



Universidad de
los Andes

MESA REDONDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - DIEGO ECHEVERRY CAMPOS

FORO: Arrendamiento y
Vivienda Popular en Colombia
como
Alternativa Habitacional



Hernando Sáenz Acosta

*VIVIENDA EN ALQUILER
EN BARRIOS POPULARES
DE BOGOTÁ.*

Hernando Sáenz Acosta

PRIMERA CONSIDERACION:

- *Los pobres desarrollan su propia racionalidad, aquella que les garantice sobrevivir y en la medida de lo posible alcanzar cierta seguridad, en particular por el acceso a una vivienda, escenario central de la reproducción de las unidades domésticas.*

SEGUNDA CONSIDERACION:

- *A partir de identificar esa racionalidad se puede pensar en una amplia gama de mercados de vivienda en alquiler en los barrios populares, cuyos extremos son la versión capitalista y otra solidaria, una amalgama de los principios rectores de la economía como son la subsistencia y la búsqueda de un beneficio individual.*

TERCERA CONSIDERACION:

- *Propuesta de la ciudad caleidoscópica para entender las estrategias residenciales es pertinente como referente, si bien se enfoca en lo que Abramo llama la Ciudad formal (convención urbana, orden espacial segmentado, microdecisión individual, macrotransformación del orden urbano, racionalidad mimética).*

CUARTA CONSIDERACION:

- *Algunos aspectos a tener en cuenta en la localización residencial de los sectores de menores ingresos: acceso a red de relaciones, capital humano, preferencias de localización (accesibilidad, efecto vecindario y estilo de vida), mercado inmobiliario.*

QUINTA CONSIDERACION:

- *El barrio popular es más plástico que el conjunto habitacional. La libertad urbanística potencial o efectiva es incorporada en el precio de la vivienda.*

SEXTA CONSIDERACION:

- *¿Nos encontramos ante submercados espacialmente rígidos donde está ausente la movilidad residencial o donde esta se limita a una zona específica de la ciudad? ¿Quiénes actúan bajo la lógica de la necesidad? ¿Solo un segmento de pobladores que viven en arriendo en los barrios populares? ¿Existen distintos tipos de arrendadores? Lo popular como un escenario diverso y heterogéneo socialmente.*

SEPTIMA CONSIDERACION:

- *Las políticas públicas centradas en formalizar lo que se cree es informal no son suficientes para mejorar el bienestar de los hogares de menores ingresos. El reto está en plantear como integrar las fortalezas de este proceso y en ese sentido se puede retomar la discusión de Coraggio acerca de una Economía Popular Urbana.*

OCTAVA CONSIDERACION:

- *El acceso a redes ayuda a sobrevivir...pero al mismo tiempo limita la libertad debido al sistema de normas y reglas de comportamiento que regulan este mercado (bajos precios a cambio de hacinamiento, conflictos con propietarios o inquilinos, etc.)*

NOVENA CONSIDERACION:

- *La normatividad existente es parcialmente reconocida en los sectores populares, pero puede empezar a institucionalizarse cuando el barrio se va consolidando. Rol de las inmobiliarias en los sectores populares (un agente poco estudiado).*

DECIMA CONSIDERACION:

- *Existen tres tipos de políticas que deben tenerse en cuenta: **Suelo** (dilema entre el zoning y la libertad urbanística popular; participación ciudadana en el OT que es cuestionada y procesos de renovación urbana como estrategia de city marketing.)*

UNDÉCIMA CONSIDERACIÓN:

- ***Política de vivienda** que hace énfasis en el país de propietarios responde a una visión patrimonialista que superpone el interés individual sobre el general*
- *Grandes operaciones de VIS que no son sostenibles a largo plazo por un tema de externalidades negativas de la aglomeración urbana que son criticadas en los barrios populares.*
 - *Escenario actual donde predominan subsidios a la demanda.*
- *Desarticulación con la dinámica de la ciudad y con las políticas de suelo*

DECIMO SEGUNDA CONSIDERACION:

- *Política de **Alquiler**: La ley 820 de 2003, favorecería al inquilino frente al arrendador: límites superiores al monto a pagar, imposibilidad de interrumpir el contrato de manera unilateral por parte del arrendador y la ausencia de depósitos como la garantía. Si se parte de agentes similares (arrendatario y arrendador) la política redistributiva es inoperante.*
- *Por el contrario, si se quiere fomentar la incursión del sector privado como oferente de vivienda en alquiler sí se necesita un esquema de solidaridad entre arrendador y arrendatario o un sistema de garantías, para tener en cuenta los bajos ingresos de la demanda que se pretende cubrir.*

Política pública

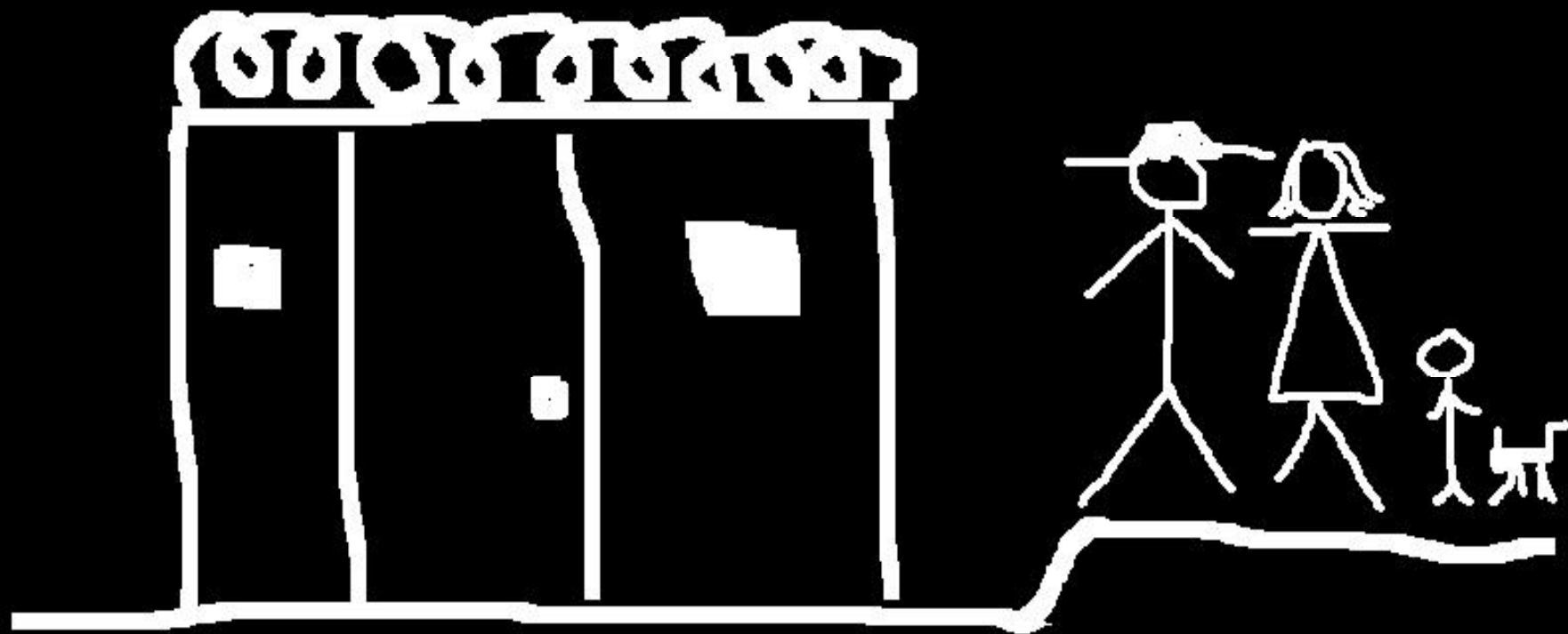
- En relación a la oferta actual: ¿Cómo legitimar la norma? ¿O se trata de revisar y criticar a esta última?
- En relación a la creación de una nueva oferta: La actual oferta de VIS inhibe un submercado de alquiler o en su defecto agrava aún más las condiciones habitacionales de los hogares de menores ingresos. Diversificar la opciones y no solo pensar en apuestas por un mercado de tipo capitalista.

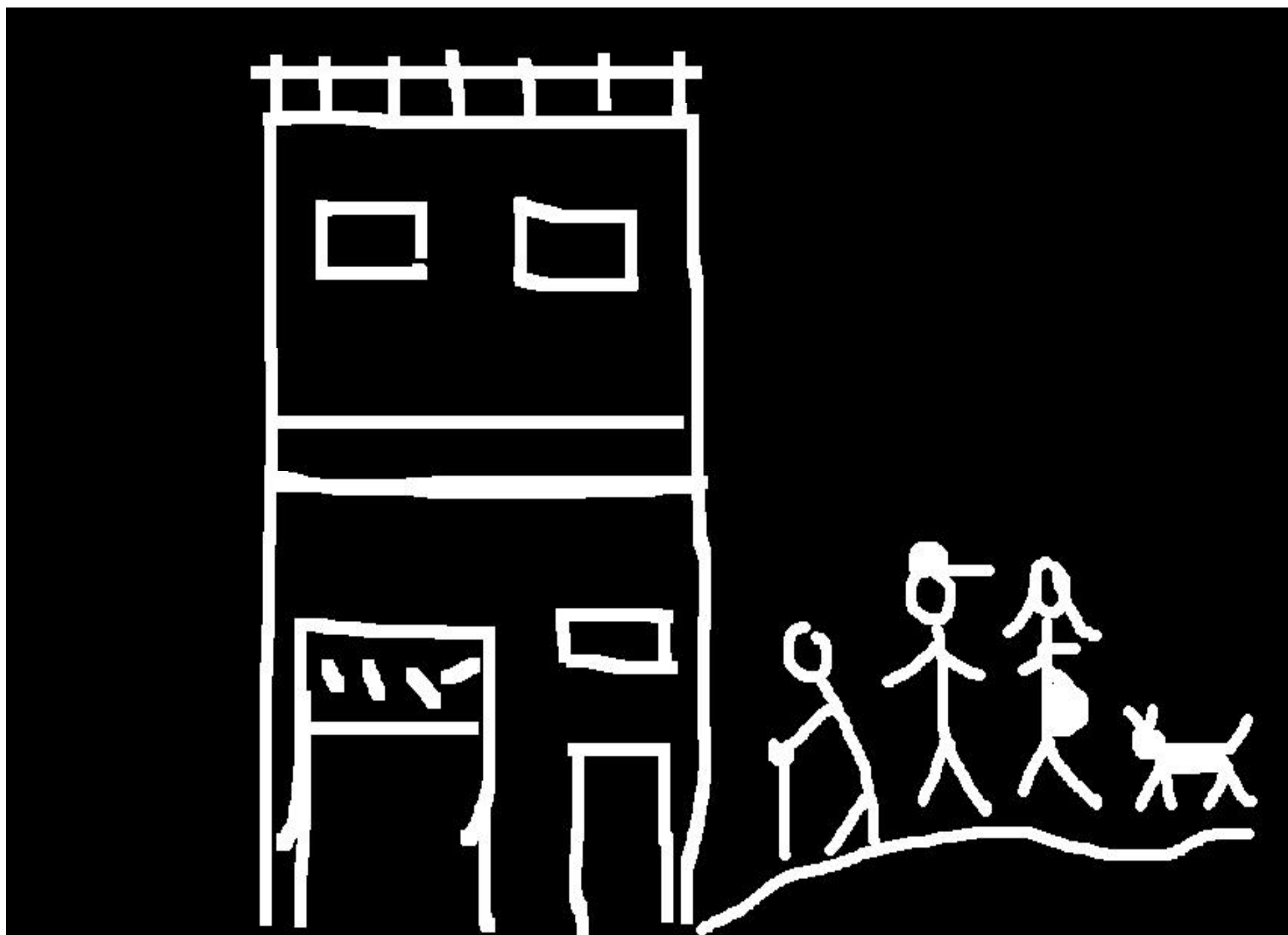
Política pública

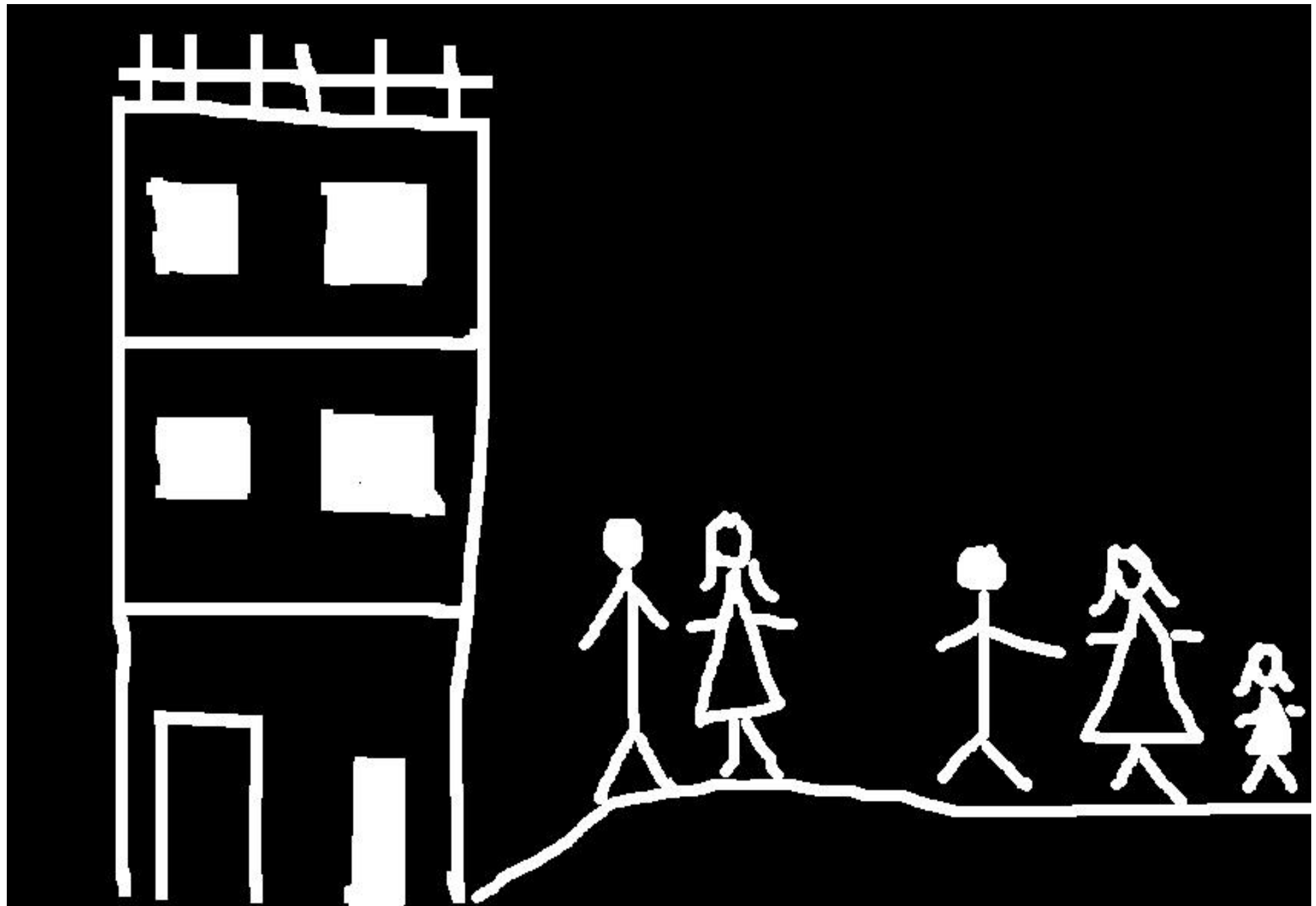
- Como enfrentar la segregación socioespacial a través de una política de vivienda en alquiler. (Mezcla de residentes).
- Y la vivienda usada en los barrios populares: (dilema de la renovación: operación bulldozer o densificación planificada con lo existente).

Política pública.

- ***El funcionamiento del mercado de arrendamiento adquiere particularidades si se toma en cuenta las condiciones de localización, origen y desarrollo del barrio.***









Gracias