



LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LOS ASENTAMIENTOS AUTOGESTIONADOS DESDE LA VIVIENDA INFORMAL

¿UN FACTOR DETERMINANTE DE ESTE FENÓMENO?

JORGE ENRIQUE TORRES
RAMÍREZ

Mesa 12. Problemas y desafíos
metropolitanos 6: Informalidad
urbana

1. LA INFORMALIDAD

El concepto de informalidad se relaciona principalmente con la economía, ámbito dentro del cual se han desarrollado nociones conocidas, principalmente asociadas con el mercado laboral (trabajo informal), y con las formas de producción de bienes y servicios (incluida la vivienda).

Sobre el tema:

... el campo de aplicación del término sector informal abarca "las acciones de los agentes económicos que no adhieren a las normas institucionales establecidas o a los que se niega su protección" (CEPAL)

O bien, incluye "todas las actividades generadoras de ingresos no reguladas por el Estado en entornos sociales en que sí están reguladas actividades similares" (Castells y Portes).

... se considera que la producción informal de vivienda constituye, específicamente, una de las formas de producción de este bien.

El vínculo entre la economía y la vivienda informal lo trata Samuel Jaramillo, cuando cataloga la autoconstrucción como una de las formas de producción de este bien. *Se trata de una forma de producción en la cual el productor asume simultáneamente las funciones de trabajo directo, control técnico y control económico de la producción, en un proceso productivo orientado en principio al auto suministro de la vivienda.*

2. CIUDAD INFORMAL

Existen actividades de origen informal en la ciudad que son importantes por su tamaño

Comercio, servicios y empleos generados.

Producción de bienes para mercados locales y regionales.

Desarrollo progresivo y mantenimiento del stock residencial de origen informal.

Alquiler de áreas residenciales y de otros usos de este stock.

Desde su inicio, estas actividades se relacionan de diversas formas con sectores económicos formales, especialmente productores de materia prima e insumos, bienes intermedios, etc.

El dinamismo que genera el agregado de estas actividades económicas conlleva con el tiempo el crecimiento de buena parte de las unidades productivas y el inicio de una fase progresiva de legalización, es decir, su integración a la economía formal.

2. CIUDAD INFORMAL

Se recurre a la aplicación de la normatividad que regula el ordenamiento territorial como elemento diferenciador, introduciendo el concepto de ilegalidad.

Las denominaciones que la política pública y la misma literatura han asumido sobre los asentamientos de origen no formal ilustra diferencias que comprenden desde la erradicación hasta su reconocimiento.

En materia habitacional y urbana

Sin embargo, el dimensionamiento económico y su dinamismo en la vivienda informal es complejo debido a la existencia de fases en la construcción en que se mezclan actividades económicas informales con las formales.

Esta falta de precisión sobre la comprensión del fenómeno tiene incidencia sobre su diagnóstico, la formulación de los programas y proyectos, el gasto público asignado, etc.

3. EL MERCADO DE ALQUILERES RESIDENCIALES EN BOGOTÁ

Evolución de la tenencia de vivienda en Colombia y Bogotá.

Hogares según tenencia de la vivienda en arriendo o subarriendo – Años 2020 y 2024 (DANE – ENCV):

- Total nacional, cabecera: 43,9% - 47,7%
- Bogotá D.C.: 49,4% - 50,5%

¿Se trata de una “preferencia” por el arrendamiento o, el resultado de la acción de un conjunto de causas que se generan desde la oferta formal y las limitaciones de la capacidad económica de los demandantes?

Por qué se produce esta pérdida de participación de la vivienda propia cuando desde 1972 la política sectorial y macroeconómica se han enfocado en el estímulo a la producción de vivienda nueva y se ha creado un instrumental para facilitar el acceso de los hogares de ingresos medios y medio bajo:

- Crédito hipotecario
- Subsidio familiar de vivienda nacional y de entidades territoriales
- Garantías de cartera, etc.

Como resultado se han registrado varios períodos del conocido “boom” de la construcción, especialmente de las ventas anticipadas.

¿Y la vivienda informal cómo se financia ?

4. EL POTENCIAL ECONÓMICO DE LA VIVIENDA INFORMAL EN BOGOTÁ

Arrendamientos

- Estratos 1-3 (EMB 2021 DANE):
 - 53,5% de los hogares vive en arriendo (poco más de 1.200 mil hogares)
 - Agregado de \$9,3 billones al año / promedio canon mensual a precios corrientes.
- En Bogotá:
 - Cada mes se arriendan aproximadamente 1.300 viviendas en los estratos medio y alto (4, 5 y 6) (Galería Inmobiliaria)
 - Entre 2017 y 2021 se crearon 334 mil nuevos hogares que viven en arriendo. El mercado generó una oferta de 50 mil viviendas disponibles para arriendo entre el 2016 y el 2022 (SDHT).

Comercio

- Seis localidades (Ciudad Bolívar, Usme, Tunjuelito, Rafael Uribe, San Cristóbal, Bosa): agregan 110 mil negocios, 69 mil de éstos podrían desarrollar su actividad en el ámbito de la informalidad. (Censo de Unidades Económicas – DANE).

Actividad económica en la vivienda

- Estratos 1-3 (EMB 2021 DANE): 102 mil viviendas en las que algún espacio de la edificación está dedicado a negocios de industria, comercio o servicios.

Empleo

- Estratos 1-3 (EMB 2021 DANE): 749 mil personas realizan su trabajo en la vivienda (27,6% de los que estaban trabajando).

Actividad edificadora

- Seis localidades (Ciudad Bolívar, Usme, Tunjuelito, Rafael Uribe, San Cristóbal, Bosa):
 - Incremento neto del área construida de 864.754 m² (2023); 1.567.205 m² (2024).
 - El área residencial construida a 2023 asciende a 66.721.722 m² (29,5% del Distrito capital).

4. EL POTENCIAL ECONÓMICO DE LA VIVIENDA INFORMAL EN BOGOTÁ

¿Cómo se contrasta la actividad edificadora de los asentamientos autogestionados con la producción formal en Bogotá?

¿Podrían considerarse como un aporte al crecimiento del PIB de Bogotá?

La autoconstrucción en Bogotá aporta el 34% de la producción de vivienda, con un ritmo de producción de 0,47 viviendas por cada nuevo hogar, representando el 62% y 56% del total de viviendas producidas para segmentos de bajos ingresos en los dos últimos períodos intercensales (CEDE, 2022)

(Contraste) Bogotá:

Área licenciada para VIS – 2023: 2.100.000 m² (ODEB -DANE)

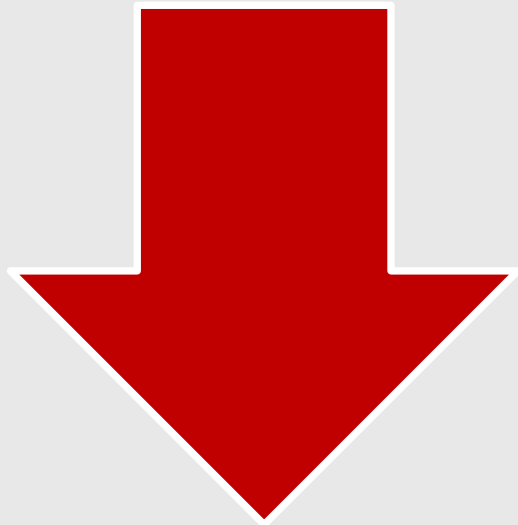
Área causada vivienda (apartamentos y casas) agregado 2023: 2.537.546 m² (CEED – DANE)

4. EL POTENCIAL ECONÓMICO DE LA VIVIENDA INFORMAL EN BOGOTÁ



* El crecimiento del stock y del área de origen informal constituyen un fenómeno trascendental de esta ciudad, donde se ha generado una importante economía popular.

*La importancia del mercado de alquileres residenciales.



* No obstante, los asentamientos autogestionados constituyen un acumulado de precariedades, especialmente en materia de: equipamiento, condiciones habitacionales de tipo cualitativo, calidad ambiental, calidad urbanística, calidad urbana, etc.

* A nivel socioeconómico, las formas de exclusión social, la pobreza, etc., derivan en limitaciones a la formación de capital humano, especialmente.

4. EL POTENCIAL ECONÓMICO DE LA VIVIENDA INFORMAL EN BOGOTÁ

¿Cómo explicar este fenómeno?, ¿Qué lo ha motivado?

Condiciones de la oferta del mercado

- Rezago:
 - *Tamaño del stock respecto del tamaño de la población.*
 - *Producción de vivienda formal respecto de la formación anual de nuevos hogares.*
- Financiación de vivienda concentrada en el crédito hipotecario.
- Insuficiencia de recursos para SFV.
- Limitaciones en la diversidad de la oferta de vivienda social en cuanto a localización, tipología, características constructivas y arquitectónicas, acabados, etc.

Limitaciones económicas de la demanda para su acceso al mercado y a los programas de la PP

- Naturaleza de las ocupaciones.
- Nivel de ingresos.
- Pobreza, segregación social, exclusión (persistencia y factores de reproducción).
- Gustos y preferencias diferentes a los que atiende la oferta formal.
- Factores culturales que trascienden el precio de mercado.

5. LAS RENTAS PRODUCIDAS POR LA VIVIENDA DE ORIGEN INFORMAL CONSTITUYEN UNA DE SUS CAUSAS DETERMINANTES

De la función habitacional a la función económica de la vivienda en un horizonte de largo plazo: *Las funciones de la vivienda* de Orlando Fals Borda.

- El objetivo de los hogares trasciende el uso habitacional avanzando hacia la evolución de las funciones económicas de la vivienda y su consolidación como vivienda productiva.
- La consolidación hacia la vivienda productiva implica procesos constructivos de ampliación y por tanto actividad edificadora.
- Los autogestores crean sus ocupaciones (laborales) y generan rentas a partir del alquiler de espacios y la gestión de negocios propios en la vivienda.
- Esta actividad económica inicial se expande al localizarse en estos asentamientos una oferta importante de alquileres inmobiliarios, una oferta de bienes y servicios, generación de empleo, etc.

5. LAS RENTAS PRODUCIDAS POR LA VIVIENDA DE ORIGEN INFORMAL CONSTITUYEN UNA DE SUS CAUSAS DETERMINANTES

La función productiva de la vivienda y la generación de rentas constituyen una de las fuentes principales (si no la principal) de financiación del desarrollo progresivo.



El origen de esta actividad ha llevado a un desconocimiento de su importancia económica y a su invisibilización cuando se trata de justificar el mayor gasto público en producción de vivienda nueva frente a los programas de mejoramiento. El mejoramiento está muy asociado al desarrollo progresivo de la vivienda y, en consecuencia, a los efectos multiplicadores de la edificación.



Los asentamientos autogestionados hacen parte de la identidad urbana, socioeconómica y de la riqueza cultural de la ciudad, producto de una migración rural diversa, de los diferentes modelos de ocupación del suelo y de gestión de la vivienda, y de los rasgos propios de la economía que han engendrado.

5. LAS RENTAS PRODUCIDAS POR LA VIVIENDA DE ORIGEN INFORMAL CONSTITUYEN UNA DE SUS CAUSAS DETERMINANTES

Entonces

...

¿Qué hacer con este potencial?