

EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS EN LOS  
BARRIOS POPULARES DE BOGOTÁ.

HERNANDO SÁENZ ACOSTA

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

CIDER

BOGOTÁ

2006

EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS EN LOS  
BARRIOS POPULARES DE BOGOTÁ.

HERNANDO SÁENZ ACOSTA

MONOGRAFÍA

DIRIGIDA POR LA ECONOMISTA ADRIANA PARIAS

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

CIDER

BOGOTÁ

2006

## RESUMEN

El objetivo de esta investigación es explicar el funcionamiento del mercado del arrendamiento en los barrios populares de Bogotá. En el primer capítulo del documento se presenta una crítica al concepto de mercados informales de vivienda y se dejan planteadas algunas consideraciones sobre una nueva definición (mercado popular de arrendamiento). En el segundo y tercer capítulo se presentan las características de los barrios de estudio que guardan diferencias en cuanto a localización y grado de consolidación (Barrios Patio Bonito II, Unir I, Egipto y Lourdes) y los resultados tanto cuantitativos como cualitativos de la investigación desarrollada en ellos. Finalmente, se presentan las conclusiones y recomendaciones que apuntan hacia la comprensión del mercado de arrendamiento como un mercado popular residencial donde las lógicas y estrategias de sus agentes están fuertemente determinadas por factores extraeconómicos, los cuales determinan también en buena medida las decisiones residenciales y la determinación de los precios de alquiler.

**PALABRAS CLAVE:** mercado popular de arrendamiento, formal/ informal, barrios populares, factores extraeconómicos, vivienda.

*Dedicado a la memoria de mi tío Segundo Antonio Sáenz Peña  
Junio de 1953- Agosto de 2005.  
“Súrtale pa’ que rinda”*

## AGRADECIMIENTOS

El desarrollo de esta tesis es resultado de un esfuerzo colectivo, no solo debido a la colaboración de los residentes de los barrios donde se hicieron las encuestas, sino a las familias que concedieron parte de su tiempo para la realización de las entrevistas a profundidad. A todos ellos mi agradecimiento, esperando que ésta tesis contribuya a propagar un mayor respeto por su forma de ver el mundo, entenderlo, comprenderlo y apropiarlo. Gracias a las familias Villamarín Marentes y Sánchez Guataquira en Egipto, Lagos Sacristán y Galeano Arias en el barrio Lourdes, la familia Garzón Rodríguez y a doña Susana en Patio Bonito II y a doña Elvira y la familia Cervantes en Unir I.

Es precisamente esa forma de ver el mundo, en la cual nací y crecí a la cual debo inmensamente la posibilidad de estar en este aquí y ahora, por ello agradezco a mi madre y mi padre, a mi hermano y mis mejores amigos Beto y Edward. Agradezco a aquellos jóvenes que vienen formándose profesionalmente sin renegar ni olvidar este mundo popular del que provenimos. Gracias a Quique, a Nayive y a mis amigos de El Campanazo. Agradezco a Patricia Molina, por la tarea de transcripción de las entrevistas, a Diego Roldán por su apoyo en la localidad de Santa fe y a doña Luz Mary Reyes y doña Maria Antonieta Tavera por su colaboración en Unir I.

En tercer lugar, el agradecimiento con el Lincoln Institute of Land Policy, por permitirme esta oportunidad para continuar con la maestría y llevar a cabo esta investigación. A María Mercedes Maldonado y a su equipo, así como al equipo que conforma la planta del CIDER, en particular a Bernardo Prada, a Rosario Rojas quién me apoyo durante mi paso por el centro en las labores de búsqueda bibliográfica y a la planta de profesores que participaron en algún momento con sus comentarios oportunos, en especial al profesor Adolfo Izquierdo y Carlos Zorro. Por último un agradecimiento a Adriana Parías mi directora, quién mantuvo antes que todo un profundo respeto por mis ideas y opiniones, en un claro ejercicio de tolerancia tan necesario en nuestro país. Es esa tolerancia, la que debe ser convertida en un hecho frente en un respeto por lógicas, estrategias y comportamientos que hacen parte de un todo que es más que la suma de sus partes y que está en constante proceso inacabado como es el mundo popular latinoamericano.

Por último un agradecimiento a todos quienes de manera indirecta, contribuyeron comentando u opinando acerca del desarrollo de esta tesis, desde mis compañeros de maestría hasta aquellas personas que la memoria no me permite recordar.

## CONTENIDO

|   | pág. |
|---|------|
| INTRODUCCIÓN  | 1    |
| 1. CONSIDERACIONES TEORICAS SOBRE EL MERCADO DE<br>ARRENDAMIENTO EN BARRIOS POPULARES.  | 6    |
| 1.1 Racionalidad económica de los agentes que intervienen en un mercado.  | 7    |
| 1.2 El mercado redefinido por la modernidad.  | 9    |
| 1.3 La discusión entre lo formal y lo informal.   | 10   |
| 1.4 Una alternativa interpretativa para el análisis del funcionamiento de los<br>mercados residenciales (ciudad caleidoscópica) y los factores que determinan la<br>decisión residencial de los pobres. | 11   |
| 1.4.1 Ciudad Caleidoscópica.  | 11   |
| 1.4.2 Factores determinantes de las decisiones residenciales de los pobres.   | 13   |
| 1.4.2.1 El acceso a una red de relaciones.  | 13   |
| 1.4.2.2 Capital humano.   | 14   |
| 1.4.2.3 Territorio urbano en movimiento.  | 14   |
| 1.4.2.4 Mercado inmobiliario.   | 15   |
| 1.5 ¿Hacia la construcción de una nueva categoría de análisis? Mercado<br>popular de arrendamiento.   | 17   |
| 2. LOCALIZACIÓN, ORIGEN Y DESARROLLO DE LOS BARRIOS DE<br>ESTUDIO.  | 23   |
| 2.1 Bogotá.   | 23   |
| 2.2 Las localidades   | 26   |

|  |    |
|--|----|
| 2.2.1 Kennedy  | 26 |
| 2.2.1.1 Patio Bonito II  | 28 |
| 2.2.1.2 Unir I   | 29 |
| 2.2.2 Santa fe   | 30 |
| 2.2.2.1 Egipto   | 33 |
| 2.2.2.2 Lourdes  | 34 |
| <br>   |    |
| 3. EL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS EN 4 BARRIOS POPULARES DE BOGOTA.      | 37 |
| 3.1 Mercados de compra-venta y arriendo.                               | 37 |
| 3.2 Arrendatarios  | 39 |
| 3.2.1 Características del inmueble habitado en arriendo.               | 40 |
| 3.2.2 Preferencias localizacionales de los arrendatarios.              | 42 |
| 3.2.2.1 Preferencias por accesibilidad                                 | 44 |
| 3.2.2.2 Preferencias por vecindario                                    | 45 |
| 3.2.2.3 Preferencias por estilo de vida                                | 47 |
| 3.3 Arrendadores.  | 49 |
| 3.4 Contrato de arrendamiento  | 57 |
| 3.5 Precios.   | 61 |
| 3.6 Expectativas residenciales: ¿Seguir en arriendo o ser propietario? | 62 |
| <br>   |    |
| 4. CONTEXTO NORMATIVO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTO EN BOGOTÁ           | 68 |
| 4.1 Políticas de suelo.  | 68 |
| 4.2 Políticas de vivienda.   | 70 |
| 4.3 Políticas en materia de arrendamiento.                             | 74 |
| <br>   |    |
| 5. RECOMENDACIONES   | 78 |
| 6. CONCLUSIONES  | 82 |
| BIBLIOGRAFÍA   | 87 |

|   |     |
|---|-----|
| ANEXO A. CARACTERÍSTICAS DE LAS LOCALIDADES DE ESTUDIO.                   | 97  |
| ANEXO B. METODOLOGÍA  | 98  |
| ANEXO C. GUIA DE LA ENTREVISTA A HOGARES ARRENDATARIOS<br>Y ARRENDADORES. | 105 |



## INDICE DE MAPAS

|   | pág. |
|---|------|
| MAPA 1. LOCALIDADES DE ESTUDIO: KENNEDY Y SANTA FE                            | 22   |
| MAPA 2 LOCALIDAD DE KENNEDY Y BARRIOS DE ESTUDIO:<br>PATIO BONITO II Y UNIR I | 35   |
| MAPA 3 LOCALIDAD DE SANTA FE Y BARRIOS DE ESTUDIO:<br>EGIPTO Y LOURDES        | 36   |

## INTRODUCCIÓN

### PROBLEMATICA:

Para el 2003 según la encuesta de calidad de vida (ECV), la proporción de hogares que vivían en arriendo en Bogotá era del 39,7% (de un total de 1'934.828 hogares, 767.471 se encontraban bajo esta forma de tenencia de vivienda). Entre los hogares de menores recursos<sup>1</sup>, vivir en arriendo es una forma común, de acceder a la vivienda: En 1997 alcanzaba el 45,6% del total de este tipo de hogares. La principal oferta de espacio en alquiler se encuentra en los barrios populares caracterizados por surgir a partir de urbanizaciones pirata –y en menor proporción invasiones- y por una forma de producción de espacio construido denominada auto-construcción. Según el POT en 1999 (Plan de Ordenamiento Territorial), la participación del crecimiento a partir de urbanizaciones piratas y de invasiones en el total de la ciudad para el periodo 1987-1998 había sido de 1413,5 has que representaban un 44,1%<sup>2</sup>, lo cual demostraba la importancia de este tipo de procesos de acceso al suelo por parte de los pobres en Bogotá.

Esta realidad contrasta con la forma deseada de urbanización, expresada no solo teórica sino normativamente, a través de los planes de ordenamiento de la ciudad. La brecha entre la ciudad pensada por los urbanistas y la construida por sus habitantes demuestra a menudo la poca legitimación que tienen las normas urbanísticas entre la población. Ello implica, una nueva forma de planeación más participativa que reconozca y respete aquellas lógicas y

---

<sup>1</sup> Ibáñez Marcela y Jaramillo Samuel. Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia. Documento CEDE 14. Octubre 2002. p.14. Esta cifra resulta de examinar la proporción de hogares que viven en arriendo en barrios de estratos 0, 1 y 2. La estratificación socioeconómica es un proceso desarrollado en Colombia "...que permite clasificar la población en distintos estratos o grupos de personas que tienen características sociales y económicas similares, a través del examen de las características físicas de sus viviendas, el entorno inmediato y el contexto urbanístico o rural de las mismas". De manera complementaria el estrato 3 y 4 representaría el estrato medio y los estratos 5 y 6 los estratos altos. Sobre Estratificación: Departamento Administrativo de Planeación Distrital [DAPD]. La estratificación en Bogotá D. C. y estudios relacionados 1983-2004. Bogotá. 2004. p.11.

<sup>2</sup> Citado por Martín Juan de Dios. (2001Febrero) Algunas consideraciones en la formación y consolidación de la ciudad espontánea en Bogotá. Revista Territorios 6, 76-100.

estrategias que ha estigmatizado bajo apelativos como informal, puesto que ellas apuntan a un fin indiscutible: La reproducción de la vida ampliada.

Precisamente por responder a esta finalidad, estas lógicas y estrategias desarrolladas por los pobres, requieren para su comprensión, un punto de vista diferente, que deje de reproducir la estigmatización, que se expresa cotidianamente en la exclusión así como aquellas posturas paternalistas que se benefician económica y políticamente con el establecimiento de sus redes clientelares, manifestación negativa del aprovechamiento de las redes sociales latentes en los barrios populares.

En materia de vivienda social en alquiler, ni el Estado ni el “mercado capitalista” han participado de manera activa, principalmente por la orientación de las políticas que consagran el acceso a la vivienda bajo la figura de la propiedad. Solamente y de manera muy tenue, se comienza a tratar este tema en la medida en que se reconoce la existencia de hogares que nunca podrán ser propietarios dada la insuficiencia de sus recursos para acceder a un subsidio y la obtención del crédito complementario. Pero para que esta demanda pueda ser canalizada por un sector capitalista requiere de una parte mayores garantías a la inversión y de otra un re-direccionamiento de las preferencias habitacionales de los arrendatarios, una formalización que puede destruir un tejido social residencial bajo la supuesta argumentación de que el mejoramiento en las condiciones de vida de un hogar se logra a partir de ceder esta tarea en un mercado autorregulado y sin intervención. Consideramos, por el contrario, que el mejoramiento se puede lograr a partir del apoyo a este tipo de mercados residenciales populares e incluso porque no, que el sector capitalista comprenda las necesidades de los sectores populares en materia de vivienda y ofrezca un producto más cercano a sus demandas, las cuales incluso pueden contribuir a garantizar la rentabilidad de su actividad.

#### OBJETIVO PRINCIPAL Y ESPECIFICOS:

El objetivo principal de esta investigación, por tanto, consiste en explicar el funcionamiento del mercado de arrendamiento en los barrios populares de Bogotá y parte del planteamiento de las siguientes preguntas: ¿Cómo funciona este mercado? ¿Quiénes son los actores que

intervienen en él y cuales son sus lógicas, estrategias y comportamientos? ¿El funcionamiento de este mercado difiere de acuerdo al grado de consolidación del barrio y/ o de acuerdo a la localización respecto del conjunto urbano? ¿El aprovechamiento de redes sociales determina el patrón de localización residencial? ¿Qué importancia tiene el origen del barrio en la configuración y dinámicas del mercado de arrendamiento?

Para tal efecto se han tomado como caso de estudio un conjunto de barrios con diferentes grados de consolidación y ubicación: Patio Bonito II y Unir I ubicados en la localidad de Kennedy, en la periferia consolidada del suroccidente de la ciudad en terrenos cuya topología es plana, el primero con una mayor antigüedad que el segundo. De otra parte, se encuentran los barrios Egipto y Lourdes (Localidad de Santa fe) cuya localización es cercana al centro tradicional de la ciudad (centro-oriente) los cuales se despliegan en inmediaciones de los cerros orientales. El primero de ellos es un barrio cuyo pasado esta ligado al centro histórico y corresponde a los primeros lugares de residencia de los sectores populares, quienes durante varias décadas vivieron allí bajo la figura del inquilinato. Lourdes es un barrio cuyo origen es posterior a Egipto (aproximadamente surge en los años sesenta, aunque en la actualidad hay tres sectores, cada uno con un proceso de ocupación diferenciado temporalmente) y se encuentra un poco más retirado del centro histórico, aunque conserva la ubicación en las inmediaciones de los cerros orientales.

A pesar de ser una monografía, este estudio pretende presentar resultados con algún grado de generalidad en la medida que hace una comparación entre los mercados de alquiler en estos barrios. A nivel más específico entonces se plantean los siguientes objetivos:

- Determinar quiénes son los arrendatarios de vivienda y quiénes son los arrendadores, cuales son las lógicas que operan en este mercado en los barrios de estudio.
- Establecer que tipo de relaciones existen entre arrendador y arrendatario para la determinación de los precios y la negociación de los mismos.
- Especificar si el origen del barrio, su grado de consolidación y/ o su localización son factores que inciden en este tipo de relaciones.
- Describir el tipo de relaciones que existen entre el mercado de arrendamientos y el de compra-venta en los barrios populares de Bogotá.

- Verificar la posible existencia de un patrón de localización residencial que de cuenta de la importancia para el hogar arrendatario de mantenerse en la misma vivienda, el mismo barrio o la misma localidad a fin de garantizar su propia subsistencia a partir del aprovechamiento de redes sociales.

#### CONTENIDO DEL DOCUMENTO:

En el primer capítulo realizamos una revisión teórica acerca de los conceptos de racionalidad, mercado y su asociación con la dicotomía formal/ informal. Esta discusión pretende servir de preámbulo a la propuesta de análisis de Pedro Abramo en cuanto mercados informales de suelo y residenciales, que tomamos como referente principal en esta investigación. Consideramos que existen algunas particularidades del contexto de estudio que si bien validan algunas de sus conclusiones, éstas, de acuerdo a nuestros planteamientos son insuficientes para explicar el funcionamiento del mercado de arrendamientos en los barrios populares de Bogotá, cuyo referente principal son las investigaciones realizadas por Adriana Parias y Samuel Jaramillo<sup>3</sup> quienes han logrado realizar una caracterización de los agentes y del proceso de formación de los precios, en este tipo de mercados. Proponemos entonces la necesidad de un concepto alternativo a partir de la propuesta de una Economía urbana popular, desarrollada por autores como José Luis Coraggio.

El segundo capítulo realiza una presentación de la zona de estudio, empezando en la escala distrital, pasando por la local y terminando con la escala barrial. Entre las fuentes de información se mencionan los resultados de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) 2003 y un estudio realizado a nivel de localidades por la administración distrital. Hacemos una breve referencia sobre la historia de nuestros barrios de estudio, reconociendo que el origen de los barrios puede incidir también en el desarrollo de estos mercados residenciales.

El capítulo tercero presenta nuestro objeto de estudio: el mercado de arrendamiento en 4 barrios populares de Bogotá. Los resultados provienen de las siguientes dos fuentes: En

---

<sup>3</sup> Parias Adriana y Jaramillo Samuel. Exploración sobre el mercado de vivienda en alquiler en Bogotá. CEDE. Facultad de Economía Uniandes. 1995.

primer lugar, una parte cuantitativa derivada de una investigación auspiciada por el Lincoln Institute of Land Policy (LILP): “Mercados de Vivienda y Movilidad en cuatro localidades de Bogotá” coordinada por Pedro Abramo y Adriana Parias, que se realizó en 2004. En segundo lugar, y de manera complementaria se presenta una parte cualitativa fruto de la realización de unas entrevistas a profundidad a 4 hogares arrendadores y 4 hogares arrendatarios que residen en cada uno de los barrios respectivamente.

El cuarto capítulo hace referencia a las políticas habitacionales –vivienda y arriendo- y la gestión del suelo en Bogotá, buscando presentar un diagnóstico que se encadena con las recomendaciones que se presentan en el último capítulo. Finalmente presentamos las conclusiones a partir de los resultados alcanzados.

## 1. CONSIDERACIONES TEORICAS SOBRE EL MERCADO DE ARRENDAMIENTO EN BARRIOS POPULARES

*“Este sentimiento es el amor por los hombres, es el hecho de sufrir por los sufrimientos ajenos. Si como, no puedo comer a gusto al pensar que algunos mueren de hambre; si compro un juguete a mi hijo y me alegro de su felicidad, mi alegría se amarga al ver ante el escaparate niños con los ojos anhelantes que podrían ser felices con un títere de dos reales y no pueden tenerlo; si me divierto, mi espíritu se entristece al recordar que en prisión gimen muchos seres humanos; si estudio o realizo algún trabajo que me gusta, siento algo así como un remordimiento al pensar que tantos hombres con mayor ingenio que yo están obligados a desperdiciar su vida en una ocupación alienante, muchas veces inútil o perjudicial. Puro egoísmo, como veis, pero un egoísmo al que otros llaman altruismo, y sin el cual, como quiera que se le llame, es imposible ser realmente anarquistas” Errico Malatesta.<sup>4</sup>*

### INTRODUCCION

El mercado de arrendamiento en barrios populares, ha sido considerado informal en virtud de la existencia de factores extraeconómicos en las lógicas y estrategias de sus agentes, las cuales inciden en la determinación de los precios y el tipo de contratos de arrendamiento<sup>5</sup>, que difieren de aquellas “formales” donde la racionalidad económica basada en la maximización de utilidades, establece un mercado regido por el principio del intercambio y una determinación de los precios de manera automática a partir de la existencia de una información completa y suficiente. En este capítulo, revisamos el concepto de racionalidad

---

<sup>4</sup> Richards Vernon. Malatesta, vida e ideas. Tusquets Editor. 2da Edición. Barcelona. 1977. p 31. Este fragmento hace parte de una nota escrita para Umanitá Nova el 16 de septiembre de 1922, y hace referencia a la fuerza motriz de todos los verdaderos reformadores sociales y en particular de los anarquistas.

<sup>5</sup> Parias, Fresneda y Peña. Mercados informales de suelo y vivienda y movilidad urbana en once barrios de origen informal en Bogotá. Informe final. Mimeo. Lincoln Institute of Land Policy [LILP]. Septiembre de 2005. Los autores parten de la definición del campo de la economía informal de autores como Beccatini quién lo define como aquel donde las relaciones económicas se dan al margen del sistema legal de derecho (nacional o internacional); y construyen una categoría operativa de análisis que distingue tres tipos de informalidad: la primera de ella denominada como contractual, incluye las prácticas comerciales que no se ajustan a aquellas predominantes (contrato oral de arrendamiento, aplicación parcial o nula de un régimen de arrendamientos, etc.). Las otros dos tipos de informalidad se establecen por viviendas carentes de servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica e informalidad por ubicación en un lote o barrio no legalizado. Predominaría a partir de los resultados de la investigación del LILP la primera de estas tres formas de informalidad en los barrios de estudio.

económica para demostrar que existen además factores extraeconómicos como valores, normas, etc., que pueden incidir en las lógicas, estrategias y comportamientos de los agentes que intervienen en el mercado de arrendamiento en los barrios populares. Esta divergencia respecto a la manera como funciona un mercado capitalista significa entonces más que la existencia de un mercado informal, un mercado que se acerca más hacia una visión solidaria que denominamos popular, para ello abordamos entonces la discusión entre lo formal y lo informal y basados en los aportes de autores como Abramo, Coulomb, Coraggio entre otros nos atrevemos a plantear la necesidad de elaborar un concepto alternativo como el de mercados residenciales populares y del arrendamiento como una pieza más de esta unidad.

### **1.1 La Racionalidad Económica de los agentes que intervienen en un mercado.**

El advenimiento de la Modernidad en Occidente está caracterizado por un proceso de racionalización progresiva de todos los ámbitos de la vida humana. Dicho proceso tiene entre sus antecedentes periodos como el Renacimiento, la Reforma y la Ilustración. Ha sido un desencantamiento del mundo, una superación del pensamiento mágico, una búsqueda del sentido de la vida y de la acción humana que produce una diferenciación de las esferas cognitiva, práctico-moral y estético expresiva y en consecuencia una pluralidad de racionalidades sin elementos vinculantes que las englobe a todas. Se presentan entonces diferentes aspectos de validez: la verdad en la esfera cognitiva, la rectitud normativa en la práctico moral y la autenticidad en la esfera expresiva.

El análisis Weberiano ha sido históricamente el punto de referencia para entender este proceso de racionalización de la vida humana. Según Yolanda Ruano de la Fuente<sup>6</sup>, Weber diferencia las acciones humanas de acuerdo a si están orientadas por un sentido, por la pasión o por el hábito (acción racional, acción afectiva y acción tradicional respectivamente). La acción racional puede ser con arreglo a fines (esta orientada por

---

<sup>6</sup> Ruano de La Fuente, Yolanda. Racionalidad y conciencia trágica. La Modernidad según Max Weber. Editorial Trota. 1996. Madrid. p. 30.



expectativas calculables) o con arreglo a valores, (se orienta precisamente por valores sin relación alguna con el resultado).

Esta acción racional con arreglo a fines incluye lo que Weber llama una acción técnica y otra electiva. Esta última consistente en un aspecto de la racionalidad de la elección de los posibles fines, supuestos unos medios, unos valores y unas condiciones de entorno, caracteriza la racionalidad económica que complementada por la racionalidad técnico-instrumental de los medios para fines dados, se condensan en lo que se llama racionalidad formal.<sup>7</sup> Esta racionalidad se contrapone a otra llamada material donde las exigencias éticas, de igualdad, llevan a emitir juicios subjetivos ante las consecuencias generadas por las actuaciones guiadas por la primera de ellas como es la puesta en riesgo de la misma dignidad humana.<sup>8</sup> Existen por tanto unos valores éticos que corresponden a la verdadera naturaleza humana que trascienden a la misma ciencia económica:<sup>9</sup> Autores como Dussel, por ejemplo, afirman que además de lo económico se debe atender a lo ecológico en la reproducción de la misma vida humana.<sup>10</sup>

Esta racionalidad formal es la predominante en el sistema capitalista y su consolidación significó el cambio en la finalidad de las acciones económicas desplegadas por los individuos y su relación con los demás miembros de la sociedad: De la subsistencia pasamos hacia la búsqueda del máximo beneficio. Es la gran transformación que expone Polanyi y que implicará por ende una redefinición del concepto de mercado y el consecuente abandono de la anterior concepción en virtud de su identificación como pre-moderna, es decir como atrasada, no deseable por obstruir la búsqueda de una mayor libertad individual.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Ruano de la Fuente Yolanda. Op Cit. p.79.

<sup>8</sup> Un ejemplo de ello es la separación entre el progreso material y el moral-político que evidencia el fracaso del proyecto Ilustrado subyacente en la conciencia trágica de la modernidad, señalada también por figuras como Franklin y Jefferson respecto del progreso científico. Smith, Merritt Roe y Leo Marx (eds). 1996. Historia y determinismo tecnológico. Introducción y capítulo 1 (El determinismo tecnológico en los Estados Unidos). Alianza Editorial.

<sup>9</sup> Godelier Maurice. Racionalidad e irracionalidad en Economía. Editorial Siglo XXI. Primera Edición 1967. p.57.

<sup>10</sup> Dussel Enrique. Principios éticos y economía desde la perspectiva de la ética de la liberación. En: <http://them.polylog.org/3/fde-es.htm> consultado el 21 de abril de 2005. párrafo 35.

<sup>11</sup> En primer lugar se desarrollará un aparato formal matemático que permitirá mayor calculabilidad y rendimiento, así como una organización más racional del trabajo; en segundo lugar un derecho formal (impersonal y previsible) como medio organizativo y de una administración regida por reglas formales y

## 1.2 El Mercado redefinido por la modernidad

Se consolidó la idea que los seres humanos, actuaban única y exclusivamente bajo la racionalidad formal. Ello significó como afirma Polanyi<sup>12</sup> que los mercados dejaran de funcionar bajo los principios de la redistribución o la reciprocidad para dar paso al trueque y el intercambio. La obtención del lucro que antes se obtenía por vías ilegales, irracionales y violentas, se racionaliza a partir de la institución de este tipo de mercado “moderno” y por ende facilita la consolidación del sistema capitalista.<sup>13</sup> Sin embargo, el desarrollo de un aparato formal matemático también contribuyó en esta consolidación y validación científica del motor que explicaba las acciones humanas. La elaboración de una propuesta teórica del funcionamiento del mercado representa, siguiendo a Bourdieu, las prácticas de un científico que son trasladadas a las de los sujetos actuantes que analiza. Si bien se acercan, prosigue este autor, desconocen el hecho de que no siempre los sujetos tienen a la razón por principio pues los agentes se orientan también por intuiciones y previsiones del sentido práctico que desembocan en estrategias prácticas “en el doble sentido de implícitas, no teóricas y cómodas, adaptadas a las exigencias y urgencias de la acción”.<sup>14</sup> Más allá la sociedad es desde este punto de vista un sistema de creencias y valores, de un ethos y una visión moral del mundo que afecta la producción científica<sup>15</sup> como tal y de manera particular a ciencias como el Derecho o la Economía.

---

calculables y en tercer lugar un ethos o estilo de vida donde la racionalización responde a una despersonalización de las relaciones sociales. Para el primer aspecto ver: Álvarez Francisco. El tejido de la racionalidad acotada y expresiva. En: <http://www.realidadyficcion.org/tejidoracionalidad.htm> Recuperado el 30 de Octubre de 2005. párrafos 20-1. Para las diferentes formas de propiedad: circulación, transformación y conservación y la hegemonía de las dos primeras sobre la última Ost François. Naturaleza y derecho, para un debate ecológico en profundidad. Ediciones mensajero. Bilbao. pp. 45-6. En cuanto a la consolidación progresiva de la anomia y la atomización como signos de desintegración social global actual. Galtung Johan. On the social cost of modernization. Social disintegration, atomie/ anomie and social development. United Nations research institute for social development. March 1995 p.15.

<sup>12</sup> Polanyi Karl. La gran transformación. Los orígenes políticos y económicos de nuestro tiempo 2da Edición. Fondo de Cultura Económica. México 2003. p.97.

<sup>13</sup> Ruano de la Fuente Yolanda. Op Cit. p.140.

<sup>14</sup> Bourdieu Pierre. Las estructuras sociales de la economía. Editorial Manantial. 2001. Buenos Aires p.22

<sup>15</sup> Bourdieu Pierre (2001) p.24

### 1.3 La discusión entre lo formal y lo informal.

Podemos afirmar entonces que una de tantas visiones morales del mundo corresponde a la que Mires denomina desarrollista la cual considera que solo a partir de un elevado crecimiento económico se alcanza el desarrollo y que alcanzar tal fin exige eliminar los obstáculos que impiden su realización. En suma exige determinar que debe ser eliminado y que debe ser favorecido y estimulado, en un primer momento fueron los marginales, luego los informales, imponiendo una visión ideológica bajo un rigor científico y político.<sup>16</sup> Sin embargo, esta “informalidad” terminará por convertirse precisamente en una herramienta que va a garantizar que el sistema se logre mantener actualmente, expresando una visión de los pobres como el nuevo Mesías de la sociedad no solo por las corrientes ideológicas de izquierda sino también por aquellas de corte neoliberal, ésta última expresada en la propuesta de Hernando de Soto.<sup>17</sup>

Independiente de esas visiones por parte de los científicos sociales, los pobres desarrollan siguiendo a Mires, su propia racionalidad, aquella que les garantice sobrevivir y en la medida de lo posible tratar de alcanzar cierta seguridad, en particular por el acceso a una vivienda, escenario central de la reproducción de las unidades domésticas. Producto de la lucha organizada por esta sobrevivencia surgen entonces redes sociales<sup>18</sup>, donde las relaciones de solidaridad como la confianza, la amistad, las alianzas de parentesco, etc. permitirán sellar relaciones de integración económica. Integración que según Adler de Lomnitz esta sustentada en vínculos de reciprocidad y no tanto en la acumulación o la ganancia. Iguales conclusiones se alcanzan al examinar la propuesta de una economía popular urbana y la promoción de mercado solidarios y precios justos de José Luis

---

16 Mires Fernando. El discurso de la miseria o la crisis de la sociología en América Latina. Editorial Nueva sociedad. Caracas Venezuela. 1993 p.173 y 104. Bajo esta percepción surgió el concepto de sector informal adoptado por la PREALC-OIT en América Latina. Para una revisión de esta y otras propuestas The New Palgrave a dictionary of economics. Vol 2. Edited by Eatwell, Millgate y Newman. 1998.p.845-6 y Lazarte Rolando. El “sector informal”: Una revisión conceptual bibliográfica. En Revista Problemas del desarrollo, Vol. 31, núm. 121. México IIEc-UNAM, abril-junio, 2000 pp. 35-62.

<sup>17</sup> Masías Rodolfo. Almas pérdidas. Los empresarios populares. Una visión de su mentalidad y acción económica. Bogotá. Universidad de los Andes. Facultad de Ciencias sociales, centro cultural de estudios socioculturales e internacionales, Departamento de Ciencia Política. Ediciones Uniandes, 2003 p. 25.

<sup>18</sup> Mires Fernando. Op Cit. p 122-3

Coraggio<sup>19</sup> o la caracterización de los empresarios populares realizada por Rodolfo Masías que apunta a la conclusión de que la acción social esta compuesta por racionalidad, normas y valores.<sup>20</sup>

#### **1.4 Una alternativa interpretativa para el análisis del funcionamiento de los mercados residenciales (Ciudad Caleidoscópica) y los factores que determinan la decisión residencial de los pobres.**

##### **1.4.1 Ciudad Caleidoscópica:**

Hemos llegado hasta este punto a demostrar en primer lugar que los individuos no se comportan únicamente bajo una racionalidad formal, por el contrario tanto la racionalidad material como otros factores extraeconómicos, pueden determinar las lógicas y estrategias de los agentes participantes en un mercado. En segundo lugar, estas lógicas y estrategias determinan entonces la existencia de una pluralidad de mercados que se encuentran delimitadas en un espectro cuyos extremos son un mercado capitalista y un mercado solidario. En su intermedio se encuentran los mercados residenciales populares que representan la amalgama resultante de la combinación de los dos principios rectores de la economía: la subsistencia y la búsqueda de un beneficio individual.

Al interior de la ciencia económica el debate que hemos presentado ha tenido como hitos fundamentales el desarrollo de la escuela neoclásica por un lado y del otro la teoría marxista, con sus respectivas interpretaciones acerca de los procesos urbanos y en particular al mercado de la vivienda.

La síntesis espacial neoclásica<sup>21</sup> según Abramo se puede resumir en una propuesta interpretativa que parte de la hipótesis de que los agentes escogen su localización residencial a partir de un trade off entre accesibilidad a un centro (donde se concentra la

---

19 Coraggio José Luis. Op Cit. Véase también La economía del trabajo ante el tercer sector, en: <http://www.fronesis.org/jlc/archivos%20para%20descargar/Tercer%20sector%20y%20econom%EDa%20social.pdf> y Economía el trabajo: Una alternativa racional frente a la incertidumbre. En: <http://www.fronesis.org/jlc/archivos%20para%20descargar/LaeconomadeltrabajoBH3.doc.pdf> , p. 19 de 36.

<sup>20</sup> Masías Rodolfo. Op Cit. pp.257-8.

<sup>21</sup> Abramo Pedro. Teoría de la ciudad caleidoscópica. Traducción anónima. Sin referencia. Ver en particular la primera parte. Esta síntesis espacial neoclásica tiene entre sus bases teóricas los postulados de Walras (Equilibrio General) y Thünen.

oferta laboral) y el espacio. Así pues, quienes tienen mayores ingresos residen más cerca de este centro mientras que los espacios residuales serán ocupados progresivamente por los demás individuos a cambio de rentas más bajas pues toman en cuenta los gastos de desplazamiento hacia el centro. Se alcanza entonces un equilibrio cuando los individuos se localizan de la manera más eficiente en el espacio independiente de las decisiones que tomen los demás. El mercado aquí compatibiliza las decisiones individuales y genera de manera automática un orden espacial eficiente. La propuesta Marxista por el contrario parte del problema de la distribución de los recursos en una sociedad y considera la ciudad como escenario donde la división social del espacio refleja una situación inequitativa producida a partir de la búsqueda de los agentes por la captura de rentas urbanas tanto absolutas como diferenciales.

Frente a estas dos visiones, Abramo propone una tercera donde el orden espacial está coordinado por las convenciones urbanas. La convención urbana, es una coordinación mercantil, producto de una creencia común que nace de un juego especulativo, acerca de las expectativas en cuanto al futuro urbano. El autor aquí retoma los postulados Keynesianos para afirmar que estas convenciones urbanas son inestables y muy sensibles a perturbaciones que van desde las sospechas, las dudas, el miedo, en una palabra los caprichos humanos. Los diferentes tipos de familias, se establecen a partir del nivel de ingresos, es decir que existe una segmentación social, y las decisiones que ellas toman se basan en la búsqueda de externalidades en términos intertemporales, mostrándose sensibles a la localización de los otros. Ese orden espacial segmentado, significa que las familias que poseen unas características muy similares tienden a aglomerarse en determinadas zonas de la ciudad donde están ausentes familias de rentas más bajas. Sin embargo, debido a que las familias de menores recursos tratan de aprovechar las externalidades generadas por vivir cerca de aquellas zonas, puede generarse una salida de las familias de ingresos superiores en busca de una nueva localización, un nuevo ordenamiento espacial que se caracteriza por ser incierto. En suma, es posible que a partir de una microdecisión individual puede resultar una macrotransformación del orden urbano.

La incertidumbre denominada radical urbana a partir de la definición Keynesiana significa que ésta se enfrenta más que a partir de procesos estocásticos y el uso de la estadística, por

una psicología de masas hábilmente aprovechada por los constructores quienes se encargarían de generar depreciaciones ficticias de ciertas áreas de la ciudad, convencer a las familias de que ellos conocen ese futuro orden urbano y concretizarlo a partir de una destrucción creativa de un stock residencial diferenciado, con la posterior obtención de un mark up urbano. Más que actuar bajo una racionalidad paramétrica, Abramo afirma que predomina una racionalidad mimética, es decir una decisión que ante la incertidumbre opta por seguir la elección de la mayoría, que interpreta como la óptima y la mejor. Mayoría que puede reflejar más bien los intereses oportunistas de determinados agentes, en particular los empresarios de corte shumpeteriano. La resultante será entonces un orden espacial caleidoscópico en que la frontera entre el orden y el desorden es bastante frágil.

#### **1.4.2 Factores determinantes de las decisiones residenciales de los pobres.**

La presentación de la alternativa interpretativa de los mercados residenciales, realizada por Pedro Abramo, nos permite entender las consideraciones por este autor desarrolladas en otro artículo<sup>22</sup> para explicar los factores que determinan las decisiones residenciales de los pobres.

##### **1.4.2.1 El acceso a una red de relaciones:**

Acceder a una red de relaciones (familiares, personales o religiosas) contribuye a la obtención de trabajo eventual como estable, localizado tanto en el mismo barrio, como en el centro de la ciudad u otras zonas de ella evidenciando la coexistencia de economías autárquicas, así como de territorialidades más difusas. Los factores de localización residencial se refuerzan además por un criterio de proximidad topológica, clasificatoria de acuerdo al proceso de ocupación del suelo, definición jurídico-política y organizada que remite a la construcción social entendida a partir del conjunto de acciones, normas, reglas y procedimientos que explican la forma de reproducción de relaciones económicas e inmobiliarias, así como espaciales.

---

<sup>22</sup> Abramo Pedro. La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. Sin referencia.

### **1.4.2.2 Capital humano**

El fortalecimiento de este recurso, parte de la hipótesis de que mayores niveles educativos significa mejores oportunidades laborales. Sin embargo, esta idea alimentada por el sistema educativo no es validada por el mercado laboral, y afecta en general a los jóvenes que viven en los barrios populares. Esta situación tiene a nivel espacial un fuerte impacto por cuanto el barrio termina convirtiéndose en parte indiscutible en la identificación de los jóvenes, identidad que se construye a partir de la deslegitimación del sistema educativo, entre otros factores más.

### **1.4.2.3 Territorio urbano en movimiento.**

Según Abramo, existen tres grupos de preferencias de localización que inciden en la decisión residencial: Por **accesibilidad**, por vecindario y por estilo de vida. En cuanto a la primera menciona factores como núcleos de empleo y renta, bolsas de servicios y comercio urbano, transporte colectivo, equipamientos y servicios públicos, todos ellos relacionados con la posición del barrio en la jerarquía de localizaciones de la ciudad. Determinados barrios tienen por tanto la ventaja de aprovechar las externalidades positivas que surgen en la medida en que se localizan en inmediaciones de las áreas mejor dotadas de la ciudad donde residen los grupos de mayores ingresos. Se produce entonces una diferenciación entre barrios que puede ser activa o pasiva. Fruto de esta diferenciación se generan procesos de valoración/ devaluación donde el entorno modifica al barrio y este a su vez inciden en él. Esta dinámica significa entonces que la residencia se convierte en un capital localizacional permitiendo a los residentes entrar en el juego especulativo de ganancias y pérdidas de propiedad inmobiliaria promovido por las transformaciones de la estructura intra-urbana.

En segundo lugar, las preferencias por **efecto vecindario** responde a la identificación del barrio como un territorio urbano que guarda fuertes lazos primarios de relación (sinergia familiar y de lazos de amistad) a partir de muchos años de convivencia facilitan la aparición de relaciones de intercambio basados en los criterios de don y contra-don, que permite alimentar una “economía de solidaridad familiar expandida” territorializada que significa una decisión crítica para los pobres si se trata de salir o no de ellas, pues acceder a una nueva en otro barrio significa elevados costos de aprendizaje de las nuevas relaciones

tácitas. Finalmente las preferencias por **estilo de vida** corresponden a la posibilidad de recrear en el barrio ciertos elementos del cotidiano rural y de ciudades de pequeño tamaño que no se pueden en otras localizaciones. Es la posibilidad de que convivan temporalidades y estilos de vida diferentes que la ciudad urbana tiende a eliminar. La violencia es uno de los factores que puede llegar a devaluar el capital localizacional en virtud de la apropiación y aprovechamiento de la economía de la solidaridad y de los lazos de cohesión.

#### **1.4.2.4 Mercado inmobiliario.**

El cuarto y último elemento que Abramo considera fundamental para entender las estrategias residenciales de los pobres alude al mercado inmobiliario (compra-venta y alquiler de viviendas) y remite inicialmente a los procesos de constitución de la territorialidad construida. Respecto a la vivienda identifica dos características iniciales: Una libertad fundiaria y otra urbanística la primera relacionada con la insuficiencia de recursos para adquirir un lote y construirlo y la segunda referida al proceso de construcción de las viviendas, pues los modelos no se ajustan a los definidos por la norma. Adicionalmente se afirma que el mercado inmobiliario se dinamiza en la medida en que se agote una “frontera de expansión” territorial de las ocupaciones residenciales de los pobres urbanos, entonces puede comenzar a observarse procesos de acceso a una vivienda ya producida, o un mercado del usado. Fruto de la consolidación de las viviendas se hace atractivo para familias de bajos ingresos que no pueden acceder al mercado formal, la posibilidad de residir como propietarios. Se modifica la estructuración socio-espacial del barrio, se da una mayor diferenciación intra-barrio por la llegada de hogares con mayores ingresos, pero además se genera una diferenciación entre-barrios donde se observaría una relativa diferenciación en relación con el ingreso medio familiar y las condiciones características de las viviendas. Según el autor es por tanto debido a un mercado inmobiliario relativamente líquido que la decisión de permanencia en una vivienda se vuelve un elemento importante en la definición de las estrategias inter-temporales de la familia. Gracias a la posibilidad de ser espacio de seguridad patrimonial también constituye un locus de acumulación de bienes



duraderos. La inversión en este patrimonio domiciliario en suma sigue una lógica “desigual y combinada” que se manifiesta en los precios inmobiliarios que Abramo justifica en razón de la sobreinversión en materiales de construcción teniendo en cuenta las características localizacionales y de externalidad de vecindad de esos inmuebles, lejos de ser penalizada esa sobreinversión se convierte en referencia en la formación de precios y del modelo de construcción. El precio de la vivienda más valorizada se convierte en referencia para las demás construcciones del barrio independiente de un valor objetivo de mercado, es una burbuja que se despega del valor de referencia y al adquirir visibilidad se convierte en señal de referencia en los precios en el mercado local de inmuebles. Esta señal se define como componente auto-referencial, que explica el gradiente de precios relativos del mercado inmobiliario. Este componente auto-referencial se explica además por la gran asimetría informativa entre submercados de barrios dispersos a lo largo del tejido urbano. La información de los inmuebles disponibles está localizada en términos espaciales. Es entonces un mercado con opacidad informativa que favorece el carácter auto-referencial. Los precios de referencia externos pueden en el caso de existir corresponder a los barrios del entorno.

Como anotación final, el análisis de Abramo, plantea los efectos de una rigidez de la territorialidad del conjunto habitacional a donde se han reubicado por diversas razones hogares de bajos ingresos. Entre lo bueno se menciona el elemento pedagógico en la medida en que establece una norma de conducta en relación con los derechos y deberes de la edificabilidad, pero en el lado negativo significa para aquellos hogares más pobres restricciones en las estrategias de inversión en el patrimonio residencial (lógica de la auto-expansión de la casa) y/o utilizar la vivienda como un espacio complementario de renta. El barrio popular es más plástico que el conjunto habitacional. Este aspecto de libertad urbanística potencial o efectivo es incorporado en el precio de la vivienda y monetizado explicando también porque estos precios son tan elevados.

## **1.5 ¿Hacia la construcción de una nueva categoría de análisis? Mercado popular de arrendamiento**

La teoría de Abramo, trae consigo la noción de segmentación del orden residencial. Así pues cada familia, tiene una localización en el espacio urbano, asociado con un tipo particular de bien-vivienda y un capital institucional, político y económico. Refleja este orden residencial tres grandes lógicas de acción social que permiten entender el acceso al suelo y la vivienda: La lógica del Estado, del Mercado y de la Necesidad. Bajo la lógica de mercado Abramo distingue aquella informal porque no se encuadra en la normalidad jurídica y urbanística de cada ciudad y país. Actuar bajo la lógica de la necesidad, ante la presencia de un gran déficit de capital, significa una acción colectiva con altos costos políticos y jurídicos por las ocupaciones urbanas de terrenos. Estas lógicas de acción social determinan posteriormente el proceso de toma de decisiones de localización de residencia y de las infraestructuras urbanas.

La segmentación inicial entonces radica atendiendo a las lógicas de acceso al suelo y vivienda de los sectores con mayores ingresos (estatal y mercado formal) versus (mercado informal y favelas), posteriormente Abramo plantea una segmentación entre favelas atendiendo además del proceso de origen y consolidación, a la localización en el conjunto urbano. El carácter informal de este mercado, sin embargo, caería en una visión legalista, basada en la sujeción o no a una norma, lo cual no nos daría mayores pistas para diferenciarla de la clásica dicotomía legal/ ilegal.

Consideramos que la interpretación caleidoscópica de la ciudad, no significa una constante movilidad de las familias en la ciudad, probablemente su temporalidad sea de largo plazo, debido a las características en la producción de vivienda por parte del sector inmobiliario. Más allá de ello, Abramo no establece una mayor diferenciación entre arrendatarios y propietarios, aun cuando consideramos que por ejemplo los factores determinantes de decisión residencial aplican también para estos hogares es necesario mencionar algunas hipótesis enunciadas específicamente para analizar las movilidades residenciales de los inquilinos.

El primer antecedente planteado por J. F. C Turner para las ciudades latinoamericanas consideraba que en el centro de las ciudades residían en general los inmigrantes que llegaban a la ciudad y se establecían allí en inquilinatos, tratando de estar cerca de su trabajo, lo cual les permitiría ahorrar para adquirir un lote en la periferia y convertirse en propietarios. Posteriormente las investigaciones de Coulomb<sup>23</sup> realizadas en México D. F. plantean que la movilidad residencial es dinámica y cambia espacio-temporalmente en función, según el autor, de las transformaciones de la estructura habitacional de bajo costo de una ciudad. Pero más aún afirma que puede no haber movilidad: Existen submercados espacialmente rígidos donde esta ausente la movilidad residencial o donde ésta se limita a una zona específica de la ciudad.

Un punto que no logra ser pertinente para el análisis del mercado de arrendamiento en los barrios populares de Bogotá y la propuesta de Abramo, radica en la lógica de la necesidad y su respectiva forma de acceso al suelo y la vivienda. Si bien, para ciudades como Río de Janeiro la favela es resultado de esa acción colectiva de hogares actuando bajo la necesidad cuya apuesta es la ocupación de terrenos, su correlato en ciudades como Bogotá – Invasiones- encuentran más bien poco fundamento.

Aquí es importante retomar el análisis de autores como Jaramillo, quién realizó un esquema analítico para entender las formas de acceso al suelo y la vivienda en Bogotá. En cuanto a suelo la forma predominante es la urbanización pirata, que en ningún momento viola los derechos de propiedad, sino que corresponde a una transacción mercantil legal. El carácter ilegal deviene respecto a las normas urbanísticas, que especifican la forma y los lugares en donde se debe urbanizar suelo. Sin embargo, tiende a complejizarse el escenario cuando estos procesos de urbanización pirata se amalgaman con aspectos propios de las invasiones significando una ampliación de la ilegalidad hacia la propiedad, la titulación de predios, etc. En cuanto a las invasiones de terrenos su presencia ha sido más bien débil, a diferencia de muchas otras ciudades latinoamericanas.

---

<sup>23</sup> COULOMB Rene. Inquilinato y vivienda compartida en América Latina. Investigación en cinco colonias populares de la ciudad de México. Reporte Final. Mayo 1990. CENVI (Centro de la vivienda y estudios urbanos). P.148

La escasa presencia de invasiones radica no solo en la ausencia de terrenos de grandes extensiones propiedad del Estado y/ o por una represión severa que desanimaba a los posibles invasores. Frente a estas interpretaciones Jaramillo propone otra alternativa que remite al esquema de segregación socioespacial de la ciudad. En una ciudad como Bogotá por sus condiciones topográficas en particular por la existencia de la sabana de Bogotá como un amplio frente de expansión, no existía en sus primeras expansiones horizontales mayor competencia entre grupos sociales, ello permitió que los sectores con mayores ingresos tendieran a la auto-segregación a partir de su localización residencial en el frente de expansión norte, mientras que los demás frentes residuales generaron en los propietarios de suelo prever la evolución acerca de los grupos que en ellos residirían. De esta manera, los propietarios de terrenos ubicados en los frentes de expansión residencial de grupos de ingresos bajos antes que oponerse a la ocupación de los terrenos, la aceleran siempre y cuando medie una transacción mercantil, obteniendo ganancias no solo por el incremento del precio del suelo al cambiar de uso rural a urbano (así sea de vivienda para pobres) y de un sub-equipamiento de los terrenos que lo lleva a entrar en conflicto con el Estado que termina proveyendo los servicios a los barrios que van surgiendo.<sup>24</sup>

Esta particularidad en el proceso de urbanización de la ciudad, plantea entonces las siguientes preguntas ¿Quiénes actuarían bajo una lógica de la necesidad? ¿Cómo se accede al suelo y la vivienda bajo esta lógica en ciudades con la característica de Bogotá? Consideramos que un segmento importante de arrendatarios que reside en los barrios populares actúa bajo esta lógica de la necesidad y consideramos que es un segmento y no su totalidad teniendo en cuenta que investigaciones como la de Coulomb ya citadas concluían que lejos de ser una forma residual el alquiler de vivienda representaba una forma de vida y reflejaba mayor seguridad del hogar frente a los propietarios que trataban de acceder a ella en busca de una seguridad que contrarrestara su inestabilidad en ingresos.

---

<sup>24</sup> Jaramillo Samuel. Producción de vivienda y capitalismo dependiente. El caso de Bogotá. CEDE Uniandes.1981 pp.100-5 Un estudio realizado por Alfonso Torres concluía que los mecanismos de acceso al suelo en Bogotá se beneficiaban de una tradición cultural campesina marcada por prácticas y hábitos de tipo comunalista y legalista, experiencias clientelistas y gamonalistas. Torres Carrillo Alberto. La ciudad en la sombra. Barrios y luchas populares en Bogotá 1950-1977. CINEP. Bogotá. 1993 p.191-2

Respecto a la segunda pregunta consideramos que debido al déficit en los capitales institucionales, económicos y políticos, el hogar trata de suplir su necesidad de alojamiento recurriendo a algún familiar, amigo propietario, minimizando los costos políticos y sociales que significan la invasión de un terreno. La posibilidad de satisfacer esta necesidad de vivienda -entendida también en cuanto atributos como la localización o acceso a servicios públicos- de manera individual, ante la imposibilidad de acceso al suelo como propietarios, impide la generación de una acción colectiva que aglutine a los más desfavorecidos y ello gracias a la libertad urbanística y la construcción de tipo progresiva de las viviendas auto-construidas. Es así como nace un mercado de arrendamiento en los barrios populares donde la lógica de la necesidad entra a relacionarse no solo con lógicas patrimonialistas propias de muchos arrendadores<sup>25</sup> sino incluso de formas intermedias como las mercantiles progresivas.<sup>26</sup> Se establecen además sub-mercados espacialmente rígidos ya que como concluyen los estudios de Lulle y Dureau en Bogotá existe también una solidaridad intergeneracional, además de aquella con los colaterales que tiene su expresión en lo que se denominan sistemas residenciales familiares: “conjuntos articulados de lugares de residencia de una misma familia”. Situación que se afirma es subsidiaria de la cohabitación tradicional de la familia extensa en una misma vivienda.<sup>27</sup>

La definición del contrato y de los precios estará determinada en buena medida por la existencia de esos factores extraeconómicos, pero a la vez por aspectos mencionados por Abramo como las asimetrías en la información y la opacidad informativa, que llevan también a que el mercado del arrendamiento contenga una característica referencial.

Hemos por tanto llegado al final, demostrando no solo que nuestros actos económicos están compuestos tanto de racionalidad como de otros factores extraeconómicos, sino que en materia de un mercado de arrendamiento, éste, debe ser leído no como un mercado informal

---

<sup>25</sup> Lógica caracterizada por que el arrendador más que actuar bajo la búsqueda una renta a partir de ofrecer en alquiler su vivienda, trata de complementar sus ingresos. Unda Mario. Cristales empañados ¿son los <<informales>> un nuevo sujeto? En Más allá de la informalidad. Coraggio José Luis, Pradilla Emilio y Unda Mario. Ed. CIUDAD QUITO 1995 pp. 97-148

<sup>26</sup> Concepto utilizado para analizar un agente presente en los mercados de arrendamiento en la ciudad de Caracas Venezuela. CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS C. E. U. y UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. La propiedad y el Inquilinato en cuatro barrios y casas de vecindad del Área Metropolitana de Caracas. Informe de avance de investigación. Caracas Julio de 1989.

<sup>27</sup> Dureau Françoise y Lulle Thierry. Movilidad espacial y transformaciones territoriales. Documento CEDE Uniandes 99-11. Agosto de 1999. Bogotá p.25.

que requiere de formalización, bajo la concepción de que un mercado autorregulado garantiza mejor calidad de vida para estos hogares, sino por el contrario su comprensión debe permitir que se destaquen sus fortalezas y porque no, replicarlas en los proyectos de vivienda de interés social que actualmente se basan en vivienda unifamiliar en propiedad.

Así como Coulomb habla de un subsistema de vivienda popular integrado a un sistema de vivienda urbano, planteamos la posibilidad de empezar a construir conceptos alternativos que den cuenta de la complejidad de los fenómenos urbanos. La propuesta de lo popular, entonces puede ser inicialmente aprehendida a partir de la propuesta de Coraggio para quién la economía popular no es “una alternativa de pobres para pobres, sino un subsistema orgánico de elementos socialmente heterogéneos, dotado de un dinamismo propio, competitivo y de alta calidad.”<sup>28</sup>

Consideramos no obstante, que futuras investigaciones deben trascender hacia alternativas que contemplen lo social como una supra-dimensión de lo urbano regional, donde lo social es la supradimensión del campo relacional entre humanos y no humanos de los que el humano es capaz de ser consciente (presen  
tes por ejemplo en el funcionamiento de un mercado). Alternativa que como plantea Adolfo Izquierdo<sup>29</sup> haga frente a la dualidad pendular e histórica entre las tendencias y contratendencias que han recorrido el mito del desarrollo moderno y en segundo lugar a una conciencia antropológica y no antropocéntrica. Es bajo esta concepción de lo social que planteamos lo popular como categoría relacionada con el mercado de arrendamiento. Procedemos ahora presentar los resultados de nuestra investigación.

---

<sup>28</sup> Coraggio José Luis. Economía Urbana. La perspectiva popular. 2da Edición. Abya – Yala. Quito, Ecuador.1998. p.11.

<sup>29</sup> Izquierdo Adolfo. Lo Social: ¿Supradimensión de lo urbano regional? Una aproximación epistemológica desde el ERPAD. Ponencia presentada en el Primer gran encuentro de egresados dela Universidad de Los Andes. CIDER. Panel: Dimensiones de lo urbano-regional. Mayo 2004.

## MAPA 1. LOCALIDADES DE ESTUDIO: KENNEDY Y SANTA FE



Fuente:DAPD. (Departamento Administrativo de Planeación Distrital). Alcaldía Mayor de Bogotá. Recorriendo Santa fe. Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D. C. 2004

## 2. LOCALIZACIÓN, ORIGEN Y DESARROLLO DE LOS BARRIOS DE ESTUDIO.

### INTRODUCCIÓN

Reconociendo la importancia de la localización, origen y desarrollo los barrios donde toma lugar el mercado de arrendamiento, iniciamos la presentación de nuestros resultados interrelacionando las escalas distrital, local y barrial, relacionándolos con la estructura teórica adelantada en el primer capítulo y que se complementa con los resultados presentados en el tercer capítulo.

#### **2.1 Bogotá.**

Bogotá es una ciudad con una extensión de 34.112,41 has clasificadas como suelo urbano, localizada en un altiplano andino a 2.680 metros de altura sobre el nivel del mar. Su expansión está limitada geográficamente por una cadena montañosa ubicada en la parte oriental, mientras que en los demás frentes no existen mayores obstáculos dada la presencia de la sabana de Bogotá. En la ciudad residen aproximadamente el 15,7% de la población nacional (6'635.960 personas) distribuidas en 20 localidades que la componen político-administrativamente.<sup>30</sup>

La ciudad comenzó a crecer significativamente a partir de los años treinta del siglo XX debido al proceso de industrialización.<sup>31</sup> En un primer momento fue una compactación de la ciudad en el centro tradicional y un segundo momento explicado por la expansión horizontal que a pesar de ser inicialmente indiscriminada poco a poco señalará un frente de expansión exclusivo para la localización residencial de los grupos de mayores ingresos hacia el norte, mientras que en los residuales se localizarán los grupos de menores

---

<sup>30</sup> Recorriendo Santa fe. Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D. C. Alcaldía Mayor de Bogotá. Secretaría de Hacienda. Departamento Administrativo de Planeación Distrital. 2004. Pág.11

<sup>31</sup> Entre las obras que mejor dan cuenta de la evolución de Bogotá desde la época de la conquista y la colonia hasta fines del siglo XIX mencionamos a Vargas Lesmes Julián. La sociedad de Santa fe Colonial. CINEP. 1990 con relación a los primeros periodos y Mejía Pavony Germán Los años del Cambio 1820-1910 CEJA. 1999 en referencia al tercero de ellos.



ingresos<sup>32</sup>. Es por ello que la mayor cantidad de barrios populares en la ciudad se encuentran ubicados hacia el sur, suroriente y suroccidente, en grandes zonas homogéneas, que en el argot popular se expresa por la idea de un sur pobre y un norte rico.<sup>33</sup>

Un segundo grupo de barrios populares se ubican en otros frentes de expansión como el nororiente y noroccidente, si bien enfrentaron inicialmente una localización periférica, actualmente gozan no solo de las ventajas provenientes de su consolidación sino también de su localización en zonas ocupadas por grupos de mayores ingresos. Un tercer grupo se localiza en inmediaciones del centro histórico de la ciudad, si bien varios de estos barrios populares tienen como antecedente la existencia de inquilinatos, con el paso del tiempo han vuelto a ser ocupados por grupos de mayores ingresos, lo cual genera una mayor heterogeneidad en este sector de la ciudad, pero así mismo una mayor presión sobre los grupos populares que residen en él y que se refleja en el surgimiento de nuevos barrios localizados en la zona más alta de los cerros orientales. El esquema de segregación socioespacial aguda se replicó en los municipios que conformaban la periferia de la ciudad, los cuales fueron anexados en 1954 (Usme, Bosa, Fontibón, Usaquén, Engativá), actualmente se viene replicando sobre un segundo anillo de municipios (Madrid, Mosquera, Chía, Soacha) que exige de una gestión de mayor escala que la distrital en cuanto gestión de suelo. Como se observa existe entonces un capital localizacional que permite incluso a los hogares entrar en el juego especular propio de la ciudad caleidoscópica y que consideramos se corresponde con procesos de gentrificación, como los ocurridos en zonas de alto valor ecológico (cerros orientales) e históricas (centro-oriente). Ello establece ya una primera diferenciación entre nuestros barrios de estudio que más adelante abordamos.

Este patrón de segregación socioespacial, como ya anotamos explicó en buena medida que predominará la urbanización pirata y no la invasión como forma de acceso al suelo de los sectores de menores ingresos. Esta segregación se caracteriza además por la forma establecida para acceder a la vivienda que Jaramillo define como forma de producción de espacio construido y que en el caso de los pobres corresponde a la autoconstrucción. Por

---

<sup>32</sup>Jaramillo Samuel. 1981. Op. Cit. pp. 72-5

<sup>33</sup> Jaramillo Samuel. La estructura urbana y la vivienda en Bogotá. En: Vivir en Bogotá. Foro Nacional por la paz. Bogotá 1990. pp.51-85.

último se suma la diferenciación basada en las pautas culturales que imprimen a cada espacio unas características propias y que en el caso de los barrios populares se expresa por la presencia de usos residenciales y comerciales en la misma vivienda, la libertad urbanística y la construcción progresiva y un estilo de vida que conserva un legado rural que tiende a fusionarse con apropiaciones culturales más urbana pero que mantienen la estigmatización de estos barrios, explotada incluso para mantener una depreciación ficticia de estos asentamientos, en virtud de su señalamiento como barrios inseguros.

Precisamente el mercado del arrendamiento surge gracias a las posibilidades que goza el propietario de ejercer su libertad urbanística, en la introducción, mencionamos que entre los hogares de menores ingresos de la ciudad, el 45,6% de ellos vivía hacia 1997 bajo esta forma de tenencia. No hemos logrado obtener datos más actualizados, razón por la cual si bien la magnitud de hogares en arriendo a nivel distrital muestra una tendencia decreciente, no nos permite afirmar con certeza si ha ocurrido de la misma manera entre los hogares de menores ingresos. Respecto a las condiciones de vida de estos hogares Jaramillo e Ibáñez agregan que ante la necesidad de minimizar los gastos en alojamiento predominan situaciones de hacinamiento (más de tres personas por cuarto), siendo esta situación estructural en cuanto a lo que respecta al déficit cualitativo de vivienda en la ciudad.<sup>34</sup> Según la ECV para 2003 del total de hogares de la ciudad el 3.4% se encontraba en esta situación (65.006 hogares).

**Cuadro 1: Forma tenencia en arriendo en Bogotá: 1951-2003. Datos como porcentaje.**

| Año                           | 1951 | 1964 | 1973 | 1987 | 1993 | 1997 | 2003* |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
| <b>Arriendo o subarriendo</b> | 52,8 | 46,9 | 45,8 | 45   | 41,6 | 42,7 | 39,7  |

Fuente: Jaramillo e Ibáñez. Op. Cit. p. 12

\* Dato obtenido a partir de ENCV 2003.

<sup>34</sup> Ibáñez y Jaramillo. Op. Cit. p. 14-9

## **2.2 Las Localidades**

La ciudad de Bogotá está dividida político-administrativamente en 19 alcaldías locales, creadas a partir del Acuerdo 2 de 1992, el cual concede mayor autonomía en la administración tanto al alcalde local como a las juntas administradoras locales (JAL).<sup>35</sup>

### **2.2.1 Kennedy**

En 2003 según la ECV, residen en Kennedy el 12,33% de la población bogotana, es decir 238.199 hogares, ubicados en su mayoría barrios de estratos 3 (68,3%) y 2 (30,3%). Son hogares cuyo jefe de hogar son en un 66% hombres, en un 34% mujeres. En este último grupo predominan mujeres sin cónyuge (29,4% respecto del total de hogares en la localidad). En cuanto movilidad residencial, la ECV mostraba que en la localidad de Kennedy el 57,6% de las personas del hogar vivían en Bogotá, mientras que un 42,4% vivían en otro municipio, atribuyéndose esta magnitud al fenómeno reciente del desplazamiento que tiene un impacto importante en esta localidad ya que entre enero de 2000 y febrero de 2003, el 11,56% del total de familias en esta situación se ubicaron en Kennedy. En cuanto a la magnitud de la vivienda en arriendo un 39,3% se encontraba bajo dicha forma de tenencia del inmueble, sin embargo esta encuesta no tiene información desagregada por barrios o por estratos lo cual nos impide acercarnos a la magnitud de la tenencia en alquiler en los barrios populares de esta localidad, así como de Santa fe.

Prosiguiendo con la ECV de 2003, la localidad de Kennedy tiene una mayor proporción de población femenina, mientras que por rangos de edad predomina una población en su fase más productiva laboral (45,7% para el rango 26-64), sin embargo para 2003 la tasa de desempleo en esta localidad era la más alta frente al conjunto de la ciudad alcanzando un 16,33% frente al 13,11% de la ciudad<sup>36</sup>. Respecto de la población ocupada sobresalen además de los empleados particulares (49,6%), los trabajadores independientes (31%), sumado a ello se encuentra como lugar predominante de trabajo el local de la empresa (49,3%) y la vivienda donde reside la persona (11,1%). La cercanía del lugar de trabajo y de residencia puede leerse a partir del medio predominante de transporte hacia el lugar de trabajo y la población que no se ve en necesidad de desplazarse, siendo un 28% de ellos

---

<sup>35</sup> Alcaldía Mayor de Bogotá. Secretaría de Hacienda. Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Recorriendo Kennedy. Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D. C. 2004. Pág.11.

<sup>36</sup> *Ibíd.*

realizados a pie. Por último, según Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) para 2003 un total de 8224 hogares (3,5% frente al total de hogares) enfrentaban problemas relacionados con hacinamiento, problema que se suma al tema del desempleo y el desplazamiento forzado.

El proceso de ocupación del suelo en esta localidad (cuya extensión es de 3856,55 has) inicia en la segunda mitad del siglo XX, reflejando la existencia de las diferentes lógicas de acceso al suelo mencionadas por Abramo. Mencionemos inicialmente que la topología predominante es plana, delimitado por tres ríos (Fucha, Bogotá y Tunjuelo) y sus respectivas rondas que sumados a un sistema de espejos de agua o humedales, determinaban que buena parte de la localidad se inundará en invierno. La ocupación inicial promovida por el Estado tuvo como hito Ciudad Kennedy<sup>37</sup>, ubicada en los terrenos altos donde funcionaba el antiguo aeropuerto de la ciudad, el cual fue reubicado hacia 1959 dando paso a la expansión urbana en el frente suroccidental en los años sesenta, conectada al centro de la ciudad a través de la Avenida de Las Américas y la calle 13.

Como parte del ejercicio urbanístico de planeación se contempló la construcción una Plaza de Abastos de escala nacional. Es así como hacia 1971 nace Corabastos en el límite de la ciudad planeado para ese entonces. Este segundo hito es fundamental a la hora de explicar el proceso de ocupación a través de urbanizaciones piratas, pues surgen a partir de la dinámica impuesta por la central de abastos. No sólo a partir de una demanda solvente derivada de los ingresos obtenidos en la plaza, sino por la ventaja de localización frente a las oportunidades de empleo brindadas por la plaza y una relativa homogeneidad cultural de tipo rural, estos procesos de ocupación señalaran una ruralización de la ciudad. Nace así el sector de Patio Bonito y Britalia en los años setenta y ochenta inicialmente en los terrenos inundables ubicados entre la Plaza de Corabastos y los ríos Bogotá y Tunjuelo.

Hacia los años noventa la expansión de estos procesos de ocupación se sucede en inmediaciones de este primer conjunto de barrios, es así como se da la urbanización del sector del Tintal Central que alcanza la ronda del mismo río Bogotá y la ocupación del

---

<sup>37</sup> Su nombre inicial fue Ciudad Techo, no obstante debido a que este proyecto había contado con el apoyo norteamericano (Programa Alianza para el Progreso), se decide cambiar el nombre en homenaje a raíz del asesinato del presidente de los E. E. U. U. J.F. Kennedy en 1963. Ello explica así mismo la toponimia actual de la localidad.

humedal llamado Chucua de la Vaca ubicado en inmediaciones de la Plaza de Abastos y de barrios como Maria Paz en terrenos pertenecientes a esta corporación. Sin embargo, en los últimos años han comenzado a desarrollarse sucesivos proyectos de urbanizaciones de VIS en los suelos que aún se encuentran sin urbanizar, se ha construido además edificaciones e infraestructuras públicas y privadas (Biblioteca Pública El Tintal, Supercade, Sistema Transmilenio, Centros Comerciales), lo cual termina consolidando una localidad donde cohabitan grupos de clase media y populares. Las urbanizaciones piratas e invasiones alcanzaban hacia 2002 un 26% del total del área de la localidad.<sup>38</sup> La valorización del suelo en la localidad en 2004 era reseñada como significativa (166.250 pesos m2).<sup>39</sup>

### **2.2.1.1 Patio Bonito II.**

Patio Bonito II hace parte del primer periodo de urbanización del sector teniendo como fecha de loteo 1974, agrupando 14031 lotes en 14 hectáreas aproximadamente<sup>40</sup>. Como todo barrio cuyo origen es ilegal, tendrá que organizarse colectivamente para satisfacer la dotación de servicios públicos. Sin embargo, la localización en terrenos inundables llevó a que ante la inundación del 79, se generara un primer impacto sobre el mercado inmobiliario caracterizado por la venta de viviendas a precios muy bajos, con la consecuente modificación de las organizaciones comunales. La legalización del barrio será obtenida en 1982 y a partir de ahí, la consolidación en las décadas siguientes correrá paralelamente con otras dos fases de expansión urbana cuyo límite actual es la ribera del río Bogotá. Límite que además de ser local es también distrital.

Patio Bonito hace parte de una zona comercial popular muy importante en la ciudad dirigida al conjunto poblacional del sector, el cual se concentra en la calle 38 sur o Avenida de Los Muiscas, durante estos 25 años posteriores a la inundación, las viviendas se han consolidado alcanzando alturas de tres pisos y cambios de uso de suelo que van desde lo

---

<sup>38</sup> Parias Adriana, Godoy Jorge y Morales Argemiro. Mercados informales de vivienda y suelo en Bogotá. Informe parcial. Caracterización de los barrios de estudio. Marzo de 2004. p.3.

<sup>39</sup> Recorriendo Kennedy...p.42. Hacia 1996 el precio del metro cuadrado se encontraba en un promedio de 78000 pesos (constantes de 1997). Martín, Juan de Dios. Formación y Consolidación de la ciudad espontánea en Bogotá. El Caso de Altos de La Estancia en Ciudad Bolívar Tesis de Maestría. CIDER Uniandes Febrero 2000 p. 88Q Basado en un estudio realizado en 1998 por la firma Económica Consultores.

<sup>40</sup> Fedevivienda. Desandar caminos, construir vida: Historia del poblamiento de Patio Bonito. Bogotá Julio de 2004. p 34. Otra fuente define para el barrio una extensión de 30,83 has y una población estimada de 10.032 personas. Recorriendo Kennedy...Anexo 2. p.89.

netamente comercial hasta usos estigmatizados por la población como las wiskherías donde se ejerce la prostitución, que sumado a la actividad de la plaza conlleva a la generación de un imaginario negativo opacando las experiencias de trabajo comunitario que giran alrededor de grupos como los jóvenes y los adultos mayores, que buscan tomar relevo frente a la organización promovida por las juntas de acción comunal y que se debilitó en la medida en que las necesidades básicas de los residentes fueron satisfechas.

### **2.2.1.2 Unir I.**

Hacia comienzos de los años noventa, y como parte de la más reciente expansión urbana en esta zona nace el barrio Unir I. Su origen remite a un proyecto de vivienda autogestionada y autoconstruida dirigida por el señor Mariano Porras, quién mezcló sus actividades de urbanizador con las de político, siguiendo la línea iniciada por otro urbanizador: Rafael Forero Fetecua. Marcando de entrada una diferencia con Patio Bonito II, donde los urbanizadores no se beneficiaron políticamente de la puesta en marcha de la urbanización.

La compra de terrenos para el proyecto estaba sujeta a la capacidad de ahorro de los hogares, quienes depositaban sus ahorros en una cooperativa o en horas trabajo a partir de su colaboración en actividades que iban desde los bazares hasta la construcción de las viviendas del barrio. Otra diferencia es precisamente que en Unir I, se ofreció inicialmente una vivienda. Ante los sucesivos problemas, el proyecto terminó vendiendo los lotes de suelo, algunos aún hoy sin edificar.

Ante el incumplimiento por la entrega de viviendas con infraestructuras muy deficientes, muchos hogares terminaron optando por auto-construir sus casas y en el caso más extremo instaurar una demanda contra el urbanizador. Actualmente el barrio carece de vías pavimentadas aunque cuenta con dotación de servicios públicos y zonas comunes y recreativas. Respecto a la legalización, si bien no hay acto administrativo, los habitantes o un sector de ellos tramita su escritura ante notaría pública mientras que otros agrupados a través de la JAC (Junta de Acción Comunal) vienen adelantado acciones de la mano del Distrito para legalizar no solo la vivienda sino el barrio. En estos 15 años el barrio se ha consolidado parcialmente pues si bien existe una oferta de lotes, es posible observar la consolidación de varias viviendas y por ende la habilitación de nuevas ofertas de vivienda en arriendo. Es más al interior del mismo barrios es posible diferenciar tres momentos de

ocupación: la inicial que se da a comienzos de los años noventa, una posterior encabezada por un grupo de familias que autoconstruyen en terrenos que según el plano pretendían ser multifamiliares y finalmente una ocupación en los límites con una urbanización estatal llamada Riberas de Occidente que toma lugar progresivamente en los últimos años. Una particularidad de los barrios además es su ubicación en una zona de transición entre las formas de ocupación populares (Patio Bonito) por un lado y del otro las urbanizaciones de VIS realizadas con posterioridad (Riberas de Occidente, Primavera, etc.). Así pues, se han encontrado indicios de movilidades residenciales que se establecen entre estas dos formas de producción de espacio, avanzando hacia el establecimiento de un submercado espacialmente rígido.<sup>41</sup>

### **2.2.2 Santa fe**

La localidad de Santa fe tiene una extensión de 4.488 has, de las cuales 3.896,94 ha son suelo protegido. La parte urbana solo llega a 591 has<sup>42</sup>. Esta primera diferencia respecto de Kennedy, radica en la topología inclinada del terreno, que corresponde a las laderas de los cerros orientales, los cuales han sido considerados como zona de preservación ecológica. Sin embargo el proceso de ocupación ha sido continuo, ubicándose las etapas más recientes en la parte más alta de la cadena montañosa, así pues, se observa una diversidad de tipologías de viviendas que van desde aquellas más cercanas a un modelo colonial hasta aquellas que guardan estrecha correlación con la vivienda autoconstruida bajo un esquema de construcción progresiva.

Precisamente aquel sector con un mayor valor Histórico fue declarado patrimonio arquitectónico y su protección delegada a la Corporación La Candelaria, figura que sumada a la creación de la localidad del mismo nombre, ha generado la fragmentación de los barrios que se encuentran ubicados en la zona intermedia entre las dos localidades. La atracción que genera este centro histórico ha significado sucesivos procesos de expulsión de grupos populares por parte de grupos de ingresos superiores cuya capacidad de pagar montos más elevados de arriendo se convierte en un factor que explicaría no solo los

---

<sup>41</sup> Nuevos patrones en la localización residencial de los grupos de ingresos medios en Bogotá ¿Indicios de una nueva segregación socioespacial? Sáenz Acosta Hernando. Tesis Economista. Universidad Nacional de Colombia. Octubre 2003.

<sup>42</sup> Recorriendo Santa Fe...p. 9.

procesos de ocupación que se despliegan sobre los cerros, sino la reubicación de las ofertas de alquiler para esta población. Los nuevos residentes (estudiantes universitarios, artistas, docentes, etc.) de este sector histórico tratan de aprovechar la alta oferta cultural concentrada en el centro mientras que los sectores populares comienzan a reivindicar su derecho a permanecer en dicha zona y por otro lado a beneficiarse a partir de la prestación de servicios a esta población siempre y cuando la segregación socioespacial resultante no sea negativa en este ámbito más micro. La valorización del sector daría cuenta de la dinámica residencial observada pues el valor del m<sup>2</sup> de suelo oscilaba en 2004 en los 546.875 pesos, superando el promedio de la ciudad que se encontraba en 326.361 pesos<sup>43</sup>. Pero la valorización también proviene de las intervenciones del distrito a partir de los programas de renovación urbana, ejemplo de ellos son la demolición de viviendas en el Cartucho donde residían personas con problemas de drogadicción e indigencia y las obras de prolongación de la Avenida Sexta o de Los Comuneros que ha significado la demolición de varias viviendas pertenecientes a barrios como Belén y Lourdes, disminuyendo la oferta residencial y por tanto destruyendo en buena medida el tejido social que existía en estos barrios.

Según la ECV en 2003 en la localidad de Santa fe, habita el 2,13% del total de la población de la ciudad, es decir 41.196 hogares, los cuales en su gran mayoría se encuentra clasificados en el estrato 2 (53,67%), seguidos por hogares en estrato 3 (34,37%), si bien en Kennedy la relación se invierte entre estos dos estratos como ya vimos, se puede argumentar que estas localidades presentan cierta heterogeneidad en términos de la composición socioeconómica de los hogares.<sup>44</sup> En relación con el tamaño promedio de los hogares se encuentra cierta semejanza en las participaciones de hogares unipersonales (24%), de dos personas (21%), tres personas (19%) y 4 personas (17%), contrastando con Kennedy donde los hogares unipersonales tienen una baja participación.<sup>45</sup> Se relativiza así la clásica asociación de hogares o familias extensas que caracterizaba a los sectores

---

<sup>43</sup> *Ibíd.*

<sup>44</sup> Parias, Godoy y Morales. *Op. Cit.* p7 Ambas localidades tiene población en estratos 4 lo que complementa esta afirmación a pesar de que sus magnitudes sean inferiores respecto a la predominancia de los estratos 2 y 3.

<sup>45</sup> *Recorriendo Santa fe...* pp.33-4



populares que se mencionaba en otras épocas e investigaciones. La vivienda en alquiler, tiene un peso superior en esta localidad (49%) que aumenta si se toma en cuenta formas como el usufructo (11,2%), versus lo encontrado en Kennedy. Finalmente en cuanto a movilidades residenciales el 68,4% de las personas del hogar en Santa fe vivían en Bogotá, que representa la cifra más alta de todas las localidades de la ciudad.

A nivel demográfico, la población de Santa fe comparte el patrón de Kennedy en cuanto la predominancia de población femenina por una parte y por otra una mayor participación de quienes se encuentran en su fase más productiva laboralmente (44,3%). La tasa de desempleo en esta localidad alcanzaba en 2003 la cifra de un 13,56% superior también al promedio de la ciudad para ese año. Un 43% de las personas trabajan en un entorno cercano a la residencia, índice mayor frente a Kennedy y que corroboraría la importancia en la cercanía frente al centro tradicional de Santa fe, en particular de trabajadores independientes que trabajan en ventas ambulantes. Finalmente las magnitudes de población en situación en pobreza en la localidad de Santa fe, si bien son significativas, son compensadas gracias a su posición central en la ciudad y por tanto de la oferta de equipamientos y espacios públicos, recibiendo recursos de inversión per cápita equivalente a 1,6 veces lo que tributa en términos per cápita.<sup>46</sup> No obstante en Santa fe, se encuentra un alto porcentaje de hogares con problemas de hacinamiento (5,6%), siendo este al igual que en Kennedy y en general la ciudad uno de los mayores problemas atribuidos a los déficit cualitativos en vivienda.

### 2.2.2.1 Barrio Egipto

**Cuadro 2: Barrios legalizados 2002**

|                 | <b>Barrios legalizados</b> | <b>Superficie en ha.</b> | <b>superficie de zonas verdes y comunes</b> | <b>Número de lotes</b> | <b>población estimada</b> |
|-----------------|----------------------------|--------------------------|---|------------------------|---------------------------|
| <b>Santa fe</b> | 23                         | 168                      | 14  | 7.391                  | 27.524                    |
| <b>Kennedy</b>  | 118                        | 732                      | 69  | 48.817                 | 181.795                   |
| <b>Bogotá</b>   | 1.259                      | 6.499                    | 451   | 362.835                | 1.351.205                 |

Fuente Recorriendo Santa fe (p.14) y Kennedy (p.17).

<sup>46</sup>Recorriendo Santa fe...p. 75.

Egipto es un barrio que cuenta con una tradición histórica, no solo por pertenecer a la parte más antigua de la ciudad, sino por ser uno de los primeros lugares de localización de los pobres. Debido a la sociedad estamental de la colonia, la separación entre blancos y mestizos e indígenas no implicaba aún un patrón muy definido de segregación socioespacial. Es solo con el abandono de las elites del centro de la ciudad, que las viviendas serán utilizadas como inquilinatos, posteriormente se ha observado dinámica que plantearían el interrogante de si aún existe esta figura como la predominante en cuanto acceso de los inquilinos a la vivienda, pues si bien universidades y organizaciones de todo tipo han venido adquiriendo las viviendas para destinarlas a otros usos y para otros grupos sociales, también se observa la adquisición de viviendas por antiguos arrendatarios, lo cual modifica la oferta de vivienda en alquiler que cambiaría hacia formas distintas al inquilinato o incluso a disminuir la oferta en la medida sean ocupadas por la familia propietaria. A pesar de su gran trayectoria histórica Egipto carecía de legalización oficial la cual fue lograda en 1996, tienen una extensión de 10,63 has. Se divide en tres sectores: Alto, bajo y medio, sin embargo fruto de su incorporación a la Candelaria, los residentes del sector bajo ya no se consideran como Egipto, evidenciando una muy fuerte diferenciación que tiene como limite la avenida cuarta o circunvalar. Fruto de la creación de la corporación de La Candelaria muchas de las intervenciones en el sector deben contar con el visto previo de la entidad, es decir que a diferencia de todos los demás barrios en Egipto la libertad urbanística está claramente regulada en virtud de su cercanía con el centro histórico que demanda cierta homogeneidad en la arquitectura del entorno incluido el popular.

#### **2.2.2.2 Lourdes.**

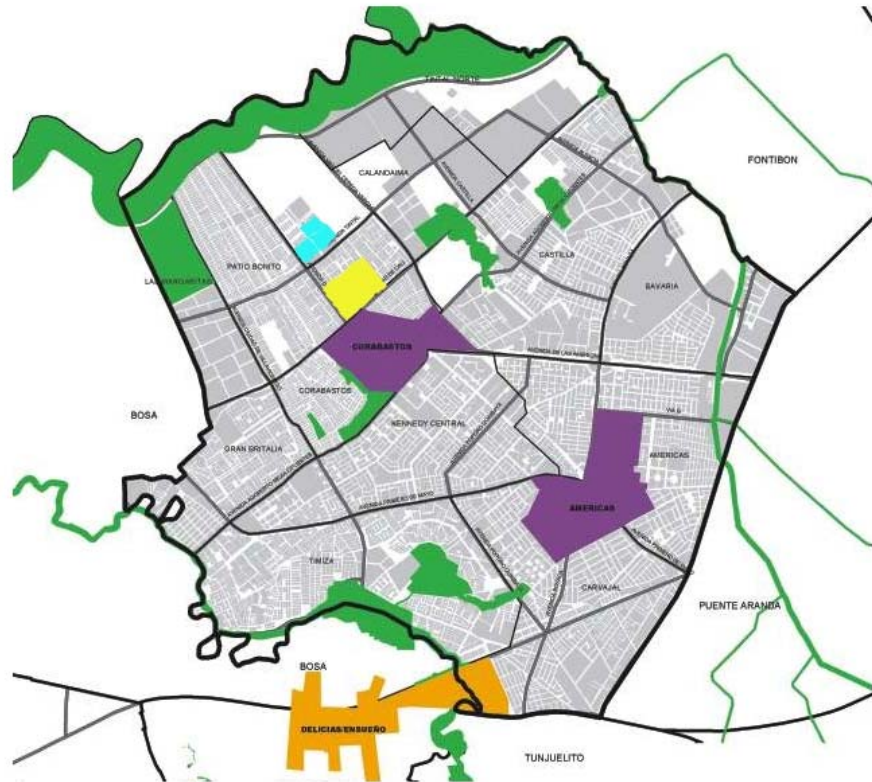
En Lourdes habitan según un informe de 2004 aproximadamente 2700 personas agrupadas en tres etapas (I, II, III), para un total de 17,4 has, los cuales fueron legalizados mediante el acto administrativo 1126 del 18 de diciembre de 1996. Cada una de estas etapas representa sucesivos procesos de ocupación que se iniciaron en los años sesenta, a partir de una




invasión de terrenos<sup>47</sup>. Hacia finales de los años setenta se denuncian nuevos procesos de ocupación, que continúan en la década de los años ochenta poniendo en peligro varias zonas verdes de la parte más consolidada y luego hacia 1996 se denuncia la venta de lotes en terrenos distritales ubicados en las inmediaciones del barrio. En cuanto a las intervenciones que implican demolición de viviendas se menciona la prolongación de la Avenida Comuneros y de La Circunvalar. Es la primera de estas dos vías la que además de implicar esta demolición de viviendas separa al barrio de aquellos directamente beneficiados de la cercanía a La Candelaria y que en buena medida hace que las externalidades positivas no sean tan marcadas como en Egipto.

---

<sup>47</sup> Información recopilada de la carpeta del barrio Lourdes, disponible en el archivo del DAPD y que contiene gran parte de la correspondencia entre la entidad distrital y la comunidad residente en cuanto el proceso de legalización del barrio. En el caso de Egipto también se obtuvo información a partir de la misma estrategia metodológica.

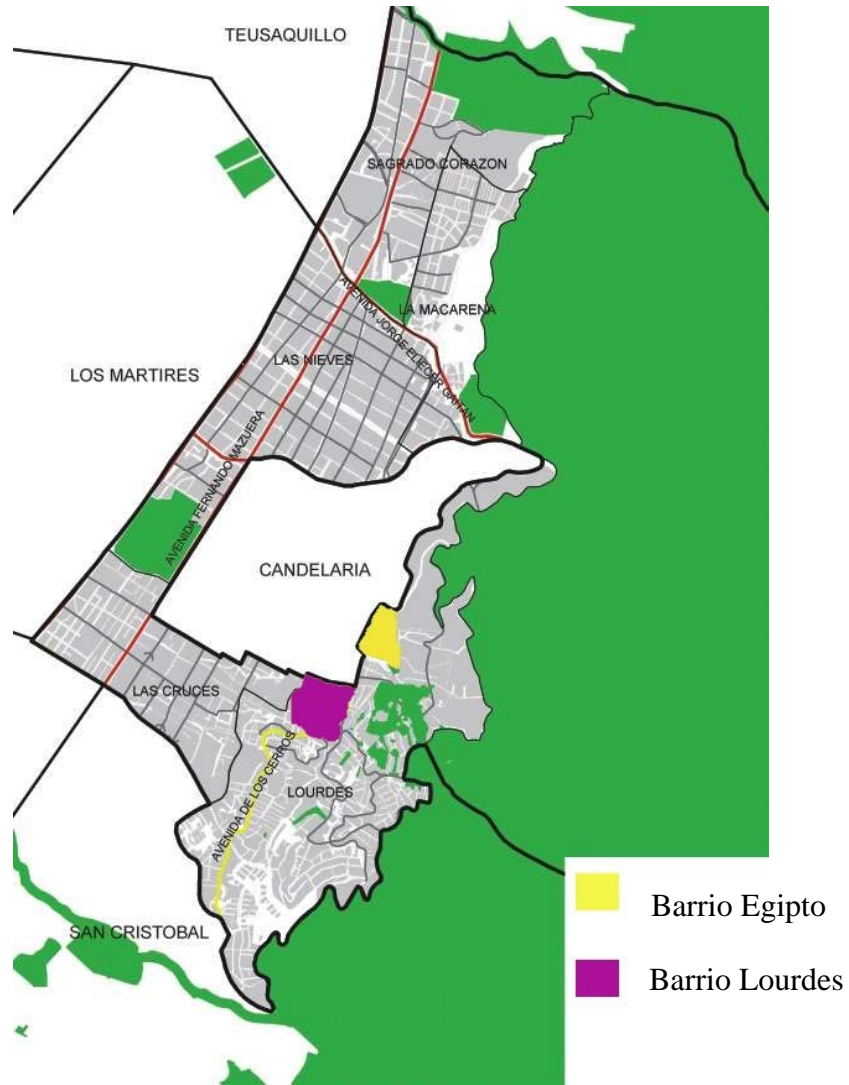
MAPA 2 LOCALIDAD DE KENNEDY Y BARRIOS DE ESTUDIO:  
PATIO BONITO II Y UNIR I



-  Barrio Unir I
-  Barrio Patio Bonito II
-  Centralidades

Fuente: DAPD. (Departamento Administrativo de Planeación Distrital). Alcaldía Mayor de Bogotá. Recorriendo Kennedy. Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D. C. 2004

MAPA 3 LOCALIDAD DE SANTA FE Y BARRIOS DE ESTUDIO:  
EGIPTO Y LOURDES



Fuente: DAPD. (Departamento Administrativo de Planeación Distrital). Alcaldía Mayor de Bogotá. Recorriendo Santa fe. Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D. C. 2004

### 3. EL MERCADO DEL ARRENDAMIENTO EN CUATRO BARRIOS POPULARES DE LA CIUDAD DE BOGOTA.

#### INTRODUCCIÓN.

Como afirmamos en el capítulo inicial consideramos que el mercado de arrendamientos es un mercado popular residencial, muy cercano a un mercado solidario en la medida en que existen factores extraeconómicos importantes que intervienen en las lógicas y estrategias de los agentes involucrados en él no solo en materia de sus preferencias residenciales sino en sus decisiones residenciales y en la definición de los precios que permiten en muchos casos la subsistencia de los hogares de bajos recursos. En el anterior capítulo hemos iniciado la presentación de nuestros resultados teniendo en cuenta que factores como la localización y el origen y posterior desarrollo de los barrios incide en el funcionamiento de este tipo de mercados. Los resultados que componen este capítulo están basados en dos tipos de metodologías: Una cuantitativa que deriva de la aplicación de encuestas para la investigación “Mercados de vivienda en cuatro localidades de Bogotá”<sup>48</sup> realizada en el primer semestre de 2004 y en segundo lugar una metodología cualitativa basada en la realización de entrevistas a profundidad con hogares arrendatarios y arrendadores. En el anexo 2 se presenta más en detalle el diseño de la parte metodológica.

#### **3.1 Mercados de compra-venta y arriendo.**

Hemos mencionado que la importancia del mercado de arrendamientos radica en la medida en que alivia las demandas en materia habitacional de aquellos grupos que carecen de los capitales necesarios para acceder al suelo urbano a través del mercado de la vivienda en propiedad o de mecanismos de invasión. Es decir que ante la imposibilidad de ser propietario, (por unos costos elevados de terrenos y materiales de construcción por

---

<sup>48</sup> Parias, Peña y Fresneda. Mercados informales de suelo y vivienda y movilidad urbana en once barrios de origen informal en Bogotá. Informe final. Mimeo. Lincoln Institute of Land Policy. Septiembre de 2005

ejemplo) la única posibilidad es ser inquilino y además tratando de aprovechar las ventajas del acceso a una red de relaciones que contribuyan a minimizar los gastos en arrendamiento así como la prestación de bienes y servicios más económicos o a partir de relaciones de reciprocidad, solidaridad, apoyo mutuo, etc.

Sin embargo, Gilbert<sup>49</sup> plantea que existiría además una ausencia de dinamismo en el mercado de compra-venta que permitiría que el arrendamiento fuese más significativo que el primero. Por tanto a pesar del deseo de vender, los propietarios se verían obligados a permanecer en ellas o a aprovecharlas a partir del arrendamiento. La importancia del mercado de arrendamiento en Bogotá, tampoco parece radicar en la existencia de mayores diferencias entre arrendatarios y propietarios<sup>50</sup> ya que como concluye Parias a partir de los resultados de la investigación del LILP, tanto arrendatarios como propietarios compradores y vendedores pertenecerían aun mismo segmento socioeconómico.

**Cuadro 3: Tamaño de la muestra.**

|                  | Compra              |              | Venta               |              | Arriendo            |              | Totales             |               |
|------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|---------------|
|                  | Número de encuestas | %            | Número de encuestas | %            | Número de encuestas | %            | Número de encuestas | %             |
| <b>Santa fe*</b> | <b>28</b>           | <b>20,00</b> | <b>25</b>           | <b>17,86</b> | <b>87</b>           | <b>62,14</b> | <b>140</b>          | <b>100,00</b> |
| Egipto           | 17                  | 22,08        | 16                  | 20,78        | 44                  | 57,14        | 77                  | 100,00        |
| Lourdes          | 11                  | 17,46        | 9                   | 14,29        | 43                  | 68,25        | 63                  | 100,00        |
| <b>Kennedy</b>   | <b>56</b>           | <b>24,45</b> | <b>21</b>           | <b>9,17</b>  | <b>152</b>          | <b>66,38</b> | <b>229</b>          | <b>100,00</b> |
| Patio Bonito II  | 27                  | 19,01        | 14                  | 9,86         | 101                 | 71,13        | 142                 | 100,00        |
| Unir I           | 29                  | 33,33        | 7                   | 8,05         | 51                  | 58,62        | 87                  | 100,00        |

\* La investigación de LILP tomó además de Egipto y Lourdes, los barrios de Guavio y Rocío, por ende los resultados de localidad que se presentan a continuación abarcan los cuatro barrios a menos que se mencione lo contrario.

<sup>49</sup> Gilbert Alan ¿Una casa es para siempre? (2001, Febrero-Julio) Movilidad residencial y propiedad de la vivienda en los asentamientos autoproducidos. En Revista Territorios 6. CIDER Uniandes. Bogotá. pp. 51-73.

<sup>50</sup> Parias Fresneda y Peña. Op Cit. p.157.

### 3.2. Los arrendatarios

Una primera diferencia entre los arrendatarios de los barrios ubicados en el centro versus aquellos ubicados en la localidad de Kennedy se refiere a su ocupación. En los primeros predominan los independientes mientras que en la segunda son los asalariados. (Ver Cuadro 4). Una de las razones que parece explicar la elevada proporción de población cuya ocupación es independiente en el centro, atañe a los vendedores ambulantes, actividad que tiene una gran significancia en esta zona de la ciudad.

**Cuadro 4: Distribución arrendatarios según ocupación en los barrios de estudio.**

|                       | Santa fe |         | Kennedy         |        |
|-----------------------|----------|---------|-----------------|--------|
|                       | Egipto   | Lourdes | Patio Bonito II | Unir I |
|                       | %        | %       | %               | %      |
| <b>Asalariados</b>    | 36,36    | 39,53   | 50,50           | 58,82  |
| <b>Independientes</b> | 63,64    | 60,47   | 48,51           | 41,18  |
| <b>N. R.</b>          | 0,00     | 0,00    | 0,99            | 0,00   |
| <b>Total</b>          | 100,00   | 100,00  | 100,00          | 100,00 |

El rango más predominante de ingresos de los hogares arrendatarios oscila entre los \$250.000 y los \$380.000 (precios de 2004) alcanzando un 42%. Si sumamos el 31% de aquellos con ingresos inferiores a \$250.000 se tiene que más del 70% de los hogares arrendatarios están por debajo de un salario mínimo legal individual, es decir son familias de bajos recursos, siendo el barrio Lourdes en la localidad de Santa fe el caso más extremo pues allí el 81% de los hogares están ubicados en el rango inferior de ingresos. En cuanto a los barrios de la localidad de Kennedy, encontramos mayor presencia de hogares cuyos ingresos son superiores (entre \$380.000 y \$720.000). No obstante esa aparente diversidad de ingresos, no se puede colegir que quienes ganan menos cancelan montos inferiores de arriendo. Por el contrario, son ellos quienes dedican una mayor proporción de sus ingresos a este rubro: En Lourdes el 70% del ingreso es destinado al pago de arriendo mientras que en Patio Bonito o Unir esta proporción alcanza solo un 30% y en Egipto alcanza el 25%.<sup>51</sup> Finalmente se concluye que en los barrios más recientes el monto del alquiler tiende incluso

<sup>51</sup> Parias, Fresneda y Peña. Op Cit. p.32



a ser superior al de los barrios más consolidados en virtud de que en los segundos, el efecto provocado por factores extraeconómicos incide para que no predomine en estricto sentido el principio de maximización de utilidades presente en la mayoría de los intercambios. Esta insuficiencia o inestabilidad de recursos de los hogares arrendatarios significa la exclusión de los mercados tanto de lotes como de vivienda en general. Esta situación significa un alto grado de vulnerabilidad en especial para aquellos hogares donde la mujer es jefe de hogar: En todos los barrios más del 60% de los hogares caen bajo esta categoría.

### 3.2.1 Características del inmueble habitado en arriendo.

Como se aprecia en el cuadro 5, existen marcadas diferencias entre los tipos de inmueble predominantes por barrio: A pesar de las magnitudes de vivienda tipo casa en particular en barrios como Unir I, Egipto y Patio Bonito II, debe tenerse en cuenta la advertencia de Parias, Fresneda y Peña de que este índice puede estar ocultando altos índices de vivienda compartida<sup>52</sup>. Por ello, decidimos observar entre los espacios compartidos por los hogares, partiendo del hecho de que, quienes no comparten ningún espacio, viven en un inmueble tipo casa sin compartir: En tres de los cuatro barrios se corrobora tal hipótesis, ya que el porcentaje de hogares que no comparten ningún espacio es inferior frente a lo que se deduce del tipo de inmueble (cuadro 6).

En Unir I, se presenta en términos generales el mayor índice de vivienda sin compartir, pues allí se observan los menores registros de espacios compartidos distintos a la entrada, por el contrario en los otros tres barrios los porcentajes de hogares compartiendo tienden a

---

<sup>52</sup> Parias, Fresneda y Peña. Op Cit. p.57. Para la investigación desarrollada por el Lincoln se debe mencionar que en los talleres realizados para la elaboración de los formularios, estos conceptos fueron discutidos por parte de los investigadores, los líderes y encuestadores partiendo de la base de que estos últimos, son quienes mejor conocen, la percepción de los residentes en cuanto a dichas categorías. La definición de apartamento independiente en una **casa**: “Inmueble tipo casa dividida en dos o más viviendas en las que los hogares no comparten ningún espacio diferente a la entrada.” Por su parte el concepto **apartamento** se define como: “una vivienda en un inmueble colectivo tipo edificio, ocupado por el hogar en su totalidad.” Finalmente la **pieza** se define como “habitación para dormir que cuenta máximo con un baño independiente”. El **apartamento independiente en una casa** se define como: “inmueble tipo casa dividida en dos o más viviendas en las que los hogares NO comparten ningún espacio diferente a la entrada”. En: Manual de diligenciamiento de encuestas para arrendatarios, vendedores y compradores de vivienda. Kennedy, Santa fe, Ciudad Bolívar y Usme. Mayo de 2004 LILP, CIDER, p.2.

\* Datos tomados de Parias, Fresneda y Peña. Op Cit. p. 58

ser semejantes y rebelan entonces, que predominan tipos de inmuebles como los apartamentos independientes en una casa y la vivienda compartida.

Para finalizar este apartado observemos el grado de consolidación de las viviendas de acuerdo al número de pisos de las viviendas (Cuadro 7). Es llamativa la elevada cantidad de viviendas de una sola planta en Egipto, uno de los barrios más antiguos de la ciudad. No obstante, debe mencionarse que por su cercanía al centro histórico, la regulación sobre la libertad urbanística es más fuerte y ello ha significado la imposibilidad de levantar más pisos, aun cuando los tamaños de los lotes son muy superiores a los encontrados en los otros barrios.

**Cuadro 5. Tipo de inmueble habitado por los arrendatarios encuestados en los 4 barrios de estudio.\***

|  | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Unir I</b> | <b>Patio Bonito II</b> |
|--|---------------|----------------|---------------|------------------------|
| <b>Casa</b>                                  | 47,50         | 16,70          | 65,80         | 39,60                  |
| <b>Apartamento</b>                           | 20,00         | 38,00          | 4,90          | 12,50                  |
| <b>Apartamento independiente en una casa</b> | 2,50          | 14,30          | 24,40         | 29,20                  |
| <b>Casa lote</b>                             | 10,00         | 0,00           | 0,00          | 4,10                   |
| <b>Vivienda Pieza</b>                        | 20,00         | 31,00          | 4,90          | 14,60                  |
| <b>Total</b>                                 | 100,00        | 100,00         | 100,00        | 100,00                 |

**Cuadro 6. Espacios compartidos por los hogares arrendatarios.**

|                          | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Unir I</b> | <b>Patio Bonito II</b> |
|--------------------------|---------------|----------------|---------------|------------------------|
| <b>Cocina</b>            | 22,73         | 23,26          | 5,88          | 27,72                  |
| <b>Lavadero</b>          | 40,91         | 46,51          | 17,65         | 44,55                  |
| <b>Patio</b>             | 31,82         | 44,19          | 17,65         | 50,50                  |
| <b>Baño</b>              | 34,09         | 37,21          | 13,73         | 29,70                  |
| <b>Puerta de entrada</b> | 50,00         | 62,79          | 23,53         | 72,28                  |
| <b>Ninguno</b>           | 34,09         | 25,58          | 56,86         | 21,78                  |

En caso de ser violada la normativa urbanística se puede generar multas, que como menciona un propietario de este barrio, reflejan más bien cierto trato discriminatorio en la medida en que no se aplicarían frente a las labores realizadas por parte de individuos u organizaciones con mayores recursos y poder.

*“que las casas antiguas de ese sector no se podían vender que no se pueden demoler, que no se pueden no se qué, pues eso era lo que decían que porque zona histórica pero hoy en día ya han tumbado casas viejas aquí en la novena con tercera, con cuarta, han tumbado unas casas antiguas y están haciendo bloques de apartamentos...” Propietario Egipto.*

**Cuadro 7. Número de pisos del inmueble habitado por el arrendatario.**

|              | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Unir I</b> | <b>Patio Bonito II</b> |
|--------------|---------------|----------------|---------------|------------------------|
| <b>1</b>     | 52,27         | 37,21          | 37,25         | 10,89                  |
| <b>2</b>     | 34,09         | 34,88          | 54,90         | 54,46                  |
| <b>3</b>     | 11,36         | 23,26          | 7,84          | 32,67                  |
| <b>4</b>     | 2,27          | 4,65           | 0,00          | 1,98                   |
| <b>Total</b> | 100           | 100            | 100           | 100                    |

Barrios como Patio Bonito II por el contrario han presentado una alta consolidación reflejada en la proporción de viviendas de 2 y 3 pisos (87%), en cambio Unir I concentra la mayor proporción de las viviendas en 1 y 2 pisos (92%) que para un barrio con 15 años aproximadamente es significativo de su consolidación. Lourdes, del conjunto de barrios presenta una distribución más o menos equitativa en el stock de viviendas. En suma, se puede observar una heterogeneidad en el stock de viviendas que señalaría en buena medida la heterogeneidad económica de los hogares propietarios en estos barrios, causada no solo por la evolución de los hogares nativos sino por el arribo de nuevas residentes.

### **3.2.2 Preferencias localizacionales de los arrendatarios.**

Un primer elemento de análisis en cuanto las preferencias localizacionales de los arrendatarios remite al concepto de “proximidad organizada”. A partir del desarrollo de nuestras entrevistas se observó la importancia que tiene el barrio como espacio para obtener ingresos no solo gracias a la posibilidad de utilizar la vivienda como lugar de trabajo, sino por la posibilidad que da una red de relaciones que responde a una localización de las ofertas de trabajo más difusa en la ciudad. Salir de esta red puede significar mayores dificultades para obtener los ingresos necesarios y como afirma un hogar residente en el barrio Egipto presionar por un retorno al barrio que si bien es inseguro garantiza mayor estabilidad económica.

*“...decidimos nuevamente emigrar al barrio por cuestiones económicas...entonces ya pagábamos \$50.000 por el arriendo de una casita pequeña para nosotros solos y ahí, pero entonces ya llegar al barrio era diferente porque ya a mi esposo lo conocían ya tenía clientes a quien trabajarles y todo eso entonces ya fue mejor...”Señora G Barrio Egipto.*

En Patio Bonito II y Unir I por ejemplo, más del 50% de la población arrendataria que trabaja lo hace en la misma localidad. En el caso de los barrios ubicados en el centro, se encuentra que el 72% de los desplazamientos se realizan a otra localidad, sin embargo esa otra localidad es La Candelaria, que como mencionamos está dentro de la localidad de Santa fe y constituye el centro histórico, arquitectónico de Bogotá. Adicionalmente las localidades que se constituyen en lugares de trabajo de los arrendatarios son aquellas ubicadas hacia el norte de la ciudad (Usaquén y Chapinero) que según el esquema de segregación socioespacial son zonas de la ciudad donde residen grupos de ingresos superiores.

Tanto la localidad como el barrio son espacio de trabajo para aquella población independiente, en Patio Bonito por ejemplo el 62% de quienes trabajan en el mismo barrio pertenece a esta categoría ocupacional, en cuanto a los barrios ubicados en la localidad de Santa fe, la tendencia es la contraria ya que priman los desplazamientos por fuera de la localidad (65%). Por su parte los asalariados, trabajan en otra localidad en su gran mayoría y esto aplica para todos los barrios, aunque es en Lourdes donde se encuentra la mayor proporción pues corresponde al 95% frente a márgenes del 69% en Egipto y del 62% en Patio Bonito II. Si se trata de observar las movilidades de acuerdo al genero, se observa que las mujeres realizan desplazamientos fuera de su localidad (64%) aunque para el caso de los barrios Patio Bonito II y Unir I un 36% de ellas labora en su propia localidad.<sup>53</sup>

Pero además de este efecto de proximidad, existen otros factores localizacionales, en particular las preferencias por accesibilidad, por vecindario y por estilos de vida.

### **3.2.2.1 Preferencias por accesibilidad.**

En términos de cercanía con áreas de la ciudad donde se concentre una fuerte inversión en materia de equipamientos y servicios, los barrios del centro (Egipto y Lourdes) parecen

---

<sup>53</sup> Parias, Peña y Fresneda 2005. Op Cit. pp 104-15

gozar de mayores ventajas que Patio Bonito II y Unir I. La localización cercana al centro histórico de la ciudad hace que los barrios populares ubicados allí se beneficien de las externalidades naturales generadas. La Candelaria concentra la oferta cultural y recreativa de la ciudad, es el espacio donde residen las sedes político-administrativas distrital y nacional, donde se ubican muchas universidades y donde se encuentra una amplia oferta de servicios y bienes de consumo cotidiano para todo tipo de grupo social.

En el caso de Patio Bonito II y Unir I, no existe una cercanía con una zona de residencia de altos ingresos, debido al patrón de segregación socio-espacial imperante. Sin embargo, fruto de modificaciones en este patrón, han comenzado a surgir conjuntos habitacionales dirigidos a población de ingresos medios y proyectos de vivienda para quienes acceden a los mecanismos de subsidios otorgados por el Estado. Esta creciente diversidad en cuanto formas de acceso al suelo y la vivienda significa para los habitantes de los barrios más consolidados gozar cada día de mejores condiciones en accesibilidad con el centro de la ciudad versus un deficiente estado de la malla vial interna de los barrios y los problemas de congestión en las vías principales como la Ciudad de Cali y la Avenida de Los Muiscas. Una oferta de alimentos frescos y baratos por la presencia de Corabastos, pero también por la presencia de nuevos Hipermercados, supermercados y tiendas de barrio y una descentralización de los servicios prestados por las entidades distritales (construcción de un centro de atención llamado Supercade de Las Américas y Biblioteca Pública El Tintal). Ello sumado al desarrollo y consolidación de Patio Bonito como zona comercial popular en la ciudad ha significado una creciente valorización del sector, de la cual son beneficiarios los residentes de barrios menos consolidados como Unir I, que en buena medida se beneficia de las externalidades generadas por su cercanía con Patio Bonito como con los nuevos proyectos de vivienda tipo conjunto cerrado. No obstante esta valorización puede significar un desplazamiento de aquellos arrendatarios que carezcan de los recursos suficientes ante posibles incrementos en los montos de arriendo.

***“-Pues ahorita que dicen que le van a subir el estrato acá, no que por la cuestión del Transmilenio, y todos esos almacenes grandes, que han colocado, y yo le comenté a él que día, que pues que como te parece, que este barrio se va a volver estilo San Fernando, entonces, imagínate si lo suben a estrato tres, pues, la situación arriendo, todo, todo, va a subir y los impuestos todo, entonces me decía él que, sí, pues que no interesaba, que pagábamos un poquito más, pero que él estaba amañadísimo acá.” Patio Bonito II.***

### **3.2.2.2 Preferencias por vecindario**

En los casos estudiados se observó la presencia de una convivencia de varios años en el barrio –salvo en el caso de Unir I- lo cual lleva a pensar en la posibilidad de establecer relaciones de intercambio basados en la ayuda mutua, es decir de observar algún tipo de economía de solidaridad familiar territorializada y que luego se extiende al observarse la relación entre arrendador y arrendatario.

***“- la señora Oliva [Arrendador]...quería que nosotros nos quedáramos aquí, porque pues ya tienen más confianza con nosotros, ellos muchas veces salen y dejan el apartamento abierto, así como lo dejan, así lo encuentran; entonces él también me dijo: no, es mejor que ustedes se queden aquí, porque por unas partes yo tampoco quiero meter a gente así extraña aquí, por lo menos a este lado.” Señora A Barrio Lourdes.***

No obstante, al observar las trayectorias residenciales, se encontró la salida de economías de solidaridad ubicadas en otros territorios y las razones que explicarían esta salida atañen a la disolución de esa sinergia familiar o de los lazos de amistad que pueden reforzarse por eventos como la pérdida de empleo, o una nueva localización laboral o que atañen al hogar (separación de cónyuges, inicio de una nueva relación, etc.) y que dejan al hogar arrendatario en una situación de indefensión a partir de la pérdida del capital necesario para continuar bajo determinada lógica de acceso al suelo y la vivienda. Se cae en una lógica de la necesidad que implica aceptar una nueva localización o unas condiciones de vida inferiores para garantizar la subsistencia del hogar, sumado a los costos de aprendizaje que implica la entrada a nuevas economías de solidaridad.

***“- Sí por un compañero...el me trajo para la casa del papá de él...una casita muy bonita que queda ahí al frente de la Iglesia...acá pues se me facilitaba primero porque venía a pagar super baratísimo de arriendo y ya después de que cuadramos las cargas, entonces pues yo ya no pagaba arriendo, entonces ya era solo pasajes [al lugar de trabajo]” Señora P Barrio Patio Bonito II.***

Pero cuando se hace parte de esa economía de solidaridad su mantenimiento puede significar en movilidad residencial además de una localización en la vivienda de un familiar o amigo, la localización en otra vivienda cercana (en el mismo barrio o sector) puesto que los familiares o amigos son quienes permiten expandir dicha red de relaciones a partir de la recomendación y el acceso a posibles ofertas de espacios en arriendo.

*“allá en San Fernando fue por él, por él, por mi hermano, en donde fuéramos, donde hablaríamos que esto, también cuando yo ya entre a la fábrica, que no que mire que yo trabajo en esa fábrica y esa fábrica duró hartísimos años.” Señora P Barrio Patio Bonito II.*

Se observó en la investigación del LILP, por ejemplo, que un 60% de los encuestados frecuentaba al mejor amigo en el mismo barrio y si aumentamos la escala a la localidad el porcentaje aumenta aún más. En cuanto a los familiares sucede de igual manera, aunque los porcentajes solo llegan al 50% siguen siendo significativos.<sup>54</sup>

Sin embargo, cuando se observan el porcentaje de hogares que tiene algún tipo de intercambio con sus vecinos, se encuentra que son muy pocos, en particular en los barrios del centro. Unir I el barrio más joven es el que mayor porcentaje presenta de intercambios, en particular los relacionados con el cuidado de los hijos. Puede ser que la espacialidad de esas economías de solidaridad se den al interior de la vivienda entre arrendatario y arrendador y por ende como afirma esta arrendataria, a pesar del tiempo de residir en su barrio, carecer de fuertes lazos con sus vecinos y buscar ante todo una vivienda donde no haya mucha gente.

*“-Pues, yo eso lo que más que todo busco, es que no haya mucha gente... y que haiga una parte lo que más, como se dice, que haiga seguridad, la más seguridad es para la niña, para la niña. Porque ni me gusta que ella coja compinchería con nadie, ni que estén en las piezas... Pero de resto no, yo busco donde yo me sienta bien y que este bien él y la niña... más que todo la seguridad de ella.” Compañera Arrendataria Lourdes.*

**Cuadro 8. Intercambio con los vecinos**

|                             | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Patio Bonito II</b> | <b>Unir I</b> |
|-----------------------------|---------------|----------------|------------------------|---------------|
| <b>Cuidado de los hijos</b> | 15,91         | 6,98           | 1,98                   | 25,49         |
| <b>Pequeños trabajos</b>    | 2,27          | 0,00           | 22,77                  | 5,88          |
| <b>Prestamos utensilios</b> | 9,09          | 13,95          | 4,95                   | 1,96          |
| <b>Otro</b>                 | 0,00          | 0,00           | 0,99                   | 0,00          |
| <b>Ninguno</b>              | 77,27         | 79,07          | 68,32                  | 64,71         |

<sup>54</sup> Parias, Peña y Fresneda 2005. Op Cit, pp 134-58.

### **3.2.2.3 Preferencias por estilos de vida**

Otro factor que llama la atención es las decisiones residenciales mencionadas por Abramo es la posibilidad de reproducir estilos de vida rurales o de ciudades de menor tamaño en el barrio. De nuestras entrevistas se confirma parcialmente esta afirmación pues si bien hace unas décadas existían una mayor brecha entre campo y ciudad, que era muy evidente hasta el punto de hablar de ruralización de la ciudad, también se observa que nuevos migrantes llegan con la expectativa de un mejoramiento que en términos residenciales encuentra su correspondencia con los patrones de zonas urbanas ya consolidadas y bien dotadas.

*“es que en Barranquilla el barrio donde vivo es similar a este y pues yo decidí venirme pero o sea es para cambiar de ambiente...cambiar de visualizar las calles porque las calles son iguales es todo igual, entonces eso fue como que no salí de allá para ver estas calles otra vez no aguanta, no me gusta, yo me vine y no me gusta esta casa.” Joven Unir I.*

Estos estilos de vida también son diferentes en los hijos de los arrendatarios y arrendadores, que son jóvenes incluso que pueden participar en actividades de tipo comunitario, reforzando su relación con el territorio (actividades parroquiales, recreativas, culturales, etc.) y que en el caso de Egipto por la cercanía con La Candelaria, evidencia una alta apropiación de la oferta cultural de la zona y un estilo de vida “Bohemio”.

*“-...mi mundo es muy, muy bohemio...me gusta mucho lo que tiene que ver con el arte con todo eso y la candelaria es el espacio preciso, el espacio perfecto para poder acceder a todo eso, digo no todo mundo tiene a tres cuerdas la Luis Ángel Arango, un teatro gratis, el Chorro de Quevedo, tantos espacios para caminar para conocer”. Joven Egipto.*

No obstante, las organizaciones comunitarias tradicionales no toman en cuenta a veces las necesidades de los jóvenes, lo cual conlleva a la formación de identidades al margen de ellas y que en los barrios populares ante la incompatibilidad entre las promesas de la educación y la frustración laboral, favorezcan actividades delictivas cuya base es la confianza y la reciprocidad también.

*“-Pues no me retiro exactamente por eso, me retiro porque hay muchos problemas adentro de la iglesia, chismes, peleas entre catequistas, lo que se ve afuera no es lo que supuestamente se vive adentro, y nos retiramos más o menos por eso, nos salimos más o menos 20 jóvenes nos salimos, y la vaina también fue que los curas no proyectaban lo que queríamos y salimos, nos salimos muchos jóvenes nos salimos.” Joven Egipto.*



Esa amenaza constante sobre los hijos lleva a los padres incluso a tomar decisiones residenciales basados en la búsqueda de espacios seguros o a un fuerte control sobre ellos cuando no es posible buscar otro lugar. Todos los barrios de estudio tienen a nivel de la ciudad, fuertes asociaciones con fenómenos como guerra de pandillas, denominaciones de zonas rojas o de escenarios donde se materializa también la violencia entre para-militares y guerrilla, que va marcando a estos barrios e incluso obstaculizando la búsqueda por cambiar los imaginarios que pesan sobre ellos y que afecta incluso al mercado inmobiliario existente allí.

*“no quería que mis hijos crecieran por allá, desafortunadamente se veían muchas cosas de los muchachos que veían, aprendían muchas mañitas, las niñas muy sardinitas quedaban... embarazadas, entonces el siempre quería que viviéramos por acá [La Candelaria o Egipto Bajo]. Es que no más la diferencia de un arriendo, aquí este apartamento vale 300 y lo estamos pagando con los servicios más o menos cuatrocientos y pico, aquí arriba se consiguió un apartamento similar a este \$150.000” Señora G Barrio Egipto.*

Así pues, mientras algunos jóvenes salen adelante, otros se quedan. Y salir adelante significa vivir en otra zona de la ciudad, esa es la apuesta de varios padres que invierten en la educación de sus hijos al grado de costear una educación privada. Ello significa otros estilos de vida, pero en Egipto y en Lourdes en menor medida existe una conciliación entre barrio y movilidad social gracias a la cercanía con el centro histórico que permite mayor diversidad en el territorio dada la convivencia de grupos de diversos niveles socioeconómicos.

*“-No era privada, o sea nosotros hemos tratado de apretados y todo de darles educación más privada a ellos, entonces ellos estudiaban en un colegio privado[...] no tenemos riqueza, no tenemos propiedad, no tenemos nada de eso obviamente, pero en cuanto a la educación de mis hijos estamos más o menos de acuerdo tal vez no tanto de acuerdo el sitio donde vivimos porque quisiéramos estar mejor pero no, pero acá estamos bien.”  
Compañera Arrendatario Egipto.*

### **3.3 Arrendadores**

Como se mencionaba al inicio, existe una alta homogeneidad social entre propietarios y arrendatarios<sup>55</sup>, resultados que son observados tanto en la investigación del LILP, como en

---

<sup>55</sup> Parias, Peña y Fresneda. Op cit p.56

otras realizadas con anterioridad. Sin embargo, a pesar de esta similitud, el arrendatario carece de la propiedad y es por ello que recurre al apoyo de familiares o amigos que sean propietarios.

Si se observan los cuadros 9 y 10, la percepción que tiene el arrendatario de su arrendador dista mucho de reflejar una homogeneidad e incluso en barrios como Egipto un 18% de estos arrendadores tiene otro inmueble ubicado en el mismo barrio. Cifras que son inferiores en los otros tres barrios pero muy similares entre sí (entre 9 y 10%).

**Cuadro 9. Percepción del arrendatario sobre ingresos del arrendador.**

|                                     | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Patio Bonito II</b> | <b>Unir I</b> |
|-------------------------------------|---------------|----------------|------------------------|---------------|
| <b>Superiores a los de su hogar</b> | 52,27         | 39,53          | 47,52                  | 47,06         |
| <b>Iguales a los de su hogar</b>    | 9,09          | 16,28          | 15,84                  | 15,69         |
| <b>Inferiores a los de su hogar</b> | 6,82          | 4,65           | 5,94                   | 3,92          |
| <b>No sabe</b>                      | 31,82         | 39,53          | 30,69                  | 33,33         |
| <b>Total</b>                        | 100,00        | 100,00         | 100,00                 | 100,00        |

**Cuadro 10. Existencia de otros inmuebles del arrendador**

|   | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Patio Bonito II</b> | <b>Unir I</b> |
|---|---------------|----------------|------------------------|---------------|
| <b>En el barrio</b>                     | 18,18         | 9,30           | 8,91                   | 9,80          |
| <b>En otros barrios de la localidad</b> | 4,55          | 6,98           | 3,96                   | 7,84          |
| <b>En otras localidades</b>             | 9,09          | 2,33           | 5,94                   | 3,92          |
| <b>N. R./ N. S.</b>                     | 68,18         | 81,40          | 81,19                  | 78,43         |
| <b>Total</b>                            | 100,00        | 100,00         | 100,00                 | 100,00        |

Puede que existan similitudes culturales entre arrendatarios y arrendadores, incluso pueden tener ingresos similares, pero el arrendador, antes que nada es propietario y ello le ubica en una situación de mayor seguridad económica que reconoce el arrendatario y que él no tiene. Es interesante observar como en Egipto y en Unir I la proporción de arrendadores que viven en la misma edificación es menor (40%) frente a lo observado en Lourdes y Patio Bonito II (alrededor del 60%), señalando probablemente características especulativas debido a las expectativas generadas por la localización del barrio (Egipto) o por las

expectativas de valorizaciones futuras por consolidación del barrio en un sector predominantemente popular (Unir I). Señalemos además, la particularidad de Patio Bonito II y Unir I donde los arrendadores que viven en otro barrio es superior a la de arrendadores que viven en él, lo cual puede significar que si exista una diferenciación que apunte también en este sector hacia mercados donde los agentes que interactúan en él sean cada vez más desconocidos.

**Cuadro 11. ¿Quién es el arrendador?**

|  | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Patio Bonito II</b> | <b>Unir I</b> |
|--|---------------|----------------|------------------------|---------------|
| <b>Un habitante de la misma vivienda</b>                     | 38,64         | 60,47          | 60,40                  | 39,22         |
| <b>Un habitante de otra vivienda en la misma edificación</b> | 2,27          | 2,33           | 14,85                  | 0,00          |
| <b>Un habitante del barrio</b>                               | <b>27,27</b>  | <b>18,60</b>   | <b>1,98</b>            | <b>11,76</b>  |
| <b>Un habitante de otro barrio</b>                           | <b>29,55</b>  | <b>18,60</b>   | <b>14,85</b>           | <b>45,10</b>  |
| <b>Un habitante de otro municipio o país</b>                 | <b>2,27</b>   | <b>0,00</b>    | <b>5,94</b>            | <b>1,96</b>   |
| <b>No Responde</b>   | 0,00          | 0,00           | 1,98                   | 1,96          |
| <b>Total</b>   | 100,00        | 100,00         | 100,00                 | 100,00        |

En los cuadros 12 y 13 se observa que según las respuestas proporcionadas por los inquilinos, los arrendadores se ocupan generalmente en actividades independientes y que se dedican a actividades relacionadas con el comercio y servicios, salvo en Patio Bonito II, donde además de estas actividades existe un segmento de arrendadores trabajando en la industria. Barrios como Egipto y Patio Bonito II presentan una significativa proporción de arrendadores pensionados lo cual permite mayor seguridad económica para el hogar propietario.

Esta seguridad aplica también para aquellos propietarios que no trabajan y que no dejan de ser insignificantes, sobre todo en los barrios del centro, las cuales doblan las de los barrios de Kennedy. Si bien, podría argumentarse cierta conducta rentista en el arrendador, debe tenerse en cuenta que, el no trabajar, puede deberse a una renuncia a seguir buscando ante la dificultad de conseguir oportunidades laborales estables y bien remuneradas. Se depende totalmente de los ingresos que puedan provenir del arrendamiento de parte de la vivienda habitada.

**Cuadro 12. Ocupación del arrendador**

|                      | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Patio Bonito II</b> | <b>Unir I</b> |
|----------------------|---------------|----------------|------------------------|---------------|
| <b>Asalariado</b>    | 18,18         | 23,26          | 11,88                  | 27,45         |
| <b>Independiente</b> | 25,00         | 27,91          | 28,71                  | 37,25         |
| <b>Pensionado</b>    | 11,36         | 4,65           | 12,87                  | 3,92          |
| <b>No trabaja</b>    | 20,45         | 20,93          | 10,89                  | 9,80          |
| <b>No sabe</b>       | 25,00         | 23,26          | 34,65                  | 21,57         |
| <b>Total</b>         | 100,00        | 100,00         | 99,01                  | 100,00        |

**Cuadro 13. Actividad a la que se dedica el arrendador.**

|                             | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Patio Bonito II</b> | <b>Unir I</b> |
|-----------------------------|---------------|----------------|------------------------|---------------|
| <b>Comercio</b>             | 20,45         | 23,26          | 18,81                  | 17,65         |
| <b>Servicios</b>            | 11,36         | 9,30           | 17,82                  | 23,53         |
| <b>Industria</b>            | 2,27          | 2,33           | 4,95                   | 15,69         |
| <b>Construcción</b>         | 4,55          | 4,65           | 1,98                   | 5,88          |
| <b>No sabe/ No responde</b> | 61,36         | 60,47          | 56,44                  | 37,25         |
| <b>Total</b>                | 100,00        | 100,00         | 100,00                 | 100,00        |

En suma, es posible que tienda a existir una diferenciación en el mercado de alquiler entre las dos localidades e incluso entre Egipto y Lourdes, pues el primero de estos barrios se beneficia directamente de su ubicación contigua al sector de La Candelaria. El mercado popular residencial tendería más hacia el modelo capitalista, reflejando ya cierta lógica especulativa, bajo el principio de la maximización de utilidades.

Las trayectorias de los hogares arrendadores guardaron similitudes con las de los hogares arrendatarios, puesto que la localización residencial si bien obedecía a una relación vivienda-transporte también incorporaba los demás elementos que componen la canasta familiar. Sin embargo, con la adquisición de la vivienda el hogar pierde bastante en movilidad y si bien es posible vender la vivienda por ejemplo para adquirir en otra zona de la ciudad o fuera de ella, no se logra como afirma Alan Gilbert encontrar una demanda

efectiva, debido a menudo por lo elevado del precio de venta, por la ausencia de una demanda solvente, etc.

***“-la idea de cambiar de ambiente...entonces por eso fue que me dio y pusimos el aviso y hubo ...un comisionista. Pero entonces el comisionista nos bajó la moral porque trajo uno que nos ofreció dizque treinta y cinco millones...que esto valía 40 millones y noo... Nosotros le ponemos el precio a lo de nosotros y él que le ponga precio a lo de él. Entonces nos bajó la moral...porque por más que uno le dijera que tenía dos acometidas de agua, dos de luz, tenía gas, tenía no se qué, tenía no sé cuánto, eh... bien construida, todo buenos cimientos y toda esa vaina y sin embargo...lo máximo que ofrecieron, fueron cuarenta millones y...No ya no, no más y aguantarnos acá.”*Propietario Barrio Patio Bonito II.**

Sin embargo convertirse en propietario es una de las expectativas de todo hogar arrendatario, debido a que como mencionan los arrendadores, su experiencia como arrendatarios estuvo atravesada por innumerables situaciones de indefensión debido a que carecían de cualquier tipo de capital que permitiera la salida de las redes de las que dependían. Pues debe mencionarse bajo una lógica de necesidad el arrendatario debe soportar situaciones de hacinamiento, de conflicto con otros inquilinos o con el propietario pues se establecen unas reglas y normas de comportamiento, como expresión de soberanía y propiedad sobre la vivienda. Es tal la importancia entonces de ser propietario que se aceptan desmejoras en atributos como la localización y dotación del suelo urbano pero el mercado del usado permite a quienes lograr cumplir con cierta acumulación alcanzar el sueño de la propiedad gozando de las ventajas que poseían como arrendatarios.

***“-Sí, claro o sea aquí en este lado la mayoría después de que yo empecé que yo compre que fui uno de los primeros que me metí en el cuento de comprar por que decían que el barrio que era así, que asá, pero si uno es de aquí entonces, si no lo hace uno, quien? entonces yo fui uno de los primeros que compré, entonces la gente huy! Néstor compró allá abajo Villamarín compró y que no se que, entonces yo ya mismo les decía allá donde ustedes viven, pídale, hablen con el señor, eso los antiguos ya estaban muy viejitos entonces yo le decía hable con los señores, le he dicho a los amigos ya sí muchos han comprado aquí hacia arriba.”* Egipto.**

El acceso a la vivienda en propiedad mezcla una lógica del ahorro con otra del crédito, sin embargo esta última, es preferiblemente obtenida de familiares y amigos o de entidades sin fines de lucro y solo en casos extremos implica la solicitud con la banca comercial.

***“-un primo de Berta me prestó doscientos cincuenta mil pesos y ahí se los pagué con intereses y se los pagué y entonces pues entonces ya con esos 250.000 se pudo tumbar lo que estaba, la plancha, se pudo tumbar eso, se construyeron columnas, todo eso, muros y se echó la plancha, se pagó al maestro... con... teníamos la panadería, entonces con, con los ahorros ahí entonces se fue... se echó el primer piso, o sea la plancha, con el local, se mandó hacer las rejas todo eso.”Propietario Patio Bonito II***

Sin embargo, el acceso al suelo y a la vivienda, también se puede alcanzar a través de un mercado de posesiones, donde las mejoras incorporadas en el terreno se constituyen en elementos que intervienen en la formación de los precios, pues si bien pueden permitir algún margen de ganancia, ante la ausencia de títulos significa una exclusión de créditos con la banca comercial y un precio inferior de venta de la vivienda.

***“-...Aquí usted va a hacer un préstamo y lo primero que le piden es la escritura...”Propietario Lourdes.***

Sin embargo, una consecuencia adicional de la ausencia de escrituras puede significar como en Unir I, la imposibilidad de entregar el inmueble a una firma inmobiliaria que lo destine al alquiler.

***“-entonces voy a la oficina de arrendamiento ofrezco para que ellos se hagan cargo de la casa, arrienden y ellos no se hacen cargo de la casa, ni arriendan por que no hay escritura, hay una promesa de venta, que no es como muy buena, de muchos años y que cualquier persona se puede adueñar del inmueble, eso es lo que me explican allá” Unir I.***

A pesar de las dificultades en cuanto la definición de la propiedad y/ o de la legalización urbanística la habilitación de espacios para arrendar se convierte en una estrategia para complementar los ingresos familiares por parte del hogar propietario. Es más, como observamos en el caso de Egipto, la posibilidad de arrendar contribuye en las estrategias orientadas al pago de la misma vivienda.

***“-Claro que por ese lado también sabe que nos ayudo también a nosotros nos metimos en este cuento y todo, porque uno también financia sí, pues la casa es grande, podemos nosotros vivir en el segundo y arrendamos abajo en el primero...y con eso también nos ayudaba...pa’ pagar la cuota...y con mi trabajo, también yo ponía lo que faltaba, pues porque también había que pagar servicios.”Propietario Egipto.***

Por último es importante reseñar que los propietarios arrendadores que viven en barrios como Egipto y Lourdes, mantienen una posición ambigua frente a las externalidades

generadas por la cercanía al sector de La Candelaria, pues así como se guarda la expectativa de una valorización que permita habilitar espacios para arrendar a grupos cuyos ingresos sean superiores, se denuncia una posible amenaza de desplazamiento por parte de las universidades y otras organizaciones que adquieren el suelo para destinarlo a otros usos diferentes al residencial para grupos populares.

***“-Sí, ahí hay un mafia para seguirnos desalojando...hoy en día...cogieron las casas, las demolieron, las arreglaron, hacen uno, dos o tres aparta estudios y ya, o sea donde van a vivir de pronto un estudiante que viene de por allá, póngale usted cuatro estudiantes de ahí sacaron por lo menos a veinte personas pa’ que vivan cuatro, pero pues todo es cambios sociales y los proyectos, todo se va en bien del modernismo y del futuro.” Egipto.***

***“-Yo digo que aquí uno está privilegiado el sitio por las universidades, por todo. Entonces las casas que no va a tocar Plan Centro, pues entonces van a subir. Que hay que pagar impuestos, pero entonces usted no le va a arrendar a una persona que tiene un sueldito, digamos el mínimo; sino a una persona que trabaje en una oficina -lo que dicen hoy- La oficina, a tal barrio, le queda cerquita ¿sí? Entonces usted ya no va a pagar 200, sino ya usted paga 300 para... de lo mismo que paga, paga el impuesto cada año.” Propietario Lourdes.***

A diferencia de los arrendatarios, en los hogares arrendadores existe ya un legado intergeneracional que es la vivienda. Su propiedad espera ser trasladada a los hijos con la expectativa en que ellos hagan uso de ella, garantizándoles seguridad económica, en especial para las hijas, que en situaciones de vulnerabilidad por su condición de madres cabeza de familia, pueden hacer uso de ese espacio sin pagar por él, o intercambio de servicios como el cuidado de los nietos por los abuelos y el aporte de dinero para el pago de servicios o de los gastos en alimentación.

***“-Pues ahorita, esperar haber si de pronto me llaman...y pues mi mami que es la que me colabora y ahí sí empezar a buscar un trabajo.” Patio Bonito II.***

Sin embargo, las expectativas de los hijos pueden diferir sustancialmente en la medida en que vivir en otra vivienda significa un acto de independencia, ya que la convivencia al igual que en el caso de los arrendatarios puede conllevar a conflictos.

***“- cuando mi hermana se subió aquí peleábamos mucho por los niños porque y ni ella quería que el niño a veces, jugarán porque entonces peleaban y salíamos peleando nosotras dos también entonces de pronto en esa parte de la convivencia sí ha sido como difícil.” Egipto.***

En cuanto el desfase provocado por una sobre-educación y las ofertas en el mercado laboral, como lo mencionamos atrás, es una situación que afecta a jóvenes tanto hijos de arrendatarios como arrendadores y significa en cierta medida una frustración o un estancamiento en las posibilidades de un mejoramiento en las condiciones de vida de estas personas.

***“-Sinceramente a mi el trabajo de la construcción no me llama la atención, yo lo hago es porque en este momento estoy quieto y pues necesito plata, entonces hay que recurrir a eso.” Joven Egipto.***

Pese a ello, en otros casos se observa que los hijos no solo logran mejores niveles de educación y de empleo, sino que en materia residencial ello puede reflejarse en la realización de inversiones en finca raíz, aprovechando tanto las ofertas de lotes en barrios populares como la oferta de vivienda subsidiada, o sencillamente pasando a ser demandantes de otro tipo de viviendas cuyas características y localización distan de aquellas donde crecieron.

***“Lo que pasa es que ya ha habido muchas personas que de pronto ya los hijos crecen y ya hicieron su estudio, su vaina, su puesto, entonces van emigrando a vivir en apartamentos a otros lados allá en Salitre, a Modelia y entonces ellos se van yendo y entonces quedan los papas y ya los papas se mueren ya quedan impedidos, entonces vienen los hijos y venden, entonces pues venden porque ellos ya no les gusta vivir en el barrio...” Egipto.***

Finalmente, en cuanto a los estilos de vida de los jóvenes, su conformación si bien puede ser señal de una mayor interiorización de lo “urbano-moderno”, mantiene sin embargo cierta exclusión versus los estilos de vida de otros grupos con mayores ingresos y ello se observa en sectores como La Candelaria.

***“-Claro, eso lo miran a uno así, como raro... Y es que de todos modos o sea del modo de vestir de los universitarios es muy diferente al de aquí, si se apareció aquí un muchacho de gorra y pantalón caído por allá, entonces ya todo el mundo empieza, ah! no ese es un ladrón...” Egipto.***

Para finalizar mencionemos que las decisiones residenciales no necesariamente corresponden a la de un hogar sino a uno de sus miembros en particular: En algunos casos es el hombre jefe de familia, quién determina los lugares de residencia, es decir que es él



quién busca una localización que le permita aprovechar las proximidades y las externalidades de una ubicación, siendo su familia un agente pasivo o de relativa participación en la toma de decisiones, pero en ocasiones se generan conflictos cuando alguno de los miembros no está de acuerdo (por localización, infraestructuras, identidad, etc.).

*“-pues ahorita mi papá hace mucho, hace algún tiempo estaba decidiendo que nos fuéramos para Faca o a vivir lejos de aquí y ahí si hubo desacuerdo o Santa Matilde porque nuestros amigos y nuestra vida social esta aquí y a mí me parece este sector mucho mejor a otros sectores, entonces en eso si ha habido desacuerdo que de pronto haya dicho vámonos a buscar a otro lado entonces nosotros no, fuera del centro no.”  
Joven Egipto.*

Sin embargo, también puede ser una decisión concertada, si se tiene en cuenta por ejemplo, que la mujer, en caso de no salir a trabajar, permanece la mayor parte del tiempo en la vivienda y el barrio, tejiendo relaciones con sus arrendadores y demás arrendatarios y en la medida en que sean buenas esas relaciones, la confianza se fortalece incluso beneficiándolos en lo económico.

### **3.4 Contrato de arrendamiento<sup>56</sup>.**

Realizado este esbozo sobre los agentes que intervienen en la relación mercantil del arrendamiento, nos ocuparemos en este apartado en lo concerniente a la transacción y en primer lugar en referencia al tipo de espacios que son transados: En cuanto a la práctica de compartir la vivienda entre propietarios y arrendatarios, en la localidad de Santa fe, existe un contraste pues mientras en Egipto la proporción solo alcanza un 40% aproximadamente, en Lourdes la magnitud es superior (60%). En la localidad de Kennedy el contraste también se presenta pues mientras en Patio Bonito comparte alrededor del 70%, en Unir lo hacen el 50%.

Compartir la vivienda en que se habita significa a menudo conflictos con otros inquilinos o con el propietario. Sin embargo, y como afirma Adriana Parias la existencia de relaciones previas entre las partes (ver cuadro 14) que intervienen en este mercado garantiza en buena

---

<sup>56</sup> Parias, Peña y Fresneda 2005. Op Cit, pp 58-63.

medida el control del propietario sobre el comportamiento del arrendatario que se justifica en aras de conservar en optimas condiciones el inmueble o de reducir los gastos ocasionados por el consumo en servicios públicos domiciliarios, así como facilitar el cobro y evitar que se vayan sin pagar. Este tipo de control ejercido por el propietario, no obstante lleva a generar situaciones de conflicto potencial.

*“ese es otro problema los inquilinos...que no le puede subir mucho al volumen del equipo, que no puede, que si quiere colocar un cuadro tiene que pedir permiso para abrir un hueco, que si quiso hacer un poquito de ruido extra por la noche tampoco lo puede hacer, uno lleva siempre...las de perder...en este caso nosotros estamos como le digo súper porque no compartimos servicios, cuando uno comparte servicios es peor, porque que apague la luz, que tiene esa luz prendida que gasto mucho agua, que esta lavando más, que debe lavar tantas veces en la semana, eso son muchísimos problemas los que uno tiene.” Compañera Arrendatario Egipto.*

**Cuadro 14 forma de acceso a la vivienda.**

|                                    | Egipto       |       | Lourdes      |              | Patio Bonito II |       | Unir I       |       |
|------------------------------------|--------------|-------|--------------|--------------|-----------------|-------|--------------|-------|
| <b>Inmobiliaria</b>                | 0,00         | 0,00  | 0,00         | 0,00         | 0,98            | 1,96  | 3,85         | 3,85  |
| <b>Periódico</b>                   | 0,00         |       | 0,00         |              | 0,98            |       | 0,00         |       |
| <b>Anuncio en la vivienda</b>      | 13,64        | 13,64 | 25,58        | 25,58        | <b>38,24</b>    | 38,24 | 17,31        | 17,31 |
| <b>Amigo/ Pariente</b>             | 31,82        | 86,37 | <b>58,14</b> | <b>74,42</b> | 22,55           | 59,81 | <b>38,46</b> | 78,84 |
| <b>Conoce al propietario</b>       | <b>40,91</b> |       | 9,30         |              | 19,61           |       | 19,23        |       |
| <b>Es familiar del propietario</b> | 13,64        |       | 6,98         |              | 17,65           |       | 21,15        |       |
| <b>Total</b>                       | 100,00       |       | 100,00       |              | 100,00          |       | 100,00       |       |

Si bien algunos arrendadores han optado por independizar los espacios de la vivienda que van a arrendar como estrategia para minimizar los conflictos por el pago de servicios públicos ( los cuales pueden determinar los montos a partir de una distribución por personas o por hogares, lo cual significa distintas formas de distribución del monto global que pueden afectar diferenciadamente a cada hogar), una elección errada de inquilinos puede significar en algún momento que ante el incumplimiento del arrendatario sea el arrendador quién deba pagar esos montos. Otra estrategia utilizada es la incorporación de una cuota fija en el monto del arriendo con la finalidad de evitar conflictos futuros, no obstante los

porcentajes de hogares en esta situación son más bien bajos frente a la separación de los dos rubros (27% a 32%)

Sin embargo y a pesar de los conflictos que pueden surgir, existe también la posibilidad de consolidar una relación sólida que permite incluso el congelamiento del valor que se paga por arrendamiento o incluso su disminución pues pesa más que la obtención de las ganancias ocasionales unos ingresos inferiores pero constantes.

***“-Haber comenzamos pagando \$350.000 fue la primera, arriendo que pagamos pero después nosotros ya nos veíamos ya difícil porque dijimos: no, se nos duplicaron los gastos y aparte de eso ese arriendo, entonces la señora nos dijo ustedes son personas que o sea buenas personas y todo yo prefiero que ustedes se queden acá y bajarle un poquito al arriendo y fue algo diferente al que otras partes, la señora nos bajo el arriendo.” Compañera Arrendatario Egipto.***

La mejor manera de minimizar cualquier problema con un arrendatario se basa en un conocimiento previo de él, es decir que la transacción es altamente personalizada y donde el aval que sirve de garante no es un contrato firmado sino oral que descansa en un factor extraeconómico como la confianza y en el seguimiento de un conjunto de reglas y normas cuya institucionalidad y legitimidad descansa en la experiencia cotidiana de compartir y en la tradición, más que en aquellas normas que son producto de otra institucionalidad, la de las empresas inmobiliarias, de perfil más capitalista que un mercado como el popular donde la oferta está atomizada. Toma lugar, independiente de si el arrendatario es un asalariado o un independiente (cuadro 17) y no maneja temporalidades prefijadas (cuadro 18). Pese a ello, existen filtraciones y determinada información circula y es apropiada e incluso interpretada particularmente por los hogares arrendatarios como propietarios: Se menciona por ejemplo que la cancelación del arriendo puede tener lugar en los cinco primeros días de cumplirse el mes, que el arrendador no puede realizar ajustes por lo menos cada año y que el reajuste ha de ser entre 5000 y 10000 pesos, que son los valores relacionados con el aumento del salario mínimo o del índice de inflación.

***“No, de pronto no, porque si así no alcanza, si le subo más, menos (...)Es que como sube o lo que le suben al sueldo mínimo le suben tanto entonces la otra gente el otro año ya empiezan o al otro mes ya empiezan a...porque yo cuando vivía en arriendo me hacían así o sea si pasaba el otro año me decían vale 5 mil más o vale 10 mil más.”Propietario Egipto.***

**Cuadro 15 Tipos de contrato.**

| Tipo de contrato | Egipto | Lourdes | Total Santa Fe | Patio Bonito II | Unir I | Total Kennedy |
|------------------|--------|---------|----------------|-----------------|--------|---------------|
| Verbal           | 79,55  | 86,05   | 82,76          | 84,16           | 76,47  | 81,58         |
| Escrito          | 20,45  | 13,95   | 17,24          | 15,84           | 23,53  | 18,42         |
| <b>Total</b>     | 100,00 | 100,00  | 100,00         | 100,00          | 100,00 | 100,00        |

**Cuadro 16. Aplicación régimen de arrendamientos.**

|                | Egipto | Lourdes | Patio Bonito II | Unir I |
|----------------|--------|---------|-----------------|--------|
| Sí             | 15,91  | 16,28   | 17,82           | 13,73  |
| No             | 79,55  | 81,40   | 59,41           | 58,82  |
| Parcialmente   | 0,00   | 2,33    | 0,99            | 0,00   |
| N. R./ No sabe | 4,55   | 0,00    | 21,78           | 27,45  |
| <b>Total</b>   | 100,00 | 100,00  | 100,00          | 100,00 |

Un contrato escrito como menciona un arrendatario es señal de desconfianza y ello es un obstáculo para el desarrollo del intercambio.

*“No soy de esas personas que acuerde cosas con papelitos y esas cosas porque, desde un comienzo yo digo, pues la persona es desconfiada con uno, por un lado; y por otro, pues que también he dado con gente conocida... más o menos, tienen referencia de uno. Vuelvo y le recalco: Uno es conocido en el barrio, usted puede preguntarle a tal persona quién soy yo y referencias personales y no, no. En ese sentido, no he tenido problema ni he tenido que firmar nada, ni contratos. Simplemente de palabra.” Lourdes.*

**Cuadro 17 Tipo de contrato según ocupación del arrendatario.**

|              | Egipto |        | Lourdes |        | Patio Bonito II |        | Unir I |        |
|--------------|--------|--------|---------|--------|-----------------|--------|--------|--------|
|              | Asal.  | Indp.  | Asal.   | Indp.  | Asal.           | Indp.  | Asal.  | Ind.   |
| Verbal       | 62,50  | 89,29  | 94,12   | 80,77  | 84,31           | 83,67  | 86,67  | 61,90  |
| Escrito      | 37,50  | 10,71  | 5,88    | 19,23  | 15,69           | 16,33  | 13,33  | 38,10  |
| <b>Total</b> | 100,00 | 100,00 | 100,00  | 100,00 | 100,00          | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

**Cuadro 18 Duración del contrato.**

|                        | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Patio Bonito II</b> | <b>Unir I</b> |
|------------------------|---------------|----------------|------------------------|---------------|
| <b>Menos de un año</b> | 4,55          | 6,98           | 6,93                   | 1,96          |
| <b>Un año</b>          | 9,09          | 6,98           | 10,89                  | 15,69         |
| <b>Indefinido</b>      | <b>86,36</b>  | <b>86,05</b>   | <b>78,22</b>           | <b>82,35</b>  |
| <b>Otro</b>            | 0,00          | 0,00           | 1,98                   | 0,00          |
| <b>N. R.</b>           | 0,00          | 0,00           | 1,98                   | 0,00          |
| <b>Total</b>           | 100,00        | 100,00         | 100,00                 | 100,00        |

Si no es posible la convivencia o existe algún motivo por parte alguna de las partes involucradas por terminar el contrato, existe la posibilidad de la salida en cualquier momento, lo que explica que predominen duraciones contractuales indefinidas. Traicionar la confianza significa como sanción la exigencia de la devolución del espacio: Según los testimonios de los arrendadores cuando los arrendatarios mostraban comportamientos que podrían ser identificados como ilegales, se exigía la devolución inmediata, pero evitando cualquier confrontación violenta con la otra parte. De igual manera cuando se presentan problemas por el no pago del arriendo o de la cuota por los servicios públicos, la posición es ambigua pues si bien se es comprensivo también se exige el cumplimiento de lo pactado de palabra, en el peor de los casos y cuando es imposible una solución, se apela a las oficinas de conciliación, mecanismo alternativo de resolución de conflictos.

*“...la idea es conciliar y arreglar y si en unas tres reuniones no se puede conciliar entonces ya lo mandan a uno directamente a jurídica entonces allá arregla con el señor o no arregla o usted que quiere: que le pague o no le pague, le retiene sus cosas y así me ha pasado y he hecho así.”Propietario Egipto.*

### **3.5 Precios**

La determinación del precio por el cual se arrienda un espacio puede involucrar factores extraeconómicos como la confianza, la estima, la existencia de un lazo familiar o de colegaje, etc. Sin embargo, debemos mencionar que la formación del precio aquí también se caracteriza por una opacidad informativa derivada de una asimetría puesto que los arrendadores conocen los precios de oferta de su barrio y en algunos casos de otros barrios

del sector pero desconocen los montos de otras zonas de la ciudad. Existe un componente auto-referencial que como en el caso de Unir I, sirve de parámetro para quién habilita espacio en arriendo por primera vez.

*“entonces yo dije pues allá en Patio Bonito[\$ 120.000], y aquí como...pues por los servicios, por todo pues dejar en 80.” Propietaria Unir I.*

Pero la opacidad se refuerza además por los mecanismos establecidos para dar a conocer la oferta, que en general son los avisos en la vivienda y la existencia de relaciones anteriores entre las partes que hace que los costos de obtención de la información para un individuo que no pertenece al barrio o al sector sean más altos ( mayores tiempos de búsqueda o mayores montos de arriendo).

*“-Ah, no pues ahí como se dice, ahí uno con las amistades, los amigos...aquí nunca se pone aviso de se arrienda ni nada sino si esta desocupado la gente pasa y mira o los amigos: que desocupó el apartamento, “sí, chino, está desocupado” uy que para fulanito que me recomendó entonces uno dice “pero bueno que tal es ese cliente”, a veces pues yo hoy en día ya me meto más al cuento porque ya digo: “bueno, pero sí tiene trabajo fijo por que es que uno pues ya conoce las peleas con los inquilinos sí”...”Propietario Egipto.*

### **3.6 Expectativas residenciales: ¿seguir en arriendo o ser propietario?**

En Colombia, existe una fuerte asociación entre el hecho de tener alguna propiedad inmobiliaria y el hecho de progresar, de alcanzar cierta movilidad social. Sin embargo, existen numerosos hogares que carecen de los recursos suficientes para acceder incluso a las ofertas llamadas “informales” de las cuales hacen parte quienes se ven excluidos del sector formal.

*“- Sí, a mí me hicieron ofertas como en dos ocasiones. Pero resulta que en ese entonces, pues, o sea, hubo dificultades económicas, entonces no pude hacerme al plan porque, para estos años siempre me ofrecían o, me ofrecieron... un lote, pero debía tener mínimo 3 millones de pesos, pero entonces, no los alcancé a reunir[...] y segundo, pues yo tampoco trabajaba por empresa; o sea, era independiente. Yo en las artes gráficas, siempre trabajé independiente. Entonces, usted sabe que uno... a medida que uno coge la platica, se va gastando, entonces yo por eso, tampoco pude hacer un ahorro. Más que todo, básicamente fue la dificultad mía: La falta de plata. Lourdes.*

Del total de arrendatarios encuestados, más del 55% de ellos aspiran a convertirse en propietarios, pero esta magnitud es mucho más alta en Lourdes y en Unir I donde alcanza el

93% y el 88% respectivamente. Entre las opciones preferidas por estos hogares, la VIS tiene mayor peso en los barrios de Kennedy, superando ya incluso la oferta de lotes. Actualmente y debido a los programas de VIS adelantados hacia el suroccidente, mucho suelo de expansión ha comenzado a ser urbanizado por promotores capitalistas, quienes han habilitado oferta de VIS.

Por el contrario en el centro, no existe suelo de expansión urbana, siendo el suelo rural o de protección el único disponible, lo que significa procesos de urbanización pirata o invasión. Ante las dificultades por un mayor control en esta zona, cobra mayor importancia el mercado de la vivienda usada como opción que permita seguir disfrutando del capital localizacional (74% en Egipto y 75% en Lourdes).

*“-Pero ¿por aquí no se consiguen lotes, o si?*

*-No por acá no, por estos lados no, más que todo eso es como pal’ sur[...] en el sitio en el que estaba, donde estaba viviendo mi mamá, eso era como un potrero; o sea, eso no habían casas ni nada de eso, sino estaba solo... sí, árboles y todo. Pero entonces, ya ahorita al ir hacia la manzana donde está mi mamá, eso sí ya está lleno de, de casas y ya están las calles pavimentadas, tiene transporte...”Compañera Arrendatario Lourdes.*

*“-...desafortunadamente las urbanizaciones, para vivienda social que es lo que esta dando ahoritica el gobierno y las cajas de compensación son en sitios supremamente retirados donde los servicios difícilmente llegan..entonces nosotros quisiéramos así sea una casa usada pero que no sea en un barrio muy alejado del centro de Bogotá.”Compañera Arrendatario Egipto*

En los barrios de Kennedy también existe una relativa proporción de hogares que desean adquirir su vivienda en el mismo barrio o localidad, aunque la vivienda usada no alcanza a superar la VIS, queda evidenciada también una preferencia por seguir en esta zona de la ciudad debido a las mejoras en infraestructuras y otros atributos del entorno: conectividad, oferta alimentaria, de bienes y servicios. Tanto la cercanía al trabajo como a los amigos y familiares (54% y 37% respectivamente) refuerzan la hipótesis de un fuerte vínculo con el entorno para la población arrendataria. En cuanto a los lotes, la oferta que existe en barrios aún sin consolidar como Unir I, no solo es reseñada por quienes viven en él como arrendatarios, sino que, también lo es por los inquilinos de Patio Bonito II y por los arrendatarios que viven en el centro, debido a que las ofertas para los últimos se han

agotado ante la consolidación de muchos asentamientos, los procesos de reasentamientos, conservación de la estructura ecológica, etc.

Pero además de la dificultad de encontrar lotes bien ubicados, se debe enfrentar la existencia de estafadores que solo buscan obtener votos –si se trata de políticos- o de “tumbar” a quienes entreguen sus ahorros esperando una solución a su problema de alojamiento. Ello fue mencionado tanto por propietarios como por arrendatarios y es por ello que se genera cierto escepticismo también frente a este tipo de ofertas y mientras no existan dineros comprometidos es posible la salida.

*“-Vea, yo le soy muy sincero, yo se lo dije a ellas y sin querer ser pesimista, pero solo a veces habla que son de politiquería o porque esto es en plan de votos y todas esas cosas, entonces ya uno automáticamente como que echa para abajo..me acuerdo en otra ocasión también ofrecían unas casas por allá abajo en Patio Bonito, pero resulta que el tipo salió eh... charlatán, un estafador y entonces tumbaron a un amigo y yo casi me meto en ese cuento. O sea, uno con esas cuestiones, sí hay que tener mucho cuidado y fijarse muy bien, qué es lo que se va a hacer, a quién se la va a entregar la platica. No es fácil uno tener sus ahorros y dárselos a otro pa’ que se los lleve.” Lourdes.*

Un hogar arrendatario, que quiera postular a una VIS debe cumplir tres requisitos: Un ahorro previo que alcance a ser del 10% como mínimo del valor de la vivienda, en segundo lugar el subsidio otorgado por el Estado y en tercer lugar la aprobación del crédito por parte del banco.

#### **Cuadro 19. Preferencias en materia de futura propiedad.**

|  | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Patio Bonito II</b> | <b>Unir I</b> |
|--|---------------|----------------|------------------------|---------------|
| <b>Lote</b>                              | 17,86         | 15,00          | 23,21                  | 26,67         |
| <b>vivienda usada</b>                    | <b>53,57</b>  | <b>40,00</b>   | 23,21                  | 24,44         |
| <b>VIS</b>                               | 25,00         | 37,50          | <b>42,86</b>           | <b>37,78</b>  |
| <b>vivienda de desarrollo progresivo</b> | 3,57          | 7,50           | 7,14                   | 11,11         |
| <b>Total</b>                             | 100,00        | 100,00         | 96,43                  | 100,00        |

Cumplidas estas exigencias, se inicia un periodo de 16 años aproximadamente, a los cuales es diferido el valor de la vivienda, en cuotas muy cercanas a las de un arriendo. Sin embargo una de las dificultades de la actual política de vivienda recae en la dificultad de



muchos hogares de acceder a un crédito, sobre todo para aquellos que se desempeñan como independientes o en actividades “informales”, ocasionando en el peor de los casos, la pérdida del subsidio otorgado y que nunca es ejecutado.

**Cuadro 20. Localización de las preferencias de vivienda a adquirir.**

|                                       | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Patio Bonito II</b> | <b>Unir I</b> |
|---------------------------------------|---------------|----------------|------------------------|---------------|
| <b>En el barrio</b>                   | 42,86         | 42,50          | 39,29                  | 44,44         |
| <b>En otro barrio de la localidad</b> | 32,14         | 35,00          | 28,57                  | 22,22         |
| <b>En otra localidad</b>              | 25,00         | 20,00          | 25,00                  | 22,22         |
| <b>En otra ciudad</b>                 | 0,00          | 2,50           | 3,57                   | 6,67          |
| <b>Total</b>                          | 100,00        | 100,00         | 96,43                  | 95,56         |

Las únicas posibles fuentes de recursos son el subsidio que brinda el Estado y los ahorros propios. Lo más dramático es, que entre los hogares arrendatarios de menores ingresos – como se observa en el caso de Lourdes- la única fuente sea el subsidio. Un hogar en estas circunstancias no solo se enfrenta a las dificultades para acceder al crédito o a la imposibilidad de ahorrar, sino que tiene que enfrentar situaciones de hacinamiento severas que tenderán a ser permanentes ante la certeza de que nunca será propietario.

**Cuadro 21. Origen de los recursos con los que piensa acceder a vivienda.**

|   | <b>Egipto</b> | <b>Lourdes</b> | <b>Patio Bonito II</b> | <b>Unir I</b> |
|---|---------------|----------------|------------------------|---------------|
| <b>1. Ahorros</b>                       | <b>17,86</b>  | <b>17,50</b>   | <b>28,57</b>           | <b>20,00</b>  |
| <b>2. Créditos bancarios</b>            | 7,14          | 5,00           | <b>19,64</b>           | <b>13,33</b>  |
| <b>3. Créditos de amigos/ parientes</b> | 0,00          | 2,50           | 1,79                   | 2,22          |
| <b>4. Subsidio de vivienda</b>          | <b>25,00</b>  | <b>72,50</b>   | <b>28,57</b>           | <b>24,44</b>  |
| <b>5. Otro</b>                          | 7,14          | 0,00           | 7,14                   | 4,44          |
|   |               |                |                        |               |
| <b>Ahorros y créditos bancarios</b>     | 28,57         | 22,5           | 51,79                  | 35,56         |
| <b>Ahorros y subsidio de vivienda</b>   | <b>71,43</b>  | <b>92,5</b>    | 60,71                  | <b>73,33</b>  |
| <b>Créditos Bancarios y Subsidio.</b>   | 39,29         | <b>77,5</b>    | 51,79                  | 42,22         |

Si bien comienza a observarse entre las preferencias de los hogares arrendatarios la VIS, esta oferta carece de los atributos de las viviendas usadas autoconstruidas localizadas en los barrios populares: tamaño, usos mixtos y la posibilidad de habilitar espacio en alquiler que permitan una generación de ingresos que den estabilidad o contribuyan para el pago de la misma vivienda.

***“-a mí esas casitas...eso construyen ahí de afán ese es el cuento ahí venda y venda, construya y eso venda, que eso se vende como pan caliente y la gente por la necesidad de la vivienda, pues se somete, (...) pero entonces como le digo, según ellos que antisísmico y todo eso pero, lo que pasa es que ellos le bajan la calidad a los materiales, ya el hierro no es el mismo sino ya también las varillas y los bloques, no y ponga en cantidad para que les salga más barato y la gente es tiene que ir a pagar después todo ese cuento. Pero a mí no me parece muy leal eso, en cuanto a la construcción.”Egipto***

Debido a que la actual política de VIS tiene como atractivo la modalidad de pago tipo arrendamiento, es decir con cuotas mensuales similares a los de un alquiler, cualquier política de vivienda pública en alquiler tropezará y entrará en desventaja con la de vivienda propia, de las entrevistas realizadas ningún hogar afirmó sentirse mejor como arrendatario, si bien se reconoce que el propietario debe pagar impuestos y otro tipo de tributaciones, se considera mejor el ser propietario, pues es la obtención definitiva de la seguridad económica y de una mayor libertad, e incluso porque es posible evadir las responsabilidades a partir de la celebración de contratos informales, ya que aquí también pesa una débil legitimación de las normas en cuanto un mercado de compraventa y que plantea la discusión de la función social de la propiedad, también entre los sectores populares y de la manera de alcanzar un diálogo con estos agentes que reproducen una figura de la propiedad basada en un carácter patrimonialista de hacer lo que uno quiera con lo que es de uno.

Mientras no se tenga mayores niveles de capital la afirmación de la abuela de una arrendataria entrevistada parece condensar la vida de los arrendatarios

***“-...uno no puede vivir como quiere sino como puede [...] nada más hay dos cuarticos, tenemos que acomodarnos ahí...” Unir I.***

## 4. CONTEXTO NORMATIVO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTO EN BOGOTÁ.

### INTRODUCCION

Este capítulo, tiene el objetivo de hacer una breve presentación del contexto normativo, pertinente al mercado de arrendamiento en los barrios populares de la ciudad. Para facilitar la exposición se subdividen en tres grupos: Políticas de suelo, de vivienda y de arrendamiento.

#### **4.1 Políticas de suelo.**

Bogotá ha contado a lo largo del siglo XX con varios planes de ordenamiento de su territorio, (15 entre 1923 y 1990) aun cuando en términos generales el éxito de estos planes se ha relativizado ante la existencia continua de las urbanizaciones piratas y las invasiones, que violan las disposiciones acerca de usos del suelo por un lado y por el otro con los requisitos indispensables para la urbanización: omisión por parte del urbanizador en cuanto sus obligaciones urbanísticas (dotación en servicios públicos, espacios comunes, zonas verdes, etc.) que son trasladadas al Estado y la comunidad.

Más que la prevención o el control, la intervención política ha sido la de legalizar estos asentamientos –disposiciones condensadas en el decreto 367 de 2005-, desarrollar labores de reubicación cuando los asentamientos se encuentran en zonas de riesgo y en el mejoramiento integral de barrios a partir de inversión pública. Es así como a lo largo de la segunda mitad del siglo XX y comienzos del presente se han legalizado cerca de 1400 barrios. La dinámica de la urbanización ilegal se ha mantenido más o menos constante y ha llegado a adquirir nuevas formas que combinan tanto la urbanización pirata como la invasión ante –es la figura del terrero-, las cuales buscan evadir las sanciones y penas estipuladas en la ley nacional 308 de 1996, que están ausentes en los procesos de invasión por ser este último delito querellable y sujeto a conciliación entre propietario del suelo e

“invasores”. Así pues, Bogotá, como afirma Saldarriaga,<sup>57</sup> continua siendo construida por esas masas de inmigrantes y también diríamos por buena parte de sus descendientes, en un proceso continuo de colonización en palabras de Torres<sup>58</sup>, siendo los barrios populares la expresión material de dicha situación.

Probablemente una de las razones que explique esta constante sea el hecho de que la planeación nunca ha reflejado un esquema democrático donde se construya el proyecto de ciudad que la sociedad en conjunto quiere. Han predominado intereses particulares, ocultos bajo los discursos teóricos de la zonificación, la ampliación del perímetro a partir del desarrollo de una red vial jerárquica, la ausencia de una política que atenué la reproducción y agudización de la segregación socioespacial en los municipios ubicados en la sabana (anexados o no), en la subordinación del ejercicio planificador a lo económico, (fortalecimiento de un sector de la construcción y de su par financiero), en las operaciones de renovación urbana del centro de la ciudad y claro está en la ausencia de un efectivo control y una tolerancia facilitada por la presencia de los urbanizadores piratas en las instancias legislativas de la ciudad.<sup>59</sup>

A partir de la ley de reforma urbana de 1989 que sustentó el Estatuto de ordenamiento físico de 1990 y la promulgación de la ley 388 de 1997 se ha instituido la función pública del urbanismo, así como la función social de la propiedad. En cuanto a lo primero significa que el ejercicio de la planeación comience a ser más participativo, es decir donde el planificador adquiere la responsabilidad de permitir que quienes tradicionalmente no han podido ser tenidos en cuenta en la planeación cuenten con la posibilidad de discutir la planificación de sus propios barrios, de su propia ciudad.

Sin embargo y a pesar de la existencia de nuevas herramientas de gestión de suelo, como los bancos de tierras y las unidades de actuación urbanística para superar la urbanización predio a predio, y establecer un porcentaje destinado a VIS en cada Plan Parcial, persiste la exclusión de un sector de hogares que ya se ha reconocido no tendrán bajo ninguna

---

<sup>57</sup> Saldarriaga Alberto. Bogotá Siglo XX. Urbanismo, Arquitectura y Vida urbana. DAPD. Bogotá. 2000. Véase en particular el capítulo 2: El Urbanismo y el espacio urbano, donde el autor realiza una descripción más detallada de la trayectoria planificadora en la ciudad.

<sup>58</sup> Torres Alfonso. La ciudad en la sombra. Barrios y luchas populares en Bogotá 1950-77. CINEP. Bogotá. 1993.

<sup>59</sup> Saldarriaga Alberto. Op Cit. p 115.

circunstancia acceso a crédito. Según Molina<sup>60</sup> garantizar que en las zonas de expansión de la ciudad existan áreas para VIS y una labor concertada con los municipios que rodean a la ciudad son dos de los principales retos a enfrentar.

Metrovivienda es la entidad distrital que se encargó de las labores de producción y comercialización de la tierra urbana, es decir que se ha especializado como oferente de suelo urbanizado. Al adquirir esas tierras, se pretende ordenar el crecimiento del distrito y evitar la apropiación indebida de la plusvalía generada por el simple crecimiento del espacio urbano y hacerle competencia a los urbanizadores piratas que operan precisamente en la periferia, incorporando tierra no urbanizable al perímetro de la ciudad (expansión). El desarrollo de la oferta de vivienda corre a cargo de firmas privadas y toma como referente la normatividad relacionada con la urbanización en suelo de expansión urbana. Esta normatividad define las características de la vivienda y las zonas comunes y verdes, reproduciendo a pequeña escala una zonificación que separa el uso residencial del comercial. Es precisamente esa separación la que le quita esa posibilidad de seguridad a la vivienda para convertirla en un riesgo adicional, ante la amenaza constante de su pérdida por la situación de inestabilidad laboral que torna a volverse normal en el capitalismo.

#### **4.2 Políticas de vivienda.**

Si se observa la evolución de las políticas de vivienda en Colombia y en Bogotá, se concluye que no ha existido periodo donde la vivienda social en alquiler haya sido el eje de las políticas dirigidas a la población de menores recursos. La participación estatal tanto como promotor y como regulador del mercado ha descansado bajo la premisa de obtener la vivienda en propiedad. Salvo las primeras actuaciones del BCH en los años cincuenta, dirigidas al acceso de apartamentos en alquiler ubicados en algunos edificios del centro de la ciudad que atendieron la demanda de una incipiente clase media que surgía en esa zona y que posteriormente se consolidaría como demandante por excelencia de este tipo de producto también en propiedad.

---

<sup>60</sup> Molina Ismael. (1998, Abril-Septiembre) Vivienda y Banco de Tierras en el Plan de desarrollo “La Bogotá que queremos” En Revista Foro Económico, Regional y Urbano 10 Contraloría de Santa fe de Bogotá. pp.73-85

La intervención estatal por ende, se centró en fomentar y consolidar la oferta capitalista tanto entre los sectores de mayores ingresos como en los sectores populares, quienes accedían a formas pre-capitalistas específicas<sup>61</sup>: Producción por encargo y autoconstrucción.

El apoyo estatal se visualizó además en una segunda etapa (1972-82) marcada por el control privado del sistema de financiación, es la introducción del UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante) que consistía en una indexación que reajustaba los créditos y ahorros de acuerdo a la inflación. La función cumplida en captación de ahorro pasa del BCH a la banca privada especializada CAV (Corporaciones de Ahorro y Vivienda). En cuanto a la vivienda social el ICT continuó, pero su dinamismo fue decreciendo, lo cual puso en desventaja a los sectores de bajos ingresos, puesto que la oferta iba dirigida a los grupos de mayores ingresos.

En el periodo de 1982-86, durante el cual tuvo lugar el gobierno de Belisario Betancur, se trato de reorientar la producción hacia los sectores de menores ingresos pero el ICT, el principal órgano estatal, tuvo que enfrentar una aguda crisis financiera, acompañada del problema de adquisición de terrenos y la dependencia de los contratistas. Esta consolidación capitalista y el declive estatal, afecta incluso a formas de producción no capitalistas como la producción por encargo y la autoconstrucción pues el principal recurso que es el suelo se ha vuelto escaso y caro para ese periodo. En suma, no se pretendieron llevar a cabo reformas estructurales (control semimonopólico de la promoción, financiación de la tierra, poca decisión de producción al sector popular, control territorial).

Entre 1987 y 1993, predomina el mercado en la definición de los mecanismos de acceso a la vivienda. Se intenta liberar al sector, atenuar la banca especializada, reestructurar (liquidar) el ICT, compensado con un apoyo a la autoconstrucción y una reforma urbana. El ICT desaparece y con él, la figura de promotor estatal para dar paso a un intermediario financiero estatal llamado INURBE. Para resolver el problema de insolvencia de demanda de los sectores de menores ingresos, se utilizarán los subsidios a la demanda, resaltándose

---

<sup>61</sup> Jaramillo Samuel. Evolución de la estructura productiva de la edificación en Colombia y de las políticas gubernamentales sobre el sector (1950-1993) En: Desarrollo Urbano Futuro. Ministerio de Desarrollo Económico, Departamento Nacional de Planeación y Programa de Gestión Urbana de la Naciones Unidas, Santa fe de Bogotá, 1994 pp. 235-299.

como idóneos para evitar filtros burocráticos y de corrupción, un mayor control sobre los montos y potenciando el impacto positivo en el usuario de estas acciones estatales. Se ofrece a hogares con ingresos no superiores a 2 salarios mínimos y aquellos con ingresos entre 2 y 4 SMLM. Con el ánimo de dinamizar la oferta de vivienda en general se delega en ciertas instituciones para facilitar la adquisición: INURBE, Caja de crédito agrario, entidades privadas (cajas de compensación familiar), autoconstrucción asociativa, ONG, CAV, Fondos de Ahorro, CVM, BCH. Sin embargo, las dificultades de tipo administrativo y jurídico ligados al otorgamiento de subsidios aminoran su impacto, vuelve a saturarse la demanda de los sectores de altos ingresos, lo cual sumado a la ausencia de una actividad estatal y de problemas con la ley de reforma urbana significaron peligros para los inversionistas privados. Concluía Jaramillo, que las políticas de vivienda se encontraban en una total desarticulación con las dinámicas de las ciudades y en particular con el mercado de tierras. En segundo lugar, que dejar la provisión de vivienda única y exclusivamente en manos de un sector privado impediría que se mantuviera o creciera el sesgo en la oferta de vivienda, dada la baja disposición de este. Finalmente se menciona la importancia de atender a los aspectos cualitativos y no solo a los cuantitativos, puesto que la vivienda no es solo importante por su obtención sino por atributos como la localización, entorno, etc.

Desde 1991 aproximadamente y hasta el año 1995 el sector de la construcción vivió una etapa de recuperación; sin embargo posteriormente vino un periodo de crisis que abarcó desde 1996 hasta 2000, explicado inicialmente por una saturación de la demanda de vivienda por parte de los grupos de altos ingresos. Una de las principales consecuencias de esta crisis fue la modificación en el lenguaje de los constructores y los promotores de vivienda, reconociéndose la necesidad de aplicar los instrumentos de gestión de suelo planteados en la ley 388 de 1997, pues de esa manera es posible que el principal recurso de su actividad, el suelo, logre abarataarse, pues tradicionalmente se ha argumentado que los altos precios han imposibilitado ofrecer viviendas más baratas para los sectores de menores ingresos. En un artículo realizado por Parías<sup>62</sup> se concluía hacia 1997 que las políticas de vivienda nacional y distrital se habían caracterizado por estar dirigidas sobre todo a la adquisición de vivienda nueva, así mismo para los sectores de menores ingresos la

---

<sup>62</sup> Parías Adriana. El sistema de financiación de vivienda en Bogotá en el periodo 1990-1997. Mimeo. S. f.

restricción sentida para acceder a los mecanismos establecidos por las políticas explicaba porque entre este segmento poblacional, se optara por alternativas como alquilar o compartir la vivienda, o el acceso, vía mecanismos irregulares o ilegales de alojamiento.

Sin embargo, en 2004 y 2005, y a partir de la revisión de notas de prensa se observa que el sector de la construcción ha vuelto a experimentar una reactivación jalonada por la demanda de sectores de altos ingresos, bajo modalidades de ventas en plano. Otra particularidad de este auge reciente ha sido la ausencia de solicitudes de crédito, explicada en buena medida según los especialistas por el impacto negativo que dejó la crisis del UPAC<sup>63</sup>, que llevó a que muchos hogares perdieran sus viviendas ante la imposibilidad de continuar con el pago de estos créditos y en segundo lugar por una abundancia de efectivo proveniente de las remesas de los colombianos que trabajan y viven en el extranjero. Debido a ello la oferta de VIS tiene un papel más bien residual, pues solo ante una desaceleración de la demanda en los estratos altos se plantea la reactivación en cuanto la oferta de VIS<sup>64</sup> que se construyen sino además porque a pesar del otorgamiento de subsidios, muchos de ellos no logran ejecutarse ante la negativa de la banca comercial a prestar a familias cuyo jefe de hogar es independiente, proponiéndose modalidades de microcréditos que puedan permitir que estas familias no pierdan el subsidio alcanzado.<sup>65</sup>

La asignación de subsidios a la demanda, implica que el hogar que carece de vivienda, debe antes que todo, abrir una cuenta de ahorro programado y alcanzar una masa crítica de ahorro que le permita postularse para lograr el subsidio. Previa la postulación y ante una respuesta positiva el hogar debe solicitar un crédito ante la banca comercial, para completar el valor inicial de la vivienda. Los créditos se establecen por un periodo de 16 años, y las cuotas mensuales son similares al monto de arriendo de un apartamento en un barrio

---

<sup>63</sup> A partir de una serie de fallos judiciales, se detectó que el recálculo efectuado en la indexación del UPAC era ilegal, los bancos habían cobrado arbitraria y unilateralmente de más a sus clientes, por lo cual se determinó la reliquidación de las obligaciones. El resultado, fue la abolición del UPAC y su reemplazo por el UVR (Unidad de Valor Real) que retoma la indexación ligada a la tasa de inflación. Indexación complementada con una tasa de interés adicional que acerca la tasa de interés global a la tasa de interés general de del mercado. No obstante ambos sistemas guardan mucha similitud y es más conservan un número de deudores insolventes significativo. Jaramillo Samuel. Notas para la construcción de un dispositivo de seguimiento de las políticas de suelo urbano en Bogotá. Documento de Trabajo. Investigación en marcha del Proyecto Operación Nuevo Usme del LILP. 2006.

<sup>64</sup> Sin autor. (2005, 2 de Abril). Así son los ciclos de la construcción. El Tiempo, Sección Vivienda, p 4-2.

<sup>65</sup> Sin autor. (2004, 22 de Mayo).Listo el microcrédito hipotecario para VIS. El Tiempo, Sección Vivienda, pp. 4-1 y 4-2.



popular, lo cual se constituye en el principal atractivo, con la ventaja para el hogar de convertirse en propietario. Sin embargo, además de las limitaciones en cuanto acceso al crédito, otras críticas apuntan a una asignación de subsidios a personas que no lo necesitan y que más que satisfacer su necesidad encuentran la posibilidad de invertir en una segunda vivienda que se destina al alquiler. Finalmente y no menos preocupante es la deficiente calidad en la construcción de la misma vivienda, que significa que lo alcanzado en cuanto entorno, ha significado un retroceso en la vivienda.<sup>66</sup>

### **4.3 Políticas en materia de arrendamiento.**

El antecedente más reciente en materia de alquiler ha sido la Ley 56 de 1985 y la ley 820 de 2003. Tanto la una como la otra, han tratado de delimitar las obligaciones de los agentes y establecido los procedimientos para zanjar los conflictos que eventualmente se presentan. Vale recordar adicionalmente que interviene el código civil ya que corresponde a una forma de usufructo de la propiedad, defendida por el Estado, aunque si bien actualmente implicaría también responsabilidades atendiendo a la función social de la propiedad consagrada en la constitución política de 1991.

Ibáñez y Jaramillo<sup>67</sup> señalaban respecto de la primera de las leyes citadas, tres aspectos que favorecerían al inquilino versus el arrendador: El control que establece límites superiores sobre el precio, la imposibilidad para el arrendador de interrumpir el contrato, sin incurrir en indemnización y la ausencia de depósitos como la garantía. Ante dicha situación recomendaban los autores una reglamentación que dejara de ser redistributiva, en la medida en que ambos agentes tendían a ser muy similares. En particular, en el tema de los servicios públicos y la solidaridad del arrendador ante los no pagos del inquilino. Adicionalmente se proponía ampliar la gama de instrumentos de garantías, la posibilidad de celebrar contratos por menos de un año, la posibilidad de no renovar el contrato sin otra justificación que la propia voluntad, eliminación de topes al canon como una proporción del avalúo del inmueble y eliminación del control al reajuste de acuerdo a la inflación ya que esta tenía como consecuencia arrastrar los precios de compraventa hacia abajo y al ampliar la brecha

---

<sup>66</sup> Sin autor. (2005, 17 de Mayo). 15 mil casas de interés social con problemas. El Tiempo, Sección Primer Plano, p.1-2.

<sup>67</sup> Ibáñez y Jaramillo. Op Cit. Capítulos 3 y 4.

entre precio y alquiler hacer caer la rentabilidad de la inversión en alquiler. Por último se mencionaba la necesidad de reconocer la existencia de un submercado de vivienda en alquiler compartidas y por ende la necesidad de conocer su funcionamiento para poder regularlo.

Se ha recomendado además, entre otros aspectos, estimular y facilitar la oferta por parte de agentes con lógicas patrimonialistas, que se caracterizan por una lógica del ahorro y no de inversión capitalista, por rentabilidades bajas, acuerdos informales, no percepción de costos de gestión, etc. En segundo lugar crear mecanismos de prepago en servicios públicos, o de una producción y difusión de información sobre el comportamiento de los inquilinos con respecto a estos pagos, sistemas de seguros, exenciones de tipo tributario, líneas de crédito para adquirir viviendas nuevas para ofrecer en alquiler. Por último se proponía una novedosa forma de otorgamiento de subsidio para adquisición de vivienda nueva pero con la particularidad de poder garantizar al hogar una mejora en sus condiciones habitacionales, en el periodo en que se dedica a completar su ahorro autónomo o programado. La colocación del subsidio en una fiduciaria y la rentabilidad obtenida a partir de su colocación se destinaría parcialmente para complementar los ingresos del inquilino y ayudarlo a cancelar un canon por un espacio donde gozara de buenas condiciones. Se requería no obstante analizar la factibilidad financiera de dicha propuesta.

Con la expedición de la ley 820 de 2003, es importante destacar que ya se reconoce la heterogeneidad en este mercado al establecerse una tipología de arrendamientos: En el artículo 4, se especifican dos modalidades que podrían denominarse como aquellas más cercanas al mercado de los barrios populares: La primera se denomina arriendo compartido que se presenta “Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios”; en segundo lugar está el arriendo de pensión “Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un (1) año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez (10) días, sin indemnización alguna.”

La ley 820 de 2003, afirma en su artículo 41 la necesidad de fomentar la VIS en arrendamiento y para ello estipula beneficios de tipo tributario a aquellos fondos inmobiliarios que deseen invertir en esta actividad, también se instituye el ejercicio del arrendador y los requisitos para poder ejercer dicho rol. Según una nota de prensa, los fondos inmobiliarios pueden ser creados por sociedades administradores de inversión o por sociedades fiduciarias, que pueden adquirir viviendas urbanas e inmuebles comerciales y vivienda social entre otras.<sup>68</sup>

También se pudo observar en la revisión de notas de prensa, el interés por consolidar un sector de leasing habitacional y en particular de que el Estado genere las condiciones para que el sector capitalista incursione en la oferta de VIS en alquiler.<sup>69</sup> Esta actividad ha sido ejercida por firmas inmobiliarias predominantemente para sectores de ingresos medios y altos, que residen en formas de vivienda tipo apartamento en edificio. Sin embargo y argumentando la insuficiencia de ingresos de muchos hogares para acceder a la vivienda en propiedad y con la intención de frenar la demanda de lotes en urbanizaciones piratas se ha planteado la posibilidad para que el sector privado construya para alquilar, sin embargo ello implicaría un esquema de solidaridad entre arrendador y arrendatario o de un sistema de garantías, que habría de tener en cuenta los bajos ingresos de la demanda que se pretende cubrir.

---

<sup>68</sup> Sastoque, C. (2004, 21 de Agosto). Reglamentan Fondos inmobiliarios. El Tiempo, Sección Vivienda, p.4-1

<sup>69</sup> Mora, I. (2005, 13 de Agosto) 2005. Urge el arriendo de VIS. El Tiempo, Sección Vivienda, p.4-1

## 5. RECOMENDACIONES

Una de las principales recomendaciones que se pueden derivar de esta investigación, a nivel académico es la necesidad de encontrar nuevas formas de comprensión de la realidad urbana y en particular para explicar el funcionamiento de los mercados residenciales populares. Decimos nuevas formas de comprensión, porque se ha generalizado la opinión de que el mercado es una categoría exclusivamente económica, cuando consideramos que debe ser social, cuya acción expresa no solo racionalidad, sino hábitos, costumbres y porque no pasiones, y donde tales elementos determinan la formación de los mismos precios. Ya Polanyi lo señalaba cuando mencionaba la existencia de la reciprocidad y la redistribución, además del intercambio como principio rector de un mercado.

Nuestro mercado de arrendamientos como escenario donde se desenvuelve la vida de los sectores populares, refleja en alguna medida las lógicas y estrategias de hogares que buscan sobrevivir, en sintonía con esa definición aristotélica de Oeconomía. Es por ello, que su análisis debe situarse en esta esfera inicialmente, no para proponer una visión tradicional, estática, sino para entender de qué manera se ha modificado a partir de su relación con una ciudad guiada por aquella concepción moderna de Oeconomía donde la racionalidad económica predominante es la maximización de ganancias. Es en un punto intermedio donde se encuentran los mercados residenciales populares y ello requiere porque no, de nuevas propuestas teóricas de tipo transdisciplinar.

La distinción entre un mercado formal y otro informal, se basa en una valoración subjetiva acerca de cómo deben relacionarse los seres humanos: por una parte como seres egoístas que requieren de un contrato respaldado jurídicamente ante la desconfianza mutua y de otra parte un mercado donde la existencia del altruismo se basa en las relaciones de parentesco, amistad y colegaje garantizándole identidad al individuo. Se ha creído, que solo a partir del primero es posible alcanzar el desarrollo, expresado por una mayor libertad individual, sin embargo se observa como en materia habitacional la existencia de redes sociales y

economías de solidaridad, se constituyen en una alternativa que no solo permite la subsistencia sino también la posibilidad de cierto progreso social.

Este tipo de comportamientos se han legitimado a lo largo de varias décadas de exclusión, como la única y porque no, la mejor forma de ser y estar en la ciudad, para los pobres. Si se pretende diseñar políticas que busquen aliviar las condiciones de penuria habitacional de los sectores de menores ingresos, antes que nada debe aceptarse esta situación. En segundo lugar, la elaboración de propuestas alternativas no se puede realizar sin contar precisamente con la población hacia la cual va dirigida. Solo hasta ahora, la planeación ha dejado de ser un mundo aparte, para reconocer que la ciudad la construimos todos y que lejos de un desorden, la ciudad es un caos, entendido como un orden aún no consciente.

Lo popular es un mundo dinámico, en transformación, heterogéneo donde la ayuda entre pobres, forzada o no, ha suplido parcialmente la ausencia de un Estado de Bienestar. Destruir esa solidaridad bajo el argumento de que son los mercados autorregulados, basados en el egoísmo la única forma de alcanzar un bienestar colectivo, no constituye ningún avance, si se tiene en cuenta que como ha sucedido en otros países, solo se genera más exclusión, a partir del beneficio de unos cuantos.

Si bien la ley de arrendamientos parece reconocer la importancia de los Fondos inmobiliarios y del arrendador como agentes indispensables en la formalización de este mercado, desconoce por completo el funcionamiento del mercado de arrendamientos en los barrios populares. Este desconocimiento y por tanto la estigmatización o negación de sus lógicas y estrategias sustentadas en factores extraeconómicos, choca con la intencionalidad de los sectores capitalistas que requieren modificar esos comportamientos para garantizar la consecución de sus tasas de ganancia a partir de una oferta de VIS en alquiler.

Además debe tenerse en cuenta que la oferta de vivienda social en alquiler por parte de firmas inmobiliarias, necesitaría una restricción en la actual oferta de los barrios populares y ella se lograría solo si el ritmo de urbanizaciones piratas e invasiones cae sustancialmente y en segundo lugar la extensión y consolidación de proyectos urbanísticos de casas unifamiliares, que no pueden ampliarse para habilitar espacio en arriendo.

Obviamente, estas intenciones quedan ocultas bajo los discursos técnicos que ciencias como la Economía valida bajo su supuesta objetividad y su versión desarrollista. Ello no

quiere decir que se plantee la destrucción del sistema, sino la posibilidad de un tercer sector como afirma Coraggio, de economía popular que se relacione con la economía empresarial capitalista por un lado y del otro con la economía pública.

Esta economía popular sustentada en la unidad doméstica, tiene como objetivo la reproducción ampliada de la vida humana, es decir una búsqueda de mejoría de la calidad de vida sin límites intrínsecos. Dicha reproducción requiere de diversas formas de utilización e intercambio del principal recurso de que disponen las unidades domésticas populares: El trabajo. Existe por tanto una cooperación / competencia entre unidades domésticas que explican la existencia de redes de ayuda mutua, redes de abastecimiento o comercialización conjunta, organizaciones corporativas reivindicativas, etc.

Si bien, en algunas ciudades, esta cooperación/ competencia puede derivar en la ocupación de terrenos, como muestra Abramo para el caso de Río de Janeiro, en otras como México o Bogotá deriva en la generación y fortalecimiento de un mercado de arrendamiento, que evidencia como la vivienda es lugar de reproducción pero también lugar de producción de la unidad doméstica, realidad que el sistema capitalista no reconoce y trata de erradicar a pesar de que ya no tiene la capacidad para garantizar la tan prometida integración de todos a su régimen. Es más, a partir de esta realidad, se podría esperar que las relaciones de parentesco y otras constitutivas de las comunidades primarias se revitalicen.

Es así como, consideramos posible y deseable desarrollar proyectos de vivienda que contemplen la posibilidad de combinar o no los usos residenciales y comerciales en la misma vivienda por parte de la unidad doméstica. Ello significa una redefinición de las dimensiones de la vivienda ofrecida actualmente, su diseño y calidad de los materiales y lo más importantes de todo que tenga la posibilidad de permitir compartir la vivienda. Es decir, que se tenga la posibilidad de habilitar oferta de espacios en arriendo como sucede en los barrios populares y que contribuya no solo a satisfacer las necesidades de un hogar que no puede ser propietario, sino que contribuya para que el otro complemente sus ingresos, si lo desea a partir del alquiler. Compartir la vivienda no significa hacinamiento de manera automática y una de las mayores dificultades que se avecinan en un mediano o largo plazo, será la imposibilidad de aumentar la densidad en estas urbanizaciones a menos que sean

demolidas o fusionadas unas con otras como ya viene sucediendo en algunas de ellas, ante la demanda de espacio adicional para la familia.

Además paralelamente con un sector capitalista que ofrezca VIS en alquiler, se debe permitir la participación de organizaciones sin ánimo de lucro, como las cooperativas o más allá de formas mixtas que garanticen de una parte cierta sostenibilidad económica en cuanto las labores de mantenimiento, rehabilitación y conservación de las viviendas y de otra garantizar la inclusión de aquellos sectores de bajos ingresos. Como menciona Villoria, podría pensarse en conjuntos donde se mezclen residentes con diferentes capacidades de pago y no continuar reproduciendo el esquema de segregación socioespacial de la ciudad.

Por último, la propiedad es un activo que persiguen todos los hogares arrendatarios y la forma en que actualmente se logra es muy similar a vivir en arriendo, salvo por los requisitos iniciales para acceder al subsidio y el crédito. Este escenario es mucho más atractivo que el de residir en una vivienda cancelando también idénticas cuotas pero sin la posibilidad de convertirse en propietario. Por ende, la oferta de VIS ha de contemplar la posibilidad de convertirse en propietario también o la posibilidad de formas de propiedad colectivas que fomenten lazos comunitarios. En síntesis, existe un abanico más amplio de posibilidades en materia de vivienda en alquiler, pretender que la capitalista se convierta en la única no solo es un desacierto sino una regresión en materia de las posibilidades para que el desarrollo sea un proyecto colectivo donde los sectores populares logren por fin ser escuchados, reconocidos y respetados como otro actor más en la construcción social de ciudad.

## 6. CONCLUSIONES

El mercado de arrendamiento en los barrios populares se caracteriza por una similitud entre los agentes que toman parte en él. Este es un mercado principalmente compuesto por mujeres jefe de hogar. A partir de lo que hemos observado en nuestros barrios de estudio, la existencia de relaciones anteriores a la mercantil explica entre otros aspectos la existencia de contratos orales y fijación de precios. Respecto a los precios es importante resaltar que su formación está caracterizada por un componente auto-referencial y por una opacidad informativa, así pues la asimetría generada por el desconocimiento de los precios en otras zonas de la ciudad, se reemplaza por la información de los precios de los barrios de contorno de las demás viviendas del barrio que ofrecen espacios en arriendo. Estos precios sin embargo representan una alta participación en los gastos del hogar, y es mayor en la medida en que los ingresos son menores, lo cual relativizaría, la hipótesis de unos precios justos y reflejar en cierta medida la sobre-inversión que Abramo asocia en la determinación del precio de las viviendas.

La existencia de los factores extraeconómicos materializados en esas relaciones preliminares permite minimizar posibles conflictos en la medida en que la conciliación o la cesación del contrato es posible sin incurrir en los costos que implican las vías judiciales. Al observar las movilidades residenciales y cotidianas, se puede avanzar la hipótesis de la existencia de sub-mercados espacialmente rígidos, la cual puede relacionarse con la importancia no tanto de unas buenas relaciones con los vecinos sino particularmente con el arrendador.

Ambos agentes se benefician entonces pues mientras el arrendatario (independientes en los barrios del centro y asalariados e independientes en Kennedy) logra satisfacer sus necesidades de alojamiento bajo una lógica de la necesidad, el arrendador logra obtener ingresos complementarios así como mayor seguridad económica en virtud de las posibilidades que le brinda su propia vivienda y su aprovechamiento económico. Un beneficio para el arrendatario es la posibilidad de acumular el capital requerido para



acceder a la propiedad (Barrios Unir y Lourdes) aún cuando, como hemos visto, puede significar un costo elevado representado por situaciones de hacinamiento o de conflicto permanente con los demás inquilinos o con el propietario. Es por ello, que se entiende que el acceso a la propiedad representa además de mayor seguridad, la posibilidad de ejercer la propiedad basada en una postura individualista (uso, abuso y usufructo de la cosa). Es esa propiedad la que condensaría las expectativas de muchos hogares arrendatarios, lo cual ya establece una limitante frente a la VIS actualmente ofrecida.

En cuanto los arrendadores, podemos agregar que suele existir una trayectoria residencial que comienza bajo la figura de arrendatario, no obstante en ningún momento encontramos confirmación de la hipótesis de Turner, por el contrario de las entrevistas realizadas se observo movimientos que comenzaron en barrios ubicados en la periferia e incluso altas movilidades sin el cambio en la tenencia como una fuerte estabilidad en una zona y cambios en la tenencia. La seguridad para los hijos, representada en la casa que se hereda contrasta con las expectativas de los hijos por ser propietarios, aun cuando en realidad y en particular las madres solteras han encontrado apoyo no solo de sus padres sino de los inquilinos con quienes residen prestándose servicios bajo principios como la reciprocidad.

Por último, y en relación también a los jóvenes, sus expectativas residenciales van desde quienes plantean como estrategia la apuesta por la educación como vehículo de movilidad social, con una expresión en las posibilidades de ser materializada en lo residencial, bajo la búsqueda de una externalidad de vecindad, por otra parte se encuentran jóvenes que inician una vida sexual reproductiva a una edad muy temprana, con un abandono de los estudios o la realización de cursos técnicos, que no ofrecen una mayor estabilidad laboral. La conformación del hogar, tiene entre sus activos la posibilidad de residir en ella y colaborar con los gastos de mercado, servicios públicos, etc., muy semejante a la situación de México y los arrimados. Sin embargo, en términos intergeneracionales la divergencia alrededor de la decisión residencial y el tipo de vivienda puede significar que la vivienda que ocuparon los padres y fue heredada termine siendo vendida por los hijos. En cuanto a sus posibilidades organizativas los jóvenes responden ante una serie de necesidades que pueden diferir de las que convocaron a sus padres, estableciendo entonces esa dualidad que

sintetiza el barrio en cuanto estilos de vida. Tribus urbanas que suelen ser objeto también de estigmatización por los grupos de mayores ingresos.

El funcionamiento de este mercado adquiere, sin embargo, determinadas particularidades si se toman en cuenta las condiciones de localización, origen y desarrollo del barrio. En el caso de Egipto el mercado de arrendamientos depende de la ubicación respecto al sector de La Candelaria, los montos son más altos en la parte baja que en la media y alta, debido a la convención urbana construida alrededor de este sector y por ende la existencia de patrones residenciales que buscan aprovechar las externalidades generadas a partir de la localización cercana a esta zona. Ello significa que este mercado popular residencial se acerque más hacia un mercado de tipo capitalista. Lourdes a pesar de encontrarse en la misma localidad está más retirado de La Candelaria, además su proceso de ocupación marcado por una irregularidad jurídica como la ausencia de escrituras ya se constituye en un factor que impide el acceso a formas de crédito para sus propietarios y ser una oferta poco atractiva si se desea aprovechar las externalidades. Quienes son propietarios de las viviendas más cercanas a esta zona pueden beneficiarse a partir de satisfacer las demandas residenciales de hogares con mayores ingresos, rompiéndose la homogeneidad de agentes y el funcionamiento del mercado de arrendamiento que avanzaría hacia formas más rentistas, mientras que en los sectores más retirados (Lourdes y partes alta y media de Egipto) continúen operando los mercados populares residenciales en versiones más cercanas a lo solidarios absorbiendo inquilinos provenientes de antiguos inquilinatos, de viviendas demolidas por efecto de renovación urbana o de cambios en la tenencia cuando los inquilinos adquieren las viviendas y pasan a convertirse en propietarios arrendadores.

Así pues vivir en el centro en un barrio popular no solo implicará la posibilidad para un arrendatario de estar cerca del lugar donde trabaja sino que para otros hogares significará la posibilidad de invertir en capital humano para los hijos, del aprovechamiento de la convivencia en una zona donde residen hogares con mayores ingresos y el desarrollo de un estilo de vida más urbano, más bohemio como afirmaba una de nuestras entrevistadas.

La localización de Patio Bonito II y Unir I, por el contrario carece de esa posibilidad de capital localizacional. Tal parecería que este tipo de asentamientos están en permanente depreciación ficticia no solo por estilo de vida, sino por la utilización negativa de las redes

de relaciones y que a diferencia de Egipto no logran ser subvertidas gracias a la cercanía con una zona que genere externalidades. La accesibilidad respecto de un centro de segundo orden como es Patio Bonito y la Plaza de Abastos, aplica para ambos barrios pero más para Unir I. Debido a su origen más reciente, este barrio es subsidiario en buena medida de las externalidades generadas por el barrio más consolidado a cambio de una oferta de lotes no solo para hogares arrendatarios que buscan ser propietarios sino para propietarios que los adquieren con fines especulativos o rentistas de pequeña escala. Este barrio, además, con el paso del tiempo será probablemente beneficiario de las externalidades que le genera la cercanía a los proyectos de VIS que responden a otro tipo de urbanización, con la cual poder establecer una segregación socioespacial positiva. Ambos barrios se benefician de la valorización del sector a partir de la inversión pública y privada sin una aparente amenaza de desalojo salvo la de una posible reestratificación, que significaría un aumento en el canon del arriendo pero que difícilmente sería tan significativo como sucede en la parte baja de Egipto.

Una de las mayores dificultades que enfrentan los hogares arrendatarios de menores ingresos es la consecución de créditos, incluso a pesar del otorgamiento de un subsidio. Si esta situación continua, la exclusión de los mecanismos “formales” seguirá, bloqueando los esfuerzos de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo como el banco de tierras, con la progresiva localización de los nuevos asentamientos populares en las periferias más alejadas y sin mayor control. Se insiste aquí también, en la puesta en marcha de un organismo de tipo metropolitano concreto, que trabaje en coordinación con los municipios que rodean a la ciudad. Si ante las posibilidades por un efectivo control en materia de urbanización ilegal se suman las dificultades en cuanto acceso a VIS y una incipiente política de vivienda pública en alquiler, con renuencia del sector capitalista como su oferente, la potencialidad del mercado de la vivienda usada señala una vía para explorar muy importante.

Finalicemos afirmando que la aplicación y conocimiento de la normatividad en materia de arrendamientos parece continuar siendo mínima, esta situación podría continuar si como afirma Coulomb para el caso mexicano continúan predominando las relaciones cara a cara. La oferta de vivienda en alquiler no ha estado presente en las políticas de vivienda en el

país y en la ciudad. Solo ahora con la ley 820 de 2003, el tema comienza a ser discutido y si bien existen incentivos fiscales para los fondos inmobiliarios que oferten VIS en alquiler, continua siendo incierta la inversión en este sector. Así pues, la oferta continuará localizada en los barrios populares y si ya se ha reconocido un tipo de arrendamiento de inquilinato y otro de vivienda compartida, sería necesario contemplar la posibilidad de que organismos sin ánimo de lucro o de economía mixta también entrarán a considerar esta posibilidad. Si ninguno de estos actores toma la iniciativa, la actual política de VIS que se caracteriza por ser unifamiliar debería contemplar la posibilidad de habilitar espacio en arrendamiento, o de gozar de la posibilidad de usos mixtos, estos elementos que son propios de lo que muchos llaman un mercado informal deberían ser contemplados con mayor detenimiento y sin juicios estigmatizadores como posibles alternativas para garantizar unas mejores condiciones de vida para el arrendatario, ya que se trata de garantizar más que una rentabilidad la posibilidad de la reproducción de la vida humana amenazada por la excesiva racionalización del sentido de la vida.

## BIBLIOGRAFIA

ABRAMO Pedro. La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal.

-----, La ville Kaléidoscopique: coordination spatiale et convention urbaine: Une perspective hétérodoxe pour l'économie urbaine. París L'Harmattan Collection: Villes et entreprises. 1998.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C. Encuesta de calidad de vida 2003 en: Plan de desarrollo económico, social y de obras públicas. Bogotá. 2004-2008. Versión en CD.

ALVAREZ Francisco. El tejido de la racionalidad acotada y expresiva En: <http://www.realidadyficcion.org/tejidoracionalidad.htm> Recuperado el 30 de Octubre de 2005.

BOURDIEU Pierre. Las estructuras sociales de la economía. Editorial Manantial. 2001. Buenos Aires.

CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS C. E. U. y UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. La propiedad y el Inquilinato en cuatro barrios y casas de vecindad del Área Metropolitana de Caracas. Informe de avance de investigación. Caracas Julio de 1989.

CORAGGIO José Luis. Una transformación social posible desde el Trabajo Social: la necesidad de un enfoque socioeconómico para las políticas sociales. En: <http://www.fronesis.org/jlc/archivos%20para%20descargar/unatrasformacionsocialposible.pdf>

-----, Economía Urbana. La perspectiva popular. 2da Edición. Abya- Yala. Quito. Ecuador. 1998.

COULOMB Rene. Inquilinato y vivienda compartida en América Latina. Investigación en cinco colonias populares de la ciudad de México. Reporte Final. Mayo 1990. CENVI (Centro de la vivienda y estudios urbanos).

CUEVAS Homero. Fundamentos de la economía de Mercado. Segunda Edición. Universidad Externado de Colombia. 2004

DAPD. (Departamento Administrativo de Planeación Distrital). Alcaldía Mayor de Bogotá. Recorriendo Santa fe. Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D. C. 2004

-----, Alcaldía Mayor de Bogotá. Recorriendo Kennedy. Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D. C. 2004

-----, Expedientes de los barrios Lourdes y Egipto. Disponibles en el archivo de la entidad. Consultados en Febrero de 2006.

DESLAURIERS Jean Pierre. Hábitat y relaciones sociales. En: Los usos de la historia de vida en las ciencias sociales II. Lulle Thierry, Vargas Pilar y Zamudio Lucero (coordinadores). Colección Autores, textos y temas, ciencias sociales # 18, Universidad Externado de Colombia. Anthropos Editorial. 1998 pp. 53-72.

DUREAU Françoise y LULLE Thierry. Movilidad espacial y transformaciones territoriales. Documento CEDE Uniandes 99-11. Agosto de 1999. Bogotá.

DUSSEL Enrique. Principios éticos y economía desde la perspectiva de la ética de la liberación. En: <http://them.polylog.org/3/fde-es.htm> consultado el 21 de abril de 2005.

FEDEVIVIENDA, Desandar caminos, construir vida: Historia del poblamiento de Patio Bonito. Bogotá Julio de 2004.

FERNÁNDEZ Gabriel. El acceso a la vivienda de los jóvenes en la zona sur del área metropolitana de Buenos Aires: La cuestión habitacional en grupos específicos. En: Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. Vol. VII. Número 146(106), 1 de agosto de 2003. Tomado de: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(106\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(106).htm).

GALTUNG Johan. On the social cost of modernization. Social disintegration, atomie/anomie and social development. United Nations research institute for social development. March 1995.

GILBERT Alan ¿Una casa es para siempre? Movilidad residencial y propiedad de la vivienda en los asentamientos autoproducidos. En Revista Territorios CIDER Uniandes. Febrero-Julio 2001 pp. 51-73 Bogotá Colombia.

GODELIER Maurice. Racionalidad e irracionalidad en la Economía. Editorial Siglo XXI 1ra edición. 1967

GUITIÁN Dyna. Movilidad social y familia popular urbana en Venezuela. En: Los usos de la historia de vida en las ciencias sociales II. Lulle Thierry, Vargas Pilar y Zamudio Lucero (coordinadores). Colección Autores, textos y temas, ciencias sociales # 18, Universidad Externado de Colombia. Anthropos Editorial. 1998 pp. 108-131.

IBÁÑEZ Marcela y JARAMILLO Samuel. Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia. Documento CEDE 14 Octubre 2002. Universidad de Los Andes.

IZQUIERDO Adolfo. Lo Social: ¿Supradimensión de lo urbano regional? Una aproximación epistemológica desde el ERPAD. Ponencia presentada en el Primer gran encuentro de egresados de la Universidad de Los Andes. CIDER. Panel: Dimensiones de lo urbano-regional. Mayo 2004.

JARAMILLO Samuel. Producción de vivienda y capitalismo dependiente, el caso de Bogotá. CEDE Uniandes. 1981.

----- . La estructura urbana y la vivienda en Bogotá. En: Vivir en Bogotá. Ediciones Foro Nacional por la Paz Bogotá. 1990. pp. 51-85

----- . Evolución de la estructura productiva de la edificación en Colombia y de las políticas gubernamentales sobre el sector (1950-1993). En: Desarrollo Urbano Futuro. Ministerio de Desarrollo Económico, Departamento Nacional de Planeación y Programa de Gestión Urbana de la Naciones Unidas, Santafé de Bogotá, 1994. pp. 235-99.

----- . El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas. En: Revista Territorios No 2 Febrero de 1999. pp. 107-29. CIDER Uniandes. Bogotá.

----- . Precios inmobiliarios en el mercado de vivienda en Bogotá 1970-2004. Documento CEDE 42. Universidad de Los Andes. Octubre 2004

----- . Notas para la construcción de un dispositivo de seguimiento de las políticas de suelo urbano en Bogotá. Documento de Trabajo. Investigación en marcha del Proyecto Operación Nuevo Usme del LILP. 2006.



LAZARTE Rolando. El “sector informal”: Una revisión conceptual bibliográfica. En Revista Problemas del desarrollo, Vol. 31, núm. 121. México IIEc-UNAM, abril-junio, 2000 pp. 35-62.

LINCOLN INSTITUTE of Land Policy, Cider Uniandes. Manual de diligenciamiento de encuestas para arrendatarios, vendedores y compradores de vivienda. Kennedy, Santa fe, Ciudad Bolívar y Usme. Mayo de 2004 .

LOVERNA Alberto. Se busca espacio habitable En: Barrios y propiedad de la tierra. Una discusión. Publicación auspiciada por la asociación civil Encuentro Internacional por la rehabilitación de los barrios del tercer mundo (responsable Teodolinda Bolívar) Septiembre 1997. Caracas Venezuela. Pp.107-129.

MARTÍN, Juan de Dios. Formación y Consolidación de la ciudad espontánea en Bogotá. El Caso de Altos de La Estancia en Ciudad Bolívar Tesis de Maestría. CIDER Uniandes Febrero de 2000.

----- . Algunas consideraciones en la formación y consolidación de la ciudad espontánea en Bogotá: En: Revista Territorios # 6 Febrero de 2001.

MASÍAS Núñez, Rodolfo. Almas pérdidas. Los empresarios populares. Una visión de su mentalidad y acción económica. Bogotá. Universidad de los Andes. Facultad de Ciencias sociales, centro cultural de estudios socioculturales e internacionales, Departamento de Ciencia Política. Ediciones Uniandes, 2003.

MEJIA Pavony Germán. Los años del Cambio 1820-1910. CEJA.1999.

MIRES Fernando. El discurso de la miseria o la crisis de la sociología en América Latina. Editorial Nueva sociedad. Caracas Venezuela. 1993

MOLINA Ismael. Vivienda y Banco de Tierras en el Plan de desarrollo “La Bogotá que queremos” En: Revista Foro económico, regional y urbano # 10 Abril-Septiembre 1998 Contraloría de Santa fe de Bogotá. pp. 73-85.

OST François. Naturaleza y derecho, para un debate ecológico en profundidad. Ediciones mensajero. Bilbao 1996.

PARIAS Adriana. El sistema de financiación de vivienda en Bogotá en el periodo 1990-1997. Mimeo. S. f.

PARIAS Adriana y JARAMILLO Samuel. Exploración sobre el mercado de vivienda en alquiler en Bogotá. CEDE. Facultad de Economía Uniandes. 1995.

PARIAS Adriana, GODOY Jorge y MORALES Argemiro. Mercados informales de vivienda y suelo en Bogotá. Informe parcial. Caracterización de los barrios de estudio. Marzo de 2004.

PARIAS Adriana, PEÑA Luis y FRESNEDA Oscar. Mercados informales de suelo y vivienda y movilidad urbana en once barrios de origen informal en Bogotá. Informe final. Mimeo. Lincoln Institute of Land Policy. Septiembre de 2005.

POLANYI, Karl. La Gran Transformación. Los orígenes políticos y económicos de nuestro tiempo. Segunda Edición. México. Fondo de Cultura Económico. 2003.

RUANO DE LA FUENTE Yolanda. Racionalidad y conciencia trágica. La Modernidad según Max Weber. Editorial Trota. 1996. Madrid.

RICHARDS Vernon. Malatesta, vida e ideas. Tusquets Editor. 2da Edición. Barcelona. 1977.

SÁENZ Acosta Hernando. Nuevos patrones en la localización residencial de los grupos de ingresos medios en Bogotá ¿Indicios de una nueva segregación socioespacial? Tesis Economista. Universidad Nacional de Colombia. Octubre 2003.

SALDARRIAGA Alberto. Bogotá Siglo XX: Urbanismo, arquitectura y vida urbana. Ed. Escala. 2000

SMITH, Merritt Roe y MARX Leo (Editores). Historia y determinismo tecnológico. Alianza Editorial. 1996.

SANDOVAL Casilimas Carlos. Investigación cualitativa. Serie módulos de investigación social # 4 ICFES. 2002.

SANTAMARÍA Cristina y MARINAS José Miguel. Historias de Vida e Historia Oral. En: Métodos y técnicas cualitativas de investigación en ciencias sociales. Coordinadores: Juan Manuel Delgado y Juan Gutiérrez. Editorial Síntesis, Madrid. Tercera edición 1999. pp. 257-285.

THE NEW PALGRAVE a dictionary of economics. Vol 2. Edited by Eatwell, Millgate y Newman. 1998.

TORRES Carrillo Alberto. La ciudad en la sombra. Barrios y luchas populares en Bogotá 1950-77. CINEP. Bogotá. 1993.

UNDA Mario. Cristales empañados ¿son los <<informales>> un nuevo sujeto? En Más allá de la informalidad. Coraggio José Luís, Pradilla Emilio y Unda Mario. Ed. CIUDAD Quito 1995 pp. 97-148

VARGAS Lesmes Julián. La sociedad colonial de Santa fe Colonial. CINEP. 1990.

ZETTER Roger y SOUZA Flavio. “Proceso de comprensión de la vivienda informal: Herramientas metodológicas apropiadas para una investigación sensible.” En: Internacional planning studies Junio 2000. Vol.5, páginas 159-164. fasc 2.

ZORRO Carlos. Ciudad “formal” y ciudad “informal” Anotaciones sobre una falsa dicotomía. En: Revista Texto y Contexto Número 3 Sep-Dic, 1984 p.27-33 Bogotá. Colombia.

#### ARTICULOS DE PRENSA:

Sin autor. (2004, 22 de Mayo) Listo el microcrédito hipotecario para VIS. El Tiempo, Sección Vivienda, pp.4-1 y 4-2

Sastoque, C. (2004, 21 de Agosto). Reglamentan Fondos inmobiliarios. El Tiempo, Sección Vivienda, p. 4-1.

Sin autor (2005, 2 de Abril). Así son los ciclos de la construcción. El Tiempo, Sección Vivienda., p. 4-2.

Sin autor. (2005, 17 de Mayo). 15 mil casas de interés social con problemas. El Tiempo, Sección Primer Plano, p.1-2.

Mora, I. (2005, 13 de Agosto). Urge el arriendo de VIS. El Tiempo, Sección Vivienda, p.4-1.

ANEXO A.  
CARACTERÍSTICAS DE LAS LOCALIDADES DE ESTUDIO.

**Cuadro 1. Tipo de suelo.**

| Localidad           | Área total | Área rural  |                  |         | Área urbana  |                  |        |
|---------------------|------------|-------------|------------------|---------|--------------|------------------|--------|
|                     |            | suelo rural | áreas protegidas | Total   | suelo urbano | áreas protegidas | Total  |
| Santa fe            | 4.488      | 0           | 3.803            | 3.803   | 591          | 94               | 685    |
| Kennedy             | 3.857      | 0           | 0                | 0       | 3.275        | 331              | 3.606  |
| <b>Total Bogotá</b> | 163.575    | 48.029      | 73.445           | 121.474 | 34.219       | 4.219            | 38.438 |

| Localidad           | Área de expansión  |                  | Total |
|---------------------|--------------------|------------------|-------|
|                     | suelo de expansión | áreas protegidas |       |
| Santa fe            | 0                  | 0                | 0     |
| Kennedy             | 106,85+46          | 98               | 251   |
| <b>Total Bogotá</b> | 1.896,71+660,98*   | 1.106            | 3.664 |

\* Suelo de expansión ya. Fuente Recorriendo Santa fe (p. 11) y Kennedy (p.13)

**Cuadro 2. Hogares por tenencia de vivienda: Total Bogotá y localidades de estudio**

| LOCALIDAD    | Total Hogares | Propia, totalmente pagada | Propia, la están pagando | En arriendo o subarriendo | En usufructo | Ocupante de hecho |
|--------------|---------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------|-------------------|
|              |               | %                         | %                        | %                         | %            | %                 |
| <b>Total</b> | 1,934,828     | 42.2                      | 10.8                     | 39.7                      | 7.2          | 0.1               |
| Santa fe     | 41,256        | 33.3                      | 6.2                      | 49.1                      | 11.2         | 0.1               |
| Kennedy      | 238,199       | 42                        | 10.6                     | 39.3                      | 8.1          |                   |

Fuente: ENH 2003.

**Cuadro 3: Hogares según ubicación en zonas de riesgo.**

| LOCALIDAD       | Total Hogares | Hogares en zona de riesgo | Inundaciones | Avalanchas, derrumbes o deslizamientos | Desbordamientos, crecientes, arroyos | Hundimiento del terreno |
|-----------------|---------------|---------------------------|--------------|--|--------------------------------------|-------------------------|
|                 |               | %                         | %            | %                                      | %                                    | %                       |
| <b>Total</b>    | 1,934,828     | 7.3                       | 2.8          | 1.1                                    | 1.5                                  | 2.3                     |
| <b>Santa fe</b> | 41,256        | 6                         | 1.5          | 2.1                                    | 0.3                                  | 1.3                     |
| <b>Kennedy</b>  | 238,199       | 5.6                       | 3.6          |  | 1.7                                  | 1.1                     |

| LOCALIDAD       | Total Hogares | Fallas geológicas | Ninguno de los anteriores | No sabe |
|-----------------|---------------|-------------------|---------------------------|---------|
|                 |               | %                 | %                         | %       |
| <b>Total</b>    | 1,934,828     | 0.8               | 88.8                      | 3.9     |
| <b>Santa fe</b> | 41,256        | 1.3               | 88                        | 6       |
| <b>Kennedy</b>  | 238,199       |                   | 93.2                      | 1.2     |

**Cuadro 4: Uso compartido o no del sanitario.**

| LOCALIDAD       | Total Hogares que tienen servicio de sanitario | USO  |      |                              |      |
|-----------------|--|--|------|------------------------------|------|
|                 |  | De uso exclusivo de las personas del hogar |      | Compartido con otros hogares |      |
|                 |  | Total                                      | %    | Total                        | %    |
| <b>Total</b>    | 1,933,367                                      | 1,720,399                                  | 89   | 212,968                      | 11   |
| <b>Santa fe</b> | 41,256   | 34,005                                     | 82.4 | 7,251                        | 17.6 |
| <b>Kennedy</b>  | 238,199  | 209,029                                    | 87.8 | 29,17                        | 12.2 |

**Cuadro 5 : Hogares por acceso a servicios públicos privados y comunales total Bogotá y localidades de Kennedy y Santa fe.**

| LOCALIDAD       | Total Hogares | Energía eléctrica | Gas natural conectado a red pública | Acueducto | Alcantarillado | Recolección de basuras |
|-----------------|---------------|-------------------|-------------------------------------|-----------|----------------|------------------------|
|                 |               | %                 | %                                   | %         | %              | %                      |
| <b>Total</b>    | 1,934,828     | 99.8              | 70                                  | 99.4      | 98.9           | 99.8                   |
| <b>Santa fe</b> | 41,256        | 99.9              | 26.1                                | 99.2      | 99.3           | 100                    |
| <b>Kennedy</b>  | 238,199       | 100               | 81.8                                | 100       | 100            | 100                    |

Fuente: ENH 2003.

**Cuadro 6: Composición poblacional según género.**

| LOCALIDAD       | Total     | Hombre | Mujer |
|-----------------|-----------|--------|-------|
|                 |           | %      | %     |
| <b>Total</b>    | 6,861,499 | 46.9   | 53.1  |
| <b>Santa fe</b> | 126,014   | 49.5   | 50.5  |
| <b>Kennedy</b>  | 898,185   | 48.1   | 51.9  |

**Cuadro 7: Población por grupos de edad: Total Bogotá y localidades de estudio.**

| LOCALIDAD       | Total     | 0-4 | 5-11 | 12-17 | 18-25 | 26-64 | 65 y más |
|-----------------|-----------|-----|------|-------|-------|-------|----------|
|                 |           | %   | %    | %     | %     | %     | %        |
| <b>Total</b>    | 6,861,499 | 8.1 | 12.7 | 10.6  | 14.8  | 47.1  | 6.7      |
| <b>Santa fe</b> | 126,014   | 9.8 | 13.2 | 9.6   | 15.4  | 44.3  | 7.8      |
| <b>Kennedy</b>  | 898,185   | 8.4 | 13.5 | 11.6  | 15.2  | 45.7  | 5.6      |

Fuente: ENH 2003.

**Cuadro 8: tasa de desocupación Bogotá y Localidades de estudio.**

| Localidad       | Desocupados | TD    |
|-----------------|-------------|-------|
| <b>Total</b>    | 451.385     | 13,11 |
| <b>Santa fe</b> | 9.062       | 13,56 |
| <b>Kennedy</b>  | 70.549      | 16,33 |

**Cuadro 9: Población ocupada según rama de actividad.**

| LOCALIDAD       | Población ocupada | RAMA DE ACTIVIDAD                             |                                 |                           |  |              |                                  |
|-----------------|-------------------|---|---------------------------------|---------------------------|--|--------------|----------------------------------|
|                 |                   | Agricultura, caza, servicios agrícolas, pesca | Explotación de minas y canteras | Industrias manufactureras | Suministro de electricidad, gas y agua | Construcción | Comercio, Restaurantes y hoteles |
|                 |                   | %   | %                               | %                         | %                                      | %            | %                                |
| <b>Total</b>    | 2,992,419         | 1.2   | 0.3                             | 18.5                      | 0.3                                    | 5            | 27.7                             |
| <b>Santa fe</b> | 57,768            | 1   | 0.1                             | 13.9                      | 0.2                                    | 6.9          | 33.1                             |
| <b>Kennedy</b>  | 361,473           | 0.9   | 0.2                             | 19.1                      | 0.5                                    | 4.5          | 29.2                             |

| LOCALIDAD       | Población ocupada | RAMA DE ACTIVIDAD                           |                           |  |  |
|-----------------|-------------------|---|---------------------------|--|--|
|                 |                   | Transporte, almacenamiento y comunicaciones | Intermediación financiera | Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler | Servicios comunales, sociales y personales |
|                 |                   | %   | %                         | %  | %  |
| <b>Total</b>    | 2,992,419         | 8.5   | 2.8                       | 9.5  | 26.2                                       |
| <b>Santa fe</b> | 57,768            | 6.4   | 3.2                       | 9.3  | 25.9                                       |
| <b>Kennedy</b>  | 361,473           | 10.6  | 1.4                       | 8.5  | 25.2                                       |

**Cuadro 10: Población ocupada según posición ocupacional.**

| LOCALIDAD       | Población ocupada | POSICION OCUPACIONAL                    |                                |                    |                           |
|-----------------|-------------------|---|--------------------------------|--------------------|---------------------------|
|                 |                   | Obrero o empleado de empresa particular | Obrero o empleado del gobierno | Empleado doméstico | Profesional independiente |
|                 |                   | %                                       | %                              | %                  | %                         |
| <b>Total</b>    | 2,992,419         | 49.6                                    | 6.1                            | 4                  | 3.8                       |
| <b>Santa fe</b> | 57,768            | 45.8                                    | 6.2                            | 2.8                | 4.9                       |
| <b>Kennedy</b>  | 361,473           | 49.6                                    | 7.3                            | 3.6                | 1.8                       |

| LOCALIDAD       | Población ocupada | POSICION OCUPACIONAL                     |                    |   |
|-----------------|-------------------|--|--------------------|---|
|                 |                   | Trabajador independiente o cuenta propia | Patrón o empleador | Trabajador o ayudante familiar sin remuneración |
|                 |                   | %  | %                  | %   |
| <b>Total</b>    | 2,992,419         | 29.5                                     | 3.7                | 2.9   |
| <b>Santa fe</b> | 57,768            | 35.7                                     | 1.1                | 2.8   |
| <b>Kennedy</b>  | 361,473           | 31                                       | 4.1                | 2.3   |



**Cuadro 11. Población ocupada según sitio de trabajo.**

| LOCALIDAD       | Población ocupada <sup>1</sup> | SITIO DE TRABAJO                          |                             |                           |                                |                        |                           |
|-----------------|--------------------------------|---|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------|
|                 |                                | En local de empresa o patrono contratante | En local propio o arrendado | En la vivienda que habita | En vivienda distinta a la suya | En la calle, ambulante | En la calle, estacionario |
|                 |                                | %   | %                           | %                         | %                              | %                      | %                         |
| <b>Total</b>    | 2.904.145                      | 49.5                                      | 8.9                         | 13.2                      | 8.5                            | 5.8                    | 1.4                       |
| <b>Santa fe</b> | 56.124                         | 42.9                                      | 8.4                         | 13.6                      | 10.1                           | 11.5                   | 3.5                       |
| <b>Kennedy</b>  | 353.019                        | 49.3                                      | 7.2                         | 11.1                      | 8.9                            | 4.9                    | 2.2                       |

<sup>1</sup> No incluye trabajadores familiares ni ayudantes sin remuneración

| LOCALIDAD       | Población ocupada <sup>1</sup> | SITIO DE TRABAJO |   |                       |                             |                    |
|-----------------|--------------------------------|------------------|---|-----------------------|-----------------------------|--------------------|
|                 |                                | Puerta a puerta  | En un vehículo (taxi, carro, bus, lancha) | En una mina o cantera | En una obra de construcción | En kiosco o caseta |
|                 |                                | %                | %   | %                     | %                           | %                  |
| <b>Total</b>    | 2.904.145                      | 2.4              | 6.4                                       | 0.1                   | 2.6                         | 0.3                |
| <b>Santa fe</b> | 56.124                         | 1.5              | 3.7                                       |                       | 4                           | 0.2                |
| <b>Kennedy</b>  | 353.019                        | 5.4              | 7.5                                       |                       | 2.1                         | 0.7                |

**Cuadro 12: Medio de transporte utilizado por la población ocupada.**

| LOCALIDAD       | Población ocupada <sup>1</sup> | MEDIO DE TRANSPORTE      |                             |                  |      |                |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------|------|----------------|
|                 |                                | Transporte de la empresa | Automóvil de uso particular | Moto o bicicleta | Otro | No se desplaza |
|                 |                                | %                        | %                           | %                | %    | %              |
| <b>Total</b>    | 2,904,145                      | 2.4                      | 10.9                        | 3.2              | 0.3  | 13.2           |
| <b>Santa fe</b> | 56,124                         | 0.7                      | 2.8                         | 3.1              | 0.1  | 13.6           |
| <b>Kennedy</b>  | 353,019                        | 2.7                      | 8                           | 4.1              | 0.6  | 11.1           |

| LOCALIDAD       | Población ocupada <sup>1</sup> | MEDIO DE TRANSPORTE |            |       |              |      |
|-----------------|--------------------------------|---------------------|------------|-------|--------------|------|
|                 |                                | Bus intermunicipal  | Bus urbano | A pie | Transmilenio | Taxi |
|                 |                                | %                   | %          | %     | %            | %    |
| <b>Total</b>    | 2,904,145                      | 1.8                 | 45.4       | 14.6  | 6.6          | 1.6  |
| <b>Santa fe</b> | 56,124                         | 0.9                 | 40.4       | 30.7  | 5.2          | 2.4  |
| <b>Kennedy</b>  | 353,019                        | 2.2                 | 51.7       | 17.4  | 0.3          | 1.9  |

## ANEXO B. METODOLOGÍA

Esta investigación utilizó en términos generales dos tipos de metodología: Una cuantitativa y la otra cualitativa. La primera se centra en el análisis de los datos obtenidos a partir de las siguientes fuentes: La encuesta de calidad de vida realizada en 2003 por el DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística) que mide entre otros aspectos las condiciones de habitabilidad de los hogares colombianos y que en el caso particular de Bogotá presenta la información desagregada por localidades. La segunda fuente constituida por los resultados de la investigación “Mercados informales de suelo y vivienda y movilidad urbana en once barrios de origen informal en Bogotá”<sup>70</sup> realizada conjuntamente entre el CIDER de la Universidad de Los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy cuya primera etapa se desarrolló en el mes de marzo de 2004 y su segunda fase en el primer semestre de 2005. Gracias a la posibilidad de acceder a la base de datos se complementaron los resultados presentados en el capítulo 3.

La parte cualitativa corresponde a la elaboración de historias de vida cuyo eje temático fuese la historia residencial tanto de un hogar arrendatario como propietario seleccionado para cada uno de los barrios de estudio.

### **1.1 Metodología cuantitativa.**

El procedimiento para realizar las encuestas en la investigación del LILP partió de un acercamiento inicial con representantes de un conjunto de barrios de 4 localidades de Bogotá, quienes se encargaron de seleccionar un grupo de personas residentes en los barrios de estudio para que participaran en la elaboración del formulario de encuesta a aplicar. Participaron en dichos talleres residentes de los barrios Unir I y Patio Bonito II (Localidad de Kennedy ubicada al suroccidente); de los barrios Santa Librada y Gran Yomasa

---

<sup>70</sup> Parías Adriana, Peña Luis y Fresneda Oscar. Mercados informales de suelo y vivienda y movilidad urbana en once barrios de origen informal en Bogotá. Informe final. Lincoln Institute of Land Policy Septiembre de 2005. Mimeo.

(ubicados en la localidad de Usme al suroriente); los barrios La Estrella, Vista Hermosa y Lucero Alto (localidad de Ciudad Bolívar ubicada al sur) y los barrios Egipto, Guavio, Rocío y Lourdes (localidad de Santa fe ubicada al Centro Oriente de Bogotá). En 2005 la investigación fue desarrollada en el barrio Los Laureles ubicado en la localidad de San Cristóbal, completándose un total de 11 barrios cuyo origen es “informal”.<sup>71</sup>

En cuanto a las operaciones de compraventa se identificaron con antelación las viviendas gracias a los mismos residentes, complementándose la muestra a partir de una selección de tipo aleatoria, si la vivienda seleccionada no estaba en venta o no se había comprado en los últimos 4 años se excluía de la muestra y se continuaba con la vivienda ubicada a la derecha de ésta; en caso de ser reiterativa la situación se realizaba un tercer intento y dado que tampoco se presentará esta condición inicial para operaciones de compraventa, se indagaba por hogares arrendatarios, aplicándose una encuesta de alquiler. Después de levantada la base de datos se procedió a su depuración para el posterior análisis, con el compromiso de retroalimentar a la comunidad acerca de los resultados de ella.

En cuanto a esta investigación en particular, se ha decidido abordar el submercado de vivienda en alquiler en 2 localidades: Kennedy (barrios Unir I y Patio Bonito II) y la localidad de Santa fe (barrios Egipto y Lourdes), su selección radica en la posibilidad de establecer una caracterización de este mercado que tome en cuenta aspectos como: topología, origen, localización y grado de consolidación. A partir de la estructuración del formulario de encuesta aplicado se puede hacer un análisis de:

**Caracterización del arrendatario y del arrendador:** Se examinan variables como nivel educativo, nivel de ingresos, determinación del ingreso familiar, ocupación del arrendatario o de quien trabaja en el hogar, rama de actividad, lugar de trabajo. Estas características se comparan con las del arrendador, las cuales se obtienen a partir de la información

---

<sup>71</sup> Esta estrategia metodológica trata de garantizar mayor confiabilidad y veracidad sobre los datos recopilados por un investigador, sin embargo no es perfecta. Como mencionan Zetter y Souza se incurre también en distorsiones debido a aspectos tan sensibles como la identificación del investigador como una amenaza, por la incompatibilidad entre lo que quiere este y lo que espera la comunidad o por la información que significaría sinceridad ante un desconocido o por la influencia del “líder” en determinar que y como ha de responderse las preguntas del investigador e incluso por la situación de amenaza que siente el mismo investigador ante posibles rechazos frente a su labor. Mayor detalle en “Proceso de comprensión de la vivienda informal: Herramientas metodológicas apropiadas para una investigación sensible.” De: Zetter Roger y Souza Flavio. En: Internacional planning studies Junio 2000. Vol.5, páginas 159-164. fasc 2.

proporcionada por el mismo arrendatario, aunque no permite una comparación completa si se puede inferir su lugar de residencia (en la misma vivienda, el mismo barrio, la misma localidad), la posesión o no de otros inmuebles, la ocupación del arrendador, su rama de actividad y una estimación de sus ingresos. De esta manera se pretende verificar si existen similitudes entre los actores que hacen parte de la transacción.

**“Formalidad” del mercado de arrendamiento:** examina el tipo de contrato (verbal u oral), duración del contrato (menos de un año, un año, indefinido, otro), forma de acceso a la vivienda (inmobiliaria, anuncio en periódico, en la casa, por medio de un amigo, es familiar del propietario, etc.), valor del arriendo y periodicidad del pago, a quién se paga el arriendo, aplicación del régimen de arrendamiento.

**Estrategias residenciales del arrendatario:** Importancia de la localización en la toma de decisión por el lugar actualmente habitado, para evidenciar factores tipo vecindario, capital localizacional, etc. Expectativas a tres años (Vivir en arriendo, aspirar a ser propietario, estrategia para ello), posibles fuentes de recursos para acceder a la vivienda en propiedad, su localización. Ello permite delinear las posibles dificultades que enfrentaría una política de vivienda en alquiler e incluso la política actual de vivienda nueva en propiedad frente a las alternativas como el lote o la vivienda usada.

**Condiciones habitacionales:** tipo de inmueble (casa, apartamento, pieza, vivienda compartida, etc.), número de pisos del inmueble, cuantos hogares comparten la vivienda, cuantas personas componen cada uno de esos hogares, espacios compartidos (Baño, cocina, patio de ropas, sala, etc.), estado de conservación del inmueble, número de cuartos ocupados por el hogar, servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado, teléfono, gas natural). De aquí se puede determinar no solo las condiciones en que viven los hogares que pagan arriendo sino determinar si con el proceso de consolidación de un barrio y la ampliación de la oferta afectan las condiciones de vida de estos hogares.

**Movilidad cotidiana:** Para determinar el grado de utilización de los bienes y servicios del barrio y la localidad se analizan las frecuencias con las cuales son desarrolladas actividades como la compra de bienes de consumo diario y consumo durable, lugar donde acuden quienes estudian en el hogar.

**Arraigo:** la existencia de relaciones de intercambio con los vecinos y su regularidad, la localización y frecuencia de parientes y amigos, lugar de trabajo y medios de transporte utilizados y una evaluación realizada por el hogar inquilino acerca del grado de integración en el barrio y la localidad.

## **1.2. Metodología cualitativa: historias de vida.**

Su propósito es obtener una panorámica sobre los agentes que hacen parte de este submercado y de examinar la presencia de factores extraeconómicos en la definición de las estrategias residenciales. En particular se entrevista al jefe de hogar, su compañero o compañera y si conviven hijos mayores de 16 años u otro adulto también se les entrevista. Según Santamaría y Marinas<sup>72</sup> las historias de vida permiten a partir de relatos la elaboración y transmisión de una memoria personal o colectiva, que hace referencia a las formas de vida de una comunidad en un periodo histórico concreto. Son las personas comunes una síntesis de la realidad social, de ahí que comprender la mentalidad colectiva significa un encuentro a profundidad con dichas personas. La preocupación inicial corresponde a una reflexión de la estructura, dinámica y evolución de las relaciones sociales que subyacen a la constitución como sujetos individuales o colectivos de los grupos en cuestión.<sup>73</sup>

La problemática habitacional no escapa a esta consideración, así como el sector de la construcción y promoción inmobiliaria esta fuertemente vinculado a los aspectos macroeconómicos, la vivienda se constituye en una de las necesidades más sentidas de la población, como afirma Fernández “la vivienda es un lugar para morar, para establecer raíces, para identificarse como individuo y grupo, con una historia pasada y por construir”.<sup>74</sup> Supera la simple elección individual pues no solo se tiene en cuenta la situación socioeconómica actual de un hogar, sino también su autopercepción y la de su

---

<sup>72</sup> Santamaría Cristina y Marinas José Miguel. Historias de Vida e Historia Oral. En: Métodos y técnicas cualitativas de investigación en ciencias sociales. Coordinadores: Juan Manuel Delgado y Juan Gutiérrez. Editorial Síntesis, Madrid. Tercera edición 1999. pp. 257-285.

<sup>73</sup> Sandoval Casilimas Carlos. Investigación cualitativa. Serie módulos de investigación social # 4 ICFES. 2002. Págs. 91-2.

<sup>74</sup> Fernández Gabriel. El acceso a la vivienda de los jóvenes en la zona sur del área metropolitana de Buenos Aires: La cuestión habitacional en grupos específicos. En: Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. Vol. VII. Número 146(106), 1 de agosto de 2003. Tomado de: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(106\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(106).htm).

entorno, la evaluación de las capacidades económicas, del medio ambiente y del lugar en que le gustaría vivir, pero a la vez la vivienda demanda y desarrolla un comportamiento específico ya que “vivir en un centro urbano sobrehabitado implica reacciones distintas a las de la periferia; habitar en un barrio solidario favorece actitudes diferentes de aquellas impuestas por un conjunto habitacional en el que los habitantes viven en el anonimato”<sup>75</sup>

Recurrir a la elaboración de historias de vida en esta investigación responde también a la necesidad de abrir el abanico de opciones sobre la lectura de la realidad que se encuentra fuertemente restringida por las ciencias sociales en su visión más positivista, más cuando en sociedades como la Latinoamericana predomina la coexistencia de diferentes racionalidades, pero que tradicionalmente han sido excluidas, estigmatizadas por parte del discurso académico que privilegia aquella razón instrumental propia de la modernidad que anulaba al individuo y negaba el dialogo de saberes imponiéndose una única verdad como algo absoluto.

Como mencionan los anteriores autores las historias se construyen en un sistema social determinado y por lo tanto surgen de redes productivas e interactivas del mismo, es decir tienen un carácter estructurante en el propio sujeto. En el caso de la vivienda en alquiler está se constituye en el ámbito de lo privado que da inicio a un tejido social de redes de relaciones que continúan en la comunidad residencial para finalmente penetrar en el escenario de lo público<sup>76</sup>. Cada permanencia en un lugar y tiempo connota ciertos elementos que van conformando ese mundo de vida particular que genera expectativas sobre lo deseado que puede transformarse a favor o en contra con cada desplazamiento posterior.

En cuanto a la interpretación decidimos una perspectiva llamada comprensión escénica donde la producción de un relato se entiende como algo no neutral, sino subjetivo de quién esta narrando. En este tipo de interpretación es importante no solo los referentes biográficos

---

<sup>75</sup> Deslauriers Jean Pierre. Hábitat y relaciones sociales. En: Los usos de la historia de vida en las ciencias sociales II. Lulle Thierry, Vargas Pilar y Zamudio Lucero (coordinadores). Colección Autores, textos y temas, ciencias sociales # 18, Universidad Externado de Colombia. Anthropos Editorial. 1998 pp. 53-72.

<sup>76</sup>Gutián Dyna. Movilidad social y familia popular urbana en Venezuela. En: Los usos de la historia de vida en las ciencias sociales II. Lulle Thierry, Vargas Pilar y Zamudio Lucero (coordinadores). Colección Autores, textos y temas, ciencias sociales # 18, Universidad Externado de Colombia. Anthropos Editorial. 1998 pp. 108-131.

y sociales del sujeto entrevistado sino las redes sociales del presente y las formas de acuerdo y cooperación de la entrevista misma pues la escucha y la pluralidad de planos del sujeto desempeñan aquí un papel central. Es decir no se busca una confirmación de las hipótesis que subyacen en cada uno de los objetivos de investigación sino que se busca ampliar la base de comprensión sobre este tema a partir de sus propios actores.<sup>77</sup>

En todas las ciencias sociales un problema clave gira alrededor de la identidad de los sujetos, es la mirada del arrendatario como tal en nuestro caso particular la que requiere atender no solo a los aspectos clásicos como la edad, el género, el estatus social, sino también el hábitat que involucra las nociones de tiempo y distancia presentes en la residencia en una determinada vivienda, en la localización inicial de quienes llegan a residir a la ciudad o de quienes han nacido y vivido siempre en ella. La sensación de sentirse diferente a los demás y el establecimiento de contactos con otros diferentes implícito en todo movimiento residencial. “En las historias de vida esta dimensión, o estas formas de percibir el espacio, los espacios, está presente como producto y como productor de las instancias del relato”<sup>78</sup>. En relación con el estatus social la importancia del proceso de crecimiento o decrecimiento socio-económico y cultural, en tanto articuladores fundamentales de la autovaloración de los sujetos y en las características narrativas de sus historias se constituye en pieza importante de análisis.

Para llevar a cabo las historias de vida se procedió inicialmente a la realización de una primera entrevista de manera exploratoria en uno de los barrios seleccionados, esto con el fin de realizar un primer esbozo sobre las temáticas a tener en cuenta en la realización de las demás entrevistas.

En la realización de las demás entrevistas se esta contando con el apoyo de líderes o personas con cierto grado de conocimiento de los barrios de estudio quienes están realizando un contacto inicial con el investigador para efectos de presentación y realización de la entrevista. Dicha entrevista contempló la utilización de grabadora, razón por la cual se informó previamente al posible entrevistado, y se acuerdo con ellos las demás condiciones

---

<sup>77</sup> Santamaría y Marinas. Op Cit.

<sup>78</sup> Santamaría y Marinas. Op Cit. p. 279



de desarrollo de la actividad (fecha y lugar de reunión), solo en un caso hubo rechazo por lo cual se desistió de realizar la entrevista, antes que buscar forzarla.

En cuanto al perfil del núcleo familiar ha entrevistar se tomo la decisión inicial de abarcar diferentes tipos de hogares, sin embargo se optó finalmente por ser más flexibles solamente en el caso de dos barrios se optó por realizar las entrevistas a arrendador y arrendatario que convivieran en la misma vivienda, que es el caso más común en Bogotá. Fueron 8 historias distribuidas así: 4 entrevistas en la localidad de Kennedy: Un hogar arrendatario y otro propietario en Unir I y de igual forma uno y uno en Patio Bonito II. El esquema se repite en la localidad de Santa fe y sus barrios Lourdes y Egipto.

La recolección de historias de vida continuó después con la transcripción a medio escrito de los relatos, para ello se contó con el apoyo de una persona experta en digitación. A pesar de establecerse un cronograma inicial para la realización de dichas entrevistas, se tuvo en cuenta posibles dificultades en la labor de los contactos en los barrios, así como las dificultades de ponerse de acuerdo en las fechas de reunión. Las entrevistas tuvieron una duración que oscilo entre las dos y las cuatro horas, en varias sesiones que implicaron varios desplazamientos a los barrios de estudio. En el caso de las familias más grandes, la entrevista trató de recoger la mayor riqueza de testimonios y también de chequear posibles inconsistencias derivadas de las diferentes interpretaciones de una situación, de acuerdo al rol ejercido en la familia (padre, madre, hermanos).

## ANEXO C:

### GUIA DE LA ENTREVISTA A HOGARES ARRENDATARIOS Y ARRENDADORES.

#### 1.1 OBJETIVO DE LA ENTREVISTA:

La hipótesis con la que se trabaja en la realización de estas historias de vida, es la siguiente: Existen unas lógicas y estrategias diferentes por parte de los actores involucrados en el submercado de vivienda en alquiler en los barrios de origen informal que se diferencian de aquellas presentes en un mercado formal. Sin embargo consideramos que estas lógicas y estrategias no se deben identificar como informales en la medida en que generalmente se asocia este término con ilegalidad urbanística. Mientras las lógicas comportan el significado del territorio, es decir las relaciones socioeconómicas con él y lo que representa vivir en una vivienda en arriendo, las estrategias se entienden como lo que se ha hecho en materia residencial para estar en ese lugar.

La información recopilada a partir del análisis cuantitativo de la encuesta, tiene la dificultad no solo de dar escasa cuenta de esos elementos extraeconómicos sino que además falla al estar ausente una caracterización del propietario o arrendador, pieza clave cuando hablamos de entender el funcionamiento de este mercado. En ese sentido queremos entrevistar no solo hogares que pagan arriendo sino hogares propietarios que viven en la misma vivienda con sus inquilinos caso muy frecuente en Bogotá, ello exige dos tipos de formularios y determinar si existen preguntas exclusivas para determinados miembros del hogar y quienes serían objeto de estas. Al respecto, no solo es importante la presencia del jefe de hogar, sino de su compañero (a) y en el caso de la existencia de hijos mayores de 16 años involucrarlos permite delinear algunas expectativas de una población que en un par de años probablemente haga parte de este mercado. Para el caso del hogar propietario también sería importante observar aspectos intergeneracionales en cuanto a la vivienda.

## 1.2 ENTREVISTA A UN HOGAR ARRENDATARIO.

### 1.2.1. TRAYECTORIAS RESIDENCIALES DEL JEFE DEL HOGAR.

¿Dónde nació?

Mencione los lugares (municipios o barrios en Bogotá) donde ha vivido desde su nacimiento hasta hoy, de cuando a cuando. Que actividad realizaba en cada periodo? Forma de ocupación de la vivienda. Estado civil.

CON RELACION AL BARRIO ANTERIOR:

Donde trabajaba es el mismo trabajo que tiene hoy? Que ventajas tenía vivir en ese barrio que desventajas tenía vivir en ese barrio. Que lo motivo a cambiarse a este barrio.

HOY EN DÍA:

¿Cómo llegó a esta vivienda?. ¿Cuál es el principal problema que usted considera se presenta cuando uno tiene o decide buscar un lugar nuevo donde vivir? ¿Quién en el hogar sale a buscar y cómo se busca la pieza o el apartamento? ¿Qué tiene usted en cuenta cuando visita una pieza o un apartamento que ofrecen en arriendo?

¿CONOCE AL PROPIETARIO?

¿Que tipo de relación tiene con él y desde cuando se conocen.? ¿Cómo es la vivienda que tiene arrendada, comparte algún espacio con otro hogar (características de la vivienda y servicios).¿Cuánto paga de arriendo y como se fijo el monto del mismo?. ¿Tiene contrato de arrendamiento? ¿Porqué?

EN RELACION CON EL BARRIO:

¿Cuáles son las ventajas de vivir en este barrio. cuales son las desventajas de vivir en este barrio. tiene amigos en el barrio, los familiares viven en el barrio. pertenece a alguna asociación, grupo o movimiento político en el barrio. participa en actividades en el barrio que tipo de actividades. tiene intercambio con los vecinos (cuidado de niños, préstamo de utensilios) (redes sociales y arraigo)

CON RESPECTO A LA VIVIENDA Y DE VIVIR EN AQUILER:

Cuáles son las ventajas y desventajas, se siente a gusto en esta vivienda. Para los próximos tres años usted está pensando seguir en alquiler o acceder a una vivienda propia: en el ultimo caso donde. cuales son los criterios más importantes para acceder a la propiedad. En un futuro más largo cuáles son sus expectativas residenciales.

## CARACTERÍSTICAS DEL HOGAR (AL JEFE DEL HOGAR)

Si vive con compañero (a), que edad tiene, que hace, donde trabaja, contribuye a los gastos del hogar, que nivel de educación tiene.

Cuántos hijos tiene, con cuántos de ellos vive actualmente, que edades tienen, que hacen, si estudian: en donde en que nivel van, si trabajan en donde hace cuanto, hasta que nivel de educación llegaron. cree que por tener un mejor nivel de educación que el suyo van a tener o tienen mejores oportunidades de trabajo y mejores oportunidades residenciales: van a poder vivir en un mejor barrio, en mejores condiciones, etc. donde desearía que vivieran sus hijos.

### 1.2.2. A LA COMPAÑERA:

Cuál ha sido su trayectoria residencial: desde que nació donde ha vivido, como tomaron la decisión de vivir en el sitio en que viven actualmente, le gusta vivir aquí, donde preferiría vivir, porque, para los próximos tres años..... ¿Al escoger la vivienda y el barrio existió algún tipo de conflicto por no compartir la misma opinión de su pareja o era una decisión que tomaba alguna parte sin consultar con la otra? Que sacrificios implicó aceptar el residir en arriendo en determinado lugar.

### 1.2.3. A LOS HIJOS MAYORES DE 16 AÑOS:

Considera que con un mayor nivel educación que sus padres podrá tener mejores oportunidades de trabajo y residenciales, Cuales son las expectativas que tiene hacia futuro? Ser arrendatario o propietario y como cree posible conseguir lo segundo. En que sector de la ciudad desearía vivir y porqué? ¿Qué piensa de vivir con sus padres actualmente en la misma vivienda en arriendo? ¿contribuye o ha contribuido en algún momento en los ingresos de su familia? Ha pensado en convertirlos en propietarios si tuviera la posibilidad.

## 1.3 ENTREVISTA A UN HOGAR ARRENDADOR.

### 1.3.1. TRAYECTORIAS RESIDENCIALES DEL JEFE DEL HOGAR.

¿Dónde nació?

Mencione los lugares (municipios o barrios en Bogotá) donde ha vivido desde su nacimiento hasta hoy, de cuando a cuando. ¿Que actividad realizaba en cada periodo? Forma de ocupación de la vivienda. Estado civil.

## SOBRE LA VIVIENDA ACTUAL.

En caso de ser el propietario quién construyó la vivienda ¿cómo accedió al lote?, ¿Cómo fue estipulada la forma de pago de este? ¿Cómo ha sido el proceso de consolidación de la vivienda (acceso a servicios públicos y comunales, habilitación de espacios de residencia)? ¿Cómo ha sido el proceso de consolidación de su barrio? ¿Ha recurrido a créditos en bancos, cooperativas, a familiares, amigos para realizar las obras en su casa?

En caso de no ser quién la construyó ¿Cómo llega a conocer de la oferta de esta vivienda? ¿Cuál fue el precio cancelado y en que año fue comprada? ¿Ha realizado mejoras o modificaciones después de adquirir su vivienda? ¿Qué aspectos tuvo en cuenta para decidir comprar vivienda en este lugar? ¿Cómo ha sido el hecho de residir en este barrio como propietario?

¿En el momento de comprar el lote o la casa, que otras opciones existían para tener casa propia? ¿Qué dificultades encontraban para acceder a esas ofertas?

¿En algún momento ha ofrecido esta vivienda en venta? ¿Ha determinado un precio de venta para su vivienda? ¿Qué se tiene en cuenta para saber el valor de una vivienda? ¿Qué opina acerca de una posible valorización o una reestratificación del lugar donde vive y en particular de su vivienda?

¿Es propietario de otra vivienda, de un lote en otro lugar de la ciudad? ¿En donde? ¿Cómo conoció de la oferta de esta y cual ha sido el valor y la forma de pago de este? ¿Por qué lo adquirió?

## CARACTERÍSTICAS DEL HOGAR (AL JEFE DEL HOGAR)

Si vive con compañero (a), que edad tiene, que hace, donde trabaja, contribuye a los gastos del hogar, que nivel de educación tiene.

Cuántos hijos tiene, con cuántos de ellos vive actualmente, que edades tienen, que hacen, si estudian: en donde y en que nivel van, si trabajan en donde, hace cuanto, hasta que nivel de educación llegaron. cree que por tener un mejor nivel de educación que el suyo van a tener o tienen mejores oportunidades de trabajo y mejores oportunidades residenciales: van a poder vivir en un mejor barrio, en mejores condiciones, etc. donde desearía que vivieran sus hijos.

## EN RELACION CON LA PRACTICA DE ARRENDAR

¿En que momento decide arrendar y porque toma esta determinación? ¿Quién se encarga de determinar el valor del arriendo y con base en que se determina ese valor? ¿Qué mecanismos utiliza para dar a conocer que esta arrendando una pieza o una apartamento? ¿Sabe usted cuanto vale el arriendo en otras zonas de la ciudad (En Patio Bonito o en Egipto)?

¿Qué dificultades ha tenido con los hogares o las personas que han vivido en arriendo en su casa? ¿Cómo las ha solucionado?

¿En algún momento a arrendado a familiares o amigos?

¿Cuándo y cuanto reajusta el valor del arriendo?

¿Cuánto tiempo hace que tiene inquilinos en la vivienda? ¿Construyó o adecuó los espacios que arrienda expresamente para este fin?

¿Por qué decidió arrendar esos espacios?

¿el ingreso por el arriendo a que lo destina?

¿Algún otro espacio de su inmueble está destinado a una actividad no residencial (tienda, etc.)?

¿Esa actividad la realiza usted o su familia o una persona a quien usted le arrienda el local?

¿Cuáles son las ventajas de ser propietario versus ser arrendatario?

¿Tiene algún otro inmueble destinado al alquiler?

### 1.3.2 A LA COMPAÑERA (O):

Trayectoria residencial y proceso de autoconstrucción o compra de vivienda desde el punto de vista del compañero (a).

¿Quién se encarga de especificar el valor del arriendo y de escoger los inquilinos? ¿Qué tipos de problemas ha tenido con sus inquilinos?

¿En algún momento han permanecido cuartos o piezas de la vivienda sin arrendar?

¿Porqué?

¿Cuáles son las ventajas y las desventajas de vivir en este barrio?

¿Le gustaría vivir en otra parte, en dónde?

¿Qué expectativas tiene frente a sus hijos en materia de vivienda?

### 1.3.3. A LOS HIJOS MAYORES DE 16 AÑOS.

¿Cuales son sus expectativas en materia de vivienda? ¿Un mayor nivel educación que sus padres significa tener mejores oportunidades de trabajo y residenciales?. ¿En que sector de la ciudad desearía vivir y porqué? ¿Ha contemplado la posibilidad de independizarse, así sea viviendo en arriendo en otro lugar de la ciudad? ¿Porqué?