

LA PRÁCTICA DEL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL EN 4 BARRIOS POPULARES DE BOGOTÁ

Hernando Sáenz Acosta

Economista de la Universidad Nacional de Colombia y Magíster en Planificación y Administración del Desarrollo Regional. CIDER-Universidad de Los Andes. Este documento recoge ideas de la tesis de maestría titulada "El funcionamiento del mercado de arrendamiento en los barrios populares de Bogotá" presentada en el primer semestre de 2006, la cual fue patrocinada por el Lincoln Institute of Land Policy (LILP) en virtud del Proyecto Operación Nuevo Usme. Las ideas aquí presentadas son responsabilidad exclusiva del autor. E-mail: hernandosaez@gmail.com



RESUMEN

El objetivo de esta investigación es explicar el funcionamiento del mercado del arrendamiento en los barrios populares de Bogotá. En la primera sección 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 la segunda y tercera sección se presentan las características de los barrios de estudio y los resultados de la investigación desarrollada. Entre las principales conclusiones figura la necesidad de comprender este mercado como uno de tipo popular donde las lógicas y estrategias de sus agentes están fuertemente determinadas por factores extraeconómicos.

Palabras clave: mercado popular de arrendamiento; formal/ informal; barrios populares, factores extraeconómicos, vivienda.

ABSTRACT

The purpose of this investigation is explained the functioning of the rental market in popular quarter of Bogotá. In the first section show a critic to the concept of informal markets of housing and formulate some regards about new definition (Popular Rental Market). In the second and third section show the characteristics of the study quarters and the issues of the develop investment. The conclusion principal is that need to understanding this market how popular in the sense that logics and strategies of the agents is strongly determined by extraeconomics aspects.

Key words: Popular Rental Market, formal/ informal, popular quarters, extraeconomic aspects, housing.

INTRODUCCIÓN

En Bogotá, el principal mecanismo de acceso al suelo por parte de los pobres han sido las urbanizaciones piratas: Estas se caracterizan por la existencia de transacciones comerciales legales sobre lotes o parcelas de suelo sin edificar (rural o urbano), los cuales carecen de la más mínima dotación de servicios públicos domiciliarios, infraestructuras, zonas verdes y comunes, etc. y que además en muchos casos se localizan en zonas tipificadas por las autoridades de planeación distrital como áreas de alto riesgo por las amenazas de inundación o deslizamientos. Entre 1987 y 1998, la participación de esta modalidad en el crecimiento total de la ciudad alcanzaba un 44,1% lo cual demuestra la importancia de este tipo de procesos de acceso al suelo por parte de los pobres en la capital.¹²⁹ Una de las principales características de estos asentamientos consiste en aglutinar buena parte de la oferta de vivienda en alquiler para los hogares de más bajos ingresos – los cuales carecen incluso de los recursos suficientes, para ser propietarios de un lote en una urbanización pirata-. Es así como para 1997, el 45.6 % de los hogares de menores ingresos residía en barrios populares bajo formas de tenencia como el alquiler.¹³⁰

Ahora bien, este mercado de arrendamiento ha sido denominado por algunos investigadores como informal en virtud de la existencia de relaciones contractuales, entre arrendadores y arrendatarios, que difieren de las prácticas comerciales anónimas y que no se rigen por la regulación estatal para este mercado.¹³¹ A esta “informalidad contractual”, se sumarían otros componentes de la informalidad basados en la existencia de viviendas con deficiencias de servicios básicos y por la ubicación en un lote o barrio no legalizado.¹³²

De una concepción dualista formal/ informal derivan recomendaciones de política pública, caracterizadas por buscar formalizar lo informal: Por una parte se ha comenzado a motivar a los empresarios privados para que construyan vivienda social en alquiler, como forma complementaria a la oferta de vivienda de interés social (VIS) en propiedad -que es de tipo unifamiliar y por ende con pocas probabilidades de ofrecer espacio en arriendo-. De otra parte, están las campañas para frenar los procesos de urbanización ilegal en la ciudad y de ejercer un mayor

¹²⁹ Citado del POT de 1999 (Plan de Ordenamiento Territorial) por Martín J. “Algunas consideraciones en la formación y consolidación de la ciudad espontánea en Bogotá”. Revista Territorios 6, 2001, pp. 76-100.

¹³⁰ Ibáñez M. y Jaramillo S. 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.

¹³¹ Parías A. y Jaramillo S. Exploración sobre el mercado de vivienda en alquiler en Bogotá. CEDE. Facultad de Economía Uniandes. 1995.

¹³² Parías, 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 del concepto de campo de la economía informal proporcionado por Beccatini: Aquel donde las relaciones económicas se dan al margen del sistema legal de derecho (bien sea nacional o internacional).

control sobre la libertad urbanística, que afectarían la oferta de espacio en arriendo para los sectores de menores ingresos. Sin embargo, dicha formalización puede acarrear efectos contraproducentes, sencillamente por ignorar aquellos atributos positivos de este mercado "informal" y puede conllevar a excluir de los beneficios de la misma a los hogares con menores ingresos.

La zona de estudio corresponde a cuatro barrios populares de Bogotá los cuales fueron seleccionados de la muestra de once barrios estudiados en la investigación dirigida por el economista Pedro Abramo y coordinada por la economista Adriana Parías¹³³: Patio Bonito II y Unir I, localizados en la localidad de Kennedy ubicada al suroccidente de la capital y de otra parte los barrios Lourdes y Egipto pertenecientes a la localidad de Santa fe, la cual queda en inmediaciones del centro histórico de la ciudad (centro oriente).

Para complementar estos resultados se optó por la realización de entrevistas a 4 hogares arrendatarios y 4 hogares arrendadores. Se entrevistaron tanto al jefe de hogar como a su pareja y de aquellos hijos mayores de 16 años que cohabitaran con sus padres. Esta metodología permitió observar aquellos factores determinantes en la definición de las estrategias residenciales, desde la importancia del acceso a redes de relaciones hasta aspectos de tipo intergeneracionales en cuanto las expectativas en materia residencial. A continuación se presenta una primera parte donde reseñamos algunos referentes teóricos, una segunda parte donde se presentan algunos resultados de esta investigación y el contexto normativo en materia de suelo, vivienda y alquileres de la ciudad. Se finaliza con un aparte para recomendaciones y conclusiones.

1. Consideraciones teóricas.

El mercado de arrendamientos ha sido definido como "informal" en virtud de los factores extraeconómicos presentes en las lógicas y estrategias de los agentes, los cuales se distancian del patrón definido en un sistema capitalista convencional. Aquí no entraremos a discutir este concepto "informal" puesto que aún se carece de una mayor elaboración teórica para proponer otras lecturas de este tipo de fenómenos –ausencia de la clásica dicotomía formal/informal, por ejemplo-. Simplemente expondremos algunos aspectos muy generales acerca del referente teórico principal proporcionado por los estudios de Pedro Abramo: Ciudad Caleidoscópica y teoría de la Favela.

1.1 Ciudad caleidoscópica y los factores que determinan la decisión residencial de los pobres

Reconocer la complejidad a la hora de analizar la manera en que actúan los agentes en un mercado ha planteado al interior de la ciencia económica esfuerzos continuados por encontrar una alternativa analítica a la dicotomía planteada por la escuela neoclásica por un lado y del otro una visión estructuralista propia del marxismo. En esa línea se inscribe la propuesta de ciudad caleidoscópica de Pedro Abramo¹³⁴ que considera que el orden espacial está determinado por las convenciones urbanas: coordinaciones mercantiles, producto de una creencia común que nace de un juego especulativo en cuanto al futuro urbano y que pueden modificarse a partir de las sospechas, las dudas, el miedo, en una palabra los caprichos humanos. Una segunda característica es la

¹³³ "Mercados informales de suelo y vivienda y movilidad urbana en once barrios de origen informal en Bogotá" cuya primera etapa se desarrolló en el mes de marzo de 2004 y contó con el apoyo del LILP (Lincoln Institute of Land Policy) y el CIDER-Uniandes.

¹³⁴ Abramo Pedro. Teoría de la ciudad caleidoscópica. Traducción anónima. Sin referencia. Ver en particular la primera parte.

de un orden espacial segmentado, donde las familias que poseen unas características similares tienden a aglomerarse en determinadas zonas de la ciudad donde están ausentes familias de rentas más bajas. En tercer lugar existe incertidumbre (del tipo radical urbana propia de los análisis Keynesianos) acerca de los nuevos ordenamientos espaciales que es hábilmente aprovechada por los constructores quienes se encargarían de generar depreciaciones ficticias de ciertas áreas de la ciudad, para lograr mantener un proceso de destrucción creativa de stock residencial diferenciado y obtención de un mark up urbano. Así pues, los agentes lejos de actuar bajo una racionalidad paramétrica actúan, según este autor, bajo una racionalidad mimética pues frente a la incertidumbre optan por seguir la elección de la mayoría, siendo en muchos casos una elección que solamente satisface los intereses oportunistas de determinados agentes, en especial de los empresarios de corte schumpeteriano.

Sin embargo y como afirma el autor este modelo aplica sobre todo a la ciudad llamada "formal", es decir aquella donde predominan formas capitalistas de producción de vivienda. No obstante, existen algunos elementos que sirven de reflexión si se quiere abordar la propuesta que el autor tiene para explicar las decisiones residenciales de los pobres.

En su artículo titulado como "Teoría económica de la Favela"¹³⁵, Abramo propone cuatro factores que determinan las decisiones residenciales de los pobres: el acceso a una red de relaciones, el capital humano, el territorio urbano en movimiento y el mercado inmobiliario.

Acceso a red de relaciones: Aquí la localización estaría determinada por la importancia de una red, bien sea familiar, personal o religiosa para conseguir acceder a oportunidades laborales no solo en el barrio sino en otras zonas de la ciudad. También contribuyen en la localización aspectos como la proximidad topológica, clasificatoria de acuerdo al proceso de ocupación del suelo, definición jurídico-política, etc.

Capital humano: Las diferencias en cuanto nivel educativo y ocupación laboral se reflejan a nivel espacial en la medida en que la inversión en capital humano permita la movilidad social, sin embargo se observa que ocurre frecuentemente una deslegitimación del sistema educativo en la medida en que no se cumplen las expectativas de progreso y lejos de ser un problema individual llega a convertirse en sello de identidad de la población juvenil que reside en dichos asentamientos.

Territorio Urbano en movimiento: Aquí se alude a las preferencias de localización, que pueden ser por accesibilidad (a núcleos de empleo, renta, servicios, transporte colectivo, etc., todos ellos relacionados con la localización del barrio en la jerarquía de localizaciones de la ciudad); por efecto vecindario (donde el barrio se identifica como territorio urbano que guarda fuertes lazos primarios de relación, que dan origen a economías de solidaridad territorializadas) y por estilo de vida (donde el barrio permite la posibilidad de recrear ciertos elementos del cotidiano rural y de ciudades de pequeño tamaño que no se pueden en otras localizaciones).

Mercado inmobiliario: Este cuarto factor remite a los procesos de constitución de la territorialidad construida y considera los procesos de libertad fundiaria y urbanística como claves en el desarrollo de los mercados de vivienda y por ende en la estructuración socio-espacial del barrio: Proceso de diferenciación intra-barrio y entre-barrios. Entre las particularidades de este mercado inmobiliario, Abramo reseña que existe una opacidad informativa, es decir que se

¹³⁵ Abramo Pedro. "A teoria económica da favela: Quatro notas sobre a localizacao residencial dos pobres e o mercado imobiliario informal". En: A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas. Sette Letras. Rio de Janeiro 2003. pp.189-223

carece de información sobre precios y ofertas de otras zonas de la ciudad, lo cual ayuda para que la formación de los precios en el barrio adquiera un carácter auto-referencial, que en los caso más extremos explica la generación de burbujas que se despegan de los valores de referencia y se vuelven señales para la determinación de los precios de las viviendas de un barrio, que pueden estar muy por encima de un valor objetivo de mercado. Otro factor que explicaría el elevado precio de las viviendas radicaría en la monetización que se sigue de la posibilidad de ejercer una libertad urbanística ausente en proyectos desarrollados por los constructores promocionales privados.

1.2 La Particularidad de Bogotá y la lógica de la necesidad

Finalmente, es de subrayar que según Abramo existen tres lógicas de acceso al suelo y la vivienda: de Estado, de mercado y de la necesidad. Quienes menor capital tienen (institucional, político y/ o económico) actúan bajo la última de estas tres lógicas -la cual significa altos costos en la medida en que se asumen los riesgos que traen las tomas de terrenos o invasiones- y de otra parte, a partir de una lógica de mercado llamada informal basada en la no sujeción a una normalidad jurídica y urbanística de cada ciudad y país.

Sin embargo y a diferencia de Río de Janeiro, ciudades como Bogotá, se caracterizan por el predominio de formas de ocupación donde se establece una transacción mercantil sobre el suelo que no desconoce los derechos de propiedad ya instituidos, aun cuando sí viola la normatividad en cuanto usos de suelo y obligaciones de los urbanizadores. Creemos que este proceso conocido como Urbanización pirata tiene implicaciones en la manera como se canaliza la lógica de la necesidad: Lejos de generarse una acción colectiva de toma de terrenos, las necesidades habitacionales de muchos hogares que no pueden ser propietarios de un lote ni siquiera en una urbanización pirata, se redirigen al aprovechamiento de una oferta de espacio en alquiler que nace en estos barrios, gracias a las ventajas de una libertad urbanística y la existencia de relaciones primarias entre propietarios y arrendatarios que permiten la subsistencia de estos últimos bien sea por la posibilidad de minimizar los gastos en alojamiento como de acceder a economías de solidaridad. La solución permanece entonces en el plano individual, fortaleciendo así un mercado de arrendamientos en los barrios populares de la ciudad,¹³⁶ y subsistemas residenciales espacialmente rígidos entendidos estos últimos como "conjuntos articulados de lugares de residencia de una misma familia", situación que según autores como Dureau y Lulle son subsidiarias de la cohabitación tradicional de la familia extensa en una misma vivienda.¹³⁷

Una consideración final se refiere a la definición del mercado de arrendamiento en los barrios populares. Lejos de pensar en una caracterización de sus agentes tan simplista como la de informal, pensamos que existe una gama que va desde el propietario patrimonialista hasta formas intermedias como las mercantiles progresivas e incluso algunas cercanas a un modelo capitalista, de

¹³⁶ Entre las razones para que predominen las urbanizaciones piratas sobre las invasiones en Bogotá, la razón más contundente estriba en su patrón de fuerte segregación socioespacial, la cual permitió a varios propietarios de suelo (tradicionales o no) anticipar los futuros grupos sociales que ocuparían el suelo y en ese sentido acelerar los procesos de ocupación para obtener beneficios extras en la medida en que omitían sus obligaciones urbanísticas. Ver Jaramillo Samuel. Producción de vivienda y capitalismo dependiente. El caso de Bogotá. CEDE Uniandes. 1981

¹³⁷ Antecedentes de estos sistemas residenciales en ciudades como México en 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 y para Bogotá en Dureau Françoise y Lulle Thierry. Movilidad espacial y transformaciones territoriales. Documento CEDE Uniandes 99-11. Agosto de 1999. Bogotá p.25.

igual manera no todos los arrendatarios estarían en una situación aguda de precariedad, sino que precisamente a partir de una seguridad económica no existe la necesidad de alcanzarla a través de la propiedad de una vivienda, o que su situación como arrendatario es solo una etapa previa a la de propietario donde el aprovechamiento de las redes sociales garantiza por ejemplo la posibilidad de ahorrar.

Esta complejidad significa en síntesis que los mercados residenciales populares se encuentran en un intermedio delimitado por un mercado capitalista en un extremo y en el otro un mercado solidario, estos mercados son fruto de la combinación de los dos principios rectores de la economía: la subsistencia y la búsqueda de un beneficio individual. Futuras investigaciones deben tener en cuenta esta complejidad y por qué no, avanzar hacia la construcción de nuevas categorías, propias de una nueva forma de comprensión que abandone la visión dicotómica formal/ informal.

2. Localización, origen y desarrollo de los barrios de estudio

2.1 Bogotá

Bogotá es una ciudad localizada en un altiplano andino a 2680 metros sobre el nivel del mar y tiene una extensión de 34.112,41 has clasificadas como suelo urbano. En la ciudad residen -según datos del Censo 2005- 6'824.510 personas. A partir de los años treinta del siglo XX y en sucesivos procesos de expansión-compactación la ciudad ha consolidado un esquema de segregación socioespacial fuerte, cuya réplica ha cobijado a los municipios que la circundan: En una franja que va del centro histórico de la ciudad hacia el norte se han localizado los grupos de mayores ingresos, mientras que hacia el sur, suroccidente y suroriente predominan asentamientos de los grupos de menores ingresos.

Sin embargo, muchos barrios populares se localizan en zonas donde residen grupos de mayores ingresos, en particular en los frentes norte, nororiente y noroccidente y un tercer subconjunto se ubica en las inmediaciones del centro histórico de la ciudad. Estos dos últimos grupos de barrios populares poseen un capital localizacional que les permite a muchos hogares entrar en el juego especular propio de una ciudad caleidoscópica, diferenciándolos de sus homólogos que se localizan en zonas más homogéneas.

2.2 Las localidades¹³⁸

2.2.1 Kennedy

Bogotá está dividida política y administrativamente en 19 alcaldías locales (Mapa No. 1). La localidad de Kennedy (Mapa No. 2) ubicada al suroccidente de Bogotá alberga un total de 238.199 hogares y tiene una extensión de 3856,55 has. Entre sus características demográficas conviene resaltar que esta localidad es una de las principales receptoras de población desplazada por el conflicto interno, razón por la cual es superior la proporción de hogares que provienen de otros municipios del país (57,6% de las personas). Un 39,3% de las familias viven pagando arriendo aún cuando de los datos proporcionados por la ECV 2003

¹³⁸ La recopilación de información sobre las localidades además de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) 2003, se basó en la serie recorriendo Bogotá, publicada por la alcaldía de Bogotá, en especial se consultaron las publicaciones relacionadas con las localidades de estudio: Recorriendo santa fe y Recorriendo Kennedy. En relación con los barrios las fuentes utilizadas fueron desde historias barriales hasta la consulta de las carpetas de barrios legalizados disponible en el archivo de Planeación Distrital.

carecemos de información que nos permita una mayor precisión de acuerdo al barrio o por estratos socioeconómicos.

Kennedy es una localidad cuya topología es plana, delimitada por tres ríos (Fucha, Tunjuelo y Bogotá) y sus respectivos sistemas de espejos de agua o humedales, lo que hacía que en épocas de invierno buena parte de la localidad estuviese inundada. La ocupación residencial inicial fue promovida por el Estado, a partir del programa de vivienda que hoy se conoce como Ciudad Kennedy y que data de la década de los años sesenta. Otra intervención determinante en los procesos de ocupación del suelo en la localidad ha sido la construcción de una plaza de abastos en el año 1971, la cual explica el surgimiento de numerosos barrios a través de urbanizaciones piratas en sus alrededores¹³⁹, que buscaban aprovechar las ventajas de localización frente a las oportunidades de empleo brindadas allí. Nace así el sector de Patio Bonito y Britalia en los años setenta y ochenta respectivamente. A pesar de la inundación en 1979, Patio Bonito ha mantenido un proceso de consolidación durante las últimas décadas y con nuevos procesos de ocupación en los noventa como el del sector Tintal Central, la dinámica económica y social de esta zona tiende a ser cada vez más importante, más si se tiene en cuenta la valorización adicional proveniente de las inversiones públicas y privadas.

2.2.1.1 Patio Bonito II

La fecha de loteo de este barrio corresponde a 1974, agrupando 14031 lotes en 14 hectáreas aproximadamente. La legalización se obtiene hacia 1982 y se caracteriza por tener un centro de actividad económico sobresaliente en la vía principal llamada Avenida de Los Muiscas (Calle 38 sur). Buena parte de las viviendas se han consolidado, alcanzado los tres pisos o siendo demolidas o modificadas para usos comerciales y de servicios que van desde la oferta de calzado y ropa hasta la presencia de las llamadas wiskherías o lugares de prostitución con el claro rechazo de algunos residentes de la zona. El barrio además se ha valorizado por la conectividad alcanzada gracias a la construcción de Transmilenio, la cercanía a un subcentro administrativo distrital, a la construcción de una biblioteca pública como es la del Tintal y a centros comerciales como el Tintal Plaza y Carrefour, sin contar con los proyectos de vivienda de interés social (VIS) que se vienen desarrollando en el suelo de expansión urbana de la localidad.

2.2.1.2 Unir I

Planteado inicialmente como un proyecto que ofrecía soluciones de vivienda, Unir I encarna el típico proceso de urbanización pirata que busca además de los beneficios económicos, la consecución de votos para campañas políticas de corte populista. Este barrio surge a comienzos de los años noventa hacia el occidente del sector de Patio Bonito II y se beneficia de este sector ya consolidado así como de la proliferación paulatina de urbanizaciones de VIS, aún cuando el barrio se encuentra en un limbo legal, ya se cuenta con las coberturas de servicios públicos, restando solamente la pavimentación de sus vías internas y la instalación del alcantarillado pluvial.

Debido al incumplimiento del urbanizador en la entrega de las soluciones prometidas, se inició un proceso en su contra, que actualmente continua, con el

¹³⁹ Para 2002 el 26% del total del área de la localidad tenía como origen urbanizaciones piratas e invasiones. Parías 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.

agravante para la comunidad de estar dividida entre quienes lo defienden y quienes no, limitando así, las posibilidades de una organización comunitaria mucho más fuerte. Si bien ya son 15 años aproximadamente de vida, el barrio aún cuenta con lotes sin edificar y viviendas en etapas iniciales de consolidación.

2.2.2 Santa fe

La localidad de Santa fe (Mapa No. 3) tiene una extensión de 4.488 has, sin embargo de este total solamente 591 has son suelo urbano, pues debido a su topografía -cerros orientales-, buena parte de su territorio ha sido declarado como zona de preservación ecológica. Esta localidad además presenta la particularidad de albergar en su interior el sector histórico de la ciudad (Localidad de La Candelaria) razón por la cual muchas de las externalidades tanto positivas como negativas de esta cercanía se reflejan en las dinámicas de ocupación del suelo por parte de los grupos de menores ingresos: En un primer momento sobresalen los inquilinatos en antiguas casa coloniales, en segundo lugar el surgimiento de barrios en las laderas de los cerros orientales y en tercer lugar las labores de renovación urbana.

Según la ECV 2003, esta localidad alberga el 2,13% de los hogares en la ciudad (41.196 hogares), en esta localidad la proporción de hogares en arriendo es mayor que en Kennedy alcanzando un 49%, además en su mayoría son hogares nativos pues el 68,4% de ellos han nacido en Bogotá. Predomina una fuerte asociación entre los lugares de trabajo y residencia, aun cuando en esta localidad predominan los trabajadores independientes muchos de ellos dedicados a las ventas ambulantes.

2.2.2.1 Barrio Egipto

El barrio Egipto cuenta con una tradición histórica no solo por su pasado colonial sino por ser uno de los primeros lugares de localización de los sectores populares de la ciudad y que contribuyeron a consolidar la imagen del inquilinato como forma de habitar de los pobres en el centro. Estos procesos de inquilinización que ponían en riesgo buena parte de las viviendas, ha sido contrarrestado en buena medida por la declaratoria de conservación del sector de La Candelaria, la localidad creada incorporó parcialmente al barrio Egipto que quedo dividido entre estas dos localidades. Debido a una proliferación de centros educativos y la demanda de espacio para sus localizaciones, así como el surgimiento de sectores dedicados a prestar servicios a la población flotante, los residentes originales de buena parte del barrio vienen siendo desplazados, explicando en buena medida los procesos de surgimiento de barrios populares por procesos de invasión o urbanización pirata en el sector.

Egipto fue legalizado en 1996 y sus 10,63 has se subdividen en tres sectores: Alto, medio y bajo. La parte que corresponde al sector de La Candelaria se ha diferenciado del resto del barrio, no solo por una valorización al pertenecer al sector histórico de La Candelaria, sino por el beneficio que trae en cuanto imaginario acerca de la composición social del mismo.

2.2.2.2 Barrio Lourdes

Lourdes también es un barrio dividido en tres sectores, cada una de ellos representa un proceso de ocupación que inicia en los sesenta y que en los años ochenta aún continuaba. Su extensión es de 17,4 has y fue legalizado en 1996. Este barrio que alcanza también un avanzado grado de consolidación se ha visto

afectado por las labores de renovación urbana, en particular por la prolongación de avenidas de relativa jerarquía, que demandan la demolición de varias viviendas. Si bien se encuentra cerca del sector de La Candelaria, no alcanza a ser directamente beneficiado como los barrios Egipto o Belén. Una particularidad de este barrio radica en la ausencia de escrituras para buena parte de las viviendas que existen en él. En 2005 se había conseguido avanzar en la escrituración, factor que creemos tendrá repercusiones en los precios y dinámicas del mercado de la vivienda en esta zona.

3. Consideraciones acerca de la práctica del arrendamiento habitacional en los barrios de estudio.

3.1 Mercados de compra-venta y arrendamiento

Una de las primeras consideraciones que surgen de nuestra investigación alude al rol del mercado de arrendamiento frente al mercado de compra-venta. Para autores como Gilbert¹⁴⁰ el papel de este mercado es residual pues su dinámica está sujeta a la dinámica en las operaciones de compra y venta de inmuebles en estos barrios. Más aún, dada cierta rigidez en este último, se explicaría la importancia de este mercado del alquiler. Debe agregarse a lo anterior la existencia de dificultades de acceso para los hogares de menores ingresos, incluso a la oferta de lotes en urbanizaciones piratas. Así pues tanto el mercado residencial "formal e informal" de compra-venta afecta la dinámica del mercado de arrendamiento en los barrios populares.

3.2 Arrendatarias

A nivel local se observó diferenciaciones entre los arrendatarios según su ocupación: predominan los independientes en la localidad de Santa fe, mientras que en Kennedy las proporciones son similares entre estos y los asalariados. Aquellos hogares con ingresos que alcanzan hasta un salario mínimo legal¹⁴¹ son más significativos en la localidad de Santa fe (71,43%) que en Kennedy (66,45%)¹⁴². Un tercer aspecto remite a la proporción del ingreso destinada al pago del alquiler, se observó que los hogares que menores ingresos percibían dedicaban mayor parte de éste en gastos de alojamiento. (Alrededor del 30% en barrios como Patio Bonito II o Unir I y del 25% en barrios como Egipto). La situación de inestabilidad en los ingresos, de altas proporciones destinadas al pago de alquiler –que en muchos casos se asemejan a las correspondientes a las destinadas por arrendatarios que viven en barrios formales-, de una similitud en cuanto ingresos respecto del propietario y del predominio de mujeres cabeza de hogar (69,47% en Santa fe y 61,33% en Kennedy), explican entre otros factores más, la imposibilidad de acceder al suelo y/ o vivienda como propietario por parte de estos hogares, señalando así, una situación de alta vulnerabilidad.

3.2.1 Características del inmueble habitado en arriendo

¹⁴⁰ Gilbert Alan "¿Una casa es para siempre?" Movilidad residencial y propiedad de la vivienda en los asentamientos autoproducidos. En Revista Territorios 6. CIDER Uniandes. Bogotá. 2001, pp. 51-73.

¹⁴¹ Rango entre \$ 250.000 y \$380.000 mensuales. Pesos de 2005. Aproximadamente unos \$US 130 y \$US 200.

¹⁴² Las cifras correspondientes a localidades son tomadas de: Parías Adriana. El Carácter estructural del mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá. Mimeo. 2007.

En cuanto a las características de los inmuebles donde residen los arrendatarios podemos mencionar que paralelo a la consolidación progresiva de los barrios tiende a modificarse el patrón de inmuebles unifamiliares (caso Unir I) hacia formas donde la vivienda compartida puede degenerar en condiciones de hacinamiento. Según la ECV 2003 el hacinamiento afectaba a 8224 hogares en la localidad de Kennedy (3,5%) y a unos 2125 hogares en la localidad de Santa fe (5,6%).

Barrios como Egipto presentan más limitaciones a la hora de ejercer cierta libertad urbanística, debido a su cercanía al centro histórico. Las limitaciones a ésta impiden por ejemplo, la construcción de pisos adicionales o las modificaciones a las viviendas por atentar contra una homogeneidad como patrimonio arquitectónico, con las respectivas sanciones en caso de violar la normatividad. Sin embargo y a nivel de toda la ciudad, los costos para gozar de esta libertad –solicitud ante la curaduría urbana, elaboración de planos, pago a un arquitecto, etc- solo pueden ser sufragados por determinados propietarios y ello implica por un lado la congelación de la libertad urbanística y del otro una serie de intervenciones al margen de la ley, ampliando aún más la complejidad en este tipo de dinámicas urbanas. Como describe uno de los entrevistados:

“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 arrendador Barrio Egipto.

3.2.2 Preferencias localizacionales de los arrendatarios

Una consideración importante para los hogares arrendatarios es la importancia del barrio como espacio para obtener ingresos no solo gracias a la posibilidad de utilizar la vivienda como lugar de trabajo sino por la posibilidad de acceder a una red de relaciones que responde a una localización de las ofertas de trabajo más difusa en la ciudad.

“...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...” Compañera Arrendatario Barrio Egipto.

Adicional a esa posibilidad de acceso a oportunidades laborales y de la importancia de las redes de relaciones para ello, se evidenciaron factores como las preferencias por accesibilidad a centros de servicios, infraestructuras, etc.: El centro histórico alberga las sedes de gobierno distrital y nacional, una amplia oferta educativa, recreativa y cultural y áreas de residencia de grupos de altos ingresos, aspectos que generan externalidades positivas para los grupos populares que residen en barrios como Egipto y Lourdes. En el caso de Patio Bonito II y Unir I, la inversión pública a través de programas de mejoramiento barrial y las obras de escala local y distrital han permitido una consolidación del primero de los barrios, que a la vez genera externalidades positivas para los barrios menos consolidados como Unir I. Tanto en uno como en otro caso, las implicaciones negativas son la posible amenaza de expulsión de los sectores populares por efecto de los procesos de gentrificación y/ o por los procesos de valorización que elevan los cánones de arrendamiento.

"-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.

En cuanto preferencias por vecindario, los hogares arrendatarios suelen aprovechar al máximo la existencia de economías de solidaridad territorializadas. Si bien la presencia de amigos y familiares es alta en el mismo barrio y/ o en la misma localidad, debe relativizarse la idea de una alta interacción con los vecinos (entre el 65% y 79% de los encuestados afirmaron que no tenía ningún tipo de intercambio). Una posible hipótesis señalaría que estas economías de solidaridad quedan circunscritas al inmueble, entre arrendador y arrendatario, mientras que se trata de evitar tener algún tipo de "compinchería con los vecinos".

"-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 Arrendatario Lourdes.

En cuanto a los estilos de vida, si bien algunos estudios mencionan la posibilidad que tiene el inmigrante de reproducir parcialmente el entorno rural en Bogotá, otros por el contrario tratan de evitarlo, por ser incompatible con sus deseos de mejorar o progreso. En cuanto a lo intergeneracional, los jóvenes que han nacido en Bogotá también expresan en el barrio otro estilo de vida que difiere de sus padres y que mezclaría elementos heredados de ellos y otros tomados a partir del tipo de sociedad reflejada en los medios masivos de comunicación, son las tribus urbanas donde la identidad del joven esta territorializada alrededor de pautas específicas (culturales, recreativas, comunitarias, parroquiales). No obstante, esta posible lectura de arraigo por el barrio es relativa por cuanto aquellos jóvenes con posibilidades de capitalizar la inversión en educación a través de mejores oportunidades laborales, abandonan el barrio para residir en otros connotados positivamente como barrios de clase media o por los conjuntos residenciales o la vivienda en apartamentos de edificios ubicados en otras zonas de la ciudad.

3.3. Arrendadores

Según la percepción de los arrendatarios, los ingresos de los arrendadores tienden a ser superiores, lo cual relativiza la hipótesis de una semejanza socioeconómica entre ambos agentes¹⁴³. Es más, el arrendatario carece de la propiedad y es por ello que recurre al apoyo de familiares o amigos que sean propietarios enfrentando en ciertos casos una pérdida de bienestar debido a la incomodidad, la pérdida de privacidad, dificultades de convivencia con el propietario u otros inquilinos, etc.

¹⁴³ Sin embargo, en Parías, Peña y Fresneda se afirma que arrendador y arrendatario pertenecen a un mismo segmento socioeconómico. Parías, 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

Ahora bien esta divergencia entre agentes explicaría en cierta medida la heterogeneidad en cuanto mercados de arrendamiento popular: Donde existen mayores diferencias tiende a predominar mercados más semejantes en su funcionamiento al mercado capitalista (Barrios como Egipto), mientras que donde es mayor la semejanza se observan mercados más solidarios. El grado de diversidad se relaciona con las externalidades generadas por la localización del barrio, haciendo que fruto de la dinámica de un mercado de compra-venta se generen alteraciones en la composición social y en los intereses sobre los usos de suelo propios del barrio.

Mientras en barrios como Egipto se señala como amenaza la dinámica de un mercado de compra-venta (por la gentrificación y expulsión de los sectores populares) en barrios como Patio Bonito II se señala la dificultad para comercializar la vivienda.

"-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.

La vivienda como el espacio donde se hace lo que uno quiere implica en buena medida la ausencia de una noción de función social de la propiedad, es tal la importancia de ser propietario que se aceptan desmejoras en atributos como la localización y dotación del suelo urbano; sin embargo en el largo plazo estas desmejoras se transforman en capital localizacional gracias a las labores de legalización y mejoramiento barrial, como se observó en el caso de Patio Bonito II y de Egipto y como viene sucediendo en Unir I, barrio que está en proceso de legalización y al cual solo le hace falta el alcantarillado pluvial y la pavimentación de sus vías internas y el caso de Lourdes donde se vienen tramitando las escrituras de las viviendas.

Finalmente vale la pena mencionar que la vivienda como portadora de seguridad económica, es importante también por cuanto se transfiere a los hijos. Ante las dificultades de tipo laboral y educativo, la vivienda propia permite a los jóvenes ahorrar para adquirir su propia vivienda o en el caso de mayor indefensión habitar en ellas, aprovechando además el intercambio de bienes y servicios con arrendatarios y con los padres (cuidado de los nietos, pagos simbólicos de arriendo o contribuciones complementarias al presupuesto familiar, etc.). Se observó en las entrevistas, que los padres propietarios a menudo ya tienen establecida la distribución de la casa entre sus hijos, tratando de ser lo más equitativos, pero ocurre que a menudo las expectativas en términos generacionales difieren sustancialmente y en cierta medida debido a la posibilidad que da la educación como movilizadora social, con su correlato espacial.

"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 Modelía 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.

3.4 Contratos de arrendamiento

En primer lugar se resalta la importancia de modalidades directas de acceso a la información acerca de las ofertas de espacios en alquiler en los barrios de estudio: Relaciones previas entre arrendatario y arrendador permiten que se transmita y circule la información sobre las ofertas, salvo en Patio Bonito II donde alcanza cierta importancia la modalidad de anuncios en la misma vivienda (forma intermedia). La existencia de estas relaciones preliminares a la relación puramente mercantil tiene implicaciones en la manera en que se realizan los contratos, pero debe tenerse en cuenta que un buen comienzo en una relación mercantil puede generar una muy buena relación de amistad que flexibiliza posteriormente los contratos en caso de una crisis económica del hogar arrendatario.

“- 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 forma predominante de celebración de contratos es verbal o de palabra (las proporciones van desde un 76,47% en Unir I hasta un 86% en Lourdes). Los contratos escritos son señal de desconfianza en muchos casos, más si se apela al conocimiento previo entre los agentes que participan en este mercado. Pese a esta apelación, en muchos casos se generan conflictos por razones como el no pago del canon, por conductas o comportamientos no tolerados por el propietario, los cuales enfrentan la dificultad de un contrato escrito por su posible resolución por las vías jurídicas. Una alternativa reseñada por algunos propietarios ha sido la de apelar a las oficinas de conciliación y al igual que la devolución del inmueble son estrategias que buscan ante todo minimizar cualquier tipo de enfrentamiento o represalia a futuro, aspecto que sí estaría generándose según ellos, de seguirse un proceso jurídico.

3.5. Formación de los precios

La determinación del monto del arriendo en este mercado, involucra factores extraeconómicos como la confianza, la estima, la existencia de un lazo familiar o de colegaje, etc. La opacidad informativa observada por Abramo para el caso de las favelas en Brasil, también se observa en los barrios de estudio, pues se conocen los precios de los barrios del entorno pero no de otras zonas de la ciudad. Los reajustes son anuales, aun cuando se observaba en algunas entrevistas la tendencia del arrendador por no subir el monto bajo una lógica de un flujo de recursos constante a pesar de ser bajo. Mencionamos aquí que lastimosamente no se pudo presentar información en este aspecto para los barrios de estudio.

3.6. Expectativas residenciales

Progresar para muchos hogares arrendatarios significa convertirse en propietarios y porque no en arrendadores: el 78% de los hogares en el conjunto

de barrios estudiados tiene esta expectativa¹⁴⁴. Sin embargo la localización de las principales ofertas tanto de vivienda nueva como de lotes se encuentran en la periferia, lo cual significa que para quienes viven en los barrios más cercanos al centro histórico, el paso hacia la propiedad y la ventaja de localización solo se logra a partir del mercado de vivienda usada.

"...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 cuanto la oferta de Vivienda de Interés Social (VIS) su localización en la zona aledaña a barrios como Patio Bonito y Unir I parece marcar un cambio en las opciones de los hogares que buscan la propiedad. Pero en este la VIS carece de los atributos de las viviendas auto-construidas: tamaño, usos mixtos, libertad urbanística que la ponen en desventaja frente a la oferta de lotes o viviendas usadas. Incluso la percepción acerca de la calidad de estas viviendas contrasta con el discurso de mejores tecnologías en la industria de la construcción y contribuye a hacer poco atractiva la tipología de VIS ofrecida actualmente.

"-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 tiene que ir a pagar después todo ese cuento. Pero a mí no me parece muy leal eso, en cuanto a la construcción."Egipto

En Unir I la oferta de lotes es recalcada por los arrendatarios, localizada en el mismo barrio y que corresponden a propiedad de terceros o bajo administración de representantes del urbanizador original.

Las fuentes de recursos que aspiran a utilizar los arrendatarios para acceder a la vivienda más reseñadas por los encuestados son el subsidio que entrega el Estado y los ahorros propios, existen serias dificultades para obtener créditos de la banca comercial y en barrios como Lourdes es tan difícil incluso el ahorro que la única fuente se convierte en el auxilio estatal. Así pues, las intenciones de acceder a una propiedad se limitan aún más, con el agravamiento en las condiciones de habitabilidad de estos hogares al perpetuarse situaciones como el hacinamiento.

4. Contexto normativo del mercado de arrendamiento en Bogotá

Este contexto abarca tres tipos de políticas: De suelo, vivienda y aquella específica en materia de arriendo:

4.1 Políticas de suelo

¹⁴⁴ Corresponde al conjunto total de barrios estudiados (11). La cifra de un 78%, equivale a aquellos hogares que esperan ser propietarios en los próximos tres años Parías, Fresneda y Peña. 2005 Op. Cit. Para nuestra muestra de 4 barrios alcanzó un 55%.

La omisión de las obligaciones urbanísticas en los procesos de ocupación del suelo por parte de los pobres y liderada por los urbanizadores piratas ha sido una constante a lo largo del siglo XX en Bogotá. Frente a ello, la respuesta gubernamental ha sido de tipo curativo, mediante el diseño e implementación de programas de legalización y mejoramiento barrial, si bien con la ley 308 de 1996 ha quedado estipulado el delito de urbanización ilegal, actualmente solo se sabe del proceso llevado contra Mariano Porras (Unir I), mientras que en zonas rurales de localidades como Ciudad Bolívar o Usme, la dinámica urbanizadora en los noventa ha sido significativa.

Esta ausencia de la función pública del urbanismo ha tratado de ser recuperada a través del desarrollo normativo propuesto desde la ley de reforma urbana 9 de 1989 y la de ordenamiento territorial 388 de 1997. Una planeación que deje de representar los intereses particulares y propenda por el interés general requiere fomentar y fortalecer canales participativos con las comunidades, no solo para informarle de las decisiones gubernamentales sino para que éstas contribuyan a su definición.

El diseño de herramientas de gestión del 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 también apuntan hacia la oferta de soluciones de viviendas "dignas" para los pobres, sin embargo se han desconocido aspectos vitales en la relación de los pobres con la vivienda y ello ha significado no solo las dificultades en cuanto el acceso al crédito sino la moratoria en los pagos de las mismas viviendas, con la subsiguiente amenaza del desalojo.

4.2 Políticas de vivienda

Precisamente la evolución de las políticas de vivienda en Colombia y en Bogotá, reflejan más que un propósito de bienestar de la población de menores recursos, la subordinación de este fin a la consolidación económica de un sector de la construcción y financiero con fines macroeconómicos. La oferta de vivienda por este sector, tradicionalmente ha estado orientada hacia los grupos de ingresos altos y medios, mientras que la intervención estatal ha sido más bien recesiva en la medida en que de antiguo promotor y oferente de vivienda ha pasado a la asignación de subsidios a la demanda y la ausencia de cualquier tipo de oferta de vivienda.

La mayor dificultad para los hogares de bajos ingresos radica en la posibilidad de poner en marcha un ahorro y en acceder a un crédito para complementar los recursos indispensables para acceder a la VIS, además no existen líneas orientadas a la adquisición de vivienda usada y tampoco existe una oferta de vivienda social en alquiler consolidada, pues este sector no es atractivo para muchos inversionistas, por la baja rentabilidad que ofrece. Finalmente y a la poca flexibilidad en el uso y diseño de la vivienda se suma el problema de la calidad, pues a pesar de hacer alusión a criterios de construcción bajo normas de sismorresistencia por ejemplo, muchas de estas viviendas presentan serias deficiencias ante la calidad de los materiales y técnicas empleadas en sus construcción.

4.3 Políticas de arrendamiento

En materia de arrendamiento la ley 820 de 2003, se ha constituido en un avance por cuanto ya reconoce una heterogeneidad de situaciones, pues en el artículo 4 se especifican entre otras, las modalidades de 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" y de 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 año".

Un segundo aspecto de esta ley, es el énfasis puesto en cuanto facilitar la consolidación de una oferta de vivienda social en alquiler: En el artículo 41 se estipula que mediante beneficios de tipo tributario se han de promover a los fondos inmobiliarios para que inviertan en esta actividad. Sin embargo, hasta el presente el impacto ha sido nulo, puesto que prevalece la oferta de VIS en propiedad y por cuanto el diseño de un esquema de obligaciones y derechos entre arrendador y arrendatario exigiría antes que nada la anulación de un sistema de solidaridad entre los agentes y el cambio en las lógicas y estrategias de los agentes más acorde con un mercado "formal".

5. Recomendaciones

En primer lugar consideramos indispensable encontrar nuevas formas de comprensión de la realidad urbana y en particular de los mercados residenciales populares: Hemos presentado el enfoque teórico de Pedro Abramo que consideramos avanza en dicha dirección. De allí se deduce la necesidad de modificar también las recomendaciones en materia de política pública: En primer lugar por la exigencia de unos escenarios más incluyentes y participativos que recojan aquellos aspectos positivos de la "informalidad" y permita la consolidación de un mercado híbrido entre lo capitalista y lo solidario. No se trata de un reencauche populista ni del retorno a una visión estatista o de una neoliberal. El bienestar colectivo no se puede dejar en manos de los intereses egoístas sin la más mínima intervención.

La solidaridad desarrollada por los pobres para subsistir es un reflejo de la ausencia de Estado. Que ésta, haya sido identificada por los urbanizadores piratas y hábilmente aprovechada en su beneficio personal, indica de entrada una primera recomendación al Estado para que no se centre en la estigmatización de lo "informal" o en su elevación bajo discursos mesiánicos de corte neoliberal. Una alternativa es la apuesta por el desarrollo de un tercer sector, considerado como economía popular y que José Luís Coraggio define como complementaria de una economía empresarial capitalista y una 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.

En cuanto a la oferta de vivienda, significa que los promotores capitalistas deberían contemplar la posibilidad de ofrecer viviendas con mayores dimensiones, que permita el aprovechamiento productivo de las mismas, mayor calidad. No obstante, las políticas de vivienda se deben relacionar con la políticas de suelo, porque de lo contrario se seguirá esgrimiendo el argumento de imposibilidad de ofrecer otro tipo de vivienda por el impacto que tiene el insumo suelo en la determinación del precio: por ende se necesita continuar con mecanismos como la captura de plusvalías que contribuyan a frenar los comportamientos especulativos sobre el precio de la tierra y la distribución inequitativa de la riqueza generada en la sociedad.

Finalmente debe considerarse la posibilidad de ampliar y promover la participación de otras organizaciones como las OPV (Organizaciones populares de vivienda) no solo en materia de vivienda en propiedad sino de proyectos de vivienda en alquiler, como se hace en países como Uruguay. Otras posibles alternativas para garantizar rentabilidad en los proyectos de vivienda en alquiler, radican en la combinación de inquilinos con diferentes capacidades adquisitivas, con las potencialidades de integración social. Con o sin el reconocimiento estatal y del mercado, los sectores populares han sido un actor clave en la construcción social de la ciudad y lo seguirá siendo a pesar de que su poder no sea formalizado o institucionalizado.

CONCLUSIONES

El mercado de arrendamiento se caracteriza porque predominan mujeres jefe de hogar como arrendatarias, si bien existe una relativa homogeneidad en el perfil socioeconómico de los agentes, las relaciones anteriores a la mercantil imprimen un sello a la determinación del precio y el establecimiento de contratos: En el caso de los precios se observó la presencia de un componente-autoreferencial y una opacidad informativa. Sin embargo, la proporción de gasto destinada en alojamiento es elevada, si se tiene en cuenta además que los ingresos familiares no alcanzan el salario mínimo legal. Respecto de los contratos de alquileres, predominan aquellos verbales, que introducirían gran incertidumbre pero que es enfrentada por el control que se tiene gracias a las relaciones de amistad, colegaje o familiares. Acceder a una economía de solidaridad entre arrendador y arrendatario significa una situación de sumisión y privación de quién apela a una lógica de la necesidad, a cambio del soporte de una red de apoyo mutuo.

De lo observado en esta investigación también se desprende la hipótesis de existencia de submercados espacialmente rígidos, la relación trabajo-residencia, la cercanía de familiares y amigos, las economías de solidaridad territorializadas, las preferencias por acceder a vivienda en el mismo barrio o localidad, van en esa dirección y señalan que en caso de un cambio en la localización muy pronunciado puede implicar costos elevados para tratar de acceder a nuevas redes sociales. Solo si se alcanza cierta seguridad es posible una localización que refleje la movilidad social y ello se observa a menudo en relación a lo intergeneracional y las preferencias de quienes logran capitalizar las inversiones en educación.

En cuanto a los factores 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: Según lo observado en la realización de nuestras entrevistas, los montos son más altos en aquella zona que pertenece al sector histórico versus los sectores que están por fuera de éste límite político-administrativo –aspecto que no se pudo verificar a partir de los resultados de las encuestas-. En cuanto a Lourdes, su ubicación en una zona de pendiente pronunciada hace que muchos de los lotes se encuentren ubicados en zonas declaradas de alto riesgo, pero donde los propietarios tienen la expectativa de una futura valorización que les permita un mayor aprovechamiento de sus viviendas a partir de su comercialización vía alquiler.

En cuanto a los barrios de la localidad de Kennedy, 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 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.

Para finalizar es importante recalcar la importancia de integrar las políticas de vivienda y suelo con las de arrendamiento, por cuanto es necesario crear una oferta de vivienda social en propiedad como en alquiler que involucre los atributos de la vivienda popular. La posibilidad para que esta oferta sea desplegada por urbanizadores que no omitan sus obligaciones urbanísticas significa una fuerte intervención para frenar la especulación con el precio de la tierra por una parte y por otra reconocer la importancia de las redes sociales y de su aprovechamiento por parte del Estado para innovar en las propuestas, puesto que como se ha observado en otras latitudes, esta formalización del mercado de arrendamientos puede conlleva a perpetuar una vez más la clásica situación de exclusión de los hogares de menores recursos, alejándonos cada vez más de la posibilidad de garantizar una vivienda digna en la cual llevar a cabo la reproducción de la vida humana.

BIBLIOGRAFIA

- ABRAMO Pedro. 2003 A teoria economica da favela: Quatro notas sobre a localizacao residencial dos pobres e o mercado imobiliario informal En: A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas. Sette Letras. Rio de Janeiro. pp. 189-223
- ABRAMO Pedro. 1998. La Ville Kaléidoscopique: Coordination spatiale et convention urbaine: Une perspective hétérodoxe pour l'économie urbaine. Paris L'Harmattan Colection: Villes et entrepisos.
- ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ. Encuesta de Calidad de Vida ECV. 2003 en: Plan de desarrollo económico, social y de obras públicas. Bogotá. 2004-2008. Versión en CD.
- CORAGGIO José Luís. La economía del trabajo ante el tercer sector, en: <http://www.fronesis.org/jlc/archivos%20para%20descargar/Tercer%20sector%20y%20econom%EDa%20social.pdf>
- Economía del trabajo: Una alternativa racional frente a la incertidumbre. En: <http://www.fronesis.org/jlc/archivos%20para%20descargar/LaeconomadeltrabajoBH3.doc.pdf>
- COULOMB Rene. Mayo 1990 Inquilinato y vivienda compartida en América Latina. Investigación en cinco colonias populares de la ciudad de México. Reporte Final. CENVI (Centro de la vivienda y estudios urbanos).
- DANE, (2005) CENSOS DE POBLACION Y VIVIENDA.
- DAPD. (Departamento Administrativo de Planeación Distrital). Alcaldía Mayor de Bogotá. 2004. Recorriendo Santa fe. Diagnóstico Físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá.
- (Departamento Administrativo de Planeación Distrital). Alcaldía Mayor de Bogotá. 2004. Recorriendo Kennedy. Diagnóstico Físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá.
- DUREAU Francoise y LULLE Thierry. Agosto de 1999. Movilidad espacial y transformaciones territoriales. Documento CEDE Uniandes 99-11. Bogotá.
- 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.
- IBÁÑEZ Marcela y JARAMILLO Samuel. Octubre 2002. Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia. Documento CEDE 14.
- MARTIN Juan de Dios. 2001. Algunas consideraciones en la formación y consolidación de la ciudad espontánea en Bogotá. En: Revista Territorios 6, pp. 76-100.

PARIAS Adriana. 2007. El carácter estructural del mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá. Mimeo.

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

PARIAS, Peña y FRESNEDA. Septiembre de 2005. 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.

SAENZ Acosta Hernando. 2006. El funcionamiento del mercado de arrendamiento en los barrios populares de Bogotá. Tesis de Maestría. CIDER-Uniandes.