

**FORO:** Arrendamiento y  
Vivienda Popular en Colombia  
como  
**Alternativa Habitacional**



# LA VIVIENDA EN ARRIENDO EN LOS PROGRAMAS DE RENOVACIÓN

Diversificación de oferta y alternativas para la  
vivienda en el Centro.

**DORIS PATRICIA NOY**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



BOGOTÁ  
POSITIVA  
GOBIERNO DE LA CIUDAD

# EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA

**FORO: Arrendamiento y vivienda popular en Colombia.**  
Alternativa Habitacional.

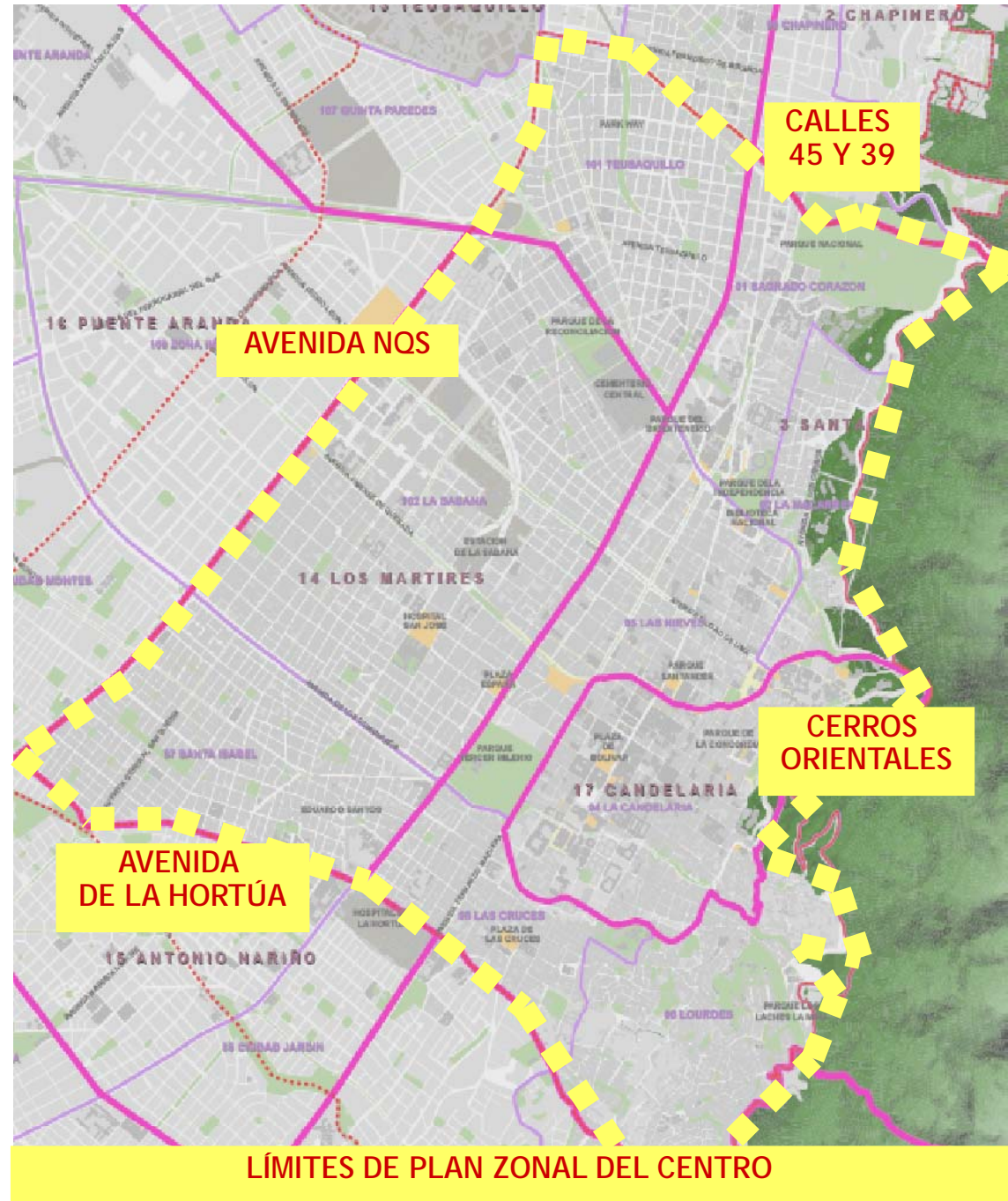
**LA VIVIENDA EN ARRIENDO EN LOS PROGRAMAS DE RENOVACIÓN**  
Diversificación de oferta y alternativas para la vivienda en el Centro.

**DORIS PATRICIA NOY**

Bogotá, octubre de 2009



- **4 Localidades:** La Candelaria, Santa Fe, Los Mártires, Teusaquillo
- **9 UPZ:** La Candelaria, Las Cruces, Sagrado Corazón, Las Nieves, La Macarena, Teusaquillo, Lourdes, Sabana y Santa Isabel





- 1.730 Has. (5,3% del área de la ciudad)
- 550 Has. RU (35% del área de la operación)
- 59 barrios
- Población residente: 259.580
- Población flotante: 1.707.7456
- Hogares 70.001 - Viviendas 48.696
- 1,4 hogares por vivienda
- 73% de la población en estratos 2 y 3
- Línea de pobreza: 35.820 personas (13,8%)



ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

EQUIPAMIENTOS

PATRIMONIO CULTURAL

COMERCIO Y SERVICIOS



## CARACTERÍSTICAS POBLACIONALES

LOCALIDADES	ECV-2003	ECV-2007	TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL
<b>Total Bogotá</b>	<b>6.625.222</b>	<b>7.035.155</b>	<b>1,5</b>
Santa Fe	95.351	96.241	0,2
Teusaquillo	134.830	139.298	0,8
Los Mártires	94.009	94.944	0,2
La Candelaria	23.243	22.115	-1,2

Las localidades del Centro de Bogotá no están creciendo al mismo ritmo de la ciudad, en atención a que sus dinámicas urbanas no presentan una importante oferta de suelo o de vivienda.

- Durante los últimos 10 años se construyeron en el centro de la ciudad edificaciones que **equivalen tan solo al 2% del total iniciada en la ciudad**, de los cuales sólo el 34% corresponden a vivienda. El 70% de estas viviendas se localizaron en la UPZ Sagrado Corazón, en sectores catalogados dentro de los estratos 4 y 5.
- El 40% de esta área total construido se localizaron en zonas con tratamiento de renovación urbana. De los 234.611 m<sup>2</sup> construidos en zonas con tratamiento de renovación urbana, el 46% (107.714 m<sup>2</sup>) se construyó en zonas de estrato medio-bajo, el 39% (91.873 m<sup>2</sup>) en zonas de estrato medio-medio y el 15% en zonas de estrato bajo.

## CARACTERIZACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

- El **50 %** de la población del centro en las zonas de renovación urbana **no son de Bogotá**.
- El 35% de la población llegó en los últimos 10 años y el promedio de tiempo de residencia en la zona es de 20 años.
- El grupo predominante es de personas mayores de 50 años.
- Las **familias son extensas** (6 miembros por hogar). El promedio de personas por hogar supera el promedio de la ciudad.
- La jefatura del hogar en 64.9% es femenina y el 35.1% es masculina.
- En la zona de renovación urbana se encuentra que las familias tienen ingresos promedio de **\$20.722 de ingreso diario y \$645.547 de ingreso mensual**.
- Los ingresos de las familias provienen en un 59% del trabajo informal y el 41 % del trabajo formal.
- Estas familias destinan en promedio el **34%** de los ingresos a pago de arriendo.
- En el centro predomina el **estrato 3 (58,1%) y el estrato 2 (27,3%)**.
- El 66,3% de las viviendas son casas, el 22,2 son apartamentos, el 6,7% son inquilinatos y el 4,4 son cuartos. El **73,3% de estas viviendas son compartidas** y solo el 26,7% no son compartidas.
- El **53,6% de los hogares vive en arriendo**, el 40,2% son propietarios, el 1,2% son subarrendatarios, el 1,7% no paga y el 3,3% o cuida la casa, o es una posesión o es una invasión.
- El 60% de los arrendatarios **no tiene** contrato de arriendo
- Adicionalmente, hay un grupo importante de población que por periodicidad de ingreso, diario (20%) y semanal (5%), **no podría aspirar a cumplir con las condiciones que se exigen para adquisición de vivienda** (particularmente condiciones de crédito) o para arriendo formal (cumplimiento de requisitos para firma de contrato).

# POTENCIAL DE ARRENDAMIENTO EN EL CENTRO

## INTERES EN ARRENDAR UNA VIVIENDA

GRUPOS	EMPLEADOS SECTOR FORMAL	EMPLEADOS SECTOR EMPRESARIAL Y PÚBLICO	PROPIETARIOS DE ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO	PROFESIONALES Y EMPRESARIOS	TOTAL
Interesados	12.5	2.9	8.1	2.3	25.8

Estudio Corporación La Candelaria, Oferta y Demanda en el Centro, 2006.

### PORQUE QUIEREN VIVIR EN EL CENTRO

- Excelentes condiciones de Localización.
- Equipamientos y Servicios
- Buenas relaciones sociales- Arraigo
- Posibilidades de empleo.
- Opciones de recreación y cultura.
- Servicios de Transporte

### PREOCUPACIONES DE VIVIR EN EL CENTRO

- Inseguridad
- Población de Calle
- Prostitución
- Vendedores al margen de la ley.
- Pandillismo
- Ruido y polución





# PLAN DE ACCIÓN DE VIVIENDA EN ZONAS DE RU

- **Fomento del arriendo de vivienda** y el uso eficiente de las edificaciones en la zona de renovación urbana del centro de Bogotá.
- Mediante **procesos de densificación y reciclaje de estructuras** contribuir a repoblar el centro ofreciendo alternativas de acceso a una vivienda digna, ya sea en propiedad o en arriendo.
- **Regulación del mercado** del suelo de renovación urbana a través del **banco de tierras** y de la aplicación de los instrumentos de ordenamiento territorial.
- **Fomento de comercio y servicios** para suplir necesidades básicas y consolidación de infraestructuras que favorezcan la vida de barrio.
- Diseño y puesta en marcha de **mecanismos de concertación y consulta con los ciudadanos** que habitan la zona de renovación urbana del centro de Bogotá y **con el sector privado inversionista**.
- Adecuación y expedición de **normatividad que permita al Distrito actuar como promotor** de vivienda de interés social en la zona de renovación urbana y fomentar el arrendamiento.
- **Coordinación y cooperación** entre entidades públicas, el sector privado, el sector solidario y cooperativo para la garantía de vivienda digna en la zona de renovación urbana.
- Coordinación interinstitucional entre el nivel nacional y distrital, entre el nivel distrital y las localidades, y entre las entidades distritales.
- **Promoción de tipologías de vivienda** acordes con la situación socioeconómica, composición actual de las familias, y actividades de población.





# ALTERNATIVAS DE ARRENDAMIENTO EN EL CENTRO

- LEY DE ARRENDAMIENTOS (LEY 820 DE 2003)
- REIT – REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (FONDOS INMOBILIARIOS) Y TITULARIZACIONES
- SUBSIDIO PARA ARRENDAMIENTO EN ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



GOBIERNO DE LA CIUDAD

# Gracias!

