

1 El Proyecto de Investigación

Objetivo General: Analizar las problemáticas de los asentamientos de origen informal consolidados en Bogotá, particularmente de aquellos que tienen más de 20 años de formación. El estudio se concentrará en estudiar los aspectos relacionados con las condiciones de habitabilidad, las transformaciones de las viviendas y las características de sus ocupantes.

Objetivos Específicos:

- Identificar los patrones de crecimiento urbano en Bogotá, particularmente en relación con los asentamientos de origen informal.
- Caracterizar las transformaciones físicas y sociales de las viviendas y el entorno de los barrios de origen informal consolidados en la ciudad.
- Proponer alternativas de política pública habitacional en el marco del análisis en perspectiva comparada con los resultados de los demás países integrantes de la red.

Promedio de personas por lote	4.8
M2 por persona en el lote	41.2
Porcentaje de lotes con 2 o más viviendas	39.9
Número de cuartos (dormitorios) por vivienda	2
Porcentaje de familias extendidas	19.4
Edad promedio del dueño del lote	53
Promedio de años viviendo en el barrio	20
Tamaño lote (promedio)	114.2
Tamaño lote (moda)	72

3 Barrios de analizados

Metodología de muestreo

Con el fin de homologar los resultados del estudio con proyectos anteriores de la Maestría en Gestión Urbana, se optó por realizar un muestreo representativo de los barrios de origen informal en Bogotá. El tamaño de muestra está limitado por restricciones presupuestales. Esta muestra se caracteriza por ser probabilística pero que cuenta con un tamaño máximo en muestra y, dado un nivel de confianza establecido de antemano se procede a determinar el error con el que se trabaja. Las Unidades de Muestreo (UM) son predios, los cuales pueden estar compuestos por una o varias viviendas y pueden incluir o no, uno o varios locales comerciales, abiertos o no al público, donde se realicen actividades que se conviertan en fuente de ingresos. Se utilizó un muestro probabilístico y multietápico. Se aplicaron en total 484 encuestas 324 a propietarios y 157 a arrendatarios.



Barrios analizados

Para homologar los resultados al trabajo de la red, se amplió la muestra en tres barrios a saber:

Barrio	Superficie	Número de lotes	Año de origen
Juan XXIII	1.69 has	180	1960
La Libertad	3.06 has	159	1972
Isla del Sol	18.3 has	1444	1982

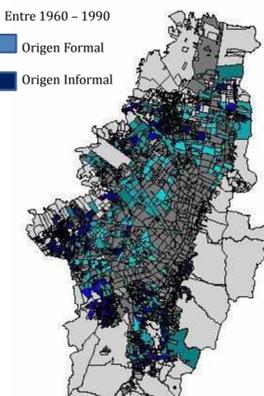


2 Características del Crecimiento Urbano Informal en Bogotá

Dinámica de Crecimiento Urbano

Para el análisis del crecimiento urbano del Distrito Capital de Bogotá, y en particular lo referente al crecimiento informal se recogió información histórica barrio a barrio mediante diferentes fuentes de información secundaria (institucionales) y primaria (entrevistas con líderes comunitarios). No se analizaron en relación con el contexto metropolitano, en tanto las fuentes y acceso a la información no lo permitieron. En la actualidad se cuentan 8011 hectáreas de origen informal, correspondientes a cerca del 25% del área urbana de Bogotá.

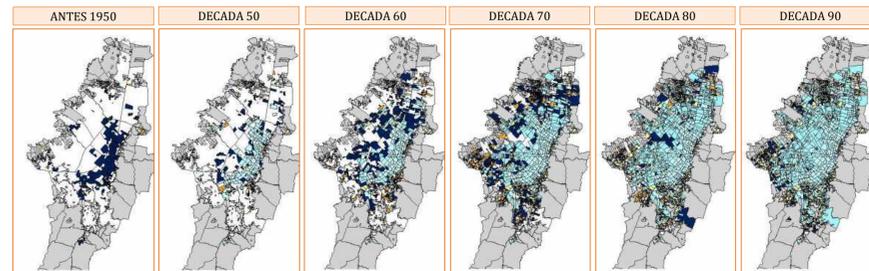
El anillo intermedio



De acuerdo con el análisis realizado el crecimiento urbano informal está influenciado, en parte, por los siguientes factores:

- Creación del Distrito Especial de Bogotá con la anexión de 6 municipios en 1954
- Planes viales desarrollados por la administración
- Condiciones geográficas y productivas de la ciudad

En tal sentido se identifican 3 patrones espaciales de crecimiento urbano en la ciudad: i) uno en la zona oriental (a lo largo de los cerros orientales), que se genera desde los años 50, producto de procesos de explotación de canteras, y aprovechando ventajas de localización con respecto al centro de la ciudad (Chapinero, Usque y San Cristobal). 2) La zona occidental influenciada de forma evidente por la anexión de los municipios, ocupando informalmente y de forma progresiva la zona intersticial existente entre los casos urbanos de los municipios anexos (Suba, Engativá, Fontibón y Bosa) y el centro de Bogotá. 3) La zona sur producto de las macro tensiones de expansión urbana norte-sur de la ciudad (Usme, Rafael Uribe y Ciudad Bolívar).



4 Dinámicas de las familias, características y transformaciones de las viviendas

Datos Socio económicos

En 244 casos se pudo entrevistar directamente al propietario de la casa, de estos el 56% son mujeres.

El nivel educativo es en general bajo, el 37.3% en arrendatarios y 50% en propietarios, tiene como máximo nivel de estudios la primaria, el 48.7% y 23% secundaria respectivamente.

Los arrendatarios son en general más jóvenes, así, el promedio de edad de los arrendatarios entrevistados es de 36 años, el valor mínimo encontrado fue 17 años y el máximo 76. Por su parte, la edad promedio de los propietarios es de 49 años.

En cuanto a la composición familiar de las de los encuestados, se encuentra que en la mayoría de los casos se trata de una familia de tipo nuclear (63%), el 26% es una familia extendida y el 11% hogares unipersonales. En arrendatarios 49% familia nuclear, 10% extendida, y 13% unipersonales.

Barrio	Forma de Adquisición			Adquisición Lote y/o construcción			
	Compra	Herencia	Ocupación	Casa más o menos consolidada	Casa terminada	Casa/casita pero la tumbamos	Lote sin construcción
ISLA DEL SOL	96.8%	.0%	.0%	25.8%	.0%	12.9%	48.4%
JUAN XXIII	90.6%	.0%	9.4%	37.5%	31.3%	9.4%	18.8%
LA LIBERTAD	94.3%	2.9%	.0%	11.4%	17.1%	2.9%	68.6%
Total	93.9%	1.0%	3.1%	24.5%	16.3%	8.2%	45.9%

Propiedad

Las escrituras figuran a nombre de un único titular en la mayoría, aunque hay un porcentaje significativo del 30% que comparte la titulación del predio con su cónyuge. Más del 86% tiene un título legal que los acredita como dueños de la propiedad en donde habitan, lo adquirieron en el momento de la compra.

No hay mecanismos que permitan facilitar procesos de sucesión, la legislación colombiana no permite testar y en muy pocos casos se tienen previsiones al respecto.

Habitabilidad

El área de las viviendas es de 182m2 en promedio, pero la moda mantiene el patrón de los 72m2, con frentes promedio de 6 metros y fondos de 12 a 20 mts. Nivel de cohabitación alto, promedio de familias superior a 2, efectivamente se comparten en distintas familias, pisos y cuartos predominantemente.

Se encuentran deficiencias habitacionales particularmente en lo que tiene que ver con iluminación y ventilación, menos del 30% tienen un patio trasero. Pero en general el estado de las viviendas está bien calificado por sus propietarios, las instalaciones de servicios públicos es lo que mejor califican, y la fachada y los acabados los de menor calificación, no perciben en general un mal estado de las estructuras. Cerca del 20% tiene planeado en el corto plazo hacer mejoras en su vivienda. La mayoría de personas afirman que una de las ventajas de vivir en estos asentamientos es su buena ubicación, las relaciones con sus vecinos, el problema lo ven más en la inseguridad que tienen estos barrios. **La mayoría de las personas afirman que lo que más le gusta de vivir en esta casa es el mucho espacio que tienen.**

5 Desafíos para el diseño de políticas habitacionales

Área	Problemas	Desafíos
Condiciones físicas de las viviendas y el entorno	- Problemas de habitabilidad fundamentalmente en iluminación y ventilación - Humedades y grietas que afectan la salud - Cohabitación y hacinamiento - Algunos problemas estructurales en viviendas de 4 o más pisos - Andenes y vías deterioradas - Espacios públicos en regular estado y con baja apropiación - El fenómeno del arrendamiento se muestra como importante, las condiciones sociales son en general menos favorables para los arrendatarios en relación con los propietarios.	- Desarrollar procesos de renovación o rehabilitación urbana en estos sectores, integrar con programas de desarrollo social y productividad, cultura ciudadana y participación de jóvenes. - Integrar los procesos de rehabilitación urbana con programas de escalas intermedias para el mejoramiento de vivienda. - Políticas públicas para el arrendamiento. Subsidios, estabilidad jurídica. - Ajustar las políticas de acceso a suelo y vivienda de modo que se reduzca la presión por densificación en estos barrios.
Titulación y Regularización	- El nivel de regularidad del título es alto. No obstante los procesos pendientes son importantes, largos y costosos. - No son evidentes problemas relacionados con conflictos de la sucesión, pero podría ser un problema a futuro. - Presiones inmobiliarias en los barrios centrales.	- Eliminar las barreras normativas que impiden el desarrollo de procesos de mejoramiento de viviendas. - Eliminar las barreras normativas e institucionales para el mejoramiento de viviendas. - Procesos colectivos de titulación que disminuyan los costos para la población.
Mecanismos de financiación	- Bajos ingresos de la población. - Desconocimiento de los programas y alternativas del sector público para el mejoramiento. - Iniciativas privadas de financiación y microfinanciación para sectores de bajos ingresos no visibilizadas por el sector público.	- Canalizar esfuerzos del sector privado y comunitario para apalancar la financiación del mejoramiento. - Desarrollar mecanismos de gestión a escalas medias que permitan generar economías de escala. - Favorecer el microcrédito y cierre financiero para el mejoramiento.
Organización y participación	- Fuertes procesos de redes sociales en los barrios. - Inseguridad.	- Desarrollar procesos con participación de distintos sectores de la sociedad: academia, sector privado, público y habitantes, organizaciones. - Evaluar y potenciar los componentes participativos de los programas de mejoramiento implementados.

