

Informalidad del Siglo XXI: Características de la Oferta Informal de Suelo y Vivienda en Bogotá 2000 - 2010

Angélica Camargo Sierra
Adriana Hurtado Tarazona
Maestría en Gestión Urbana
Universidad Piloto de Colombia

X Seminario de Investigación Urbano-Regional
Bogotá, 19 de Septiembre de 2012

UNOS PUNTOS DE PARTIDA...



- Vivienda un bien insustituible e indispensable para la reproducción de las condiciones de vida. Suelo y vivienda como elementos analíticamente imbricados. (Jaramillo)
- 20 años de una política de vivienda orientada al mercado (Jaramillo y Cuervo), inoperante y que no atiende a los más pobres de los pobres. (Alfonso)
- Persistencia de la vivienda informal en el país.
- Dificultad metodológica para hacer seguimiento al crecimiento informal de las ciudades.

ALGUNOS ELEMENTOS TEÓRICOS...



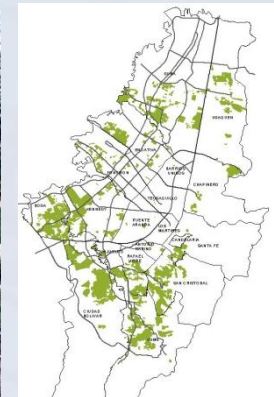
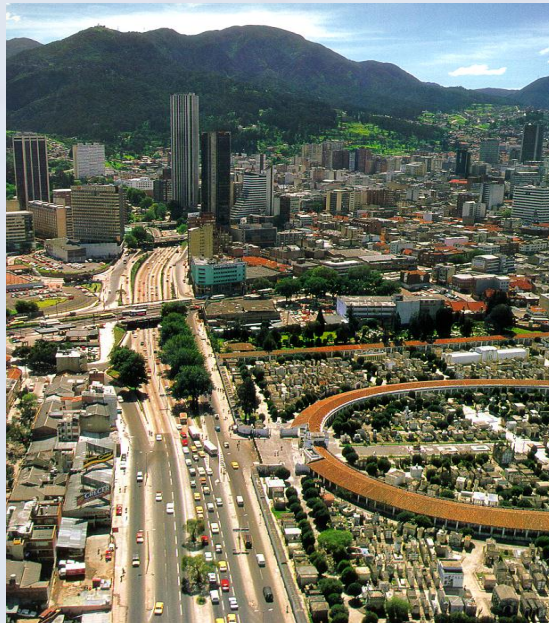
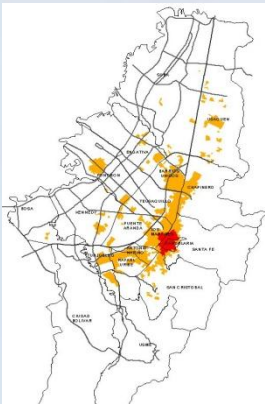
- **Lógicas de acceso al suelo** (Abramo): Lógica del Estado, la lógica del Mercado y la lógica de la necesidad.
- **Peculiaridades de la urbanización latinoamericana** (Jaramillo): Lento crecimiento económico vs acelerado crecimiento poblacional, régimen de salarios bajos, persistencia y difusión de actividades informales, rapidez del crecimiento urbano, aguda desigualdad del ingreso y gran debilidad del aparato estatal.
- **Relación informalidad y pobreza** (Smolka): La informalidad no es solamente un problema de pobreza, es un problema de acceso al suelo, que además genera y reproduce la pobreza.

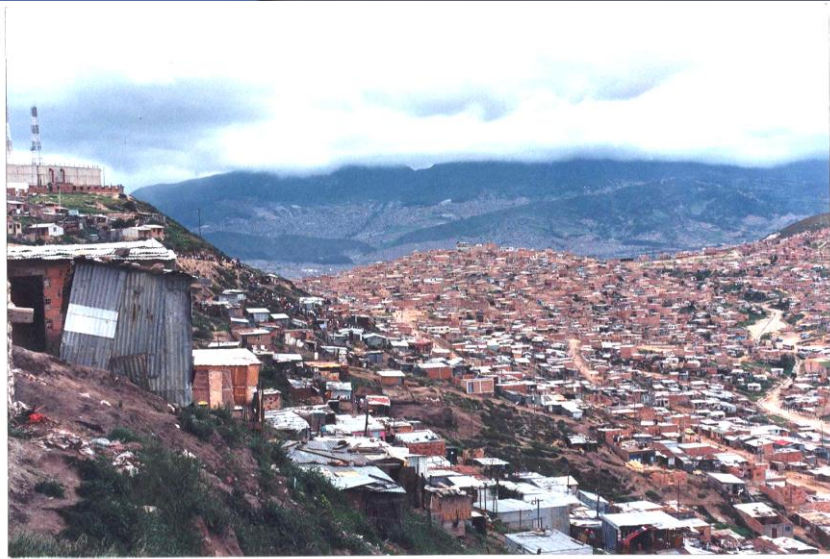
Funcionamiento de los mercados informales de suelo (Smolka, Jaramillo y Abramo)

- Mercado de suelo segmentado: formal e informal
- Invasión y loteos irregulares (asentamientos piratas)
- Submercado de loteos (vector de expansión de las ciudades) y submercado de suelo y vivienda en asentamientos de origen informal consolidados (vector de densificación).
- Loteos: Estructura oligopólica, financiamiento y definición de producto mediante prácticas premercantiles, capacidad de imposición de precios, anticipación de la infraestructura (regularización) y en un contexto de asimetría de la información.
- Interrelacionado con el mercado formal. El precio más bajo de la tierra formal es el precio tope de la tierra informal.

¿QUE HA PASADO EN BOGOTA EN CUANTO ACCESO AL SUELO DE LOS MÁS POBRES EN ESTOS 10 AÑOS DE APLICACIÓN DEL POT?

¿Qué ha pasado con la informalidad en Bogotá?

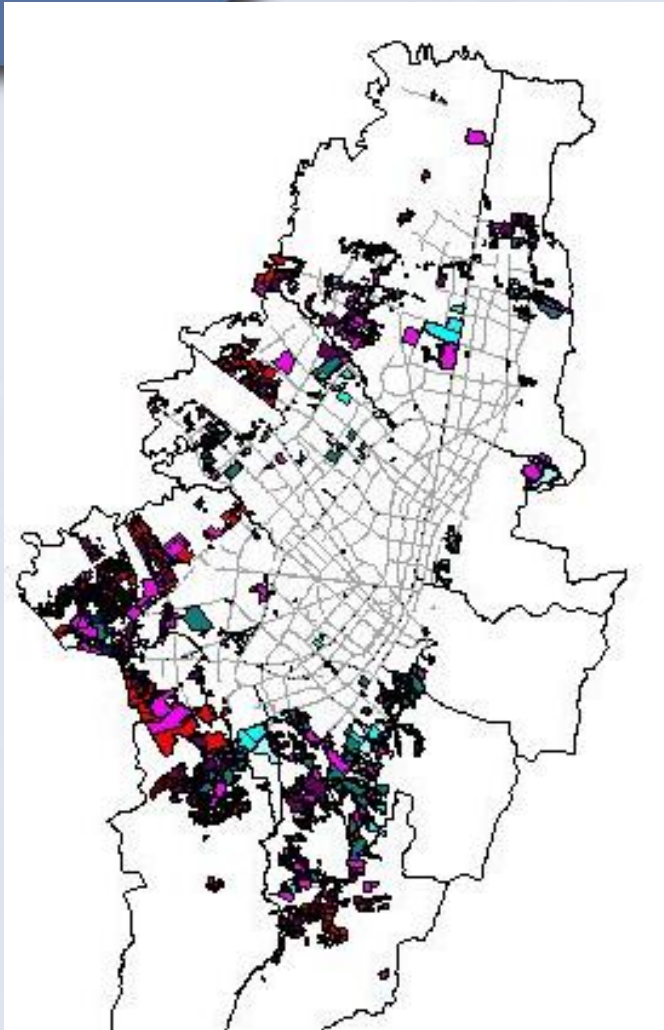






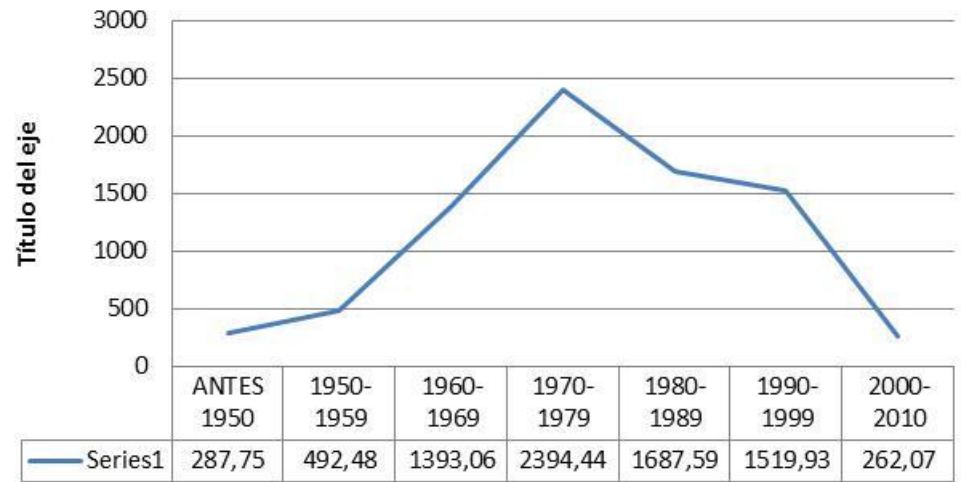
DINAMICAS DE EXPANSIÓN EN LA CIUDAD INFORMAL





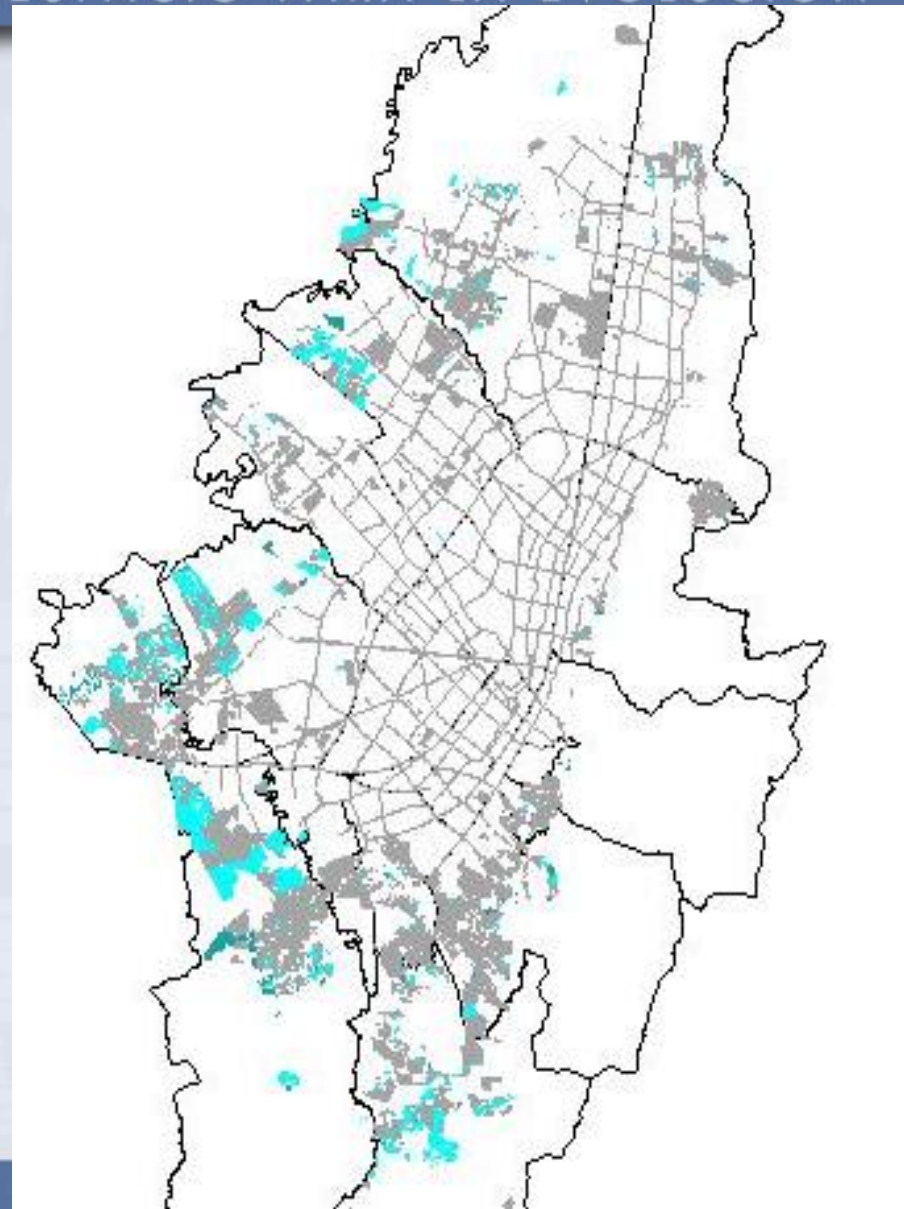
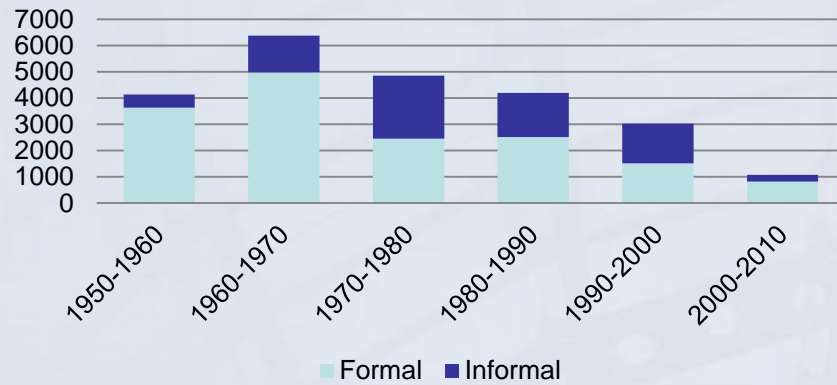
- Base cartográfica SDP y SDHT
- Recuperación uno a uno de la época de Origen de los asentamientos.
- 2000 – 2010 análisis multiemporal con aerofotografías y cruces de información.

Crecimiento Informal en hectáreas

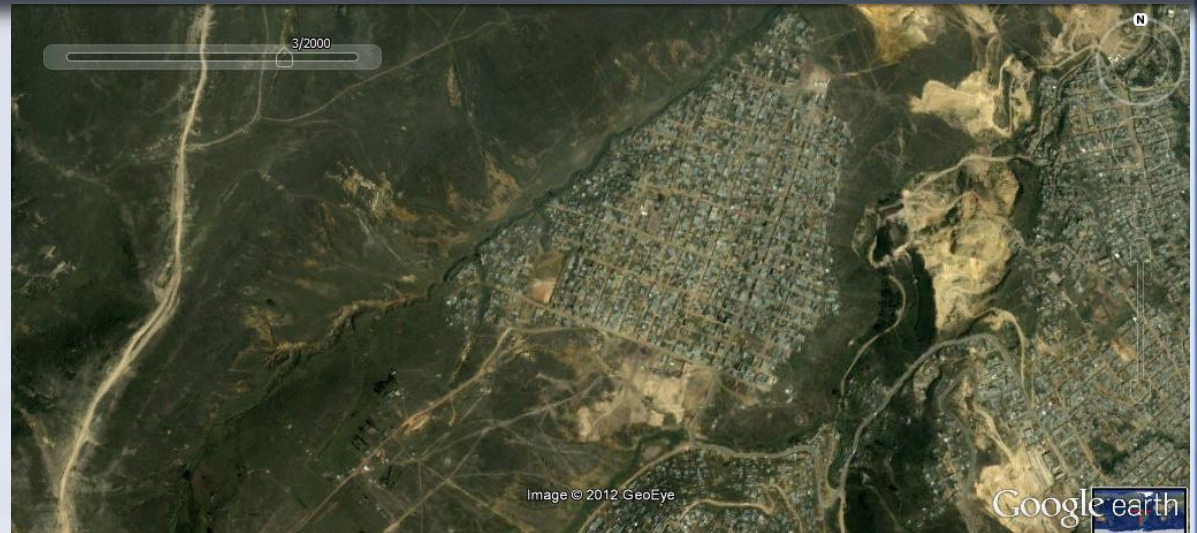


8037 has de suelo producido informalmente

Crecimiento (formal e Informal) en has por décadas

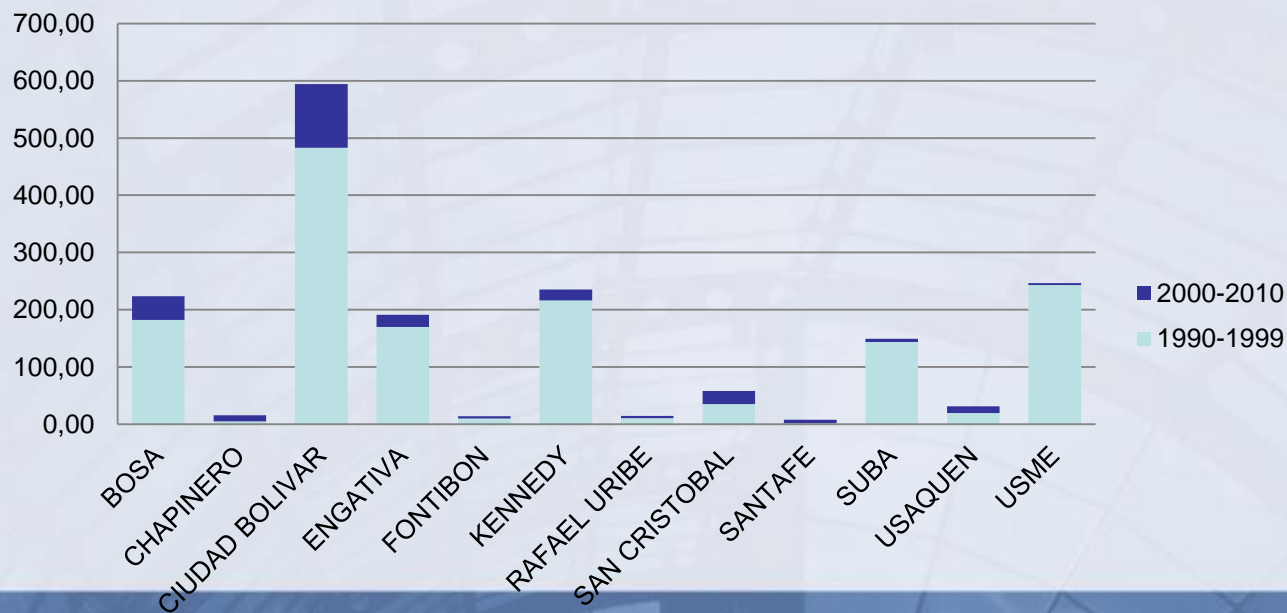


Ciudad Bolívar, donde se desarrollaron informalmente más de 500 hectáreas equivalentes al 41% del suelo producido en esta localidad y el 33% del suelo informal producido en la totalidad de la ciudad en el mismo periodo.

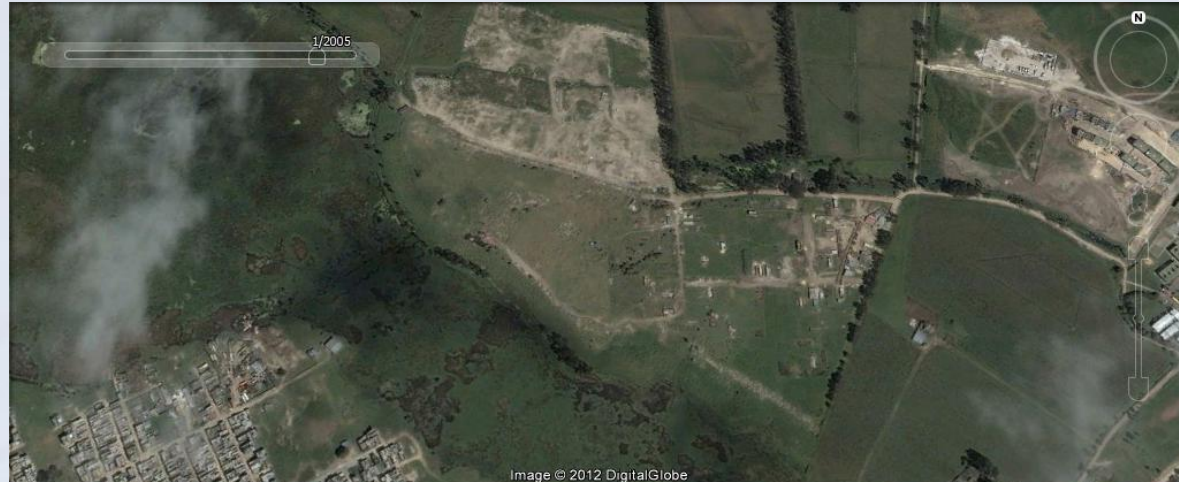


La siguiente localidad con mayor crecimiento fue **Usme** con 246 hectáreas, correspondientes al 30% de su crecimiento informal y al 14% del crecimiento informal de la ciudad. No obstante, el 98% del crecimiento informal de esta localidad en el curso de este periodo se generó en la década de 1990.

Crecimiento urbano informal 1990-2010



**UNIR II
Engativá**

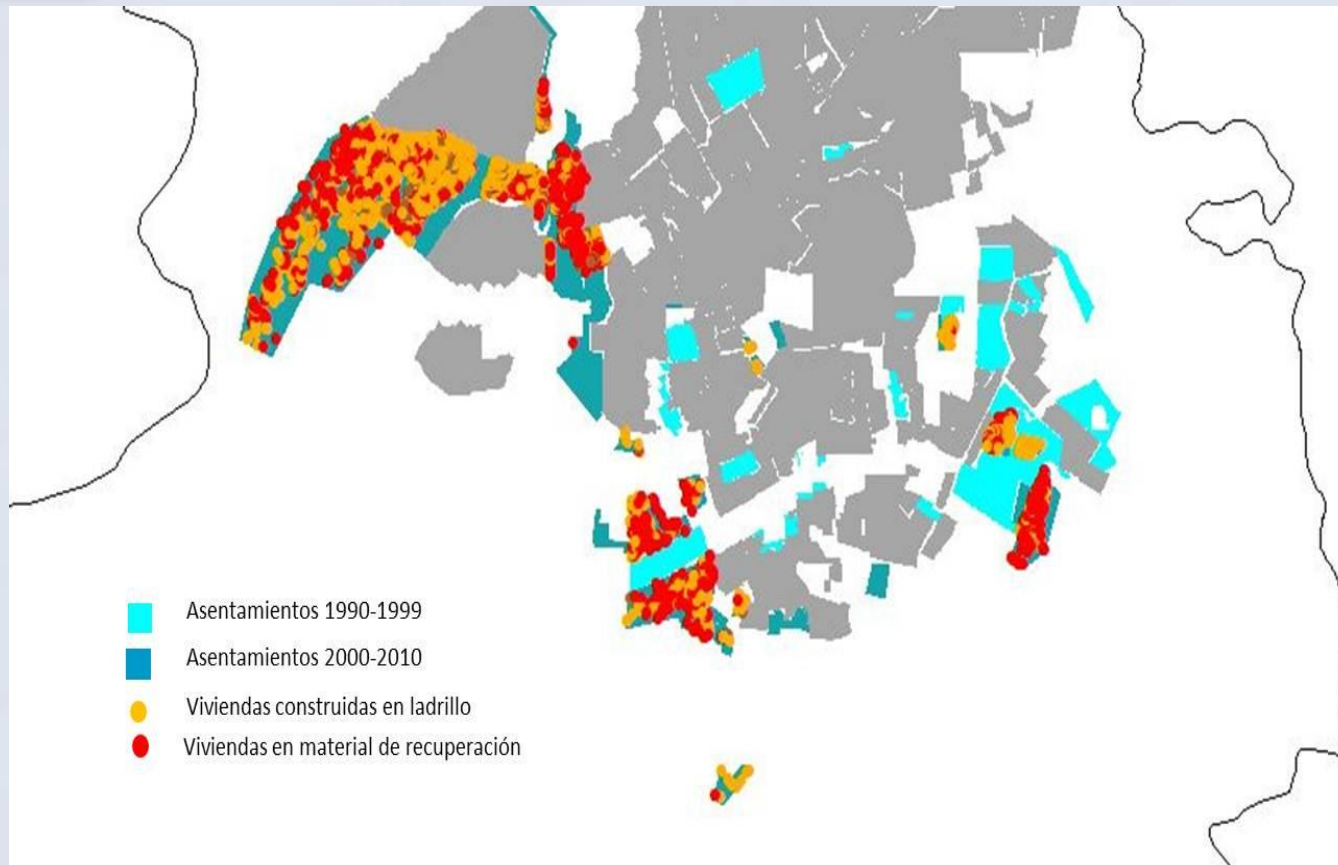


¿EN QUE CONDICIONES HABITACIONALES?

| LOCALIDAD | MADERAS O | | | | | |
|----------------------|---------------------|--------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| | LADRILLO - CONCRETO | | PREFABRICADOS | | RECUPERACION | |
| BOSA | 292 | 71,0% | 35 | 8,5% | 84 | 20,4% |
| CHAPINERO | 181 | 63,3% | 76 | 26,6% | 29 | 10,1% |
| CIUDAD BOLIVAR | 1419 | 49,5% | 196 | 6,8% | 1249 | 43,6% |
| ENGATIVA | 118 | 86,1% | 3 | 2,2% | 16 | 11,7% |
| FONTIBON | 9 | 81,8% | 0 | 0,0% | 2 | 18,2% |
| KENNEDY | 189 | 62,4% | 13 | 4,3% | 101 | 33,3% |
| RAFAEL URIBE | 42 | 53,2% | 5 | 6,3% | 32 | 40,5% |
| SAN CRISTOBAL | 91 | 62,3% | 14 | 9,6% | 41 | 28,1% |
| SANTAFE | 150 | 52,8% | 8 | 2,8% | 126 | 44,4% |
| SUBA | 189 | 80,4% | 10 | 4,3% | 36 | 15,3% |
| TUNJUELITO | 8 | 100,0% | 0 | 0,0% | | 0,0% |
| USAQUEN | 708 | 81,2% | 59 | 6,8% | 105 | 12,0% |
| USME | 655 | 54,4% | 48 | 4,0% | 501 | 41,6% |
| Total general | 4051 | 59,2% | 467 | 6,8% | 2322 | 33,9% |

La cobertura del servicio de agua en las viviendas detectadas es del 58%, siendo más severa su carencia en la localidad de Fontibón, que llega apenas al 18% y en Ciudad Bolívar que es del 35%. En el caso de la energía eléctrica las coberturas no son mucho mayores, en total es del 64% y muy bajas en las mismas localidades mencionadas. El caso más crítico es el de alcantarillado, apenas el 35% de las viviendas cuentan con este servicio, el 7% de las viviendas identificadas en Ciudad Bolívar, el 25% de las de Rafael Uribe y el 35% de las de Bosa y Kennedy cuentan con servicio de alcantarillado.





CARACTERÍSTICAS DE MERCADO

| Localidad | No. Lotes | Promedio área lotes | Promedio \$/m2 |
|---------------|-----------|---------------------|----------------|
| Engativá | 1 | 48 | \$ 625.000 |
| Bosa | 3 | 49 | \$ 277.500 |
| Suba | 5 | 69 | \$ 450.962 |
| Kennedy | 4 | 71 | \$ 450.126 |
| Fontibón | 1 | 96 | \$ 489.583 |
| San Cristóbal | 5 | 99 | \$ 103.437 |
| Ciudad | | | |
| Bolívar | 12 | 131 | \$ 109.685 |
| Chapinero | 6 | 271 | \$ 90.741 |
| Usme | 15 | 76 | \$ 107.190 |
| Usaquén | 7 | 290 | \$ 270.090 |
| Total | 59 | 120 | |

| Rango área de lotes | No. Lotes | Promedio de \$/m2 |
|---------------------|-----------|-------------------|
| 40-60 m2 | 7 | \$ 301.039 |
| 61-80m2 | 22 | \$ 178.411 |
| 81-150m2 | 7 | \$ 163.583 |
| 150-300 m2 | 4 | \$ 124.570 |
| 300-400 m2 | 3 | \$ 95.771 |
| más de 1000 m2 | 4 | \$ 87.292 |
| Total | 47 | |

| Documento soporte | No. Lotes | Promedio de \$/m2 |
|-------------------|-----------|-------------------|
| Escritura | 35 | \$ 227.017 |
| Promesa de venta | 10 | \$ 108.854 |
| sin información | 17 | \$ 145.833 |
| Total | 64 | \$ 193.682 |



| Persona que vende | No. Ocupaciones | Promedio de \$/m ² |
|----------------------|-----------------|-------------------------------|
| Dueño | 13 | \$ 165.126 |
| Herederero | 2 | \$ 245.833 |
| Vecino | 3 | \$ 331.019 |
| Intermediario | 4 | \$ 495.126 |
| JAC | 3 | \$ 261.512 |
| Sin información | 39 | \$ 128.919 |
| Total general | 64 | \$ 193.682 |

De las 64 visitas, en 12 informaron que el dueño de los terrenos en venta también vende terrenos en otras zonas de la localidad.

DINAMICAS DE DENSIFICACIÓN EN LA CIUDAD INFORMAL

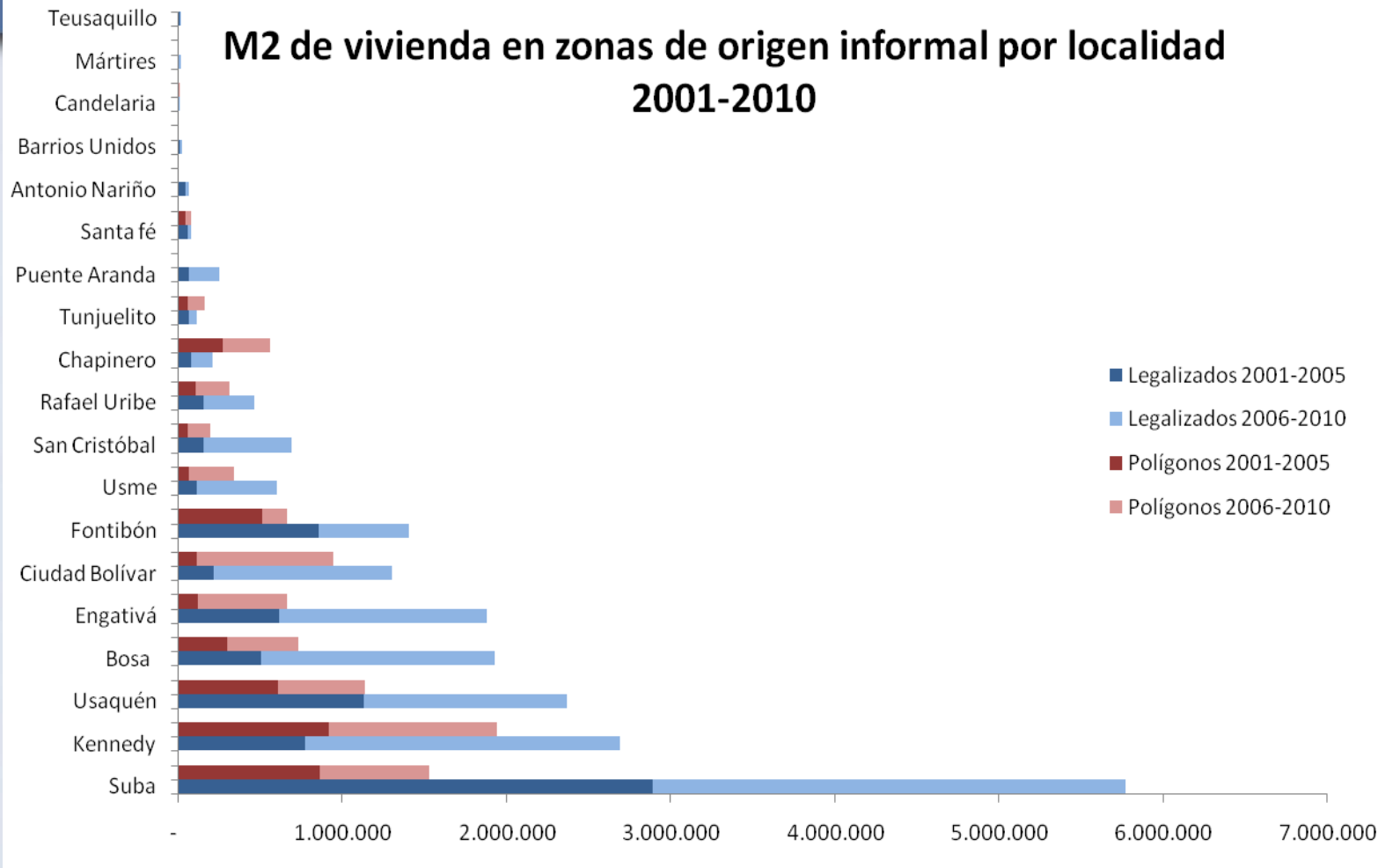


CENSO DE EDIFICACIONES

En total se identificaron 29'071.765 m2 nuevos de vivienda entre 2001 y 2010, de los cuales el 68% se encuentra en barrios legalizados y el 32% en los polígonos de control de la SDH. Del total de m2 nuevos, el 40,2% comenzaron construcción entre 2001 y 2005, y el 59,8% entre 2006 y 2010, lo que sugiere que las áreas legalizadas se han densificado más en la última mitad de la década y que los nuevos asentamientos informales aparecen también con más intensidad en este período.

| Período | M2 vivienda | % |
|------------------|-------------|--------|
| 2001-2005 | 11.680.982 | 40,2% |
| 2006-2010 | 17.390.783 | 59,8% |
| Total | 29.071.765 | 100,0% |

M2 de vivienda en zonas de origen informal por localidad 2001-2010



Densificación de barrios legalizados recientemente





ALGUNAS REFLEXIONES FINALES

- La informalidad urbana persiste con importancia en esta última década...(25% del suelo producido)
- La ciudad COM-FUSA (Abramo) ¿Metropolización de la urbanización informal?
- La informalidad reciente es mucho más costosa
- Tolerancia informada y activa
- Se perciben cambios en las dinámicas de los agentes (mas atomizados, diversificado, mayor capacidad de escoger)
- La oferta formal se evidencia como absolutamente insuficiente y desarticulada con las lógicas populares de acceso a vivienda