marco de la gestión, análisis y difusión de información sectorial, el ONHB consolida y apoya las iniciativas del Ministerio destinadas a proporcionar insumos técnicos para la construcción del hábitat y el ordenamiento territorial. En este contexto, a continuación, se presentan tres de los visores de información disponibles que el ONHB en su página web para consulta de entidades territoriales y el público general.

2.1. Visores para la caracterización territorial en un contexto supramunicipal

Dirección de Espacio Urbano Territorial – MVCT

La generación de insumos para la caracterización territorial y los modelos de ordenamiento territorial se enmarca en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2023-2026, Ley 2294 de 2023

(numeral 1 del artículo 3), que establece entre sus ejes de transformación el principio de “ordenamiento alrededor del agua”. Este enfoque propone una nueva manera de entender la planificación del territorio, orientada a garantizar la protección del medio ambiente, el derecho a la alimentación, la funcionalidad de los territorios y la participación activa de las comunidades.

Como parte de este eje, se promueve la creación y difusión de herramientas tecnológicas con información poblacional y estadísticas territoriales, tanto locales como nacionales. Estas herramientas permitirán a las entidades territoriales planear y regular la expansión urbana, identificar necesidades de vivienda y rehabilitación de áreas, fortalecer las relaciones funcionales entre municipios y definir modelos de ocupación sostenibles que orienten las inversiones públicas y sectoriales.

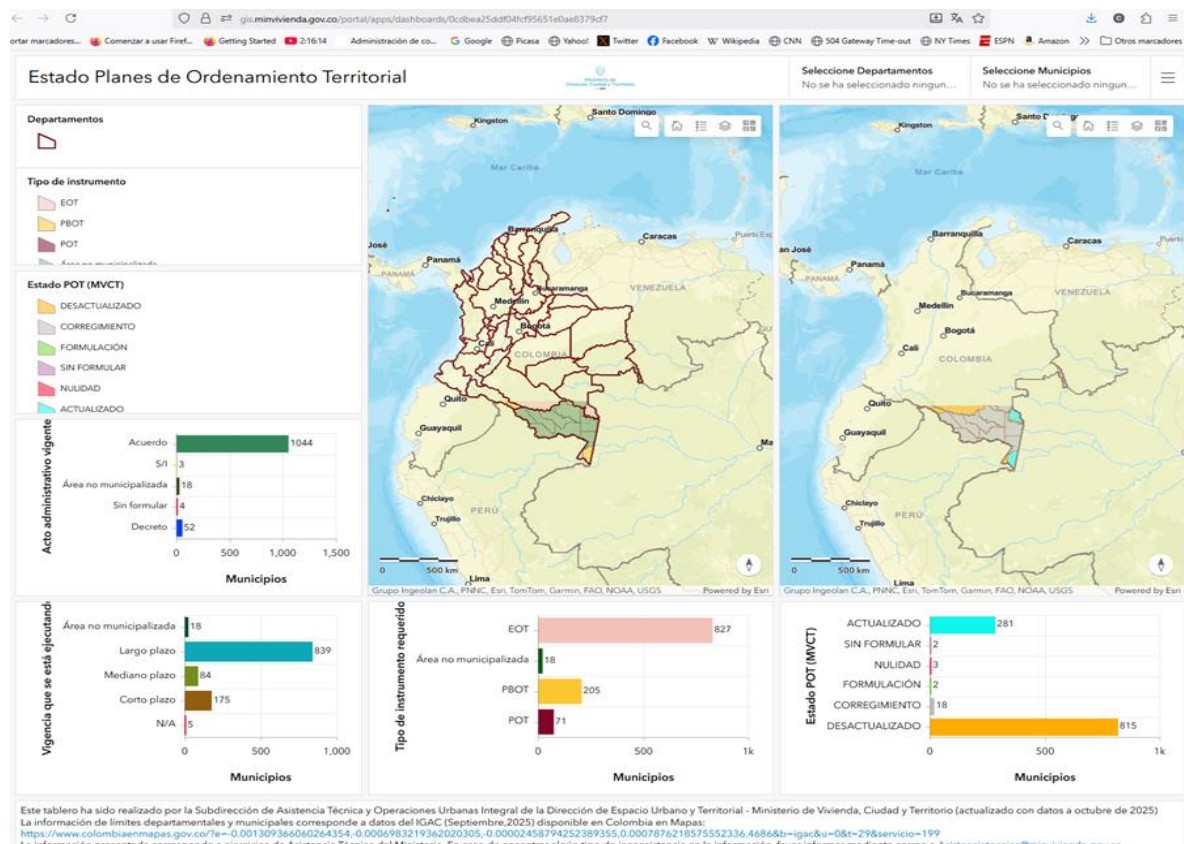
Desde esta perspectiva, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) busca responder a los retos del ordenamiento territorial con un enfoque multiescalar, que articule la planificación desde el nivel departamental y los esquemas asociativos hasta el nivel distrital y municipal. El objetivo es proveer insumos técnicos y pedagógicos que apoyen a las entidades territoriales en la formulación, revisión e implementación de sus instrumentos de ordenamiento, generando impactos concretos en el desarrollo regional.

Con base en lo anterior, se presentan tres productos orientados a fortalecer la asistencia técnica en la revisión y adopción de los instrumentos y esquemas de ordenamiento territorial:

1. Visor de instrumentos de OT, con vistas geográficas sincronizadas por tipo y estado de instrumento, indicadores de vigencia y actos administrativos.
2. Galería de mapas de seguimiento POT, que muestra las características de los municipios en su contexto regional y departamental, incluyendo información sobre regiones, municipios PDET y participación en decisiones de política pública.
3. Documento dinámico de caracterización territorial, que compila variables municipales, poblacionales, de determinantes del ordenamiento y de infraestructura, a través de una colección de mapas que cuentan su propia historia.

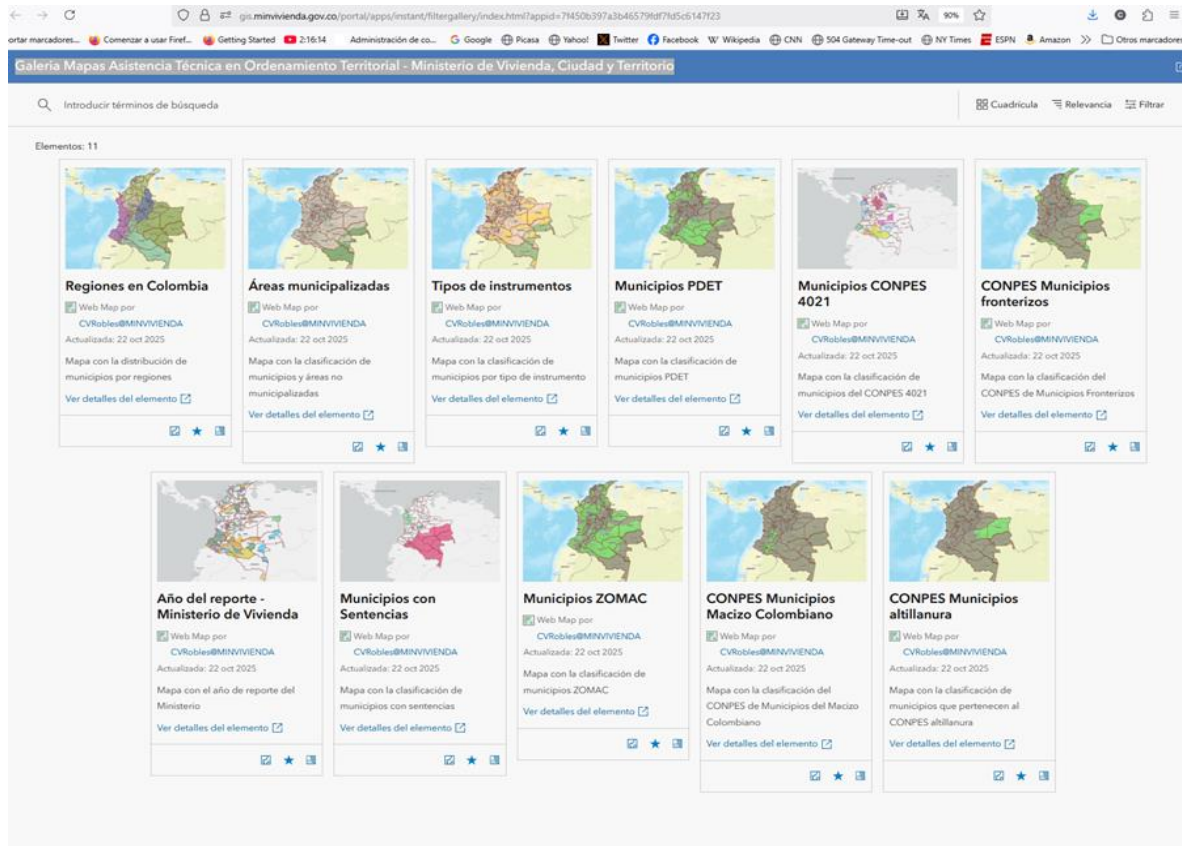
En conclusión, estos visores y herramientas representan un paso importante hacia una gestión territorial más informada, participativa y sostenible. Su actualización anual permitirá mantener vigentes los diagnósticos y facilitar la toma de decisiones basada en evidencia, fortaleciendo las capacidades locales para planificar el desarrollo de manera integral. De esta forma, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reafirma su compromiso con un ordenamiento territorial que promueva la equidad, la sostenibilidad ambiental y la mejora de la calidad de vida en todos los territorios del país.

Imagen 1. Salidas del visor de instrumentos de OT



Fuente: MVCT

Imagen 2. Galería Mapas Asistencia Técnica en Ordenamiento Territorial



Fuente: MVCT

2.2. Visores demográficos para el ordenamiento territorial: cómo los datos fortalecen la planeación municipal

Dirección de Espacio Urbano Territorial – MVCT

Presentamos los nuevos insumos demográficos para la toma de decisiones de ordenamiento territorial, herramientas técnicas que pone a la población en el centro de la planeación. Esta iniciativa responde a los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2023–2026, que busca construir territorios más sostenibles, equitativos y habitables.

El enfoque demográfico permite conocer las principales dimensiones de la población de un municipio, cómo cambia su número, su edad, su ubicación y la manera en que se organizan

los hogares. Colombia atraviesa una profunda transformación demográfica: el crecimiento poblacional es más lento, los hogares son más pequeños, la población envejece y los flujos migratorios internos y externos modifican la forma en la que se ocupa el territorio. Comprender estos cambios es clave para que los municipios planifiquen no solo para el presente, sino también para las generaciones futuras, anticipando las necesidades de vivienda, servicios y espacio público.

Tres decisiones clave del ordenamiento territorial

Los nuevos insumos demográficos aportan insumos para tomar tres decisiones clave del ordenamiento:

Decisiones sobre el suelo: conocer el tamaño, crecimiento y distribución de la población ayuda a determinar si el municipio necesita habilitar nuevo suelo o si puede enfocar su desarrollo en el aprovechamiento del suelo ya existente. En muchos casos, el menor crecimiento poblacional invita a priorizar la consolidación urbana y el uso eficiente de la infraestructura existente, evitando la expansión desordenada.

Decisiones sobre las necesidades habitacionales: los datos sobre déficit habitacional, dinámica y características de los hogares y las viviendas permiten ajustar las metas de construcción y mejoramiento de vivienda. Esta información evita errores comunes como construir más o menos de lo necesario, y permite considerar la rotación habitacional, es decir, las viviendas que pueden ser ocupadas por nuevos hogares cuando otros se disuelven, especialmente en municipios con población envejecida.

Decisiones sobre servicios y equipamientos con enfoque de cuidado: analizar la estructura por edades facilita planificar dotaciones y espacios públicos acordes con las necesidades reales que ponen al cuidado en el centro del ordenamiento territorial. Los municipios con alta proporción de personas mayores deben priorizar servicios de salud, movilidad accesible y espacios de encuentro; mientras que aquellos con más población infantil requieren más equipamientos educativos, recreativos y de cuidado.

Decisiones basadas en evidencia demográfica

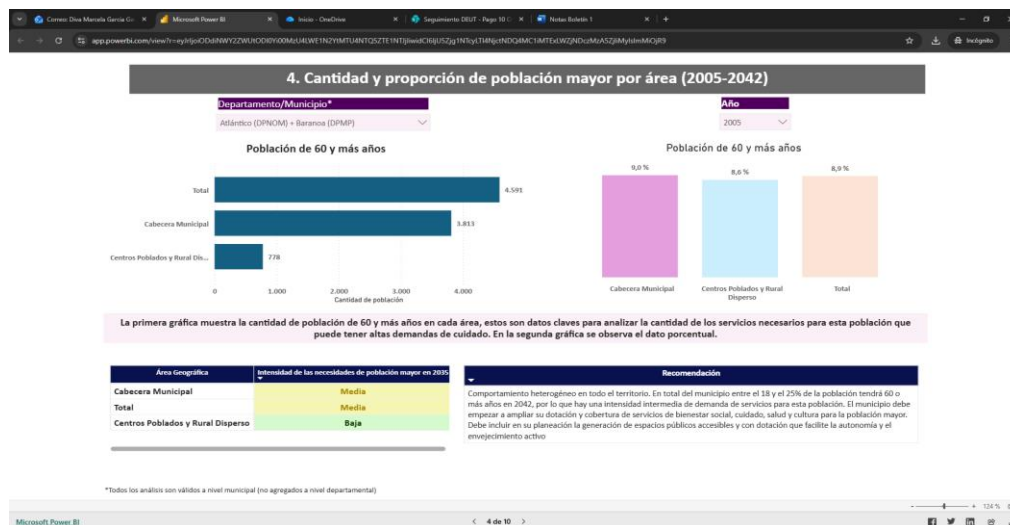
Los visores demográficos del Ministerio traducen la información del DANE, estimada desde 2005 y proyectada a 2042, en análisis visuales e interpretativos que facilitan su comprensión y aplicación por parte de los usuarios, entre ellos, los equipos técnicos municipales. Los principales indicadores —desde el crecimiento poblacional hasta la proporción de niños— se acompañan de orientaciones para fortalecer los diagnósticos territoriales y ajustar los instrumentos de planeación.

Además, las herramientas desarrolladas permiten distinguir las tendencias rurales y urbanas dentro de cada municipio, lo que facilita tomar decisiones más precisas y acordes con la diversidad territorial. Los visores se complementan con un documento de apoyo que explica

el enfoque conceptual y metodológico utilizado, e incluye una síntesis de las principales tendencias nacionales observadas en los indicadores demográficos analizados.

Estas herramientas promueven decisiones basadas en evidencia, fortalecen las capacidades locales y fomentan la transparencia en la gestión territorial. Además, brindan un marco común de información verificable para todos los actores del desarrollo: gobiernos locales, entidades nacionales y ciudadanía.

Imagen 3. Visor demográfico



Fuente: MVCT

3. Apuestas institucionales para la transformación del hábitat biodiverso

Los cambios de paradigma que orientan la comprensión del hábitat biodiverso exigen transformaciones profundas en las maneras de pensar, diseñar y gestionar la política pública del sector. El ONHB acompaña y articula estas discusiones, contribuyendo a visibilizar los avances y aprendizajes derivados de las iniciativas desarrolladas en este marco. A continuación, se presentan cuatro experiencias impulsadas desde el Ministerio, que ilustran nuevas formas de construir un hábitat biodiverso.

3.1. Hacia una cultura del agua: corresponsabilidad, apropiación y fortalecimiento territorial en Colombia

Subdirección de Desarrollo Empresarial – MVCT

La problemática del acceso al agua potable y al saneamiento básico sigue siendo uno de los retos estructurales más persistentes del país. De acuerdo con la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) 2024, alrededor de 5,2 millones de personas no cuentan con cobertura de acueducto, de las cuales 4,49 millones residen en áreas rurales. En materia de saneamiento básico, 5,46 millones de habitantes carecen de servicio de alcantarillado y más de 9,20 millones no tienen acceso al servicio de aseo. Estas desigualdades se profundizan en los territorios rurales, donde continúan vigentes brechas significativas. En cuanto al agua para consumo humano, la cobertura de acueducto alcanza al 98,1 % de la población urbana, pero solo al 64,26 % de la población rural, lo que implica que 764 mil habitantes urbanos y 4,49 millones de habitantes rurales permanecen por fuera del servicio (ECV, 2024). Este panorama confirma la existencia de una brecha estructural entre la cobertura formal y el acceso al servicio, factor crítico para el cumplimiento del ODS 6 y para el avance de la política sectorial. A ello se suma que la participación social continúa siendo un desafío: estudios territoriales muestran débiles niveles de participación comunitaria y un marcado desconocimiento de los mecanismos disponibles para la defensa de los derechos de los usuarios (SSPD, 2024).

En este contexto, la sostenibilidad del recurso hídrico trasciende la mera inversión en infraestructura física. Exige un enfoque integral que incorpore una amplia y profunda comprensión de la problemática social y cultural asociada al recurso, soportándose además en procesos educativos sólidos, el fortalecimiento institucional y la promoción de una ciudadanía activa y consciente. Este planteamiento se encuentra en plena coherencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026, “Colombia, potencia mundial de la vida”, que reconoce el agua como eje vital para la equidad territorial, la justicia ambiental y la garantía de derechos humanos. En este marco, el Programa *La Cultura del Agua* se convierte en un eje pedagógico para transformar comportamientos y promover la apropiación social. A su vez, las estrategias *Huella Azul* y la *Red Azul Comunitaria* fortalecen capacidades técnicas y sociales en el territorio, ofreciendo una respuesta integral a los desafíos del sector y materializando los principios de sostenibilidad, participación y corresponsabilidad definidos en el PND. A continuación, se describen dichas iniciativas.

1. Cultura del Agua:

El Programa “Cultura del Agua” busca una transformación cultural y social mediante la promoción del uso responsable del agua, el saneamiento básico y la participación comunitaria, reconociendo que comportamientos clave como el ahorro, la cultura de pago y la protección de fuentes hídricas dependen de una educación sistemática (Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, 2025). El programa se enfoca en el cambio de comportamiento a través de cinco características esenciales: flexibilidad, interculturalidad, enfoque en el cambio de comportamiento, carácter multiplicador y aprendizaje experiencial. Sus estrategias centrales, que incluyen jornadas educativas, los Clubes Defensores del Agua y acciones de ciudadanía activa y <buscan dotar a las comunidades de competencias para el

uso adecuado del recurso, el cuidado de la infraestructura y la participación en la toma de decisiones.

2. Huella Azul:

Es un modelo de asistencia técnica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, liderado por la Subdirección de Desarrollo Empresarial, cuyo objetivo es fortalecer las capacidades institucionales, administrativas, comerciales, financieras y técnico operativas de los pequeños prestadores de acueducto y alcantarillado (menos de 2500 suscriptores). Surge como respuesta al alto nivel de riesgo, que identificó el Indicador Único Sectorial (IUS), que muestra que el 84% de los prestadores del país especialmente los pequeños, presentan vulnerabilidades que afectan la sostenibilidad y calidad de la prestación de los servicios (SSPD 2024). La estrategia busca mejorar la eficiencia, autonomía y gestión empresarial de estos prestadores mediante un acompañamiento integral y territorial. Huella Azul reconoce la importancia de la gobernanza del agua, priorizando intervenciones en territorios históricamente rezagados y apoyando a pequeños prestadores, clasificados en riesgo alto mediante el IUS. Para los años 2025 y 2026 se implementará un piloto con 30 pequeños prestadores priorizados.

Metodológicamente, la estrategia se basa en un enfoque territorial, participativo y práctico bajo el principio de “aprender haciendo”. Se implementa en cuatro etapas: selección y alistamiento, diagnóstico participativo, formulación del plan de trabajo e implementación y evaluación. Este proceso incluye asistencia técnica continua, participación comunitaria, capacitación en territorio, seguimiento a indicadores y reconocimiento de avances mediante el Sello Azul. Su propósito final es consolidar un instrumento permanente que reduzca los niveles de riesgo y fortalezca de manera sostenible la gestión de los prestadores de agua y saneamiento básico del país.

3. Red Azul Comunitaria:

Es una estrategia enfocada en fortalecer el liderazgo territorial, la educación ambiental y la participación social, abordando la gobernanza local como un factor crítico para la sostenibilidad de los sistemas comunitarios de agua. Su acción se alinea conceptualmente con el Programa Barrios y Veredas de Paz, establecido por el Decreto 1470 de 2024, el cual concibe el territorio como un espacio de integración social, ambiental e institucional donde la comunidad es protagonista en la construcción de hábitat, la gestión del riesgo y la provisión de servicios básicos. En coherencia con este marco, la Red impulsa capacidades locales mediante la formación de líderes (mujeres, jóvenes y organizaciones de base), la articulación interinstitucional y la protección de ecosistemas estratégicos. Bajo el enfoque de mejoramiento integral del hábitat y participación comunitaria, la Red Azul se constituye en un instrumento que materializa en el territorio los principios de corresponsabilidad,

gobernanza y cohesión social planteados por la política de Barrios y Veredas de Paz. Los impactos de esta estrategia demuestran que el acompañamiento comunitario incrementa la participación ciudadana, fortalece los mecanismos de control social y consolida la organización territorial, mejorando la gobernanza hídrica y ampliando el compromiso colectivo con la sostenibilidad ambiental integral.

La articulación de estas iniciativas genera un modelo integral de sostenibilidad hídrica fundamentado en tres pilares: La Cultura del Agua (transformación educativa de prácticas), Huella Azul (estabilidad técnica e institucional) y La Red Azul Comunitaria (activación de la gobernanza territorial). Este enfoque integral afirma que la sostenibilidad real, basada en los derechos humanos y una cultura integral del agua, no solo depende de la infraestructura, sino de una mejor interpretación de los problemas sociales del recurso, una sólida cultura ciudadana, robustas capacidades técnicas en la gestión operativa y una efectiva participación ciudadana y comunitaria.

En conclusión, las políticas, planes y programas mencionados buscan alinear las acciones nacionales con la Agenda 2030 y con los compromisos ambientales globales, lo que refuerza la necesidad de avanzar en inversiones estratégicas que permitan cerrar brechas territoriales y garantizar el acceso equitativo. Así, asegurar el derecho al agua y al saneamiento básico, bajo un marco de derechos humanos y comprensión territorial, obliga a generar una mayor apropiación social alineada con las cosmovisiones e imaginarios culturales de las poblaciones.

Este propósito se encuentra plenamente articulado con el Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026, “Colombia, potencia mundial de la vida”, que concibe el agua como un eje vital para la justicia ambiental, la equidad territorial y la sostenibilidad de la vida. En este sentido, las estrategias *Cultura del Agua*, *Huella Azul* y *Red Azul Comunitaria* materializan en el territorio los principios de corresponsabilidad, gobernanza y cohesión social definidos en el PND, integrando infraestructura, fortalecimiento institucional, procesos educativos y liderazgo comunitario.

Por lo tanto, avanzar hacia una verdadera cultura del agua implica consolidar un modelo integral que combine inversión física con transformación social y cultural, asegurando que cada acción responda a la visión de país planteada en el PND: un Estado que reconoce el agua como patrimonio común y condición esencial para la vida, la equidad y la paz territorial.

Referencias

- Departamento Nacional de Planeación. (2023). Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026: Colombia potencia mundial de la vida. Gobierno de Colombia.

- Departamento Nacional de Planeación. (2025). CONPES 4165: Declaración de importancia estratégica del proyecto de inversión “Incremento del acceso al agua y del saneamiento básico para la sostenibilidad y la equidad territorial a nivel nacional.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2023). Estrategia Huella Azul. Subdirección de Desarrollo Empresarial.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2024). Red Azul Comunitaria: Liderazgo territorial para la gestión participativa del agua y el hábitat. MVCT.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2025). Programa La Cultura del Agua: Guía introductoria. Subdirección de Desarrollo Empresarial.
- Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios. (2024). Estrategia de participación ciudadana V-II.

3.2. Gestión del hábitat sostenible: inversiones en mejoramiento para un cambio de paradigma

Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social – MVCT

Con la implementación del Programa de Mejoramiento de Vivienda Urbana y Rural del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), se impulsaron, durante 2025, intervenciones físicas para mejorar condiciones habitacionales, sanitarias, estructurales y de habitabilidad de hogares vulnerables. Esto ha facilitado el que poblaciones con un alto déficit poblacional tengan acceso a vivienda digna.

Con la expedición del Decreto 0413 de 2025 y la adopción de la resolución 0466 del 22 de julio de 2025, se introducen cambios estructurales en el Programa de mejoramiento de vivienda. Así, se incorporaron cuatro modalidades de gestión del subsidio que potencian alianzas público–privadas y la participación de organizaciones sociales. El primero es la Autogestión y Autoconstrucción que habilitan la participación de personas naturales como gestores del programa. El segundo, es el reconocimiento de subsidios no aplicados que permiten beneficiar hogares con subsidios de mejoramiento asignados y no aplicados, otorgados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural^[1].

El tercer cambio se orienta al enfoque ambiental, el cual promueve el uso eficiente de recursos, soluciones basadas en la naturaleza y economía circular, aprovechamiento de aguas lluvias y empleo de materiales y prácticas regionales. El cuarto, se dirige al cuidado y trabajo doméstico, priorizando intervenciones que facilitan las labores de cuidado al interior de la vivienda. Adicionalmente, se hace énfasis en accesibilidad territorial y diferencial, donde se reconoce apoyo adicional para transporte en zonas de difícil acceso y se incorporan ajustes razonables en el subsidio para personas con discapacidad. Finalmente, se incluye el enfoque de paz que beneficia a firmantes del Acuerdo de Paz o potenciando el mejoramiento en zonas rurales, reconociendo particularidades territoriales y culturales. o incentivando la

participación de maestros de obra, ferreterías y comercializadores de materiales de construcción a través de encadenamientos locales

En coherencia con estas transformaciones normativas y operativas, el MVCT implementó el Curso de Mejoramiento de Vivienda con Dignidad Cumplimos, una estrategia de fortalecimiento institucional orientada a capacitar a actores territoriales, gestores y equipos acompañantes del programa. Desarrollado de manera virtual, con una duración total de 24 horas y estructurado en seis módulos que abarcan desde el alistamiento hasta el cierre de los proyectos, el curso permite reforzar competencias técnicas y sociales para la adecuada implementación del programa conforme al nuevo Decreto 0413 de 2025. A la fecha, cuenta con 2.080 personas matriculadas.

El presente avance en la ejecución del programa de mejoramiento de vivienda rural y urbano evidencia los resultados obtenidos, destacando los logros alcanzados en los territorios. Asimismo, se resalta la articulación interinstitucional y el fortalecimiento de capacidades locales como pilares para la consolidación de un hábitat digno, inclusivo y sostenible en el territorio nacional.

Consolidación de información de los programas de mejoramiento de vivienda

Se cuenta con una base de datos de los distintos programas de mejoramiento que incluye tipo de intervención en los ámbitos urbano y rural. Con corte al mes de octubre de 2025, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la ejecución de los programas de mejoramiento de vivienda está atendiendo a 31 de los 32 departamentos a lo largo del territorio nacional. Actualmente, se cuenta con una inversión total de 1,5 billones de pesos (\$1,3 billones recursos Fonvivienda y \$239,2 millones de contrapartida).

Esta inversión ha permitido realizar la asignación de 84.323 cupos a través de los programas que se desarrollan en el marco de las estrategias nacionales de mejoramiento habitacional. A la fecha, se cuenta con la asignación de 42.760 subsidios por una suma total de \$995.903 millones de pesos en las zonas urbanas y rurales del país.

La información consolidada da cuenta de las acciones que se realizan desde el Ministerio para dar cumplimiento a estos programas, a partir de los esquemas asociativo, comunitario y público.

A través de la suscripción de convenios de asociación o interadministrativos de cooperación donde las entidades, según su naturaleza, pueden cofinanciar junto con recursos de FONVIVIENDA las intervenciones de mejoramientos, a la fecha hay un total de 29.134 cupos asignados. En el marco de estas convocatorias, se obtuvo la postulación de 31.578 hogares, y se tienen 6.256 subsidios asignados, 2.121 mejoramientos terminados, y 1.391 mejoramientos certificados. La siguiente tabla muestra la distribución departamental del esquema.

Tabla 2. Distribución departamental de cupos, subsidios y mejoramientos terminados y certificados a través de convenios de cooperación.

DEPARTAMENTO	T. CUPOS	SUB. ASIGNADOS	M. TERMINADOS	M. CERTIFICADOS
AMAZONAS	100	0	0	0
ANTIOQUIA	3.135	2022	1289	995
ARAUCA	1.309	303	149	149
ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	120	0	0	0
ATLÁNTICO	1.700	814	0	0
BOGOTÁ D.C.	600	0	0	0
BOLÍVAR	1.000	0	0	0
BOYACÁ	769	76	0	0
CALDAS	130	118	68	0
CAQUETÁ	119	51	135	51
CASANARE	1.050	277	28	0
CAUCA	1.700	0	0	0
CESAR	1.200	444	138	81
CHOCÓ	100	0	0	0
CÓRDOBA	1.500	90	0	0
CUNDINAMARCA	1.582	123	0	0
GUAINÍA	500	0	0	0
GUAVIARE	300	0	0	0
HUILA	900	0	0	0
LA GUAJIRA	1.100	0	0	0
MAGDALENA	500	0	0	0
META	900	0	0	0
NARIÑO	1.354	234	237	115
NORTE DE SANTANDER	1.015	0	0	0
PUTUMAYO	1.040	0	0	0
QUINDÍO	480	350	0	0
RISARALDA	555	0	0	0
SANTANDER	1.050	855	77	0
SUCRE	400	0	0	0
TOLIMA	536	0	0	0
VALLE DEL CAUCA	1.420	499	0	0
VICHADA	970	0	0	0
TOTAL	29.134	6256	2121	1391

Fuente: MVCT

Para el caso del esquema comunitario, el MVCT está llegando mediante convocatorias públicas a 28 departamentos y 238 municipios, con la participación de gestores comunitarios como: organizaciones populares, juntas de acción comunal, consejos comunitarios, organizaciones populares de vivienda, entre otros. Por esta modalidad se han asignado 35.331 cupos, mientras que se han asignado 22.153 subsidios, terminado 9.163 mejoramientos y certificados 8.465 mejoramientos. Ver la distribución departamental en la siguiente tabla.

Tabla 3. Distribución departamental de cupos, subsidios y mejoramientos terminados y certificados a través del esquema comunitario.

DEPARTAMENTO	T. CUPOS	SUB. ASIGNADOS	M. TERMINADOS	M. CERT
AMAZONAS	52	0	0	0
ANTIOQUIA	1.912	866	268	255
ARAUCA	31	0	0	0
ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	15	15	15	15
ATLÁNTICO	3.934	3456	2182	2078
BOGOTÁ D.C.	-	0	0	0
BOLÍVAR	2.649	1645	777	724
BOYACÁ	172	71	2	2
CAQUETÁ	703	607	354	337
CASANARE	7	0	0	0
CAUCA	1.538	917	295	281
CESAR	1.724	824	236	235
CHOCÓ	1.216	342	72	69
CÓRDOBA	8.845	6175	1399	1122
CUNDINAMARCA	106	48	14	12
GUAVIARE	93	39	26	25
HUILA	201	197	169	169
LA GUAJIRA	222	149	0	0
MAGDALENA	3.259	2565	1625	1547
META	109	105	93	93
NARIÑO	3.514	2596	1071	986
NORTE DE SANTANDER	1.634	343	81	51

PUTUMAYO	458	117	1	1
RISARALDA	52	0	0	0
SANTANDER	56	0	0	0
SUCRE	1.983	671	130	122
TOLIMA	520	307	284	284
VALLE DEL CAUCA	326	98	69	57
TOTAL	35.331	22153	9163	8465

Fuente: MVCT

Finalmente, en el esquema público, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de Fonvivienda y los patrimonios autónomos que este último constituirá, contratará y ejecutará mejoramientos de vivienda mediante la asignación de subsidios familiares de vivienda rurales o urbanos. Este esquema permite que se realicen intervenciones 100% subsidiadas o cofinanciadas con recursos de entidades territoriales, según la categoría municipal. A la fecha, contamos con 18.625 total de cupos, 14.351 subsidios asignados y 11.736 mejoramientos terminados y 11.184 mejoramientos certificados. Ver la siguiente tabla.

Tabla 4. Distribución departamental de cupos, subsidios y mejoramientos terminados y certificados a través de esquema público.

DEPARTAMENTO	T. CUPOS	SUB. ASINGADOS	M. TERMINADOS	M. CERTIFICADOS
AMAZONAS	101	0	0	0
ANTIOQUIA	1.770	1209	1453	1392
ARAUCA	384	387	384	384
ATLÁNTICO	197	1	197	197
BOGOTÁ D.C.	342	338	315	270
BOLÍVAR	2.421	2271	1712	1665
CALDAS	94	42	25	24
CAQUETÁ	22	0	0	0
CASANARE	170	0	0	0
CAUCA	1.250	929	890	838
CESAR	337	163	168	159
CHOCÓ	100	98	51	50
CÓRDOBA	300	292	110	95
CUNDINAMARCA	756	702	756	756
GUAVIARE	100	73	69	68

HUILA	100	88	64	64
LA GUAJIRA	4.479	3470	2091	1882
META	874	620	466	457
NARIÑO	755	434	295	266
NORTE DE SANTANDER	1.093	781	569	534
PUTUMAYO	522	335	241	234
QUINDÍO	222	219	222	222
RISARALDA	74	68	27	27
SANTANDER	152	133	58	53
SUCRE	840	807	616	590
TOLIMA	856	812	814	814
VALLE DEL CAUCA	314	79	143	143
TOTAL	18.625	14351	11736	11184

Fuente: MVCT

Como se observa, las estrategias de mejoramiento de vivienda, impulsadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT y desarrolladas por la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social – DIVIS, constituyen un instrumento fundamental para la transformación del entorno habitacional, orientadas no solo al mejoramiento físico de las viviendas, sino también al fortalecimiento de las capacidades comunitarias, la consolidación del tejido social y la sostenibilidad territorial.

^[1] Conforme al Art. 4 de la Ley 2079 de 2021. o Ajuste de montos del subsidio, se elevan los topes que puede otorgar Fonvivienda, de 18 SMMLV a montos diferenciales según el tipo de intervención, hasta 36 SMMLV, de acuerdo con la disponibilidad presupuestal.

3.3. Construcción colaborativa de conocimiento alrededor del hábitat: Hacia la Construcción de una Red de Conocimiento del Hábitat.

Dirección de Espacio Urbano Territorial

En el marco de los esfuerzos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio por fortalecer las capacidades territoriales y promover intercambios de experiencias en torno a la vivienda, el agua y el saneamiento, la adaptación al cambio climático, el ordenamiento y el desarrollo territorial y la incorporación de lineamientos de la agenda 2030, se avanza en la construcción de la Red de Conocimiento del Hábitat.

En alianza con ONU-Hábitat, se suscribió un acuerdo de contribución orientado a la estructuración y conformación de una Red de Conocimiento del Hábitat, para el fortalecimiento de capacidades de los territorios que promueve el reconocimiento de experiencias exitosas que integren adecuadamente las características socioculturales de la población con la biodiversidad del territorio, con el fin de fomentar su aplicación en otros territorios.

Esta iniciativa busca consolidar un espacio colaborativo que conecte a instituciones, entidades territoriales, academia, organizaciones sociales, expertos y todos los actores interesados en los temas inherentes al hábitat, con el propósito de potenciar la gestión del conocimiento en temas relacionados con el hábitat.

Actualmente, se desarrollan mesas de trabajo orientadas a recoger visiones y aportes sobre los aspectos conceptuales, operativos y estratégicos que darán forma a esta Red.

Con este esfuerzo, el Ministerio reafirma su compromiso con la construcción colectiva de conocimiento y la articulación entre actores que impulsan territorios más sostenibles, inclusivos y resilientes.

3.4. Hacia una Asistencia Técnica Integral

Una de las mayores transformaciones que ha tenido el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) durante el presente Gobierno, es entender y reconocer a las comunidades como centro de la construcción del hábitat y a los procesos sociales como catalizadores de la transformación territorial, siendo actores clave en el desarrollo de los programas de la oferta institucional.

A través de múltiples estrategias se ha dado lugar a un cambio de paradigma con el que deja de fomentarse la individualidad para darle paso a lo colectivo, se transforma el «yo» en un «nosotros». Y es desde esta transformación que cobra especial relevancia la Asistencia Técnica Integral (ATI) como un vehículo a través del cual tejemos redes de cooperación y cocreamos a partir del diálogo, reconociendo los saberes culturales y la diversidad del país. A continuación, profundizaremos en este concepto, entendiendo de dónde surge la necesidad, cómo articula los diferentes programas del Ministerio, qué implicaciones tiene en la operación y estructura de la entidad, cómo contribuye al cumplimiento de las bases del Plan Nacional de Desarrollo y, por último, cómo se ve materializado en los territorios, convirtiéndose en un mecanismo clave para el éxito de la actual gestión.

La Asistencia Técnica Integral es una estrategia metodológica, operativa e institucional del MVCT para atender, de manera integral, articulada y localizada, los desafíos en soluciones de vivienda, agua apta para el consumo humano y ordenamiento territorial en la diversidad

de territorialidades del país. Para contribuir a la justicia social y territorial, busca cerrar la brecha entre la oferta sectorial y las dinámicas reales de las comunidades, y se consolida como un proceso continuo y adaptativo que explora y vincula, mediante el acompañamiento permanente, al Estado, a la comunidad y a los diferentes actores en los territorios. Su punto de partida es la corresponsabilidad, el reconocimiento de saberes locales y la pertinencia cultural y territorial, fundamentos de una gestión pública transformadora.

El Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 «Colombia Potencia Mundial de la Vida» establece como apuestas estratégicas de Gobierno el fortalecimiento de las organizaciones sociales y comunitarias, la economía popular, la promoción de los procesos participativos, la búsqueda de soluciones alternativas para aumentar la cobertura poblacional y territorial en los programas estatales y el aumento de la inversión en sectores claves para la reducción de las desigualdades y la mejora en la calidad de vida de los colombianos, así como el reconocimiento de las diferentes formas de vida y saberes comunitarios.

Bajo este enfoque, se amplía y ajusta la oferta institucional del MCVT constituyendo la base instrumental de dichas apuestas desde los sectores de vivienda, agua y ordenamiento territorial. Durante el presente gobierno el Ministerio ha expedido un total de dieciséis (16) decretos que regulan programas como Barrios de Paz, Autogestión, Mejoramientos de Vivienda, Vivienda Usada, Gestión Comunitaria del Agua, Basura Cero, entre otros. De igual manera, ha incorporado medidas afirmativas para grupos poblacionales en condición de vulnerabilidad y sujetos de especial protección constitucional, trabajando por la eliminación de las barreras estructurales para la accesibilidad y asequibilidad de soluciones de hábitat e implementando nuevos mecanismos de financiación que permiten llegar a una mayor cantidad de población.

Es bajo el contexto anterior que se hace necesario establecer parámetros de Asistencia Técnica Integral para la operativización de los diferentes desarrollos normativos en coparticipación con las comunidades. Reconocer a las comunidades organizadas como gerentes de su propia construcción territorial implica fortalecer sus capacidades para asumir este reto y acompañarlos durante el proceso. Pasar del subsidio individual al proyecto colectivo da lugar a cambios en nuestra estructura organizacional y en los procesos internos para lograr así dar respuesta a las necesidades específicas de cada territorio. La Asistencia Técnica Integral se convierte en el vaso comunicante por excelencia de los diferentes programas del Ministerio, siendo el puente a través del cual se establece un diálogo no solo con las comunidades sino también entre las dependencias de la entidad, buscando dar respuestas integrales a las necesidades identificadas en los territorios.

Es así como se expide la Resolución 0617 del 1 de septiembre de 2025, la cual adopta la Guía de Asistencia Técnica Integral (ATI) y sus anexos correspondientes. Esta es una herramienta por medio de la cual se definen los lineamientos para la implementación de procesos de acompañamiento técnico y social en la oferta institucional del Ministerio, estableciendo

conceptos, objetivos, principios, enfoques y rutas de aplicación, así como las etapas, fases y actividades resultantes, promoviendo el fortalecimiento comunitario y materializando las soluciones de vivienda, hábitat, agua para el consumo humano y saneamiento básico. La Caja de Herramientas, anexa a la guía anterior, es una batería de instrumentos para la implementación de procesos participativos en el ciclo de los proyectos.

De igual manera, se fortalecen los procesos y equipos internos del Ministerio para dar respuesta a cada uno de los proyectos piloto bajo la nueva reglamentación, haciéndolos multidisciplinarios y destacando el rol de los profesionales sociales a lo largo de todo el proceso. El desarrollo de estos proyectos ha permitido identificar cuellos de botella en la operación y la necesidad de desarrollar metodologías o reglamentaciones anexas que faciliten y blinden los procesos. Como ejemplo de lo anterior está la definición de criterios de priorización poblacional y la construcción de guías metodológicas para la definición de listados de elegibles, que buscan dotar de transparencia los procesos y evitar la acción con daño sobre los territorios y tejidos sociales allí consolidados.

Adicionalmente, se han integrado otros actores que permiten fortalecer la Asistencia Técnica y dejar capacidades instaladas en los territorios. Uno de estos es el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) que, a través de los procesos de formación y certificación es un aliado clave en el fortalecimiento comunitario. Se han desarrollado convenios interadministrativos con ONG que acompañan directamente a las comunidades y ayudan a caracterizar las organizaciones sociales para, a partir de esto, establecer rutas específicas de asistencia.

Todo lo anterior ratifica la importancia de migrar la forma de operar del MCVT hacia un modelo donde la Asistencia Técnica Integral sea la columna vertebral y así dar respuestas adaptativas a las necesidades particulares de los territorios, reconocer la diversidad del país, fortalecer la gobernanza, las economías populares y las capacidades de las organizaciones sociales y, con ello, afrontar los desafíos que están por venir.

4. Investigaciones sobre el hábitat biodiverso

La producción y divulgación de conocimiento sobre el hábitat biodiverso constituye uno de los objetivos centrales del ONHB, en tanto permite ampliar y actualizar la comprensión del sector, identificar a profundidad las necesidades de la población por suplir y orientar mejor las decisiones públicas frente a los territorios y la ciudadanía. En este primer boletín se presentan los principales avances de la investigación en curso sobre la situación actual del arrendamiento en Colombia, con el propósito de contribuir al debate y fortalecer la toma de decisiones informadas.

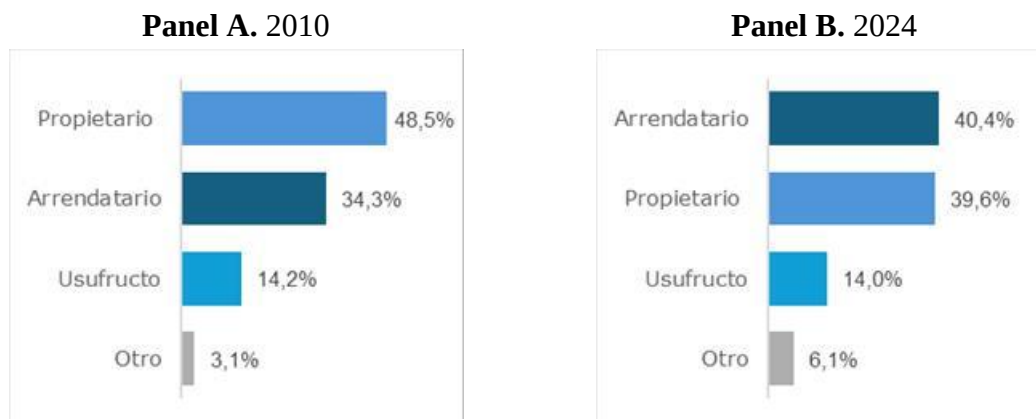
4.1. Panorama del Arrendamiento en Colombia

Dirección del Sistema Habitacional – MVCT

El arrendamiento en Colombia está experimentando una transformación que redefine el panorama habitacional del país. En la última década, se ha consolidado como la principal forma de tenencia de vivienda, superando en proporción a los hogares propietarios. Usando la Encuesta Nacional de Calidad de Vida –ENCV- para analizar la distribución por tipo de tenencia entre 2010 y 2024, se observa un cambio importante: la proporción de hogares propietarios disminuyó del 48,5% en 2010 al 39,6% en 2024, mientras que el número de arrendatarios creció del 34,3% al 40,4% (ver **Gráfica 1**).

Gráfica 1. Hogares según tipo de tenencia

Total nacional



Fuente: Cálculos del MVCT con base en la ENCV del DANE

El crecimiento sostenido del alquiler como forma de tenencia responde a múltiples factores: el comportamiento de la producción de vivienda nueva asequible, el encarecimiento del crédito hipotecario (2022–2023), la inflación acumulada durante (2021–2023) y la expansión de nuevas modalidades de renta, como las viviendas turísticas. Al mismo tiempo, la informalidad del mercado, con más de la mitad de los contratos de arriendo sin respaldo escrito, y el carácter regresivo del costo del arriendo, mantiene a una gran parte de los hogares en condiciones de vulnerabilidad jurídica y económica.

Por tales razones, desde la Dirección del Sistema Habitacional del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se considera necesario analizar las condiciones del aumento de los precios del arriendo y sus efectos sobre la asequibilidad y estabilidad habitacional. Este documento resume algunos hallazgos del seguimiento al mercado de arrendamientos en el país, en cuanto al incremento de los cánones, los efectos de la indexación a la inflación y la incidencia del auge de las rentas cortas.

Tendencias y contexto estructural del arrendamiento

En las dos últimas décadas, la vivienda en arriendo ha dejado de ser una solución transitoria para convertirse en la principal modalidad de tenencia. Los datos del DANE muestran que más de 7,3 millones de hogares viven actualmente en arriendo, mientras que 7,1 millones son propietarios. En términos macroeconómicos, al año se pagan 60 billones de pesos en arriendos (Investigaciones BBVA, 2025).

Esta consolidación del arriendo está marcada por fuertes desigualdades. El arrendamiento urbano es más común en el segmento de ingresos bajo-medio, es decir, en los deciles 1 al 7. En esta población, la tasa de arrendamiento oscila entre 47% y 61%. Asimismo, se observa que el porcentaje de hogares que son propietarios de sus viviendas aumenta con el nivel de ingreso. Hasta el decil 4 el porcentaje de tenencia como propietarios es muy bajo, mientras que en el decil 10 (grupos con más ingreso) la tenencia por propiedad asciende hasta 69% (ver **Gráfica 2**).

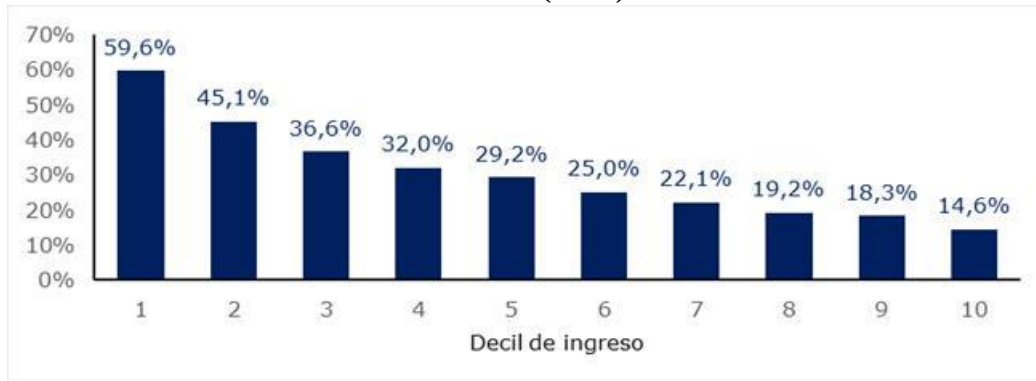
Gráfica 2. Tipo de tenencia por decil de ingreso - Urbano (2024)



Fuente: Cálculos del MVCT con base en la ENCV del DANE.

Sumado a esto, la presión financiera sobre los hogares arrendatarios es significativa. La proporción de los ingresos que se destina al rubro de arrendamiento se reduce cuando los ingresos son mayores. En efecto, el 10% más vulnerable de la población destina 59,6% del ingreso para el pago del canon, mientras el 10% más rico destina el 14,6% (ver **Gráfica 3**). Adicionalmente, se observa que más del 40% de los hogares (deciles 1 al 4) deben destinar más del 30% de su ingreso para el pago de vivienda, superando el umbral de asequibilidad recomendado por ONU-Hábitat.

Gráfica 3. Porcentaje del ingreso destinado al pago del arriendo por decil Urbano (2024)



Fuente: Cálculos del MVCT con base en la ENCV del DANE.

Causas del incremento en los precios de arriendo

El aumento del costo del arriendo se relaciona con la indexación a la inflación, la presión derivada de las rentas cortas o vivienda turística, y las limitaciones estructurales en la oferta de vivienda nueva asequible.

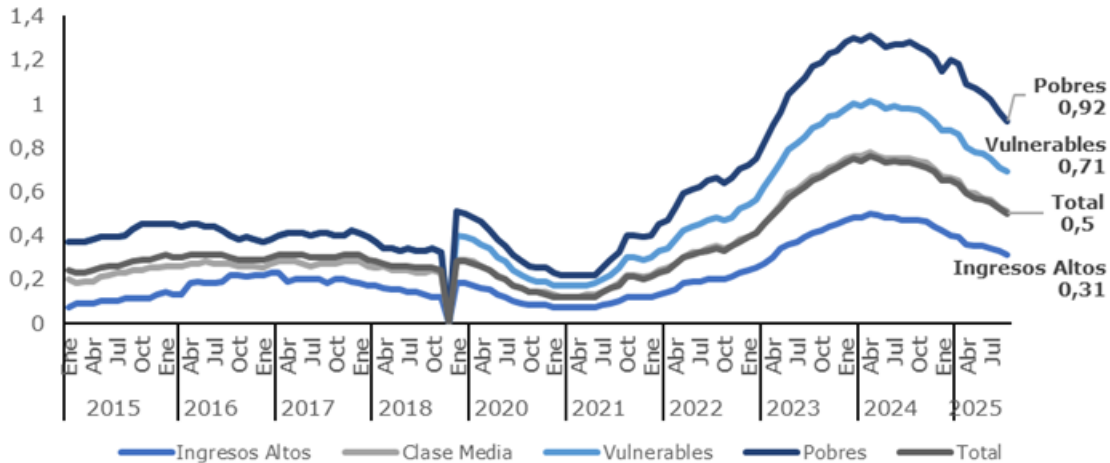
a. Indexación a la inflación:

El marco legal vigente (Ley 820-2003) establece que los incrementos anuales del canon no pueden superar el 100% del Índice de Precios al Consumidor IPC del año anterior. Si bien esta medida protege contra aumentos abruptos, también sesga los aumentos al tope más alto permitido e introduce un rezago que retroalimenta la inflación. Durante el ciclo inflacionario 2021-2023, el IPC alcanzó picos del 13%, y su efecto se trasladó a los arriendos hasta 2024. Incluso con la moderación inflacionaria de 2025, los arriendos siguen creciendo por encima del promedio general de precios.

En el otro sentido, el componente de arriendos ha sido el mayor contribuyente al aumento del IPC nacional. En septiembre de 2025, el componente de “Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros” explicó el 31,2% de la variación mensual de precios, aportando 10 de los 32 puntos básicos totales. Este comportamiento refuerza la naturaleza dual del fenómeno: los arriendos no solo reciben el impacto del alza inflacionaria, sino que también la potencian.

La persistencia de estos incrementos en los arriendos tiene efectos distributivos importantes. En septiembre de 2025, la contribución del componente de arriendos al crecimiento del IPC fue notablemente mayor en los hogares de menores ingresos: 0,92 p.p. en los hogares pobres y 0,71 p.p. en los vulnerables. Esto confirma que el gasto en vivienda representa una carga proporcionalmente más pesada para estos grupos.

Gráfica 4. Contribución de los alquileres al crecimiento del IPC
Nivel de ingreso



Fuente: Cálculos del MVCT con base en las cifras del DANE.

b. Rentas cortas y vivienda turística

El auge de las plataformas digitales de alojamiento ha modificado profundamente la estructura del mercado inmobiliario urbano. De los más de 71.000 prestadores de servicios de alojamiento registrados en el país, el 75% corresponde a viviendas turísticas, concentradas principalmente en Antioquia (24%), Bogotá (12%) y Bolívar (11%) (Instituto de Desarrollo de Tecnologías IDT, 2024). Esta expansión reduce la oferta de vivienda disponible para alquiler permanente, presiona los precios y acelera procesos de *turistificación* y *gentrificación*.

Aunque Colombia cuenta con normas básicas (Decreto 1074 de 2015 y Decreto 2590 de 2009), su aplicación ha sido insuficiente frente a la magnitud del fenómeno. La dificultad de fiscalizar operaciones en plataformas digitales impide un control efectivo sobre la destinación del suelo urbano, generando competencia desigual con el arriendo tradicional y afectando la estabilidad residencial de los habitantes locales.

c. Déficit de vivienda nueva y orientación de la política de la oferta

La oferta de Vivienda de Interés Social VIS sigue siendo limitada y, en algunos casos, es absorbida por hogares de ingresos medios que, posteriormente, destinan los inmuebles al

alquiler. Esta dinámica restringe la oferta disponible para los hogares de bajos ingresos y eleva los precios del arriendo, especialmente en las grandes ciudades.

Asimismo, el encarecimiento del crédito hipotecario y la informalidad laboral reducen la capacidad de compra, incrementando la demanda por alquileres. Según el Monitor de Vivienda Global de Ipsos (2025), el 38% de los colombianos arrendatarios considera que nunca podrá adquirir una vivienda propia. Esta percepción se refuerza entre los jóvenes: el 69% de los hogares con jefes de hogar entre 29 y 59 años vive en arriendo, frente a un 2% de propietarios menores de 28 años.

2.3. Impactos socioeconómicos y territoriales

El encarecimiento de los arriendos tiene efectos directos sobre la equidad y la cohesión urbana. En el ámbito social, amplía las brechas de desigualdad y aumenta el riesgo de pobreza por gasto excesivo en vivienda. En lo territorial, se traduce en procesos de desplazamiento interno en las ciudades, donde los más vulnerables se ven forzados a migrar hacia zonas periféricas con menor acceso a transporte y servicios.

En el plano macroeconómico, si bien la indexación de los cánones al IPC tiene el componente positivo de mantener regulados sus incrementos, también contribuye a una rigidez inflacionaria estructural, lo que reduce la efectividad de las medidas de política monetaria y complica la reducción sostenida del IPC. A su vez, la expansión de la vivienda turística plantea desafíos para la gestión del suelo urbano, la planificación local y la equidad en el acceso a servicios básicos.

Conclusiones

El mercado de arrendamientos en Colombia ha alcanzado una escala sin precedentes y se consolida como el nuevo eje del sistema habitacional nacional. Sin embargo, su funcionamiento actual refleja desequilibrios profundos: la informalidad contractual, donde operan incrementos no regulados, la regresividad del gasto en vivienda y la indexación inflacionaria generan un círculo de vulnerabilidad que afecta especialmente a los hogares de menores ingresos.

La carga desproporcionada que representan los cánones, potenciada por la expansión de las rentas cortas y la insuficiencia de vivienda asequible, plantea la necesidad de una atención prioritaria a la política de arriendo. Se debe reconocer que el alquiler ya no es una solución transitoria, sino una modalidad permanente de acceso a la vivienda, que requiere instrumentos específicos de regulación, financiamiento y protección social, que garanticen una opción segura, asequible y formal, que atienda la diversidad social y territorial.

En este sentido, la política de vivienda de esta cartera prioriza la atención con soluciones que van desde el mejoramiento y la adquisición de vivienda, conexiones intradomiciliarias servicios públicos y la titulación de predios. Todo esto se consolida en el programa de Barrios de Paz, cuyas intervenciones generan nuevas soluciones de vivienda para arriendo en condiciones adecuadas en cuanto a servicios públicos y comunitarios.

Referencias

- Instituto de Desarrollo de Tecnologías (IDT) . (2024). *Caracterización de los prestadores de servicios turísticos*.
- Investigaciones BBVA. (6 de Mayo de 2025). *Situación Inmobiliaria Colombia 2025*. Bogotá, D.C: BBVA research. Obtenido de <https://www.bbvarsearch.com/publicaciones/colombia-situacion-inmobiliaria-2025/>
- Ipsos. (2025). *Monitor de vivienda Ipsos 2025*.
- Pérez-Pérez, E. (2009). *Determinantes de la oferta y la demanda del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de población de bajos ingresos*. Cuadernos de vivienda y urbanismo - Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional, CENAC.
- Rodríguez Torres, O., & Azcarate Romero, J. (mayo de 2025). *Arrendamiento, la nueva forma de habitar en Colombia*. Obtenido de Periódico UNAL: <https://periodico.unal.edu.co/articulos/arrendamiento-la-nueva-forma-de-habitar-en-colombia>