



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

# **Precariópolis y privatópolis en la región metropolitana de Bogotá (1990-2010). Un análisis socioespacial de los barrios cerrados**

**Luis Daniel Santana Rivas**

Universidad Nacional de Colombia  
Facultad, Departamento de Geografía  
Bogotá, Colombia

2013



# **Precariópolis y privatópolis en la región metropolitana de Bogotá (1990-2010). Un análisis socioespacial de los barrios cerrados**

**Luis Daniel Santana Rivas**

Tesis presentada como requisito parcial para optar al título de:

**Magister en Geografía**

Director:

Ph.D Jhon Williams Montoya Garay

Línea de Investigación:

Geografía urbana

Grupo de Investigación:

Geourbe

Universidad Nacional de Colombia  
Facultad, Departamento de Geografía  
Bogotá, Colombia

2013



*A la abuela Blanca*



## **Agradecimientos**

A mi director de tesis Jhon Williams Montoya, quien desde un principio me orientó de manera muy respetuosa y amable, apoyándome a través de asesorías, oportunas sugerencias de bibliografía e incluso motivando mi participación en eventos y publicaciones.

A las profesoras Catalina Ortiz y Milena Rincón por sus atentos y oportunos comentarios realizados durante el proceso de evaluación de la tesis.

Al personal de la Vicerrectoría Académica por la eficacia con la que me ayudaron mediante la beca de postgrado, sin la cual no hubiera podido mantenerme durante el transcurso de la Maestría en Geografía.

A todos los profesores del Departamento de Geografía, de quienes he aprendido muchas cosas durante estos años de pregrado y maestría. En especial a los profesores Jeffer Chaparro, Jorge Gracia y Astrid Ulloa con los que tuve mayor contacto académico, laboral, y personal, siendo ellos un gran apoyo en épocas difíciles.





## Resumen

En las periferias metropolitanas de América Latina, los conjuntos cerrados juegan un papel muy importante, ya sea como elementos de expansión urbana o como estructuradores de nuevas condiciones socioespaciales. Por tal motivo, en la presente investigación se planteó como objetivo general, realizar un análisis socioespacial tanto de la localización de barrios cerrados en la región metropolitana de Bogotá entre 1990 y 2010, como del contexto en el que han sido producidos y de los impactos en el mosaico residencial que han generado. Se encontró que existen dos grandes tipologías de barrios cerrados metropolitanos: la de precariópolis subsidiarias que corresponden a viviendas sociales con baja accesibilidad, pocos equipamientos y de condición periférica que implica la necesidad de desplazamientos largos y costosos; por otro lado las privatópolis de lujo, conformadas por barrios cerrados de producción privada con alta accesibilidad y una gran cantidad de equipamientos privados. Tales barrios cerrados están ligados con una nueva estructura residencial en la que la fragmentación es el elemento clave, cuya producción se debe en gran parte a que las empresas inmobiliarias, insertas en circuitos globales, han aprovechado circunstancias tales como el bajo precio de los terrenos y la flexibilidad o inexistencia de la normativa territorial en materia de vivienda en la región metropolitana de Bogotá.

**Palabras clave:** precariópolis, privatópolis, barrios cerrados, metropolización, globalización, región metropolitana, Bogotá.

## **Abstract**

The gated communities play a special role in metropolitan areas in Latin-American cities. Therefore, the general objective of this research is to make an sociospatial analysis about gated communities regarding the conditions of location, ways for production and impacts that these elements have had in the metropolitan region of Bogotá, between 1990 and 2010. Thus, I found two kinds of gated communities: one, the precariópolis subsidiarias, social houses that have low levels of accessibility, few social equipment and are related to long, expensive and costly daily displacements; On the other hand, privatópolis de lujo, are gated communities with include high level of accessibility, many and private social equipment and that are produced entirely by private agents. These gated communities had shaped new paths of residential segregation knows as fragmentation linked, with variegated strategies used by real estate agents in order to find low prices lands and flexible laws of planning.

**Keywords:** precariópolis, privatópolis, gated communities, metropolización, globalization, metropolitan region, Bogotá.

# Contenido

Introducción.....	1
<b>1. Capítulo 1. Transformaciones residenciales en la región metropolitana de Bogotá en un contexto de metropolización. Planteamiento del problema .....</b>	<b>7</b>
1.1 La metropolización, ¿un proceso desligado de la globalización?: estado del arte sobre el tema en Bogotá.....	8
1.1.1 Algunas dimensiones del proceso de metropolización en Bogotá: extensión territorial metropolitana y dinámicas socioespaciales .....	8
1.1.2 Las transformaciones residenciales recientes en la periferia metropolitana ...	12
1.2 Globalización, metropolización y transformaciones residenciales, procesos interconectados: planteamiento del problema.....	14
1.2.1 Objetivos .....	15
1.2.2 Justificación .....	16
1.3 Hipótesis: globalización, metropolización y la conformación de un mosaico de precariópolis y privatópolis en la periferia metropolitana de Bogotá .....	17
1.4 Aspectos metodológicos .....	19
1.4.1 Delimitación espacio-temporal .....	19
1.4.2 Proceso metodológico .....	20
1.5 Indicadores y procedimientos metodológicos .....	22
1.5.1 Descripción de las dimensiones demográficas, morfológicas y funcionales de la metropolización.....	23
1.5.2 Clasificación de barrios cerrados .....	25
1.5.3 Análisis de segregación y accesibilidad.....	29
1.5.4 Mapas de condiciones sociodemográficas y socioeconómicas .....	30
1.5.5 Analizando estrategias de los agentes inmobiliarios en el área metropolitana de Bogotá .....	32

<b>2. Capítulo 2. Barrios cerrados y metropolización expandida en las grandes urbes latinoamericanas: herencia de la globalización neoliberal .....</b>	<b>37</b>
2.1 Exordio a la globalización y el neoliberalismo: ¿reestructuración capitalista o ruptura social y económica radical? .....	38
2.2 Resemantizando el concepto de metropolización.....	45
2.3 Detrás de la metropolización expandida y fragmentada: acumulación flexible y neoliberalismo en América Latina.....	49
2.3.1 La mercantilización del desarrollo urbano como estrategia de neoliberalización.....	50
2.3.2 Transformaciones en la base económica urbana dentro del régimen de acumulación flexible .....	52
2.4 Del fordismo periférico a la globalización neoliberal: cambios en la forma urbana de las ciudades latinoamericanas.....	54
2.4.1 La forma de la ciudad polarizada latinoamericana durante la fase de fordismo periférico .....	55
2.4.2 Las nuevas formas urbanas en América Latina en la fase de acumulación flexible: fragmentación y ampliación escalar de lo urbano .....	57
2.5 Precariópolis y privatópolis cerradas en las periferias metropolitanas: los nuevos barrios cerrados en un contexto de metropolización expandida y fragmentada .....	62
2.5.1 ¿Qué es un barrio cerrado? y ¿es una nueva forma de espacio residencial en las urbes latinoamericanas? .....	63
2.5.2 ¿Es el barrio cerrado producto de la globalización? .....	66
2.6 Las tipologías de los barrios cerrados: clasificaciones descriptivas e interpretativas.....	72
2.6.1 Barrios cerrados en la periferia metropolitana: precariópolis y privatópolis, la expresión de la polarización social en el espacio residencial .....	74
2.6.2 Precariópolis y privatópolis: clasificación a modo de hipótesis para el caso bogotano.....	75
<b>3. Capítulo 3. Precariópolis y privatópolis en un contexto de metropolización expandida y fragmentada en Bogotá (1990-2010) .....</b>	<b>81</b>
3.1 La metropolización expandida y fragmentada en Bogotá: evidencias demográficas, morfológicas y funcionales.....	81
3.1.1 La evidencia demográfica .....	82
3.1.2 Las evidencias morfológicas .....	88

---

3.1.3 El aspecto funcional: mapeando los nuevos artefactos de la globalización en la periferia metropolitana.....	96
3.2 Las precariópolis y las privatópolis en la periferia metropolitana de Bogotá....	103
3.2.1 Breve crónica de la difusión espacial de los barrios cerrados en el área de estudio .....	104
3.2.2 La organización espacial de las precariópolis .....	109
3.2.3 Localización de las privatópolis de lujo.....	122
3.3 La localización relativa de los barrios cerrados.....	136
3.3.1 La accesibilidad a las precariópolis y las privatópolis .....	136
3.3.2 Patrones de segregación residencial en los barrios cerrados de la región metropolitana .....	141
3.4 Auge de los barrios cerrados y cambios en la geografía social metropolitana	148
3.4.1 Las transformaciones sociodemográficas.....	148
3.4.2 Condiciones socioeconómicas en el área metropolitana de Bogotá.....	159
<b>4. Capítulo. Produciendo precariópolis y privatópolis: contexto del sector inmobiliario bogotano y estrategias de promoción de barrios cerrados .....</b>	<b>171</b>
4.1 Globalización y transformación del mercado inmobiliario en Bogotá .....	171
4.2 Construyendo precariópolis y privatópolis en la región metropolitana .....	178
4.3 El mapa normativo de la vivienda en el área metropolitana de Bogotá.....	184
<b>5. Conclusiones .....</b>	<b>195</b>
<b>6. Anexo 1: Algunas evidencias de los inicios de la metropolización en Bogotá</b>	<b>199</b>
<b>7. Anexo 2: Cálculos de Índices de Segregación Socioespacial.....</b>	<b>201</b>
<b>8. Bibliografía .....</b>	<b>203</b>

## Lista de figuras

Figura 1-1: mapa de localización del área de estudio. ....	20
Figura 1-2: relación entre área construida de la vivienda y precio para una muestra de 80 proyectos en la periferia metropolitana de Bogotá. ....	26
Figura 2-1: La ciudad polarizada. ....	56
Figura 2-2: el nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: la ciudad fragmentada. ....	58
Figura 2-3: el nuevo modelo de la ciudad latinoamericana. ....	60
Figura 2-4: esquema de los mecanismos causales detrás de la masificación de los barrios cerrados en las urbes latinoamericanas. Fuente: elaboración propia a partir de Hidalgo (2004). ....	71
Figura 3-1: mapa de crecimiento demográfico anual entre 1973 y 1993. ....	84
Figura 3-2: mapa de crecimiento demográfico anual entre 1993 y 2005. ....	85
Figura 3-3: mapa del índice de atracción migratoria interdepartamental (migrantes por 1000 habitantes, entre 1988 y 1993. ....	86
Figura 3-4: mapa de índice de atracción migratoria interdepartamental (migrantes por 1000 habitantes, entre 2000 y 2005. ....	87
Figura 3-5: área construida de los núcleos municipales en 1989 (a), en 1995 (b) y 2005 (c). Datos: imágenes Landsat L71008057_05720010716 de 1989, L71008057_05720040130 de 1995 y L71008057_05720050201 de 2005. ....	92
Figura 3-6: extensión de los cascos urbanos y variación porcentual entre 1989 y 1995. ....	93
Figura 3-7: extensión de los cascos urbanos y variación porcentual entre 1995 y 2005. ....	94
Figura 3-8: cobertura del suelo en Bogotá y su periferia metropolitana en 2005. ....	96
Figura 3-9: artefactos de la globalización en el eje occidental de la periferia metropolitana de Bogotá (2010). ....	98
Figura 3-10: a la izquierda, la urbanización el Trébol de Mosquera A la derecha, en Facatativá los grandes centros comerciales. Fuente: imágenes de Google Earth (2009). ....	99
Figura 3-11: artefactos de la globalización en el eje sur de la periferia metropolitana de Bogotá (2010). ....	100

Figura 3-12: artefactos de la globalización en el eje norte de la periferia metropolitana de Bogotá (2010). .....	102
Figura 3-13: mapa de barrios cerrados construidos entre 1988 y 1994.....	105
Figura 3-14: evolución del PIB constante (base 1994) del sector de la construcción en Bogotá entre 1990 y 2005. ....	107
Figura 3-15: mapa de barrios cerrados construidos entre 2000 y 2010.....	108
Figura 3-16: precariópolis cerradas de interés prioritario en (en morado), adyacentes a viviendas social sin cerramiento (en azul) y a viviendas de autoconstrucción (en anaranjado) en el sector Villa Italia, Soacha.....	111
Figura 3-17: mapa de los barrios cerrados en Soacha (2010). ....	112
Figura 3-18: mapa de los barrios cerrados de interés social en Soacha (2009).....	115
Figura 3-19: San Mateo en Soacha. En amarillo, viviendas de interés prioritario construidas en los noventa; en rojo un sector de barrios cerrados construidos en los años 2000; en azul una zona de construcción de nuevos conjuntos cerrados de interés social; y en verde, viviendas de autoconstrucción. ....	115
Figura 3-20: en verde un áreas de conjuntos de viviendas de interés social; en anaranjado, un barrio cerrado de interés social en construcción y en morado un parque industrial. Fuente: Google Earth (2009). ....	118
Figura 3-21: mapa de los barrios cerrados de interés social en Mosquera y Funza (2009). ....	118
Figura 3-22: mapa de los barrios cerrados de interés social en Madrid (2009).....	119
Figura 3-23: mapa de los barrios cerrados de interés social en Facatativá (2010). ....	121
Figura 3-24: mapa de los barrios cerrados de interés social en Zipaquirá (2007).....	121
Figura 3-25: mapa de los condominios de clase media en Madrid, Mosquera y Funza (2009).....	124
Figura 3-26: la Urbanización El Trébol en Mosquera que aglomera varios condominios de viviendas de la clase media (en amarillo): los barrios cerrados de esta tipología se localizan cerca a las vías principales, los centros comerciales (rojo) o hipermercados (verde) y a las zonas centrales de los municipios del eje occidental (anaranjado). ....	125
Figura 3-27: mapa de los condominios de clase media alta en Chía (2010). ....	127
Figura 3-28: área suburbana Chía... ..	128
Figura 3-29: mapa de los condominios de clase media alta en Cajicá (2010).....	130
Figura 3-30: mapa de los condominios de clase media alta en Cota (2010). ....	130

Figura 3-31: mapa de los condominios exclusivos de clase alta en Cota, Chía, Cajicá y Sopó (2010). .....	133
Figura 3-32: mapa de los condominios de clase alta en La Calera (2010) y en Mosquera (2010). .....	134
Figura 3-33: privatópolis de grupos de ingreso alto, en La Calera. ....	135
Figura 3-34: mapas de distancias a las vías principales y localización de barrios cerrados en la periferia metropolitana occidente, sur y norte. ....	139
Figura 3-35: índice de segregación areal (ISEA) en las precariópolis de viviendas y edificios de interés prioritario. ....	142
Figura 3-36: índice de segregación areal (ISEA) en las precariópolis de viviendas y edificios de interés social. ....	144
Figura 3-37: índice de segregación areal (ISEA) en las privatópolis de condominios de grupos de ingreso medio. ....	145
Figura 3-38: índice de segregación areal (ISEA) en las privatópolis de condominios de grupos de ingreso medio-alto. ....	146
Figura 3-39: índice de segregación areal (ISEA) en las privatópolis de condominios grupos de ingreso alto. ....	147
Figura 3-40: densidad de población en habitantes por hectáreas para el año 2005. ....	150
Figura 3-41: tamaño promedio de los hogares en 2005 (habitantes por hogar). ....	151
Figura 3-42: porcentaje de inmigrantes provenientes de Bogotá desde el año 2000 a 2005. ....	153
Figura 3-43: mapa de porcentaje de la población. ....	156
Figura 3-44: estructura de población en los municipios de la periferia metropolitana norte. ....	157
Figura 3-45: estructura de población en los municipios de la periferia metropolitana con mayores niveles de crecimiento. ....	158
Figura 3-46: estructura de población en los municipios de la segunda corona metropolitana. ....	158
Figura 3-47: mapa de movimientos pendulares por trabajo en 2005. ....	161
Figura 3-48: mapa de migración pendular por educación en 2005. ....	163
Figura 3-49: Índice de Entorno Residencial en el área metropolitana. ....	165
Figura 3-50: Índice de Estatus Social en la periferia metropolitana en 2005. ....	168



---

Figura 3-51: modelo gráfico de la estructura espacial del área metropolitana de Bogotá. .....	169
Figura 4-1: evolución de la inversión extranjera directa recibida en los cuatro mayores sectores económicos en Bogotá entre 2000 y 2009.....	173
Figura 4-2: Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV) en varias ciudades colombianas.....	179
Figura 4-3: Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá y otras ciudades colombianas.....	180
Figura 4-4: Normas sobre áreas de cesiones en el área de estudio.....	190

## Lista de tablas

Tabla 1-1: matriz de unidades espaciales, fuentes de información y procedimientos metodológicos.....	22
Tabla 1-2: artefactos de la globalización.....	25
Tabla 1-3: clasificación de tamaños y predios de viviendas en barrios cerrados según clases.....	27
Tabla 1-4: variables para el cálculo del IER.....	31
Tabla 2-1: matriz de síntesis clasificatoria de los barrios cerrados para el caso bogotano. Fuente: elaboración propia a partir de Hidalgo et. al. (2008) y Bähr y Borsford (2005). ..	79
Tabla 3-1: distancias promedio a las vías principales en cada tipología residencial.....	137
Tabla 4-1: municipios con políticas de vivienda social restrictivas y de flexibilidad hacia la vivienda campestre.....	185
Tabla 4-2: municipios con políticas de vivienda social para habitantes locales.....	187
Tabla 4-3: municipios sin limitantes a la construcción de vivienda social.....	188

## Introducción

Hace varias décadas Lefebvre (2003) planteaba como hipótesis que la sociedad vería una implosión-explosión de lo urbano, es decir una ampliación sin precedentes del tejido urbano acompañada de dinámicas de concentración tanto de medios de producción como de la población. Ya en la primera década del siglo XXI se asume que este proceso de reescalamiento de lo urbano es una realidad, incluso en países o ciudades que no hacen parte del capitalismo avanzado. Tal proceso se ha denominado con múltiples nombres tales como metapolización, metropolización expandida y fragmentada, dispersión urbana (Ascher 2004; De Mattos 2010; Soja 2008) y su forma espacial asociada es llamada ciudad difusa, ciudad sin confines, metápolis o simplemente, región urbana (Nel-lo 1998; Dematteis 1998; De Mattos 2010; Scott 2008).

En América Latina han proliferado una serie de investigaciones sobre la metropolización contemporánea, asumiendo por lo general, que la globalización neoliberal como proceso económico, político y cultural es uno de los principales mecanismos causales de tal fenómeno (Ciccolella 2009). Como resultado, se han incorporado nuevos temas a las agendas de investigación tales como la renovación urbana, la gentrificación, el estudio de los nuevos espacios del consumo, los barrios cerrados y la revisión desde nuevos puntos de vista, de otros como el de la pobreza urbana o la informalidad (Lindón y Hiernaux 2006).

Ese interés de los investigadores urbanos latinoamericanos en el cambio escalar del proceso de urbanización y su relación con la globalización se expresa en un buen acervo de estudios de caso sobre las mayores urbes –México D.F, São Paulo, Buenos Aires, Santiago de Chile, Caracas– e incluso en ciudades como Lima, Montevideo o urbes intermedias. No obstante, en los compendios generales, ya sean publicados en obras comparativas (Portes y Grimson 2005; Ciccolella 2009; Hidalgo *et. al.* 2009; Geraiges 2006) o individualmente en artículos en revistas especializadas como EURE, por ejemplo, se encuentran muy pocas referencias a Bogotá.

Ello no significa que el tema de la metropolización no haya sido estudiado en Bogotá, ya que desde finales de los noventa del siglo pasado han proliferado estudios que buscan delimitar el área metropolitana o dar cuenta de ciertas dinámicas particulares tales como la de las segundas residencias, la relocalización industrial o la extensión del mercado laboral metropolitano (ver capítulo 1). La principal característica de tales investigaciones es su desconexión casi total de las nuevas dinámicas de globalización y regulación neoliberal, por lo que es posible plantearse si Bogotá es totalmente ajena a tales procesos.

De tal cuestionamiento surgió la intención de llevar a cabo la presente investigación. Al ser la metropolización y las formas urbanas resultantes, fenómenos extensos y complejos, se decidió estudiar uno de los temas que más pueden aportar al esclarecimiento del proceso de expansión metropolitana: los barrios cerrados. Ello, debido a que esos artefactos suelen jugar un papel clave en la metropolización contemporánea, al ser una de las principales modalidades residenciales, los cuales suelen ser producidos por agentes imbricados en dinámicas asociadas con la globalización neoliberal.

En consecuencia, se definieron los siguientes objetivos: identificar la organización espacial de diferentes tipologías de barrios cerrados que han aparecido entre 1990 y 2010 en la región metropolitana; describir los impactos en términos de localización residencial de nuevos grupos demográficos y socioeconómicos, así como en la configuración de un nuevo mapa de movilidad y de condiciones de entorno residencial en la región metropolitana. Esos dos primeros objetivos dieron cuenta de que la metropolización contemporánea en Bogotá ha generado una reestructuración residencial, funcional y socioespacial de amplio alcance. Finalmente, el tercer objetivo corresponde a analizar las condiciones asociadas a la globalización neoliberal que han incidido en la masificación de barrios cerrados y en la reestructuración residencial mencionada.

La idea planteada requirió entonces la construcción de un marco teórico que articulara tres ejes básicos: los cambios económicos asociados al proceso de globalización y que se expresan directamente sobre la ciudad, las normativas que regulan tal proceso de transformación económica y la descripción e interpretación de las nuevas formas urbano-regionales que resultan. Este marco teórico se construyó a partir de los conceptos de acumulación flexible y modo de regulación, así como de modelos icónicos de la ciudad

latinoamericana. Todos esos conceptos fueron utilizados para analizar las características teóricas esenciales de la producción de barrios cerrados, las diferentes tipologías residenciales a las que dan lugar, y su papel en la estructura espacial metropolitana.

En ese sentido, el examen teórico mencionado termina con una propuesta de clasificación de barrios cerrados, en la cual se emplean los conceptos propuestos por Hidalgo *et. al.* (2008) en relación a las viviendas sociales como precariópolis, que a pesar de contar con servicios públicos básicos, no presentan condiciones residenciales apropiadas debido a la escasez de equipamientos, de espacio público y una baja accesibilidad que dificulta los desplazamientos cotidianos. Igualmente, Hidalgo *et. al.* (2008) califica como privatópolis a aquellas unidades residenciales que cuentan con una gran cantidad de equipamientos privados y altas condiciones de accesibilidad que facilitan los desplazamientos cotidianos, en general construidas para grupos de ingresos medios y altos. Esa clasificación binaria se combinó con otra sugerida por Bähr y Borsdorf (2005), en la que se realiza una taxonomía de los barrios cerrados en función de los grupos de ingreso a los que van dirigidos y a otras características tales como su ubicación y las características arquitectónicas; tarea que concluyó con la adaptación de ambas taxonomías al caso bogotano.

El diseño metodológico elegido consistió en la descripción de rasgos relacionados con la metropolización, la identificación de barrios cerrados mediante interpretación de imágenes y trabajo de campo, el esclarecimiento de relaciones entre la organización espacial encontrada y la presencia de condiciones generales de ámbito demográfico, social y económico. Esa etapa metodológica de identificación de horizontalidades – distribuciones espaciales– culmina con un análisis de verticalidades (Peña 2012) en el que se busca asociar la difusión en la región metropolitana de los barrios cerrados, con la presencia de agentes imbricados en circuitos globales.

El tercer capítulo comienza con un análisis de aspectos demográficos, morfológicos y funcionales que dan cuenta de cómo Bogotá ha experimentado un proceso de metropolización intenso entre 1993 y 2010, caracterizado por la difusión centrífuga –de municipios contiguos a otros cada vez más alejados– de las mayores tasas de crecimiento demográfico, lo que se relaciona con una expansión de las machas urbanas de los municipios metropolitanos. Tales condiciones están ligadas a nuevos elementos funcionales tales como la implantación de complejos industriales en el eje metropolitano

occidental, la presencia de actividades de ocio en el eje norte y el auge de centros comerciales en toda la región metropolitana.

Dentro del panorama descrito emergen al menos 480 barrios cerrados ubicados en Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá que representan la modalidad residencial de mayor auge entre finales de los años noventa y la primera década del siglo XXI. Al ser clasificados tales barrios cerrados con la taxonomía propuesta, se encontró que las precariópolis se encuentran localizadas en el eje sur, occidente y en el extremo norte de la región metropolitana y que cuentan con las condiciones descritas por Hidalgo *et. al.* (2008), mientras que las privatópolis siguen un patrón de localización un poco más heterogéneo: aunque existen algunas en el eje occidental, la mayoría se encuentran al norte y nororiente del área de estudio.

La distribución de tales barrios cerrados indica, por los análisis realizados en el capítulo 3, que en efecto su presencia está ligada a zonas en las que existen importantes dinámicas de desplazamientos pendulares, una mayor diferenciación entre los grupos étnicos que habitan ciertas zonas –de grupos de pensionados y adultos mayores en municipios como Chía o La Calera u hogares jóvenes en municipios del sur y occidente– y una división del espacio entre hogares de alto estrato en el norte y nororiente, de medio al occidente y bajo en el sur. Tanto los mapas de distribución de los cerrados y de grupos socioeconómicos revelan una nueva forma de segregación por fragmentación –separación de sectores residenciales de diferentes grupos sociales en pequeña escala–.

La exploración de las dimensiones espaciales de los barrios cerrados metropolitanos es contrastada en el capítulo 4, con las condiciones asociadas a la acumulación flexible y el régimen de regulación neoliberal que caracterizan el contexto bogotano. Por ello, se identificó el contexto globalizado en el que actúan las empresas productoras de vivienda en la región metropolitana, para luego revelar algunas de las estrategias que favorecieron el auge de los cerrados entre finales de los noventa y 2010 en la región metropolitana, y cómo tales mecanismos se han ido transformando para dar lugar a nuevas formas de producción de barrios cerrados. Finalmente se analiza el mapa normativo y las condiciones de flexibilidad legal que permitieron a los agentes inmobiliarios desplegar las estrategias referidas de producción de cerrados en los municipios metropolitanos

Finalmente se concluye sobre la existencia en la región, de un proceso de metropolización, que se caracteriza por la extensión del tejido urbano sobre zonas cada

vez más alejadas, en el que la modalidad residencial de los barrios cerrados ha contribuido con una nueva forma de expresión de la segregación, mediante la separación de unidades residenciales de diferentes grupos sociales en espacios pequeños – fragmentación–. Ese nuevo patrón de segregación ha sido reforzado en la región metropolitana mediante dos estrategias establecidas por las empresas inmobiliarias: la construcción de precariópolis y privatópolis en macroproyectos localizados, tanto en áreas suburbanas, como en Bogotá mediante procesos de renovación urbana.





# **1. Capítulo 1. Transformaciones residenciales en la región metropolitana de Bogotá en un contexto de metropolización. Planteamiento del problema**

El proceso de metropolización en Bogotá, con un inicio incipiente en la década de los setenta, ha entrado en la agenda de la investigación urbana local con mayor intensidad desde finales de los años noventa y comienzos del dos mil. Los investigadores urbanos se han centrado en estudiar dinámicas demográficas, económicas y sociales en las periferias metropolitanas de Bogotá (CEDE 1996, Cuervo y Alfonso 2001, Cuervo *et. al.* 2002, Rincón 2011, Montañez *et. al.* 1995, Misión Siglo XXI 1995). No obstante, dichos estudios son en gran parte descriptivos y no relacionan directamente dichas transformaciones con los impactos generados por el proceso de inserción de la economía urbana de la ciudad en la globalización neoliberal contemporánea.

En consecuencia, el propósito central de esta investigación es relacionar los impactos de la globalización neoliberal, expresada en la articulación de Bogotá con ciertos circuitos del régimen de acumulación flexible, favorecida por estrategias de gestión urbana neoliberales, en el proceso de producción de barrios cerrados en las periferias metropolitanas de la ciudad; una dinámica particular en el proceso de metropolización, la cual presenta rasgos comunes a los de otras ciudades latinoamericanas. En primer lugar, se hará un breve examen de los estudios sobre las transformaciones en la periferia metropolitana de Bogotá durante las dos últimas décadas, para luego plantear el problema de investigación en función de los vacíos o carencias de la investigación en el tema y así enunciar las preguntas, los objetivos y las hipótesis. Finalmente se presenta el diseño metodológico de la investigación.

## **1.1 La metropolización, ¿un proceso desligado de la globalización?: estado del arte sobre el tema en Bogotá**

Existen numerosos aportes al estudio de las dinámicas metropolitanas que pueden ser clasificados en dos grandes líneas: 1) investigaciones de carácter descriptivo y taxonómico que propenden por delimitar el área metropolitana de Bogotá a partir de criterios demográficos, laborales y productivos, (CEDE 1996, Cuervo y Alfonso 2001, Cuervo *et. al.* 2002) o de su región urbana (Rincón 2011); y 2) estudios que se centran en alguna dinámica de metropolización tales como la industrialización, las migraciones, la articulación política de los poderes municipales, el fenómeno de los condominios de segunda residencia y la segregación residencial.

### **1.1.1 Algunas dimensiones del proceso de metropolización en Bogotá: extensión territorial metropolitana y dinámicas socioespaciales**

Existen trabajos monográficos sobre la Sabana de Bogotá; –algunos muy detallados como el de Montañez *et. al.*, (1995)– y otros de carácter taxonómico con numerosas delimitaciones del área metropolitana en función de intereses investigativos muy diversos (CEDE 1996, Misión Siglo XXI 1995, Cuervo *et. al.* 2002). Esta heterogeneidad explica la variedad de extensiones territoriales que asocian a tal área (de 17 a más de 30 municipios). Sin embargo, son pocos los trabajos que además de reunir datos y describirlos, pasen a la interpretación del fenómeno de la metropolización<sup>1</sup>.

Se reconoce en general que Bogotá empezó su expansión sobre los municipios de la Sabana de Bogotá en la década de los setenta, a partir de un incipiente proceso de suburbanización en Chía (Dureau 2002, ver anexo 1). No obstante, las transformaciones más radicales comenzaron a finales de la década de los ochenta, paralelamente al proceso de inserción del país y sus estructuras normativas en una globalización

---

<sup>1</sup> Como ya se mencionó el trabajo de Montañez *et. al.* (1995) además de ser amplio y detallado ofrece argumentos explicativos y prospectivos. Hay otro documento monográfico detallado sobre la configuración regional del altiplano cundiboyacense que trasciende el ámbito metropolitano (ORSTOM-IGAC 1984).

neoliberal. A pesar de ello, los investigadores han pasado por alto las asociaciones directas (o incluso indirectas) entre dichos procesos.

Cuervo y Alfonso (2001) en uno de los estudios más completos del tema, dan cuenta de cómo Bogotá se empezó a extender a partir de los ejes tradicionales de la ciudad, entre finales de la década de los ochenta y la primera mitad de los noventa. Este crecimiento se produjo de la siguiente manera:

- Hacia el norte siguiendo el eje de la autopista norte se mezclaban las funciones residenciales para estratos medios-altos y altos (en Chía, Sopó y La Calera inicialmente), con empresas floricultoras e industrias (de alimentos y construcción, principalmente) así como de servicios (universidades o colegios, por ejemplo).
- El eje occidental como una continuación del corredor industrial bogotano de comienzos de los noventa, asociado con la agroindustria, industrias de alimentos, de concentrados para animales, minerales no metálicos y de cultivo de flores para exportación. Funza y Mosquera eran los municipios de mayor concentración demográfica, y por ende los núcleos residenciales más importantes.
- El eje sur con industrias químicas y de maquinaria que concentraba, además de ciertas funciones residenciales en Bosa y Soacha, otras de actividades recreativas de fin de semana, en municipios más alejados de Bogotá, tales como Fusagasugá, Apulo y Melgar.

Por ello, los autores concluyen que la estructura espacial metropolitana correspondía – entre 1985 y 1995– a una estructura radial (que parte de los tres ejes mencionados dentro de los límites de Bogotá) y anillar ya que a medida que aumenta la distancia a la ciudad, disminuía la influencia del mercado de trabajo bogotano y aparecían municipios especializados en diferentes actividades (comercio, floricultura, industria alimenticia, etc.). Estos correspondían al segundo anillo metropolitano, incluyendo a Facatativá, Zipaquirá y Fusagasugá. Igualmente añaden que es la apertura económica (Cuervo y Alfonso 2001) –y no la globalización en un sentido amplio– la principal causa de la metropolización, aunque no explican dicha relación en profundidad.

Recientemente Rincón (2011) buscó relacionar el proceso de globalización con la emergencia de una región urbana bogotana que llegaría hasta Tunja al norte, Villavicencio al este e Ibagué al oeste. Curiosamente la autora reconoce que el principal

efecto de la apertura económica fue el de aumentar la primacía económica, social y política de Bogotá, pero menciona que aunque la globalización generó cambios importantes en la economía nacional, no tuvo mayor incidencia en el modelo de ocupación del territorio de la región capital. Aunque la autora se centra en describir las herencias coloniales y republicanas de la articulación territorial de la región bogotana, pasa por alto el análisis detallado del impacto de la globalización sobre la producción del espacio metropolitano. Pareciera, según la escala analizada por la autora, que lo que existía antes de la apertura económica en la periferia metropolitana de Bogotá, fuera exactamente lo mismo que se puede identificar actualmente.

Otras investigaciones se centran en proponer la articulación de los municipios de la región urbana y periferia metropolitana de Bogotá a “la globalización”. Cantor (2009) concluye sobre la necesidad de que las ciudades intermedias de la región urbana de Bogotá –definida a partir de los ejes ya propuestos por Cuervo y Alfonso (2001) y un nuevo eje oriental que llega a Villavicencio– potencien sus ventajas comparativas y competitivas mediante la mejora de su conectividad, de su infraestructura, de algún renglón económico y de la generación de empleo. Además de la cuestionable definición de ciudad intermedia –Chía, que es un municipio suburbano es clasificado como ciudad intermedia– la globalización no es tomada en cuenta como un proceso que haya generado importantes impactos socioespaciales, sino como una meta de “desarrollo” a la que los municipios de la región deben aspirar.

Aunque los estudios integrales sobre la metropolización son pocos, es posible decir que predominan las investigaciones orientadas al estudio de dimensiones particulares del proceso de metropolización, en especial, las que hacen referencia a los diferentes actividades productivas en la Sabana de Bogotá; el tema más recurrente dentro de esta categoría es el de la relocalización industrial. Así, Alfonso (2001) señala que la industria metropolitana tiene relaciones con Bogotá a partir de la proporción de empleados residentes dentro de la ciudad, la vocación del mercado (si es interno o externo) y el origen de los insumos.

De éste análisis surgen tres grupos diferenciados de industrias: 1) las que tienen una inserción metropolitana consolidada y aprovechan todas las ventajas que ofrecen los municipios de la Sabana (bajos precios del suelo, ventajas tributarias o laxa ejecución de la normativa ambiental); 2), las de inserción metropolitana de transición, diferenciadas de

las anteriores, por su menor demanda de suelo; y 3) las industrias de inserción metropolitana emergente, de carácter más local y de dimensión reducida (Alfonso 2001). El autor no ofrece explicación de los mecanismos particulares por los que la globalización pudo haber contribuido a la difusión de la industria en la periferia metropolitana, solo se limita a concluir que la apertura económica de los noventa no disminuyó el auge de las industrias en Bogotá y que por el contrario favoreció su localización en el área metropolitana.

Si la industria emerge junto a los grandes ejes viales metropolitanos, entonces a ¿qué se dedican las otras extensiones del suelo metropolitano? Mesclier (2005) sugiere que la escasa efectividad que tuvo la reforma agraria en Colombia propició la perpetuación de las grandes propiedades rurales en la periferia metropolitana de Bogotá; por esto, grandes extensiones, de alto valor del suelo, siguen sin ser urbanizadas y son asiento de sistemas agrarios integrados por invernaderos para el cultivo de flores y la ganadería. Por el contrario en sectores como el norte y noroeste, donde predominaban las pequeñas propiedades, ha sido más fácil el proceso de expansión residencial por ser el precio del suelo mucho más bajo que en las grandes propiedades del occidente (conservadas por la élite nacional con fines productivos). Los hacendados y los dueños de las empresas de flores (a veces son los mismos), ejercen un fuerte poder sobre las administraciones locales para impedir la expansión urbana en nombre de la conservación<sup>2</sup>, aunque detrás de ese interés esté la intención preservar el alto valor de sus tierras (Mesclier 2005).

Las coaliciones entre propietarios de tierras y las administraciones de ciertos municipios son un elemento central en la geopolítica metropolitana estudiada por Gouëset (2005). El autor describe como ciertas administraciones de los municipios de la periferia metropolitana de Bogotá (en especial los del norte: Chía, La Calera o Sopó) se negaron a integrar un área metropolitana administrativa aludiendo a que no querían perder su autonomía política, por lo que terminaron por hundir el proyecto –durante el gobierno de Enrique Peñalosa (1998-2000)–. Además de ello hubo un interés de dichas administraciones de negarse a recibir viviendas de interés social que impactarían negativamente el ambiente rural de alta calidad, del que si se benefician los hacendados,

---

<sup>2</sup> Aunque es totalmente discutible que la ganadería o los cultivos de flores sean una actividad más apropiada ambientalmente.

floricultores y habitantes de nuevas áreas residenciales de estratos medios-altos y altos. Dichas alcaldías intentaron impulsar una propuesta desde la Sociedad Geográfica denominada “Agrópolis” (Gouësset 2005), que combinara la autonomía local, la conservación de la actividad agrícola y la suburbanización para clases medias-altas y altas como una forma para escapar al denso patrón de urbanización que caracteriza a Bogotá. Sucesivas alcaldías bogotanas tampoco han hecho esfuerzos efectivos por trabajar en la constitución de un área metropolitana legal y han optado por proponer planes regionales –como Bogotá, Ciudad-Región– marcados por la búsqueda de competitividad y en el que el papel de organizaciones gremiales como la Cámara de Comercio de Bogotá es preponderante.

### **1.1.2 Las transformaciones residenciales recientes en la periferia metropolitana**

Aunque las dinámicas residenciales no han sido un tema tan recurrente en las investigaciones sobre la metropolización en Bogotá, es posible destacar algunos estudios que han abordado el tema desde el punto de vista demográfico. Por ejemplo, Jaramillo y Alfonso (2001) mencionan, a partir de cifras del Censo Nacional de 1993, que los municipios de la periferia metropolitana más integrados como núcleos residenciales eran Soacha al sur y Chía, Cota y Cajicá, al norte. Los municipios del occidente (Madrid, Funza, Mosquera) presentaban índices de metropolización<sup>3</sup> intermedios y otros que hacen parte del segundo anillo metropolitano (Zipaquirá, Facatativá, Tenjo, Tabio, entre otros) presentaban los niveles más bajos.

Recientemente Alfonso (2010) calculó el mismo índice de metropolización con datos del 2005. Los valores más altos pasaron a Mosquera, Soacha y Funza (en el sur y occidente de la periferia metropolitana), mientras que los municipios del norte disminuyeron (Chía y Cajicá), por lo que concluye que en los primeros ha empezado un proceso de suburbanización importante, mientras que en los segundos tal fenómeno empieza a estabilizarse. El mismo autor (Alfonso 2005) había estudiado el fenómeno de los condominios de primera y segunda residencia en Cundinamarca, encontrando que existe un orden segmentado residencial en el que las primeras residencias se encuentran en

---

<sup>3</sup> Construido a partir de la proporción de los inmigrantes sobre los residentes nacidos en el municipio.

algunos municipios contiguos a Bogotá (en municipios en los que no predomina la actividad agroindustrial), mientras que las segundas residencias se localizan en áreas templadas y cálidas en las que recientemente, se presenta un éxodo de población rural hacia Bogotá, debido a la destrucción de las economías campesinas por la competencia directa de la agroindustria.

Existen otras investigaciones más puntuales que analizan casos particulares en ciertos municipios. Dureau (2002, 2006) menciona que tras la expansión urbana dentro del perímetro legal de Bogotá, ciertos municipios aledaños han dado muestras de estar involucrados en el proceso de expansión metropolitana: Chía, en donde el proceso de llegada de bogotanos empezó a fines de los setentas; Soacha, principal receptor de población bogotana de bajos ingresos que busca vivienda de bajo costo e inmigrantes de otros departamentos; o Madrid que atrae inmigrantes por la oferta de trabajo en los cultivos de flores. La autora explica que los patrones sectoriales de segregación socioespacial (norte, clase alta; occidente, clase media y sur, clase baja) han sido transferidos al área metropolitana cercana ya que al norte han llegado habitantes de clase alta, al occidente de clases media y al sur (en Soacha) de grupos de ingresos bajos.

Respecto a los procesos de segmentación espacial, Salas (2008) indica que el patrón ya mencionado de segregación residencial en grandes sectores podría verse modificado para dar paso a un esquema de microsegregación residencial por la aparición de barrios cerrados. No obstante, no logra comprobar lo anterior debido a que realiza unos cálculos de segregación sobre la totalidad de cada municipio metropolitano (contrastándolos con unidades más pequeñas de Bogotá), encubriendo diferencias importantes entre sectores censales dentro de cada municipio<sup>4</sup>. Esta distorsión promovida por la ausencia de análisis de unidades espaciales más pequeñas<sup>5</sup>, es quizás lo que permitió a la autora encontrar índices de segregación más bajos que los que se dan dentro del perímetro legal de Bogotá.

---

<sup>4</sup> El indicador utilizado por la autora solamente relaciona el nivel educativo con el hacinamiento, por lo que no es una medida directa del ingreso.

<sup>5</sup> Aunque el Censo de 2005 presenta datos por sectores y secciones rurales y urbanas, la cartografía digital ofrecida por el DANE solamente incluye los sectores y secciones urbanos.

De la exposición anterior se puede concluir que: 1) ni las investigaciones sobre la conformación del área metropolitana de Bogotá ni las de dinámicas particulares como las de industrialización metropolitana, la agroindustria, la geopolítica metropolitana, sobre los cambios demográficos y residenciales recurren a la globalización como mecanismo causal. Por el contrario autores como Cuervo (2003, citado en Ciccolella 2008) niegan que haya desindustrialización metropolitana<sup>6</sup> o que los centros comerciales y barrios cerrados por su aparición temprana en los setenta<sup>7</sup>, estén ligados a la globalización; 2) existen muy pocas investigaciones sobre las transformaciones residenciales de los últimos veinte años en la periferia metropolitana de Bogotá y menos aún de los impactos por la aparición de barrios cerrados.

## **1.2 Globalización, metropolización y transformaciones residenciales, procesos interconectados: planteamiento del problema**

El rechazo a priori de los nuevos factores de la apertura económica y el impacto de las fuerzas globalizadoras como catalizadores del proceso temprano de segregación residencial en “conjuntos cerrados” y la aparición de los centros comerciales en Bogotá (Cuervo 2003, citado en Ciccolella 2009) o la escasa referencia que se hace a tal fenómeno en las investigaciones referidas en el estado del arte, hacen pensar en una particularidad de la ciudad y de su proceso de metropolización respecto al de otras ciudades latinoamericanas. Tras veinte años de intensos cambios en el área próxima a Bogotá, paralelos a la internacionalización de la economía, es necesario replantearse el carácter de la total “especificidad” –predominio único de factores locales–, del proceso de expansión metropolitana de Bogotá y de las transformaciones residenciales.

---

<sup>6</sup> Cuervo (2003 citado por Ciccolella 2009) sugiere que la base industrial de Bogotá sigue intacta. Solamente se habría producido desde los ochenta una concentración-desconcentración de la industria (Cuervo y González 1997).

<sup>7</sup> En opinión de este autor los barrios cerrados y centros comerciales surgieron tempranamente debido al contexto violento del país; lo que es cuestionable ya que Pedro Gómez, constructor de Unicentro, el primer centro comercial de Bogotá edificado en los setentas, explicó en una entrevista que diseñó el proyecto para copiar un producto inmobiliario exitoso que había visto en un viaje que realizó a Estados Unidos (El Radar, 2010 <http://www.caracol.com/producciones/informativos/elradar/video-188876-pedro-gomez-revela-el-secreto-de-su-exito-profesional>).



El propósito de esta propuesta es plantear una relación causal entre ciertos elementos de la globalización neoliberal y la difusión territorial de diferentes tipos de barrios cerrados en la región metropolitana de Bogotá, partiendo de la premisa de que el proceso de metropolización, entendido como la expansión del campo urbano de externalidades y ciertas actividades de producción, circulación y consumo sobre los municipios de la Sabana de Bogotá, ha estado caracterizado por la emergencia de lo que De Mattos (1999) denomina “artefactos de la globalización”, producto de la inserción de la economía urbana a los circuitos globales del régimen de acumulación flexible. Los barrios cerrados o artefactos de la globalización de tipo residencial, con sus diferentes tipologías y mecanismos de producción, son los elementos centrales de esta investigación. Por ello, se plantean las siguientes preguntas de investigación:

- ¿Cuáles han sido las principales tipologías residenciales generadas por la aparición de barrios cerrados en la periferia metropolitana entre 1990 y 2010?
- ¿Cómo se articulan las transformaciones en la geografía social metropolitana generadas por la aparición de barrios cerrados con otras dimensiones del proceso de metropolización experimentado por Bogotá?
- ¿Qué tipo de mecanismos causales, asociados a la globalización neoliberal<sup>8</sup>, han producido la aparición y masificación de los barrios cerrados en el área metropolitana entre 1990 y 2010?

### 1.2.1 Objetivos

Objetivo general: analizar la proliferación de diferentes tipos de barrios cerrados, los impactos socioespaciales derivados y los mecanismos causales asociados a la globalización neoliberal ligados a su proceso de producción, en la periferia metropolitana de Bogotá entre 1990 y 2011. Ello dentro de un contexto general de metropolización expandida y fragmentada que presenta rasgos comunes a otros procesos experimentados por otras megaciudades latinoamericanas.

---

<sup>8</sup> Se entiende por globalización neoliberal el proceso de unificación global del mercado, mediante un régimen de acumulación flexible que se caracteriza por la temporalidad del trabajo, la diversificación de ofertas para diferentes segmentos de demanda (mercados especializados); todo ello sustentado en un conjunto de normas y políticas neoliberales identificado como un modo de regulación específico.

Objetivos específicos:

- Interpretar la estructura espacial de la periferia metropolitana bogotana a partir de la implantación de los llamados “artefactos de la globalización”.
- Identificar la organización espacial y las tipologías de los diferentes barrios cerrados surgidos durante los últimos veinte años en el área metropolitana de Bogotá.
- Analizar las transformaciones en la geografía social metropolitana surgidas de la aparición de barrios cerrados: los cambios demográficos principales, la nueva distribución espacial de los grupos socioeconómicos y las movilidades pendulares como facetas fundamentales del proceso de metropolización.
- Identificar las estrategias de producción de barrios cerrados por parte de los productores y su inclusión dentro una reestructuración inmobiliaria generada por la inserción del sector dentro de circuitos globales de la acumulación flexible, mediante un modo de regulación neoliberal.

### **1.2.2 Justificación**

Por lo general, las áreas residenciales son las que ocupan una mayor extensión en las ciudades y sus áreas metropolitanas. Por lo tanto, investigar sobre la relación entre las transformaciones residenciales recientes, la aparición de barrios cerrados y la intensificación del proceso de metropolización en Bogotá aportará nuevos elementos de discusión acerca de temas tan variados como la fragmentación del espacio urbano y los conflictos generados por la expansión urbana.

La pertinencia social del tema es innegable ya que actualmente se debate el modelo de desarrollo urbano de Bogotá, con posiciones que abogan por la densificación dentro de los límites del distrito o por el crecimiento urbano fuera de la ciudad. En ese sentido, la investigación ofrecerá nuevos argumentos para el debate, mediante un panorama de la expansión residencial existente en la periferia metropolitana y algunas causas que jalonan el proceso y que al no ser controladas hará poco factible la intención de contener la expansión urbana.

Además, al asociar el fenómeno de la globalización con la metropolización en Bogotá es posible contribuir de manera significativa a una corriente importante de los estudios urbanos latinoamericanos. La metropolización latinoamericana examinada de manera crítica durante la última década y el estudio del fenómeno en Colombia pueden aportar al debate de nuevos elementos o facilitar el ejercicio comparativo con otros procesos experimentados en la región.

### **1.3 Hipótesis: globalización, metropolización y la conformación de un mosaico de precariópolis y privatópolis en la periferia metropolitana de Bogotá**

Se ofrecen tres hipótesis ligadas a cada pregunta de investigación, buscando abarcar tres etapas de investigación: una de descripción, otra de correlación y finalmente una de identificación causal. La primera hipótesis va encaminada a dar cuenta de la organización espacial de los barrios cerrados en la periferia metropolitana de Bogotá (descripción), la segunda hace énfasis en los resultados de la implantación de dichos artefactos de la globalización sobre la geografía social de la zona (correlación) y la tercera clarifica el conjunto de estrategias que pudieron establecer los principales actores de la producción de vivienda para lograr la masificación de los barrios cerrados (identificación causal).

La primera hipótesis es de carácter morfológico. La implantación de nuevos barrios cerrados entre 1990 y 2010 en la región metropolitana de Bogotá, se inscribe bajo dos lógicas diferentes de producción de vivienda, lo que implica una configuración espacial particular. Por un lado, la construcción de vivienda social en municipios del occidente y sur del área metropolitana de Bogotá (y en Zipaquirá al norte), que tanto por los agentes involucrados y sus características, se constituyen en verdaderas precariópolis (Hidalgo *et. al.* 2008).

Por otro lado, la proliferación en los municipios del norte, de barrios cerrados para grupos de renta media-alta y alta, en los que cada vez más se reemplazan los equipamientos urbanos públicos por otros de uso privado, denominados como privatópolis (Hidalgo *et. al.* 2008), en entornos de alto valor ambiental, de bajo costo del suelo y buena accesibilidad. Dentro de esa última categoría existen muchas modalidades constructivas destinadas a cubrir segmentos de demanda muy amplios. No obstante, tienen en común

ser barrios cerrados (con algún nivel de cercamiento y vigilancia) y constituir un producto inmobiliario promovido enteramente por empresas privadas.

La segunda hipótesis relaciona los cambios morfológicos con otros en las dinámicas del proceso de metropolización ya que ligado a la construcción de privatópolis y precariópolis, se puede plantear la existencia de procesos de reestructuración de la geografía social que incluirían: la configuración de un sector residencial norte en el que predominan las privatópolis insertadas en espacios en los que coexisten con viviendas de sectores populares; un eje residencial que aunque es una extensión del occidente de Bogotá, alberga diferentes tipos de precariópolis y privatópolis; mientras que al sur, en Soacha, predominan las precariópolis de grupos de renta media-baja y baja insertas en áreas residenciales de producción informal que se constituyen en verdaderas pauperiópolis<sup>9</sup>.

Tales configuraciones residenciales están ligadas a particulares diferenciaciones sociodemográficas que reflejan un importante proceso de inmigración a los municipios metropolitanos, por lo que se debe haber producido la expansión del campo de movimientos pendulares, lo que en últimas puede confirmar que la región metropolitana experimenta un proceso de metropolización expandida y fragmentada, con rasgos comunes al de otras grandes metrópolis latinoamericana.

Finalmente la tercera hipótesis implica identificar mecanismos causales de la proliferación de precariópolis y privatópolis relacionados con nuevas dinámicas del régimen de acumulación y su modo de regulación. En cuanto al primero, tanto las privatópolis como las precariópolis corresponden a productos inmobiliarios que han surgido de nuevas estrategias de producción, circulación y consumo de las empresas constructoras. Igualmente, la actividad inmobiliaria se ha integrado a los circuitos globales de acumulación flexible a través de la llegada de empresas transnacionales, una mayor disponibilidad de capital de circulación por parte del sector financiero, la asociación entre empresas inmobiliarias locales y transnacionales. Todo ello, produciendo nuevos requerimientos para seguir pautas internacionales y facilitar la

---

<sup>9</sup> Este tipo de áreas residenciales no serán analizadas debido a que no constituyen barrios cerrados y son construidos sin recurrir a empresas inmobiliarias.

integración a otros mercados nacionales, por ejemplo, mediante una estandarización de los productos arquitectónicos.

Por otro lado, además de la disponibilidad de capital, las empresas inmobiliarias han contado con diversos mecanismos de regulación y desregulación que permiten una mayor disponibilidad de localizaciones para invertir, además de la posibilidad cada vez frecuente de participar en la producción de vivienda para diferentes grupos de ingresos. Todos esos elementos configuran el modo de regulación neoliberal y su expresión en la región metropolitana de Bogotá, puede desplegarse mediante estrategias adoptadas por las alcaldías para atraer inversión privada, a ciertos grupos de alta renta para mejorar el monto de los impuestos o simplemente para solucionar déficits locales de vivienda.

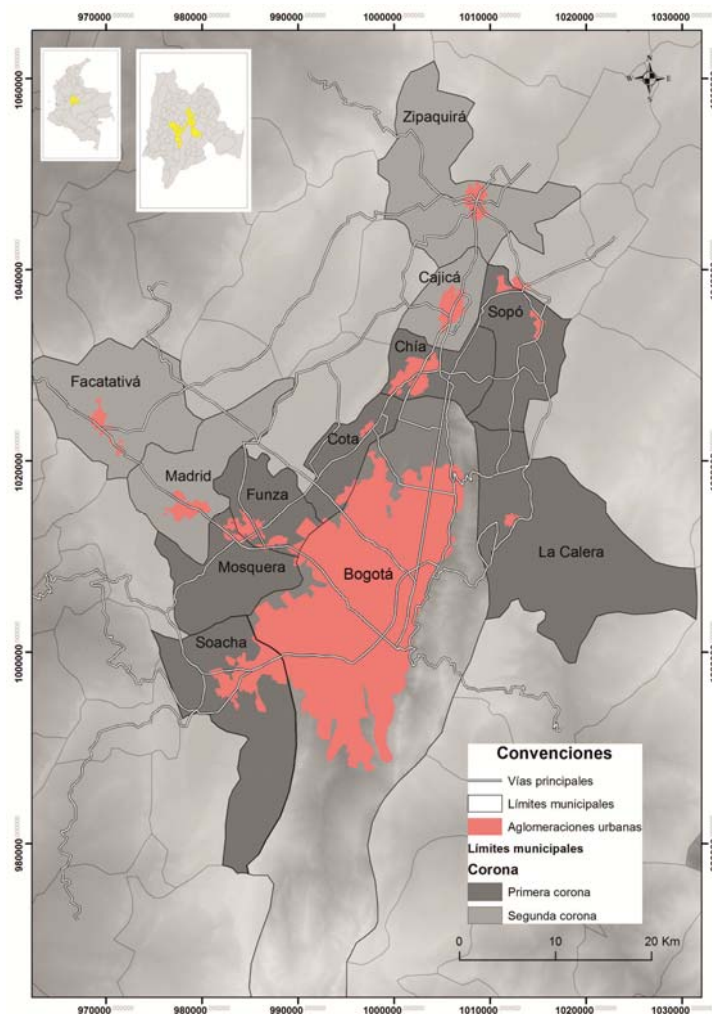
## **1.4 Aspectos metodológicos**

Los tres ejes temáticos –globalización, metropolización y barrios cerrados– serán abordados a partir de procedimientos diferenciados destinados a describir e interpretar los mecanismos causales de la aparición de barrios cerrados en un contexto de metropolización. Ello implica definir el área de estudio y el marco temporal, para luego explicar los procedimientos utilizados para abordar cada objetivo específico.

### **1.4.1 Delimitación espacio-temporal**

Cuando se hace referencia la región metropolitana de Bogotá, se utiliza el criterio de cercanía ya que no hay clasificaciones realizadas con criterios funcionales. En consecuencia el área de estudio se restringe a los municipios más cercanos que conforman la primera corona o anillo –Soacha, Mosquera, Funza, Cota, Chía, Sopó y La Calera–, además de otros como Madrid, Facatativá, Cajicá y Zipaquirá que hacen parte de la segunda corona, pero que están bastante integrados a las dinámicas metropolitanas (figura 1-1).

Debido a la considerable extensión del área de estudio seleccionada, el período temporal se restringirá a los últimos veinte años, época en la que han ocurrido cambios tan importantes como: la apertura económica iniciada a comienzos de los noventa, la aprobación de la Ley de Ordenamiento Territorial en 1997 y la masificación de la producción inmobiliaria formal.

**Figura 1-1:** mapa de localización del área de estudio.

### 1.4.2 Proceso metodológico

Interpretar los mecanismos causales y la organización espacial de los barrios cerrados implica dos momentos o fases de investigación: la primera, denominada por Peña (2011) como “análisis de las horizontalidades” incluye la identificación de estructuras espaciales

en la región metropolitana: en primer lugar la identificación de aspectos asociados con el proceso de metropolización de índole demográfico, morfológico y funcional, mediante la obtención de índices, identificación del crecimiento de la mancha urbana mediante clasificación de imágenes satelitales y cuantificación de las variaciones de éstas, así como del análisis de coberturas del suelo para 2005. Finalmente, para el análisis funcional, se georreferenciaron los diferentes artefactos de la globalización como centros comerciales, parques industriales y barrios cerrados (tabla 1-1).

La segunda etapa del análisis de las horizontalidades es la aplicación de una clasificación de barrios cerrados (ver siguiente capítulo) basada en los tamaños y precios de las viviendas, mediante la georreferenciación en imágenes satelitales, fotografías aéreas y trabajo de campo. La información fue plasmada en mapas de localización absoluta y relativa (con análisis de indicadores de distancias y segregación). El análisis de las horizontalidades concluye con la presentación de cartografía temática que ilustra los patrones residenciales identificados en el análisis de barrios cerrados. Por ello se correlacionan cartográficamente, los nuevos mapas demográficos (edades, tamaños del hogar y densidades) y sociales a través de un Índice de Estatus Social como variable *proxy* del ingreso y un Índice de Entorno Residencial.

La etapa final corresponde al análisis de las verticalidades (Peña 2011), referidas a los mecanismos causales asociados a la masificación de los barrios cerrados en un contexto de metropolización y globalización. Ello implica identificar los actores encargados de producción y circulación de los barrios cerrados, además de sus estrategias. Aunque no fue posible obtener entrevistas con representantes de las empresas inmobiliarias, se realizó en primer lugar una contextualización mixta sobre el sector de la construcción en Colombia y en Bogotá que incluye indicadores cuantitativos y aspectos cualitativos obtenidos de un análisis documental de archivos de prensa, que se complementa con un análisis de la normativa residencial plasmada en los diferentes planes de ordenamiento territorial municipal.

**Tabla 1-1:** matriz de unidades espaciales, fuentes de información y procedimientos metodológicos.

Objetivos	Unidad de análisis	Fuentes de información	Análisis de datos
Interpretar la estructura espacial de la región metropolitana ligada al proceso de metropolización bogotano a partir de la aparición de “artefactos de la globalización”.	Manzanas dispuestas por municipios.	Imágenes satelitales, fotografías aéreas y trabajo de campo. Censos 1973, 1993 y 2005.	Teledetección y cartografía temática.
Identificar la organización espacial y las tipologías de los diferentes barrios cerrados surgidos durante los últimos 20 años en el área metropolitana de Bogotá.	Manzanas dispuestas por municipios.	Imágenes satelitales, fotografías aéreas y trabajo de campo.	Teledetección y cartografía temática
Analizar las transformaciones en la geografía social del área metropolitana y su relación con otros elementos importantes en el proceso de metropolización tales como la aparición de centros comerciales, nuevos parques industriales o empresariales y parques temáticos.	Sectores censales dispuestos por municipios;	Censos ampliado de 2005. Sistema de Información Geográfica para el Ordenamiento Territorial (SIGOT).	Cartografía temática y estadística básica.
Identificar las estrategias de producción de barrios cerrados por parte de los productores y su inclusión dentro una reestructuración inmobiliaria generada por la inserción del sector dentro de circuitos globales de la acumulación flexible mediante un modo de regulación neoliberal.	Municipios.	Documentos POT, Planes de desarrollo, Prensa, Publicidad inmobiliaria.	Análisis documental, matriz de actores relacionados con la producción de vivienda y estrategias.

## 1.5 Indicadores y procedimientos metodológicos

Partiendo de los objetivos mencionados se diseñó una metodología mixta –cuantitativa y cualitativa–, orientada a la descripción de rasgos demográficos, morfológicos y



funcionales que han acompañado la proliferación de barrios cerrados de distintos tipos en la región metropolitana de Bogotá. Tal descripción será complementada con un análisis clasificatorio de barrios cerrados y su relación con dinámicas socioeconómicas, para finalmente, utilizar el análisis de contenido para identificar el contexto del sector inmobiliario en Bogotá y sus estrategias de producción de cerrados en el área de estudio.

### **1.5.1 Descripción de las dimensiones demográficas, morfológicas y funcionales de la metropolización**

La dimensión demográfica del proceso de metropolización contemporáneo fue la primera en ser analizada. Existen dos censos de población para el periodo estudiado: el de 1993 y 2005 (DANE 1993; 2005). Con el propósito de identificar las dinámicas de crecimiento demográfico se incluyó el censo de población de 1973 (DANE 1973). Ello permitió calcular los porcentajes de crecimiento anual promedio para los periodos 1973-1993 y 1993 y 2005 a partir de la siguiente fórmula (Plane y Rogerson 1994):

$$[(P_{t+1}/P_t) - 1] \times 100\% / n = \quad (1.1)$$

Donde  $P_{t+1}$  es el último año del período en estudio (1993 y 2005),  $P_t$  el año inicial (1973 y 1993) y  $n$  el número de años entre ambas fechas. Su representación espacial fue realizada con el software ArcGis, partiendo de una base cartográfica de libre acceso cuya desagregación corresponde al nivel municipal. Durante el proceso cartográfico se eligió una trama de tonos para los dos períodos con el fin de facilitar la comparación visual, ya que al ser variables diferentes el método de asignación de intervalos por cortes naturales generó clases muy distintas para cada período.

Para el tema migratorio se utilizó la variable de residencia cinco años antes, presente tanto en el censo de 1993 como en el de 2005. Aunque en el primer censo en mención se incluye la cifra de todos los inmigrantes, en el de 2005 solamente se puede rastrear la inmigración de otros departamentos<sup>10</sup> por lo que la cifra de Cundinamarca no está incluida en el análisis y en consecuencia las cifras del periodo 2000-2005 han sido subestimadas. De todas maneras el indicador es útil para identificar tendencias

---

<sup>10</sup> Aunque se puede hacer una consulta en el RETADAM para averiguar la cifra de migrantes de un municipio a otro, al hacer la consulta por todos los municipios del país el software falla. Además es una operación muy dispendiosa.

migratorias generales. En consecuencia, se cartografió el índice de atracción migratoria (ver fórmula 1.2)<sup>11</sup>:

$$IAM = m_{t,t+n} / p_{t+n} \quad (1.2)$$

Donde IAM es el *Índice de Atracción Migratoria*,  $m_{t,t+n}$  es la cantidad de migrantes en el periodo de tiempo considerado (1988-1993 y 2000-2005) y  $p_{t+n}$  es la población total del municipio de llegada. Posteriormente, para identificar los vínculos migratorios metropolitanos, se calculó el porcentaje de migrantes a los municipios del área de estudio que vivían cinco años antes de 2005 en Bogotá. Finalmente, se calcularon los porcentajes de crecimiento anuales de población entre 1993 y 2005 (con la fórmula 1.1) tanto en las cabeceras municipales, que el DANE asume como áreas urbanas, como para el resto del municipio.

La dimensión morfológica del proceso de metropolización se analizó a partir de imágenes satelitales. Se obtuvieron, del servidor de la Universidad de Maryland<sup>12</sup> tres imágenes *Landsat* con una resolución espacial de 30 metros de la Sabana de Bogotá: una de 1989, otra de 1995 y la más reciente de 2005. Se elaboraron las composiciones (Bandas 3,2,1) y se procesaron con el software *ArcGis* 10<sup>13</sup>, aplicando dos tipos de clasificación supervisada: una que establecía seis clases (áreas construidas, áreas con erosión, pastos, cultivos, valores nulos y bosques) y otra de dos clases (áreas urbanas y resto). El ejercicio mencionado, permitió obtener tres mapas de manchas urbanas provenientes de la clasificación en dos categorías y tres mapas de coberturas del suelo con las seis categorías referidas. Tras convertir al formato *vector* las capas *raster* de los mapas de manchas urbanas se pudo calcular la superficie y la variación de éstas entre 1989-1995 y 1995-2005, para elaborar cartografía temática de la expansión urbana en el área de estudio.

La caracterización de aspectos funcionales del proceso de metropolización se llevó a cabo mediante la georreferenciación de centros comerciales, parques industriales,

---

<sup>11</sup> No es posible hablar de una tasa de migración debido a que en el denominador no aparece la población en riesgo de migrar sino la cantidad de personas en la unidad espacial de llegada (Recaño 1994).

<sup>12</sup> Disponibles en <http://glcf.umiacs.umd.edu/>.

<sup>13</sup> Primero elaborando un archivo de firmas espectrales y luego aplicando una clasificación por probabilidades.

fábricas, barrios cerrados y parques temáticos. Por ello, se utilizaron tres fuentes para la identificación de artefactos de la globalización (tabla 1-2): las imágenes de *Google Earth*, cartografía de *Google Maps* y trabajo de campo para confirmar los hallazgos de la interpretación de las imágenes. Los barrios cerrados se identificaron con la metodología que se presenta en el siguiente apartado; los hipermercados, centros comerciales y parques temáticos se pudieron identificar gracias a su apariencia (grandes construcciones, con plazas de estacionamiento de importante tamaño), para posteriormente identificar en *Google Maps* el nombre de la infraestructura, que finalmente fue corroborado en trabajo de campo.

**Tabla 1-2:** artefactos de la globalización.

Tipologías	Artefactos de la globalización
Espacios residenciales	Barrios cerrados
Espacios de consumo	Hipermercados
	Centros comerciales
	Parques temáticos
Espacios productivos	Parques industriales
	Edificios inteligentes

Fuente: adaptado de De Mattos (1999).

### 1.5.2 Clasificación de barrios cerrados

Con el propósito de generar una clasificación de barrios cerrados, se partió de su precio y tamaño, como indicador indirecto del grupo de ingreso al que es dirigido el proyecto inmobiliario<sup>14</sup>, a partir de la información disponible en las bases de datos de dos

---

<sup>14</sup> En la presente investigación se hará referencia al concepto de clase solamente para describir grupos con niveles de ingreso similares. A pesar de que el concepto de clase presenta múltiples aristas: tratado por Marx como grupos político-económicos –burgueses y proletarios– que se diferencian por el acceso a los medios de producción y que se expresan como grupos homogéneos en ciertos momentos de lucha y conflicto (Harvey 2006); como grupos de económicos y culturales que se disputan porciones diversas del espacio social para asegurar

promotoras inmobiliarias: *Metrocuadrado.com* y *Finca Raíz*. Aunque en los buscadores de las empresas referidas hay disponibilidad de precios, tamaños y de datos sobre las constructoras, no hay suficiente información sobre las características de cada proyecto de barrio cerrado. Por ello, los datos sobre las características constructivas se obtuvieron del análisis de imágenes satelitales, así como de trabajo de campo.

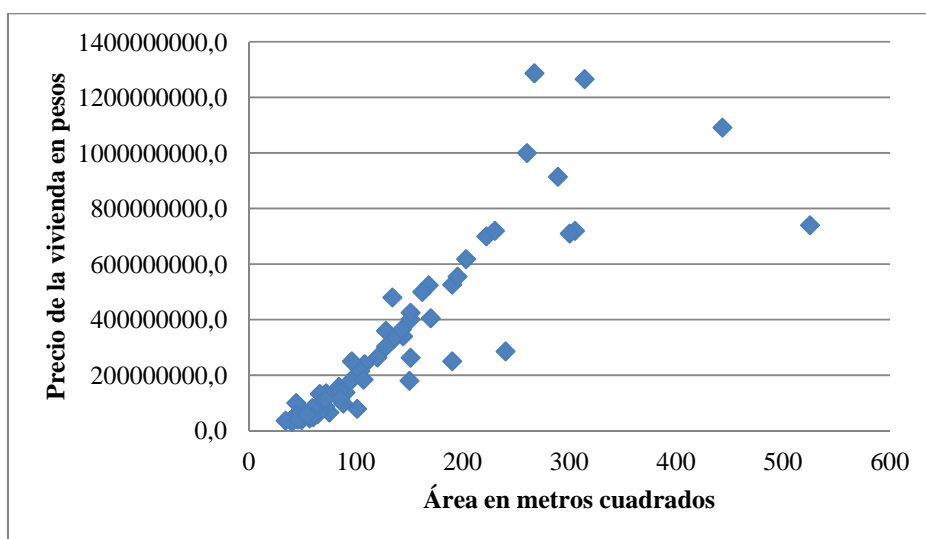
El primer paso consistió en elaborar una matriz en la que las filas representan los municipios del área de estudio, mientras que en las columnas se anotaron los precios, tamaños, constructora (si existía el dato) y la fuente de la información. Lo anterior se hizo para cada proyecto de vivienda nueva registrado hasta mayo de 2012. Cuando habían muchos precios dentro de un mismo proyecto se escogió un dato promedio.

Por lo tanto en este primer ejercicio clasificatorio, se asignaron tamaños y precios, a cinco grupos diferentes: grupos de ingreso bajo, medio-bajo, medio, medio alto y alto. Tras identificar una relación lineal entre el precio y el tamaño de la vivienda para la muestra de 80 proyectos de vivienda en el área de estudio (figura 1-2), que se diluye un poco solamente para las construcciones más caras (que pueden variar de 250 a 500 m<sup>2</sup>), se construyeron los grupos mencionados, a partir del cálculo de cinco percentiles (25, 50, 75 y 100%).

**Figura 1-2:** relación entre área construida de la vivienda y precio para una muestra de 80 proyectos en la periferia metropolitana de Bogotá.

---

algún estatus (Burdeau 2003); o partir de las ocupaciones o profesiones que determinan rasgos de ingresos –altos, medios o bajos– (Portes 2003).



Datos: Metrocuadrdo.com (2012) y Finca Raiz (2012).

En términos generales, la clasificación resulta apropiada ya que no es posible encontrar viviendas de interés prioritario –destinada a la clase baja– por encima de un tamaño de 54 m<sup>2</sup>, las viviendas para grupos de ingreso medio-bajo y medio están en un rango amplio entre 52'000.000 (incluso hay vivienda de interés social a 80'000.000, tal como las ofertadas en el macro proyecto de La Felicidad) y 181'600.000 de pesos, mientras que las viviendas de grupos de ingreso alto son variadas en precio y tamaño (tabla 1-3).

**Tabla 1-3:** clasificación de tamaños y predios de viviendas en barrios cerrados según clases.

Clase	Área de la vivienda	Rango de precio en 2012
Clase baja	Menos de 54, 8	Menos de 52'920.000
Clase media baja	54,8 a 65, 2	52'920.000-80'300.000
Clase media	65,2 a 102,2	80'300.000-181'600.000
Clase media alta	102,2 a 168,4	181'600.000-436'000.000
Clase alta	Más de 168,4	Más de 436'000.000

La gran mayoría de los proyectos de vivienda analizados son barrios cerrados. Por lo tanto, para analizar el papel que han jugado dentro del proceso de metropolización contemporáneo se adoptaron y fusionaron dos clasificaciones de ésta tipología residencial. En el capítulo 2, se describe con detalle los pormenores teóricos de cada taxonomía.

La clasificación propuesta es solamente el punto de partida para dirigir la identificación de barrios cerrados en el área de estudio entre 1990 y 2010. Para ello hay dos atributos de que son claves: el tamaño de la vivienda y la tipología constructiva (si es edificio o casa). Son de importancia ya que son visibles y medibles en fotografías aéreas e imágenes satelitales. En consecuencia, se identificó la evolución temporal de los barrios cerrados entre 1990 y 2010 mediante fotografías aéreas disponibles para cada municipio del área de estudio. El primer procedimiento consistió en identificar la condición de cerramiento, lo que se hizo mediante la observación estereoscópica, a partir de los siguientes criterios:

- Cambios de textura entre las calles internas de cada conjunto y las calles externas. Ello porque los conjuntos residenciales sin cerramiento, por lo general, tienen calles con las mismas tonalidades de la malla vial de la zona, en cambio los barrios cerrados presentan vías internas de textura y tonos diferentes a las vías exteriores. Tal criterio fue aplicado en especial en fotografías aéreas con escalas pequeñas (de 1:20.000 a 1: 40.000).
- En aerofotografías de escala grande (1: 5.000 a 1: 15.000) es posible visualizar mediante visión estereoscópica o sin ella, en muchos casos, los cerramientos de los barrios. También es posible identificar las garitas y puestos de vigilancia, en los conjuntos que cuentan con ellos.
- Se contabilizó cada barrio cerrado que tuviera una entrada independiente. Ello porque es común que se construyan por etapas, por lo que un mismo proyecto tiene varios conjuntos cerrados.

Sobre las fotografías aéreas y con el dato de su escala aproximada se calcularon las áreas de las viviendas para clasificarlas en cada categoría propuesta con un código único. Tras ubicar los barrios cerrados y clasificarlos, se georreferenciaron con una serie de mapas de escalas comprendidas entre 1:25.000 y 1:50.000 que cubren el área de estudio. Finalmente al digitalizar los mapas analógicos con los puntos de los barrios cerrados clasificados fue posible elaborar cartografía digital en el software *ArcGis*.

Para elaborar el mapa general de los barrios cerrados entre 2009 (en municipios del sur y occidente) y 2010 (en los municipios del norte) se recurrió a *Google Earth*. Las imágenes de gran resolución espacial permitieron además de la identificación de los cerramientos, el cálculo aproximado de los tamaños por vivienda (con la herramienta de cálculo de distancias) y de ésta manera fue posible clasificar cada barrio cerrado en una categoría.

Finalmente los marcadores con las coordenadas e información taxonómica de cada conjunto fueron guardados como archivos de extensión *.kml*, y con ello fue posible exportarlos a *ArcGis* y convertirlos en un *Feature Class* de puntos.

De la información obtenida se seleccionaron puntos de verificación para el trabajo en campo. En las salidas se corroboró la información obtenida de los procedimientos anteriores y fue posible completar los datos sobre el emplazamiento de los barrios cerrados mediante la toma de fotografías. En general fue necesario identificar el área de los apartamentos mediante los datos de venta de algunos de ellos (publicados en los mismos conjuntos o por Internet), así como reclasificar algunos barrios cerrados en categorías diferentes. De tales procedimientos se obtuvieron los mapas de localización de conjuntos cerrados presentados en el capítulo 3.

### 1.5.3 Análisis de segregación y accesibilidad

Se analizaron dos aspectos de la ubicación de las privatópolis y precariópolis tales como su accesibilidad a vías importantes y el nivel de concentración o segregación para cada tipología. Con el fin de asociar la distancia euclidiana entre los barrios cerrados de diferentes tipologías y las principales arterias viales de la región metropolitana se realizó un análisis *buffer* en las que se interceptaron los barrios cerrados de cada tipología con áreas de distancias a 50, 100, 200, 500 y 1000 metros para luego calcular la proporción de cada tipología en cada zona de distancia.

El análisis de segregación de las diferentes tipologías residenciales se hizo mediante un Índice de Segregación Global –ISEG– (Buzai y Baxendale 2006), en el que se incluye una medida de segregación absoluta por cada subcategoría residencial en el área de estudio. Además se realizó un análisis de segregación en cada municipio del área de estudio mediante el Índice de Segregación Areal (ISEA), propuesto también por Buzai y Baxendale (2006), que permite obtener una medida de concentración de diferentes tipologías en cada unidad espacial. Se calcularon con las siguientes formulas (ver anexo 2, para el desarrollo detallado de los parámetros de cada formula):

$$ISEG = k \times \sum |a_i - b_i| \quad (1.3)$$

$$ISEA = b_i / a_i \quad (1.4)$$

### 1.5.4 Mapas de condiciones sociodemográficas y socioeconómicas

Fue difícil elaborar mapas sociales con los datos del Censo de 2005, a pesar de que cuentan con cierta desagregación espacial que llega al nivel de manzanas. Se presentaron dos limitaciones importantes: el DANE no cuenta con cartografía de las secciones rurales, sino solamente de las secciones y manzanas urbanas; además el censo ampliado, que tiene las variables más relevantes para deducir el nivel socioeconómico de los hogares, solamente presentan un nivel de desagregación de cabecera (centro del municipio) y resto (asociado al sector rural).

Con el propósito de conocer las características demográficas se recurrió a:

- Describir las cifras de crecimiento por cabeceras y restos a partir de la fórmula,  $[(P_{t+1}/P_t) - 1] \times 100\% / n = \text{Porcentaje de crecimiento anual}$ .
- Cálculo de densidades de población a partir del cociente entre población total en el 2005 y superficie en hectáreas.
- Identificación del número de personas promedio por hogar mediante la división de la población total con el número de hogares en 2005.
- La cartografía por grandes grupos de edad partió del cálculo entre la población total en cada categoría (0 a 14, 15 a 64 y mayor a 65 años) dividida entre la población total de cada cabecera y resto.
- Pirámides de población para 1993 y 2005 en grupos de edades quinquenales que revelan los principales cambios demográficos entre 1993 y 2005.

En el apartado sobre condiciones socioeconómicas se calcularon tasas de migración pendular por trabajo y educación y un Índice de Entorno Residencial multivariado como lo plantea Smith (1980). Ambos indicadores fueron construidos con valores a nivel de municipio. Las primeras tasas fueron calculadas con la siguiente fórmula:

$$TMPT = npob_{t_{mn}} / pob_{15-64} \times 1000 \quad (1.5)$$

$$TMPE = npobe_{mn} / pob_{0-25} \times 1000 \quad (1.6)$$

Donde *TMPT* es la tasa de migración pendular por trabajo, *npob<sub>t<sub>mn</sub></sub>* es la población residente en un municipio *m* que trabaja en otro municipio *n* y *pob<sub>15-64</sub>* o *0-25* es el número de población total económicamente activa y en edad escolar y universitaria



respectivamente, multiplicada por 1000 habitantes. Aunque ambas tasas fueron calculadas por municipios se identificó la proporción de *commuters* que vienen de cabeceras o restos. Se combinó el análisis con el porcentaje de hogares que disponen de vehículos particulares.

En cuanto al Índice de Entorno Residencial (IER) se identificaron la mayor cantidad de variables disponibles y se organizaron por componentes (tabla 1-4). Se recopilaron los datos de todas las variables para el año 2005 y solamente las de seguridad se recurrió a valores del año 2008. Las variables de condiciones del habitar, los equipamientos sociales, la pobreza fueron extraídas del Censo de 2005 del DANE y las demás del Sistema de Información Geográfica para la Planeación y el Ordenamiento Territorial (SIGOT)<sup>15</sup>.

**Tabla 1-4:** variables para el cálculo del IER.

<b>Componentes del Índice de Entorno Residencial</b>		
<b>Grupos de variables</b>	<b>Variables</b>	<b>Signo</b>
Condiciones del habitar	Déficit de vivienda	Negativo
	Hacinamiento	Negativo
Equipamientos sociales	Colegios por 1000 habitantes	Positivo
	Universidades por 1000 habitantes	Positivo
	Hospitales por 1000 habitantes	Positivo
	Centros de salud por 1000 habitantes	Positivo
Pobreza	Porcentaje de población con necesidades básicas insatisfechas (NBI)	Negativo
Seguridad ciudadana	Tasa de homicidios	Negativo
	Lesiones personales	Negativo
Acceso a salud	Mortalidad infantil por 1000 nacidos vivos	Negativo
	Afiliados al régimen contributivo	Positivo
Acceso a educación	Afiliados al régimen subsidiado	Positivo
	Cobertura educación básica	Positivo
	Cobertura educación media	Positivo

<sup>15</sup> <http://sigotn.igac.gov.co/sigotn/>, consultada en julio de 2012.

Posteriormente se estandarizaron los valores de cada variable por municipio y se calculó el valor total con la siguiente fórmula:

$$IBS=vb1+vb2+vb3\dots vbn/ n - IBS=vc1+vc2+vc3\dots vcn/ n \text{ (1.7)}$$

Donde *IER* es igual al índice de entorno residencial, *vb* es cada variable beneficio y *n* el número de variables consideradas que se restan con *vc* o las variables de costo.

Posteriormente se construyó un indicador multivariado del nivel socioeconómico, denominado Índice de Estatus Social. Para ello se dispusieron en una matriz geográfica, variables tales como: el nivel de ingresos requeridos para los gastos básicos, el nivel educativo, la tenencia de una vivienda con buenos materiales y la posesión de bienes como computadores, calentadores y automóviles. Tras recopilar los valores de las mayores categorías (nivel de gastos de entre 1.500.000 y más de 4.500.000 de pesos, estudios superiores y de postgrado, porcentaje de viviendas con paredes en ladrillo o bloques y proporción de bienes) se estandarizaron los valores y se procedió a sumarlos de la siguiente manera (Buzai y Baxendale 2006):

$$IES=vb1+vb2+vb3\dots vbn/ n \text{ (1.8)}$$

Donde *IES* es igual al Índice de Estatus Social, *vb* es cada variable beneficio y *n* el número de variables consideradas. Tal suma se hizo para todas las unidades de cabecera y resto de cada municipio y sus valores se cartografiaron por categorías. Tal índice ofrece la ventaja de considerar muchos más aspectos que el nivel educativo o el nivel de hacinamiento, usados en el Índice de Condición Social propuesto por Dureau para el caso bogotano (Salas 2008).

### **1.5.5 Analizando estrategias de los agentes inmobiliarios en el área metropolitana de Bogotá**

El análisis de contenido es una técnica cualitativa que busca identificar significantes – conceptos expresados en palabras o imágenes– y sus relaciones mediante la búsqueda de patrones expresados en la repetición de una o más palabras e imágenes claves y sus combinaciones particulares, que son ordenados en códigos (Dixon 2010). Hay tres enfoques para analizar tales códigos o categorías (Berg 2001): en primer lugar el

enfoque interpretativo que busca plasmar los patrones de una manera ordenada, mediante la elaboración de un texto que contenga tanto la mención de los significantes, como la interpretación sugerida por el investigador; el segundo enfoque socioantropológico que busca interpretar en su contexto de origen la información obtenida de la etnografía, entrevistas e imágenes; y por último un enfoque de investigación social colaborativa que se basa en la intención de actuar para acompañar situaciones de cambio y que implica elaborar observaciones inductivas que serán contrastadas con la teoría.

Aunque en un primer momento se optó por el segundo enfoque, es decir la obtención de entrevistas semiestructuradas a representantes de las empresas inmobiliarias con el fin de captar sus ideas sobre tres categorías (estrategias de apertura a mercados globales, atractivo del área metropolitana para la construcción de sus proyectos y el papel de los cerramientos residenciales) que luego serían codificadas e interpretadas, los trámites para obtener las entrevistas en las constructoras Amarilo, Pedro Gómez y Bolívar no llegaron a buen término.

En consecuencia se optó por el primer enfoque descrito por Berg (2001), basado en el análisis de fuentes documentales que no provienen de entrevistas o trabajo de campo (directas), sino de ciertos agentes urbanos que son importantes en la producción de barrios cerrados: las empresas inmobiliarias y las alcaldías municipales. Los insumos fueron documentos institucionales y la prensa (fuentes indirectas).

Con el propósito de identificar las estrategias involucradas en la producción de barrios cerrados en el área metropolitana de Bogotá, se llevó a cabo la siguiente secuencia metodológica: 1) elaboración de un contexto del sector de la construcción en Bogotá mediante datos cuantitativos y cualitativos; 2) estructuración y clasificación de una serie de documentos tales como notas periodísticas, planes de ordenamiento territorial y folletos promocionales por autor y temas –estrategia empresarial, ideas promocionales y contexto normativo–; y 3) análisis del patrón que presentan ciertas subcategorías presentes en cada fuente documental.

Las primeras fuentes documentales analizadas fueron entrevistas en el diario Portafolio– que cuenta con hemeroteca digital– y revistas promocionales de la Constructora Amarilo. Además de las publicaciones institucionales, se recopilaron 30 entrevistas hechas desde

el año 2002 hasta 2012 y tras una primera lectura se encontraron tres categorías recurrentes: internacionalización de la empresa, producción de vivienda y escasez del suelo en Bogotá. La primera es útil para identificar las estrategias de inserción en circuitos globales mientras que la segunda y última, para evidenciar qué factores han inducido a las empresas a la construcción de productos inmobiliarios en el área metropolitana de Bogotá.

Finalmente se realizó el mismo procedimiento con los Planes de Ordenamiento Territorial de cada municipio del área de estudio. Se utilizaron las categorías de vivienda de interés social y vivienda campestre, analizando temas relacionados con su normativa de localización, restricciones de acceso y requerimientos legales para construcción. Se representó la información obtenida mediante matrices que reúnen municipios con normativas similares.





## **2. Capítulo 2. Barrios cerrados y metropolización expandida en las grandes urbes latinoamericanas: herencia de la globalización neoliberal**

El discurso de la globalización se ha convertido en un verdadero paradigma teórico en el campo de los estudios urbanos latinoamericanos. A menudo esta categoría es utilizada para abordar temas tales como el de la aparición de urbanizaciones o conjuntos cerrados, la renovación urbana, la producción de pobreza urbana, los imaginarios urbanos, la violencia, la gentrificación (Hiernaux y Lindón 2006), cuestiones asociadas también, con el surgimiento del urbanismo posmoderno (Caldeira 2007). Durante la última década, la globalización como proceso socioespacial de carácter multiescalar y multifacético empezó a ser relacionado con lo que muchos autores asumen como una nueva transformación en la forma urbana de las megaciudades latinoamericanas: un fenómeno de metropolización caracterizado por nuevos elementos arquitectónicos, la redistribución de funciones urbanas y una nueva división social del espacio (De Mattos 2010; Ciccolella 2009; Lencioni 2008).

De Mattos (2011) explica que la metropolización como fenómeno socioespacial durante el período de sustitución de importaciones (hasta finales de 1970 en ciertos países como Chile o Brasil y en el transcurso de la década de 1980 en otros tales como Colombia o Venezuela) es sustancialmente diferente al que se experimentó desde la década de 1980. En consecuencia, se analizarán primero las características estructurales del proceso de globalización contemporáneo en sus aspectos económicos e ideológicos. El análisis se centrará en las transformaciones socioespaciales ligadas a la reestructuración económica del capitalismo global o régimen de acumulación flexible y en las raíces neoliberales que les dan sustento. Posteriormente, se identificará cómo tales condiciones han incidido en nuevas formas de producción del espacio urbano, expresadas en una metropolización expandida y fragmentada (De Mattos 2010) en las megaciudades de

América Latina. Finalmente, se analizará el papel que juegan los barrios cerrados tanto en el proceso de expansión metropolitana como en la fragmentación urbana.

Estas ideas serán útiles para introducir una breve reflexión sobre el proceso de metropolización experimentado por Bogotá durante los últimos veinte años, lo cual se hará a través del análisis de la estructura espacial de la región metropolitana. Tras analizar la presencia de los rasgos urbanos genéricos que caracterizan la metropolización latinoamericana se procederá con el análisis teórico y práctico del proceso de cambios residenciales –la difusión de barrios cerrados– impulsados por la metropolización en Bogotá, con el propósito de identificar qué rasgos de la globalización –tanto de la acumulación flexible, como del modo de regulación neoliberal– están detrás.

## **2.1 Exordio a la globalización y el neoliberalismo: ¿reestructuración capitalista o ruptura social y económica radical?**

La literatura sobre globalización ha proliferado en diversos campos disciplinares durante los últimos veinte años. La variedad de los escritos sobre el tema puede agruparse en dos categorías diferenciadas: algunos autores asumen que la globalización significa una ruptura importante de las dinámicas económicas sociales y culturales anteriores (Sassen 1991; Soja 2008) mientras otros asocian el fenómeno a un proceso de largo aliento que desde la década de los setentas sufrió mutaciones importantes (Harvey 1998; Santos 2000; Méndez 1997; Haesbaert y Porto Gonçalves 2005).

Lo anterior tiene fuertes impactos en los discursos de la globalización ya que dentro de la primera corriente es imperativa la búsqueda de nuevos enfoques debido a que los anteriores, como el estructuralismo marxista, no son suficientes para comprender las nuevas dinámicas. Dentro de la segunda tendencia se recurre a categorías básicas del marxismo que son reexaminadas, revaloradas y combinadas con nuevos conceptos para captar el conflictivo juego entre las continuidades y las transformaciones.

En este capítulo, se discutirán los argumentos sobre la globalización a partir de los aportes de la Escuela de la Regulación. A pesar de las críticas a las que se somete a esta corriente de pensamiento –por su supuesto economicismo, su anacronismo y amplia



diversidad conceptual– (Capel 2004) se recurre a ella, en virtud de que ofrece la posibilidad de combinar las características estructurales del capitalismo con la aparición de nuevos rasgos sociales, políticos y geográficos<sup>16</sup> que inciden directamente sobre la ciudad contemporánea.

En consecuencia, se asume que la globalización es un proceso geohistórico de largo plazo insertado en las dinámicas del capitalismo en el cual es posible distinguir diferentes regímenes de acumulación y modos de regulación. Un *régimen de acumulación* es la estabilización espacio-temporal de ciertas condiciones de producción y de reproducción de los asalariados que es mantenido por un conjunto normas, hábitos, leyes o *modo de regulación* (Boyer 1990; Harvey 1998).

Desde este punto de vista, la globalización es un proceso de aceleramiento de la compresión espacio-temporal en el que “la circulación de flujos de intercambio, tecnologías, culturas, informaciones y mensajes” (Méndez 1997, citando a Benko 1996, 107) ha producido un espacio global de acumulación. La globalización contemporánea, se diferencia de otros procesos anteriores de internacionalización del capitalismo<sup>17</sup> por presentar un régimen de acumulación flexible sustentado en un modo de regulación de carácter neoliberal, por lo que ciertos autores no dudan en denominarla como una “globalización neoliberal” (Santos 2004; Haesbaert y Porto-Gonçalves 2005). A continuación se discutirán ambas dimensiones: la acumulación flexible y el neoliberalismo así como su pertinencia para el análisis urbano en América Latina.

Ciertos autores de la Escuela de la Regulación reconocen que durante el siglo XX surgieron dos regímenes de acumulación (Lipietz 2001; Harvey 1998): el fordismo que

---

<sup>16</sup> Para ver cómo los conceptos de la Escuela de la Regulación son tan pertinentes incluso para analizar el cambio cultural, ver la obra Harvey (1998).

<sup>17</sup> Dicho sistema económico inició su proceso de internacionalización con los procesos de colonización ocurridos desde el siglo XV. Es por ello que América Latina estuvo desde un principio ligada a estas dinámicas de internacionalización en un momento en el que el modelo feudal estaba entrando en conflicto con el sistema mercantil, lo que fue impacto en la organización territorial y urbana de la región (Santos 1973).

actuó bajo un modo de regulación keynesiano y el posfordista o régimen de acumulación flexible que se sustenta en el neoliberalismo. Para comprender estos últimos, es necesario discutir tanto las características generales del fordismo como los elementos que dieron pie a la crisis de los setentas y que favorecieron la instauración de la acumulación flexible.

El fordismo como régimen de acumulación y el keynesianismo como modo de regulación se fusionaron a partir de la posguerra (Harvey 1998). Tal proceso se caracterizó en Norteamérica y Europa Occidental por el papel de agente regulador de los ciclos económicos que asumió el Estado; la producción en masa respaldada por el aumento en el consumo, derivado de incrementos reales en el salario y con la consecuente creación de una estructura de clases en forma de “balón de aire” en los países industrializados, caracterizada por una base ancha de clase media, pocos pobres y ricos, siendo la clase media la que sostenía el incremento del consumo en masa (Lipietz 2003)<sup>18</sup>.

En términos espaciales el fordismo se caracterizó por impulsar un proceso de suburbanización masiva apoyada en las estrategias keynesianas, especialmente en Estados Unidos (Harvey 2006) que funcionó para promover el consumo en masa (de automóviles, viviendas, electrodomésticos, etc.) y la inversión estatal de capital excedente en capital fijo –autopistas, redes de servicios públicos y transporte, por ejemplo– para impulsar el proceso de acumulación y resolver ciertos problemas de la realización del capital. Asimismo, aparecieron complejas formas urbanas asociadas al gran crecimiento y concentración industrial en ciertas áreas como la megalópolis de Estados Unidos (Gottmann 1961), el eje Tokio-Yokohama en Japón, la región Ruhr-Renania y los West Midlands en Gran Bretaña (Hall 1966).

A escala global, el fordismo produjo una diversificación de la división social y territorial del trabajo entre un centro industrializado –Estados Unidos, Europa Occidental y Japón– una

---

<sup>18</sup> Lipietz (2003) reconoce que este modelo es una generalización ya que en Estados Unidos o Inglaterra la estructura de clases mostraba ya bastantes desigualdades mientras que en países europeos como Holanda o Suecia el fordismo se acercó a una estructura de clases más equitativa.

semiperiferia con un proceso incipiente de industrialización por sustitución de importaciones (Europa Meridional, el cono sur latinoamericano, Australia y Nueva Zelanda) y la periferia conformada por países en los que predominaba una economía de extracción de materias primas (Méndez 1997).

En América Latina se produjo una variación de los procesos generales descritos con anterioridad. A partir de la posguerra, la política de industrialización por sustitución de importaciones (ISI) tuvo su mayor auge en el continente debido a la gestión de la CEPAL basada en argumentos desarrollistas de carácter keynesiano<sup>19</sup> –según los cuales la industrialización era necesaria para alcanzar el desarrollo–. Es en este punto donde el modelo (ISI) se combinó con las políticas keynesianas para darle vida a lo que Lipietz (2003) denomina “fordismo periférico”, el cual tuvo su etapa de madurez entre las décadas de los cincuenta y sesenta.

Dicha mutación del fordismo, originada por la posición periférica de los países latinoamericanos dentro del sistema capitalista occidental, se caracterizó por la aparición de una estructura productiva moderna sustentada con relaciones sociales no compatibles con ella, circunstancia evidenciada por la aparición de industrias modernas sin un aumento paralelo en la capacidad de la población para consumir los nuevos productos. Storper (1988) denomina a esta situación “la trampa keynesiana”. Otros rasgos del fordismo periférico fueron una mecanización mayor –diferencia fundamental con el fordismo del norte, cuyas industrias en un inicio requerían gran cantidad de mano de obra–, aumentos salariales insuficientes para crear mercados internos grandes (Storper 1988) y políticas keynesianas centradas más en la construcción de ciertas infraestructuras para facilitar la integración del mercado local o la promoción de políticas de protección a la producción de las industrias, que en la construcción de un estado social de bienestar sólido<sup>20</sup> o de una planificación regional efectiva (De Mattos 2010).

---

<sup>19</sup> Para leer un examen detallado de la influencia del estructuralismo cepalino en las teorías sobre la urbanización latinoamericana, ver Montoya (2006).

<sup>20</sup> Hay muchas diferencias nacionales respecto al grado de desarrollo del estado de bienestar en América Latina. Para el caso de Colombia, Cuervo y González (1997) mencionan que éste nunca existió sino que se creó un modelo corporativo en el que el Fondo Nacional del Café administró

El fordismo en el mundo occidental entró en crisis desde finales de los años sesenta y comienzos de los setentas del siglo pasado. Harvey (1998) asume que éste régimen de acumulación se caracterizó por cierta rigidez en las relaciones sociales y espaciales que lo sustentaban: los contratos de trabajo a término indefinido, las convenciones salariales logradas por los sindicatos, el poder del Estado para orientar o limitar la inversión privada y el hecho de que el capital necesitaba expandirse territorialmente para ampliar la producción, el consumo y así superar crisis de sobreacumulación –no era suficiente la internacionalización parcial de ciertos sectores económicos como la industria, o los servicios–. Era necesario entonces crear condiciones para una mayor flexibilidad de la producción, de los mercados de trabajo, de la circulación y del consumo.

En consecuencia, en los años ochenta se produjo lo que diversos autores denominan como “reestructuración económica” y que no fue otra cosa que el proceso de instauración de un nuevo régimen de acumulación –acumulación flexible o postfordista<sup>21</sup>– sustentado en un modo de regulación neoliberal que rompió con la rigidez del modelo anterior, basado en el imperativo de encontrar *fluidez* (Ciccolella y Mignaqui 2009).

La acumulación flexible fue una posibilidad real, gracias a una oleada de desregulación estatal, liberalización de las fronteras nacionales y las nuevas innovaciones en las tecnologías de la información –la microelectrónica–, propiciadoras de una nueva condición de simultaneidad y de compresión espacio-temporal (Harvey 1998). Dichos catalizadores produjeron la flexibilización del proceso de producción a través de la separación espacial de las actividades de gestión, diseño y fabricación, lo que repercutió en una mayor y nueva especialización de la división territorial del trabajo. Este proceso fue la “solución espacial” a la crisis fordista y permitió impulsar la palanca de la acumulación de capital (Harvey 2006).

Las consecuencias han sido amplias y discutidas durante las dos últimas décadas, pero es importante resaltar sin ánimo de exhaustividad las más importantes:

---

los recursos públicos para proveer infraestructuras económicas y sociales en las áreas productoras de café.

<sup>21</sup> En adelante se hará referencia solo al término “acumulación flexible” ya que este indica la característica esencial de un nuevo régimen de acumulación, algo que no ofrece el concepto de postfordismo.

- Una gran desigualdad en la especialización de los territorios, lo que implica que las actividades de gestión e innovación se concentren en la red de ciudades globales y megaciudades (Knox y Taylor 2003) mientras que las actividades de producción se descentralizan a países de la semiperiferia y de la periferia a través de filiales de empresas transnacionales o a partir de la subcontratación de pequeñas y medianas empresas.
- Las nuevas tecnologías digitales de información permiten una organización reticular del sistema productivo en la que las relaciones piramidales (por ejemplo las relaciones centro periferia dentro de un país) pierden importancia (Veltz 1999).
- La desregulación del mercado de trabajo ha provocado una estructura de clases en forma de “reloj de arena” en la que las clases altas –conformada por grandes inversionistas, ejecutivos y técnicos de alto nivel– y las clases bajas –integrada por obreros poco calificados, trabajadores informales y excluidos– son mayoría respecto a una exigua clase media sin mayores posibilidades de ascenso social (Lipietz 2003).
- Las diferentes estrategias empresariales han llevado a formas diferenciadas de acumulación flexible. Así, en países como Alemania o Japón, las empresas han optado por mantener salarios altos recurriendo a mejoras en la calidad y diferenciación de los productos, otras empresas escogieron aumentar su productividad invirtiendo sumas importantes en investigación y desarrollo (I+D) y otras decidieron abaratar costos de producción deslocalizando parte de sus procesos productivos en algunos países semiperiféricos y periféricos.

La acumulación flexible, que a principios de los ochenta lucía como un posible arreglo temporal a la rigidez del fordismo (Harvey 1998), además de constituirse en el factor generador de un espacio global de acumulación –la globalización económica– ha podido perdurar al menos durante las dos últimas décadas gracias a la instauración multiescalar de políticas neoliberales como su modo de regulación.

El neoliberalismo ha logrado insertarse como discurso dominante en la economía, la política y en la vida social en general desde los años ochenta y tras la caída de la Unión Soviética ha sido implementado total o parcialmente en casi todos los Estados del planeta. El neoliberalismo posee los siguientes rasgos generales:

“es una teoría de prácticas político económicas que propone que el bienestar humano puede ser alcanzado mediante la creación de libertades para la empresarialidad individual dentro de una estructura institucional caracterizada por fuertes derechos a la propiedad privada, libres mercados y uniones comerciales. El papel del Estado es crear y preservar una estructura empresarial apropiada a tales prácticas” (Harvey 2005, 2).

Este conjunto de prácticas políticas y económicas adquieren ciertas características que dependen de la escogencia de estrategias situadas en contextos histórico-geográficos diversos por lo que es difícil hablar de una forma pura de neoliberalismo (Brenner y Theodore 2005). Harvey (2005) menciona que existe un desarrollo geográficamente desigual de la proliferación de ideas neoliberales y con ello de las estrategias particulares de implementación de prácticas asociadas a ésta ideología, que pueden ser conceptualizadas como procesos de neoliberalización. Brenner *et. al.* 2010 plantean que tales proyectos de neoliberalización tienen capacidad para explotar, transformar y reproducir los diferentes paisajes institucionales heredados; su variación es acumulativa y progresiva, pero no uniforme ni lineal, por ello en ciertos sectores tales políticas se han hecho más profundas que en otros. Además hay un desarrollo desigual de los procesos de neoliberalización (la diferenciación y rediferenciación de las formas regulatorias de mercado) y de la neoliberalización de la regulación del desarrollo desigual (la constitución y reconstitución normativa de las estructuras institucionales macroespaciales), por lo que los procesos de neoliberalización son discontinuos en el tiempo y espacialmente heterogéneos (Brenner *et. al.* 2010).

En América Latina a pesar de las trayectorias diferenciadas de la neoliberalización se reconoce que con el “ajuste estructural” de los años ochenta se produjo una reestructuración de amplio espectro tanto del Estado como de la economía. Estos cambios fueron impulsados por la coacción ejercida de los integrantes del Consenso de Washington sobre los gobiernos latinoamericanos, los cuales emprendieron la tarea de desmontar gran parte de la inversión social –lo que se había alcanzado del estado de bienestar–, de crear nuevas normativas (fuera por reformas constitucionales o la creación de una constitución nueva) dirigidas a la liberalizar la economía a través de la apertura externa y la privatización de muchas funciones del Estado (De Mattos 2010). Primero se sentó el nuevo modelo de regulación neoliberal, para luego ir impulsando la inserción de

las economías latinoamericanas en los circuitos globales de la acumulación flexible, proceso que derivó en la transformación de las formas urbanas de las grandes ciudades de la región.

## 2.2 Resemantizando el concepto de metropolización

Leroy (2000) critica la confusión recurrente por la que se homologa el concepto de metropolización al de urbanización y asegura que es solamente uno de los fenómenos urbanos tal como lo son también, la periurbanización y la suburbanización. Lo que diferencia entonces a la metropolización de otros fenómenos urbanos, es que puede ser definida como un proceso económico y territorial de “concentración de las riquezas humanas y materiales en las aglomeraciones más importantes” (Ascher 2004, 56) en una escala territorial mucho más amplia. Es un proceso multidimensional que comprende aspectos económicos, sociales y territoriales pero en el que, a juicio de Leroy (2000), ha primado la definición economicista por sobre las otras. Por lo anterior, es necesario aclarar específicamente tanto las dimensiones del proceso de metropolización, como los mecanismos causales subyacentes.

Los conceptos de metropolización como proceso y área metropolitana, como forma urbana resultante, fueron utilizados en primera instancia para comprender el proceso de expansión de la metrópolis industrial<sup>22</sup> –en países capitalistas avanzados o en países en los que se adoptó el modelo de industrialización por sustitución de importaciones (ISI), principalmente en América Latina–. Tal metropolización tenía como característica esencial la expansión de una aglomeración central sobre unidades territoriales aledañas, que eran altamente dependientes de la metrópolis (Barrios 2008) sobre todo en cuanto al mercado laboral. El resultado era la constitución de un área metropolitana caracterizada por migraciones pendulares y por la aparición de conurbaciones entre la metrópolis central y ciertas unidades territoriales aledañas (De Mattos 2010).

---

<sup>22</sup> En algunos países, sobre todo en los que la capital tenía un alto grado de primacía, tal proceso ya estaba consolidado hacia la década de los ochenta (Cunill 1981).

La reorganización del espacio económico mundial, para servir a las dinámicas de la acumulación flexible, hizo más atractivas a las grandes aglomeraciones urbanas para la implantación de los nodos de la actividad económica transnacional, debido a que estas ofrecen capital fijo de calidad, en la forma de infraestructuras y unos mercados de trabajos muy amplios en los que se puede encontrar desde obreros sin calificación hasta técnicos y ejecutivos. Esta capacidad de atracción ejercida por las grandes aglomeraciones, ha generado una concentración sin precedentes, en especial en los sectores más dinámicos de la economía global: los servicios avanzados y la industria de alta tecnología. Dicho proceso de concentración territorial de los sectores económicos líderes es el motor de la metropolización, por lo que es imposible desligar este fenómeno de la globalización contemporánea (Ascher 2004) y por ende de la acumulación flexible.

Este cambio geoeconómico, que puede ser denominado como metropolización de la economía (Benko 2002), implica desde luego que las grandes ciudades (más que los Estados nacionales) incluyan los nodos productores de los flujos globales dentro de la economía reticular del siglo XXI (Veltz 1999), intensificando el desarrollo geográficamente desigual con urbes globales en constante interacción<sup>23</sup> y grandes porciones de los Estados nacionales totalmente excluidas y desconectadas.

En términos sociales y territoriales el proceso de metropolización implica la existencia de “grandes conurbaciones, extensas y discontinuas, heterogéneas y multipolarizadas” (Ascher 2004, 57) debido al crecimiento externo de la ciudad involucrando nuevos pueblos y ciudades de diversos tamaños a partir de las mejoras en la comunicación vial e informática. Por otra parte, las diferencias entre el campo y la ciudad (sean morfológicas o referidas al modo de vida), van desapareciendo tal como lo mencionó acertadamente Lefebvre (2003) hace varias décadas y la movilidad cotidiana se amplía resultando en la pérdida de lazos locales de interacción social en el barrio (Ídem).

---

<sup>23</sup> Aunque la inserción de las ciudades a la globalización y con ello al régimen de acumulación flexible, no implica un aumento de la justicia espacial ni una disminución de las desigualdades sociales. Por el contrario las evidencias sugieren una amplificación de las desigualdades (Soja 2010).



Ascher (2004) menciona también, que este proceso de metropolización, inducido por la globalización, genera unas nuevas formas urbanas en los países desarrollados a las cuales denomina “metápolis”. Estas derivan de la omnipresencia de actores económicos globales (empresas transnacionales) –homogeneización– que producen intensos procesos de competencia entre ciudades, las cuales buscan resaltar diferencias atractivas para dichos agentes –diferenciación–. Tal concepto es una categoría de análisis desarrollada para las ciudades del mundo europeo y norteamericano, aunque es válido reflexionar si tal proceso u otro similar está ocurriendo en las urbes latinoamericanas.

En ese sentido, diversos autores han investigado las nuevas dinámicas de metropolización en las megaciudades latinoamericanas: Prévot Shapira (2002) para Buenos Aires, Cariola y Lacabana respecto a Caracas (2002), Duhau y Giglia (2008) para el caso de Ciudad de México, Lencioni (2008) en referencia a São Paulo, De Mattos (2001) exponiendo el ejemplo de Santiago y para el caso de Bogotá algunas investigaciones sobre dinámicas metropolitanas (Alfonso 2010; Dureau 2002; Jaramillo y Alfonso 2001)<sup>24</sup>.

Dentro de las investigaciones referidas hay al menos dos tendencias relacionadas con las implicaciones de la metropolización: una que postula este fenómeno como un proceso de ruptura respecto a la urbanización durante la época del fordismo periférico (o ISI), que se caracteriza por producir unas formas urbanas extensas, complejas y fragmentadas (De Mattos 2011; De Mattos 2010; Lencioni 2008); y la segunda tendencia que resalta la continuidad y el papel de las herencias socioespaciales locales, tales como la persistencia de procesos informales, dentro del nuevo contexto global (Duhau y Giglia 2008).

En realidad no parecen puntos de vista totalmente excluyentes ya que es posible hablar de una nueva forma urbana latinoamericana, que tiene rasgos del proceso de homogeneización propio de la globalización, tales como la difusión de ciertos elementos

---

<sup>24</sup> Incluso otros autores han estudiado procesos de metropolización muy similares en las ciudades intermedias de algunos países latinoamericanos. Ver Hidalgo *et. al.*, 2009.

–conjuntos cerrados, centros comerciales e hipermercados, parques industriales o comerciales, presentes también en urbes norteamericanas, europeas e incluso asiáticas– y rasgos del palimpsesto territorial heredado, esencialmente los altos niveles de segregación socioespacial y la vigencia de los circuitos económicos informales.

Por consiguiente, se podrían enumerar los principales rasgos de la metropolización latinoamericana, surgida de la inserción a los circuitos globales dentro del régimen de acumulación flexible (De Mattos 2010, 2011; Lencioni 2008; Ciccolella 2008; Janoshka 2002, Bähr y Borsdorf 2005):

- El crecimiento exógeno de las grandes ciudades, involucrando pueblos y otras ciudades de diversos tamaños mediante la formación de conurbaciones simples o complejas y la creación de núcleos aislados interconectados por autopistas en el que quedan espacios intersticiales excluidos. Por ello se habla de metropolización insular (Duhau y Giglia 2008).
- Un consecuente aumento de población en las periferias metropolitanas, acompañado de la pérdida de dinamismo demográfico en la aglomeración central.
- La aparición en las periferias metropolitanas en expansión de los llamados artefactos de la globalización (De Mattos 1999) tales como áreas residenciales cerradas de diversas tipologías, centros comerciales y de entretenimiento, parques temáticos y parques industriales (con empresas transnacionales). La emergencia de nuevas centralidades alrededor los artefactos mencionados y que generan una tendencia al policentrismo.
- La extensión por la región metropolitana del modo de vida urbano, o su hibridación con otros modos de vida rural, incluso en áreas en las que todavía se registra actividad agraria. Ello hace muy difícil separar lo urbano de lo rural.
- Una segregación social que se ha incrementado –también herencia socioespacial del período anterior– que ahora se manifiesta en una escala geográfica micro. Éste hecho se expresa en la aparición de barrios cerrados de clase media o alta que son construidos en zonas que eran tradicionalmente pobres o rurales.
- Una fragmentación funcional y social a partir de la privatización de las periferias metropolitanas y su proceso de crecimiento insular, lo que implica el paso a una de separación de elementos socioespaciales en grandes sectores urbanos a una

más local y micro (por ejemplo la dispersión de centros comerciales en diferentes sectores sean de clase alta o baja).

- Un aumento en la extensión del espacio cotidiano de los habitantes metropolitanos que al vivir en alguna zona del espacio insular metropolitano (generalmente en un barrio cerrado) y desplazarse por una autopista a su lugar de trabajo o actividad, desconocen lo que hay en medio (efecto túnel).

Muchos de estos rasgos aparecen en ciudades del mundo desarrollado, por lo que los investigadores latinoamericanos recurren a las dimensiones de la globalización neoliberal para explicar su surgimiento. Podría decirse que sobre el palimpsesto territorial de la ciudad dual latinoamericana, aparecen rasgos de homogeneización que acercan en apariencia a las urbes de la región con las de otras latitudes, por lo que la metropolización latinoamericana tiene un carácter de *expansión* genérica y de *fragmentación* interna.

### **2.3 Detrás de la metropolización expandida y fragmentada: acumulación flexible y neoliberalismo en América Latina**

La aparición de rasgos urbanos genéricos en las urbes latinoamericanas puede ser analizada a través de la categoría de la globalización neoliberal, en la medida en que los países de la región han ido adaptando sus estructuras normativas y económicas para facilitar su inserción, con diversos niveles de éxito, dentro de la nueva división territorial surgida dentro del régimen de acumulación flexible. ¿Pero cómo un proceso de globalización económica ha generado las transformaciones en la forma urbana y el proceso de metropolización descritas con anterioridad?

Es necesario entonces analizar cómo las estrategias para instaurar un modo de regulación neoliberal con el fin de insertar las economías latinoamericanas en el régimen de acumulación flexible, terminaron por generar las condiciones para la metropolización expandida y fragmentada.

### **2.3.1 La mercantilización del desarrollo urbano como estrategia de neoliberalización**

De Mattos (2010) asocia algunas de las estrategias de neoliberalización a lo que denomina mercantilización del desarrollo urbano. Lo anterior no implica que durante la fase de fordismo periférico no existiera una lógica mercantil, sino que su importancia como productor de formas urbanas estaba limitado por la planificación estatal. Cabe observar también que buena parte de la producción de espacio urbano se dio bajo condiciones que no son estrictamente capitalistas, sino propiciadas por el circuito económico inferior –en términos de Santos (1973)– o sector informal<sup>25</sup>.

Las estrategias para implementar el modelo neoliberal incluyeron la desregulación del mercado financiero y su inserción a los flujos internacionales de capital que operan globalmente. Por ello, un primer efecto mencionado por De Mattos (2010) es que las ciudades más atractivas lograron incrementar las inversiones financieras en el sector inmobiliario<sup>26</sup>, produciendo un gran estímulo para la creación de nuevos productos tales como áreas residenciales cerradas para grupos de altos ingresos, centros comerciales, parques empresariales o nuevos centros de negocios.

Paralelamente, el cambio del papel del Estado de un regulador de la actividad económica a un mero facilitador, implicó que la práctica de la planificación territorial se viese modificada. De la metrópolis como un polo de desarrollo, producto de la planificación regional y urbana y de los grandes planes, se pasó a una planificación de proyectos puntuales (Duhau y Giglia 2008) que son puestos en marcha en lugares estratégicos para desencadenar efectos multiplicadores, proceso que es denominado como acupuntura urbana (De Mattos 2010)<sup>27</sup>. Lo que define, entonces, la nueva planificación urbana es su enfoque empresarial o de gobernanza pública-privada en la que el mercado es el principal mecanismo regulador de la dinámica urbana (Harvey 2009; De Mattos 2010), dando como resultado que la planificación estratégica sea la única receta para la

---

<sup>25</sup> Esta última situación fue la que predominó en Bogotá.

<sup>26</sup> El mismo autor menciona la importancia de los capitales provenientes de actividades ilícitas para su inversión en proyectos inmobiliarios con la finalidad de “lavarlos”, tal como sucedió en la reconversión de ciertas fincas a hoteles en el eje cafetero colombiano (Chaparro y Santana 2011).

<sup>27</sup> El caso del museo Guggenheim de Bilbao es el más conocido.

gestión urbana. El Estado pasa entonces a facilitar las condiciones para atraer inversiones, garantizar la libertad de empresa y las condiciones para producir espacio urbano.

Harvey (2009) resalta tres puntos fundamentales sobre el nuevo empresarialismo urbano: primero, se promueven las alianzas público-privadas con el fin de hacer promoción local destinada a atraer inversionistas; segundo, al involucrar al sector empresarial, se promueve un diseño y ejecución de proyectos que suelen ser altamente especulativos, lo que contrasta con formas anteriores de planificación que buscaban un desarrollo racional; y tercero, los proyectos van encaminados a planear el lugar y no el territorio en su totalidad.

Por tal motivo, la nueva gobernanza facilitó la libre capacidad de acción del sector privado que busca sin mayores restricciones donde invertir, mientras que el Estado además de facilitar el marco de acción del capital privado y de el establecimiento de alianzas público-privadas –subsidiariedad–, lucha por atraer inversiones en un mercado global de ciudades (De Mattos 2011). Para ello el Estado diseña y promueve una serie de estrategias de *city marketing* con *slogans* y planes de mercadeo (Duque 2011). Incluso en escalas locales las entidades municipales compiten tenazmente por atraer las inversiones privadas en un proceso de competencia territorial menos estudiado que el de la competencia entre ciudades.

Las estrategias de neoliberalización se concretaron entonces con leyes y normativas de planificación urbana (tales como ciertos instrumentos contenidos en la Ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial<sup>28</sup>) y planes estratégicos que asignaron la inversión pública dependiendo de los intereses del capital privado, creando formas para gestionar la ciudad como una empresa y facilitando alianzas público-privadas en las cuales el Estado suele asumir los mayores riesgos (ya que gran parte de los proyectos son de carácter

---

<sup>28</sup> Aunque la Ley de Ordenamiento Territorial nace con el espíritu de la Reforma Urbana (Ortiz 2011) y contiene instrumentos progresistas (distribución de cargas y beneficios, pago de plusvalía o el interés social y ecológico de la propiedad), presenta también instrumentos que facilitan la neoliberalización, como la cesión de permisos de construcción a particulares o mecanismos para facilitar los proyectos públicos privados. En cuanto a la renovación urbana han primado los segundos (Ortiz 2011).

especulativo) y los privados los beneficios más elevados. Con ello se profundizó la marginalización de la planificación territorial en el ámbito de las políticas públicas latinoamericanas (De Mattos 2010), y se acepta su legitimidad solamente si garantiza no ir en contravía de los intereses empresariales.

### **2.3.2 Transformaciones en la base económica urbana dentro del régimen de acumulación flexible**

Como se mencionó anteriormente, el proceso de globalización económica se ha vuelto decisivo para explicar las condiciones de reestructuración urbana, ya que las grandes ciudades son las mayores receptoras de la inversión extranjera. Al menos en el caso de Colombia se previó que con la apertura económica, las ciudades portuarias serían las más favorecidas, algo que estuvo bastante alejado de los hechos ya que Bogotá por el tamaño y diversificación de su mercado de trabajo y consumo, aumentó en gran proporción su nivel de primacía (Rincón 2011), recibiendo el 80% de la inversión extranjera directa que llega al país.

La llegada masiva de inversiones extranjeras implica tanto un cambio en los agentes que producen espacio urbano como en los que lo consumen. En relación con los que producen porciones de espacio urbano, hay que destacar que los principales agentes han pasado a ser las empresas inmobiliarias o constructoras ya que el Estado se ha ido retirando de su papel como productor directo de espacio urbano (más que todo residencial), asociándose con el sector privado para proveer viviendas sociales para clases bajas y medias –mecanismo de subsidiariedad–.

Además de ello, las empresas inmobiliarias se han beneficiado de la globalización de varias maneras. La primera y más importante es una mayor disponibilidad de capital financiero invertido en el sector inmobiliario (De Mattos 2011) que facilita la disponibilidad de dinero para la circulación, el cual solventa el largo periodo de rotación (un lapso largo entre el momento en el que se produce y consume el espacio construido, más extendido en éste sector que en otras ramas de la economía), lo que resuelve una de las principales trabas de la producción capitalista del espacio urbano (Jaramillo 2009).

Aparte de la disponibilidad de capital, también en las ciudades más involucradas en los circuitos globales en América Latina (tales como México D.F, São Paulo, Buenos Aires o Santiago), han empezado a instalarse constructoras multinacionales o en ciertos casos ellas se han asociado a las empresas inmobiliarias locales. Ello, ha generado cierta homogeneización de los productos inmobiliarios que se ofrecen: conjuntos cerrados, centros comerciales y de entretenimiento, parques industriales o edificios inteligentes. No obstante, estos productos inmobiliarios son flexibles ya que existen diversas tipologías que se ofertan para los distintos segmentos de demanda, como se verá detalladamente más adelante con el análisis de los conjuntos cerrados.

Estas nuevas características del proceso de producción de espacio urbano se relacionan con otros impactos de la globalización económica en los agentes que demandan los productos inmobiliarios. Por ejemplo, la globalización ha permitido la llegada de toda clase de empresas transnacionales, sean del sector industrial o del sector de los servicios, algo que varía en cada gran ciudad latinoamericana, lo que implica la aparición de nuevos demandantes de infraestructuras y espacio urbano. Ello explica la aparición de nuevos parques industriales, la extensión del CBD en muchas ciudades y la difusión en todo el espacio urbano de centros comerciales en los que se encuentran empresas de comercio de carácter transnacional.

Por otra parte se han producido cambios en otro tipo de consumidores de espacio urbano: las familias. La intensificación de la desigual distribución del ingreso – denominada por Lipietz (2003) como “Reloj de Arena” por la fuerte reducción de la clase media y el crecimiento de las clases bajas–, propiciada por la flexibilización del mercado de trabajo ha tenido fuertes repercusiones en quiénes, cómo y dónde acceden a la vivienda. La mayor concentración del ingreso en las clases altas implica una mayor demanda efectiva para las áreas residenciales cerradas de alto *standing*, centros comerciales y nuevos espacios de ocio. La reducción de los ingresos en las clases medias y bajas, por otra parte, se relaciona a menudo con el aumento de la inseguridad y con ello, la privatización de los espacios urbanos y de los productos inmobiliarios. Dichas áreas privatizadas han pasado de estar ubicadas en sectores de clase alta, a las demás zonas urbanas (Bähr y Borsdorf 2005).

Los elementos relacionados con la globalización económica y más en concreto con la inserción de las ciudades latinoamericanas en el régimen de acumulación flexible, parecen haber generado una nueva dinámica de urbanización expresada en nuevos elementos de la forma urbana de las ciudades latinoamericanas.

## **2.4 Del fordismo periférico a la globalización neoliberal: cambios en la forma urbana de las ciudades latinoamericanas**

En general se asume que la urbanización latinoamericana responde tanto a factores exógenos como a otros endógenos que la diferencian en parte de los procesos europeos o norteamericanos (Montoya 2006, Ciccolella 2009), debido a que las sociedades latinoamericanas pueden ser homologas a las de otras latitudes pero no análogas como menciona Romero (2008). A pesar de la diferencias existentes entre los procesos de urbanización que se han dado en América Latina y en otros contextos, entre las ciudades de la región hay rasgos similares que han sido sintetizados a partir de modelos icónicos<sup>29</sup> como los de Griffin y Ford (1980), Bromley y Jones (1996) para los centros históricos y los de la escuela alemana (Bähr 1976; Mertins 1980; Bähr y Mertins 1980; Borsdorf 1982 y 1994; Janoschka 2002; Bähr y Borsdorf 2005 y Borsdorf, *et. al.* 2007).

Con el propósito de identificar tanto los rasgos generales de urbes latinoamericanas durante la fase del fordismo periférico como los que han resultado de su inserción a las nuevas dinámicas de la globalización neoliberal, se ha realizado un análisis de los modelos propuestos por la escuela alemana<sup>30</sup>, ya que incorporan una dimensión clave: la temporalidad de las transformaciones urbanas.

---

<sup>29</sup> Los modelos icónicos que se discutirán son representaciones de características recurrentes en las ciudades de América Latina, más que sofisticadas abstracciones cuantitativas tales como las que se utilizaban –y se siguen utilizando– en la geografía cuantitativa basada en los aportes de la economía neoclásica.

<sup>30</sup> Los modelos de la escuela alemana involucran la temporalidad de las formas urbanas latinoamericanas (especialmente el de Bähr y Borsdorf 2005), las funciones –de trabajo, residencia, consumo, educación– (Janoschka 2002) muy comunes en la geografía social alemana y esbozos de la geografía metropolitana contemporánea propia de las ciudades latinoamericanas (Borsdorf, Hidalgo y Sánchez 2007; Janoschka 2002).



### **2.4.1 La forma de la ciudad polarizada latinoamericana durante la fase de fordismo periférico**

El proceso de urbanización durante este periodo (entre 1920 o 1930, según el caso y 1970) se caracterizó por la concentración de la población y de las mayores tasas de crecimientos demográfico en las principales ciudades nacionales –ligado a la centralización de la oferta de empleo en el sector formal, las altas tasas de natalidad y de migración–, la creación de una moderna clase de trabajadores (en industrias y servicios) sindicalizados y vinculados a la seguridad social, un desbalance entre la oferta de empleo formal y la demanda que creó una clase de trabajadores informales, el surgimiento de la autoconstrucción como forma de acceso a la vivienda para los sectores populares debido al aumento de los precios en el sector formal (por el crecimiento demográfico sumado a factores especulativos), procesos de movilidad social por la interacción de los sectores formales e informales, inversión del Estado para dotar de ciertos equipamientos a áreas recién legalizadas y un proceso gradual de movilidad social para los trabajadores formales e informales (Portes 2005).

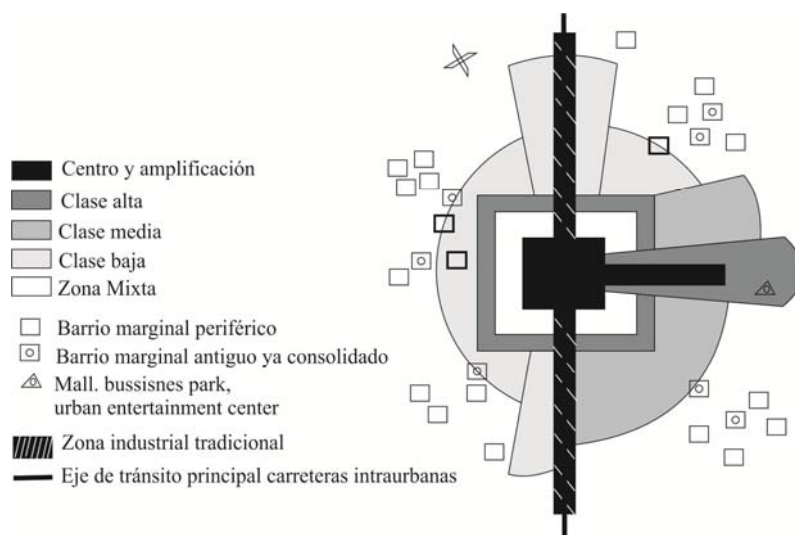
A partir de los procesos descritos con anterioridad –efecto de la urbanización en el contexto del fordismo periférico– surgió el modelo de ciudad polarizada (Bähr y Borsdorf 2005) que se caracterizó en primer lugar por la expansión de los sectores industriales sobre los principales ejes viales –no solo ferroviarios sino en las nuevas avenidas o autopistas–, por la expansión del *Central Business Center* (CBD), el deterioro de barrios residenciales centrales debido al éxodo de las clases altas fuera del centro de la ciudad hacia nuevas ubicaciones periféricas alejadas de los sectores populares y en los que las familias buscaban acceso a una casa amplia, con jardines y anchas calles. La polarización se dio entonces a partir de la aparición de grandes sectores residenciales bien definidos (figura 2-1):

- Un sector suburbano de casas exclusivas y *bungalows*. En estas áreas empiezan a aparecer los primeros centros comerciales.
- Un sector mucho más amplio en términos espaciales, conformado por viviendas informales de autoconstrucción localizadas en lotes periféricos sin dotación de servicios. Con el paso del tiempo y la lucha de los movimientos sociales, los

barrios más antiguos fueron legalizados y consolidados. Mientras tanto, lo más recientes y sin consolidar fueron ocupando espacios más periféricos y alejados del centro.

- Algunas áreas en las que se implantaron proyectos estatales de vivienda social para la moderna clase trabajadora, fueron ubicados en la periferia dentro de sectores populares o en sectores residenciales de clase media.

**Figura 2-1:** La ciudad polarizada.



Fuente: Borsdorf (2003).

Aunque la separación espacial entre estas tipologías residenciales era bastante marcada, lo que implicaba altos niveles de segregación socioespacial, los autores resaltan que en el paisaje de las grandes urbes latinoamericanas empezaron a surgir los primeros cerramientos de ciertas áreas y los servicios de vigilancia privada. Ello a pesar de que la violencia urbana estaba confinada en ciertos sectores de la ciudad (Portes 2005). La configuración dual de las metrópolis latinoamericanas, descrita en el modelo de la ciudad polarizada, responde al proceso de creación de dos circuitos económicos articulados de manera dialéctica (Santos 1973): el circuito superior o formal –compuesto por la industria, cierto sector del comercio y los servicios de administración pública– de la economía urbana y el sector informal (en el que se incluyen actividades como el comercio

ambulante o de subsistencia) o inferior que surgió de la insuficiencia del primero para ofertar empleo a la gran cantidad de migrantes rurales recién llegados a las ciudades. La existencia de ambos circuitos además de moldear la estructura laboral de las ciudades latinoamericanas (Portes 2005), determinar las desigualdades de los ingresos familiares y con ello su localización residencial (Silveira 2008), permitió la creación de un mercado de vivienda segmentado (Jaramillo, 2009) entre modalidades formales tales como la construcción por encargo, la producción en serie por parte de empresas capitalistas o la construcción de vivienda social y la informal, esencialmente representada por la autoconstrucción en lotes de invasión y urbanizaciones piratas. La presencia de ambos circuitos y el gran tamaño del circuito inferior es el principal factor diferenciador de la urbanización latinoamericana<sup>31</sup> respecto al de la urbanización europea o norteamericana y es una impronta socioespacial aun vigente que se entremezcla con nuevos rasgos producidos a partir de la inserción de las bases económicas urbanas de América Latina al régimen de acumulación flexible.

#### **2.4.2 Las nuevas formas urbanas en América Latina en la fase de acumulación flexible: fragmentación y ampliación escalar de lo urbano**

Bähr y Borsdorf (2005) argumentan que sobre la estructura socioespacial heredada de grandes sectores de la ciudad polarizada, han surgido rasgos de una nueva organización del espacio urbano que se caracteriza por dos procesos: el primero es la proliferación ya sea por construcción o modernización, de autopistas urbanas que han disminuido los tiempos de desplazamientos, con lo que las periferias urbanas se han vuelto más atractivas para las familias y empresas. Ello implica la acentuación de la importancia de los ejes lineales y la configuración de nodos residenciales conectados por dichas autopistas; el segundo y quizás más importante, es la aparición de los llamados artefactos de la globalización en toda la ciudad y sus periferias: conjuntos residenciales

---

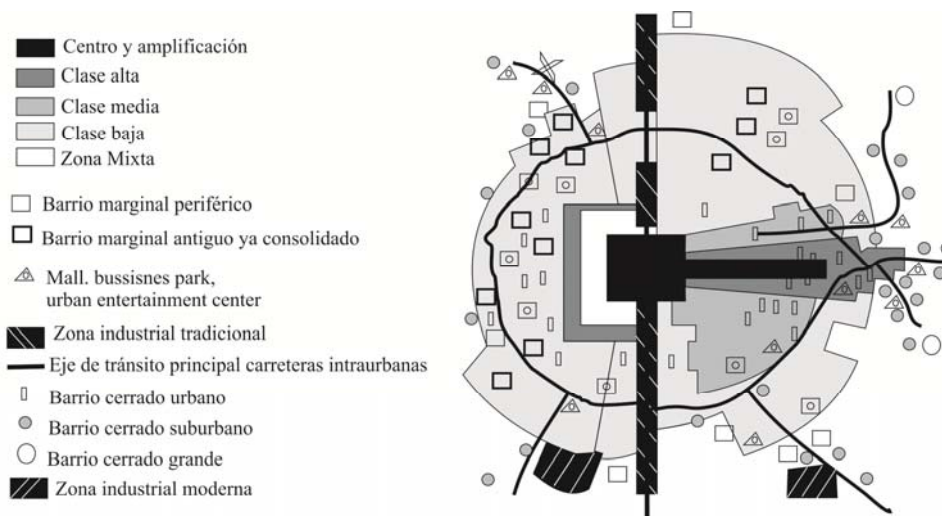
<sup>31</sup> Montoya (2006, 13) reconoce otros factores diferenciadores importantes tales como la macrocefalia urbana, fuertes desequilibrios en el desarrollo regional, alta segregación socioespacial al interior de la ciudad, presencia en las formas urbanas de manifestaciones culturales rurales, altas tasas de desempleo, baja provisión de equipamientos colectivos y debilidad de las autoridades públicas frente a los intereses de los diferentes grupos económicos.

cerrados, viviendas sociales, centros comerciales, parques industriales o centros de ocio tales como los parques temáticos (figura 2-2).

El rasgo central del modelo es el concepto de fragmentación entendido como:

“Una nueva forma de separación de funciones y elementos socioespaciales, ya no –como antes– en una dimensión grande (ciudad rica-ciudad pobre, zona industrial-zona habitacional), sino en una dimensión pequeña. Elementos económicos y barrios habitacionales se dispersan y mezclan en espacios pequeños: urbanizaciones de lujo se localizan en barrios muy pobres: centros comerciales se emplazan en todas partes de la ciudad: barrios marginales entran en barrios de clase alta” (Bärh y Borsdorf 2005, 212).

**Figura 2-2:** el nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: la ciudad fragmentada.



Fuente: Borsdorf 2003.

Esta fragmentación ha surgido gracias a la aparición de nuevos objetos en el paisaje urbano: los conjuntos cerrados, centros comerciales y parques industriales, todos espacios privados de acceso restringido. La construcción de conjuntos cerrados, en modalidades muy diversas ha permitido que las clases medias o altas cohabiten con en

grupos de ingreso bajo, gracias a los cerramientos de sus viviendas y la contratación de servicios de seguridad –vigilantes, cámaras, alarmas– (Borsdorf, *et. al.* 2007). Además cuentan con una gran cantidad de elementos para el ocio, tales como gimnasios, piscinas, canchas de tenis, infraestructuras que limitan la expansión de los equipamientos públicos.

Los centros comerciales –desde hipermercados hasta grandes complejos comerciales–, ahora son los espacios de consumo más utilizados. Se ubican en diversos puntos de la geografía urbana y han modificado tanto las oportunidades de interacción social como los hábitos de consumo, más limitados al acceso a ciertos espacios privados. De su aparición en sectores exclusivos (figura 2-1) a finales de los décadas de los setenta, han pasado a localizarse en todos los sectores de la ciudad (figura 2-2). Por otro lado, las áreas industriales tradicionales han perdido importancia por lo que dichos espacios han sido reconvertidos a otros usos. No obstante, la ampliación de la movilidad implica que las industrias modernas puedan ubicarse en área periféricas bien conectadas, conformando parques industriales o empresariales aislados. La difusión espacial de dichos parques contrasta con la ampliación del CBD a partir del núcleo principal, siendo quizás el elemento más central de la estructura espacial urbana.

Janoschka (2002) extiende el modelo descrito con anterioridad para describir la fragmentación de las periferias metropolitanas<sup>32</sup>. El aspecto central en el modelo es la configuración insular del espacio metropolitano, de manera similar a las tendencias de urbanización difusa, las cuales han sido documentadas para las urbes norteamericanas y europeas. Lo que diferenciaría ambos procesos sería la gran polarización socioespacial heredada y amplificadas por la neoliberalización en las urbes latinoamericanas.

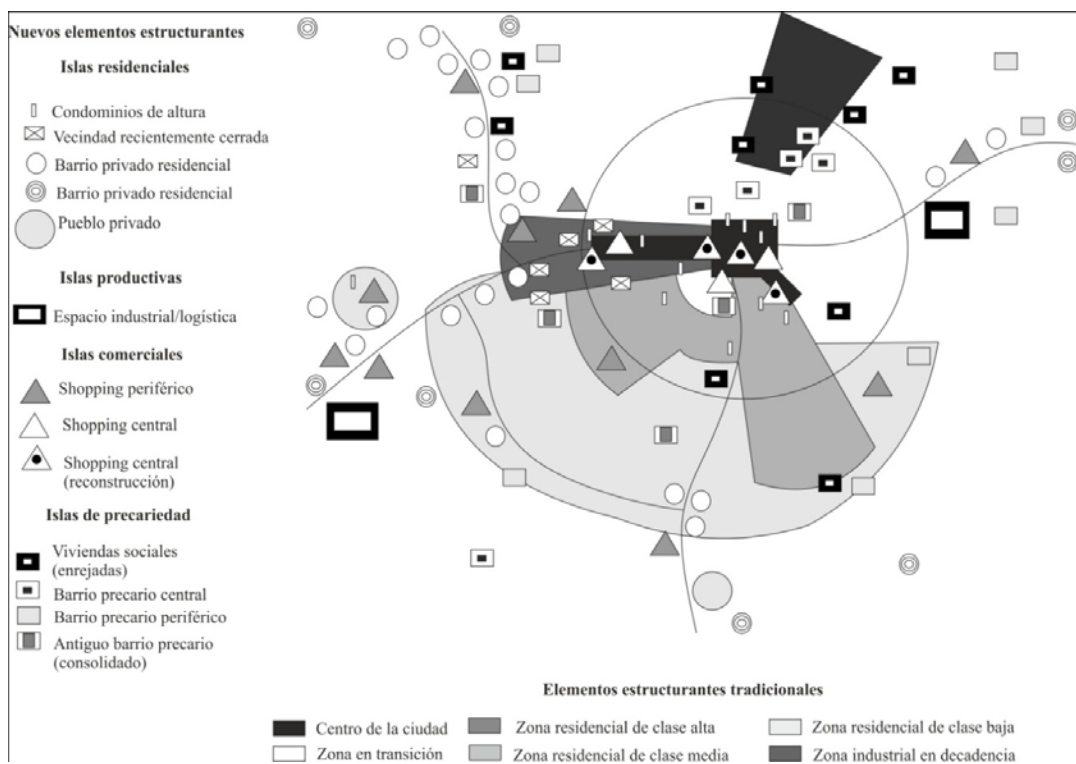
Las funciones de habitación, producción y consumo se difunden en las periferias metropolitanas a partir de islas residenciales –ya sean de grandes áreas residenciales cerradas para clases altas o conjuntos cerrados para clases medias–, islas productivas

---

<sup>32</sup> Además incluye una categorización espacial más detallada de las áreas residenciales, de los centros comerciales y de las viviendas para sectores populares. Eso lo diferencia del modelo propuesto por Bähr y Borsdorf (2005).

que corresponden a parques industriales, islas comerciales (centros comerciales) e islas de precariedad en las que se localizan las viviendas de interés social o de autoconstrucción de la clase media baja y baja (figura 2-3). Dichos puntos están conectados a partir de ejes viales, con altos niveles de accesibilidad para las islas residenciales y productivas, y bajos para el caso de lo que Janoschka (2002) denomina islas de precariedad –urbanizaciones informales o conjuntos de vivienda social–.

**Figura 2-3:** el nuevo modelo de la ciudad latinoamericana.



Fuente: Janoschka (2002).

Otros rasgos del modelo de Janoschka (2002) son los siguientes:

- Los conjuntos cerrados para clases medias y altas se localizan en cercanías a las autopistas más importantes y no solamente se encuentran en el eje

residencial tradicional de la elite. La tipología de estos conjuntos es amplia: desde conjuntos habitacionales cerrados de pequeña extensión, hasta megaproyectos que pueden considerarse como ciudades privadas –con elementos comerciales y de ocio–.

- La distribución de hipermercados, centros comerciales y *Urban Entertainment Centers* o parques temáticos sobre los principales ejes de comunicación, destinados a satisfacer las demandas de los habitantes de los conjuntos cerrados.
- La ubicuidad de parques industriales y centros de negocios en cualquier dirección, siempre bien conectadas por las grandes autopistas.
- Instalación de universidades en áreas suburbanas cerca a los conjuntos o urbanizaciones cerradas.
- Un creciente aislamiento de las áreas residenciales de la clase baja que pueden ser viviendas sociales enrejadas, viviendas precarias periféricas o centrales (inquilinos, por ejemplo) o viviendas de autoconstrucción en sectores ya consolidados.

Se puede concluir entonces, que la aparición de los rasgos metropolitanos descritos, expresan las nuevas formas de producción del espacio urbano típicas de la fase de globalización neoliberal y que tanto la expansión urbana hacia las antiguas periferias, como la fragmentación generada por la nueva configuración residencial son rasgos omnipresentes en la megaciudades latinoamericanas.

## **2.5 Precariópolis y privatópolis cerradas en las periferias metropolitanas: los nuevos barrios cerrados en un contexto de metropolización expandida y fragmentada**

Los barrios cerrados<sup>33</sup> son uno de los elementos arquitectónicos contemporáneos más importantes en la estructura espacial metropolitana de las urbes latinoamericanas tal como lo exponen los modelos de Bähr y Borsdorf (2005) y Janoschka (2002). Por ello, el interés de muchos investigadores urbanos en América Latina, desde la aparición de la obra pionera de Caldeira (2007), se ha dirigido al estudio del complejo fenómeno de la aparición y masificación de los barrios cerrados (Hidalgo 2004; Vidal Kopman 2008).

En un primer momento los investigadores latinoamericanos se centraron mayoritariamente en estudiar el carácter morfológico de los barrios cerrados, describiendo su ubicación absoluta y relativa (Borsdorf et. al. 2007), sus diversas tipologías (Roitman y Giglio 2010; Hidalgo et. al. 2008; Bähr y Borsdorf 2005), o los impactos que han generado en la geografía social urbana (Hidalgo 2005); en años recientes se ha incursionado en otras dimensiones tales como la vida cotidiana en los cerrados (Duhau y Giglia 2008) y en la construcción social de la simulación de seguridad (Hiernaux y Lindón 2006).

A pesar de que Hiernaux y Lindón (2006) catalogan la línea de carácter morfológico como “tradicional” y mencionan que las perspectivas más innovadoras tienen que ver con el asunto de la subjetividad espacial, es necesario reconocer la necesidad de contar con estudios detallados enmarcados dentro de la primera tendencia, debido a que los barrios cerrados son un fenómeno dinámico –incluso en sus aspectos morfológicos–, asociado a transformaciones rápidas y de fondo en las geografías sociales metropolitanas. Por esta razón, el presente apartado está orientado a discutir sobre las bases teóricas de la producción de áreas cerradas a partir de estudios llevados a cabo para ciudades como Buenos Aires (Vidal Kopman 2008), Santiago de Chile (Hidalgo 2005) y São Paulo

---

<sup>33</sup> Conocidas como conjuntos cerrados, barrios privados o cerrados, *countries*, *gated communities* etc. La denominación depende del contexto nacional. Se hablará en adelante de barrios cerrados por ser una denominación general.



(Caldeira 2007). La dimensión del consumo o la experiencia subjetiva del habitar serán desplazadas para poner en un lugar central a los aspectos económicos, políticos y socioespaciales de su producción en un contexto de acumulación flexible y globalización.

En primer lugar se hará un análisis de las definiciones del concepto de barrio cerrado, para posteriormente discutir los enfoques teóricos que explican su aparición, haciendo especial énfasis en los que se basan en la globalización económica como factor preponderante<sup>34</sup>. Finalmente, se realizará una taxonomía socio-espacial, de carácter explicativo más que descriptivo, adaptada de los trabajos de Hidalgo *et. al.* (2008) y de Bähr y Borsdorf (2005) apropiada para el análisis de los barrios cerrados en las regiones metropolitanas latinoamericanas y que será el punto de partida para la exploración empírica del fenómeno de la emergencia de los barrios cerrados en la periferia metropolitana de Bogotá.

### **2.5.1 ¿Qué es un barrio cerrado? y ¿es una nueva forma de espacio residencial en las urbes latinoamericanas?**

Borsdorf e Hidalgo (2004) resaltan que en las urbes latinoamericanas han existido formas de exclusión residencial previas al barrio cerrado surgido desde finales de la década de los setenta y generalmente comparado con las *gated communities* norteamericanas. El nacimiento de las ciudades en la región estuvo relacionado con la creación de una sociedad dual de conquistadores y conquistados, lo que repercutió en la existencia de tempranas formas de exclusión residencial.

La casa colonial española, con sus grandes portones, altas ventanas y patios cerrados fue una primera modalidad de autoexclusión residencial. Posteriormente, en el siglo XIX aparecieron otras formas tales como las pensiones del centro de la ciudad, caracterizadas por la subdivisión en pequeñas unidades residenciales dentro de las viejas casonas, que adoptaron el nombre de *cités* en Santiago, de *vecindades* en México

---

<sup>34</sup> Es necesario reconocer que la dimensión subjetiva de habitar en barrios cerrados es fundamental en el análisis global del fenómeno (Lindón y Hiernaux 2006). No obstante, la necesidad de relacionar la globalización-metropolización con la aparición de barrios cerrados en las periferias metropolitanas, requiere un énfasis en los aspectos de su producción y organización espacial.

(Borsdorf e Hidalgo 2004) o de inquilinatos en Bogotá. Durante el siglo XX, los autores explican que surgieron otras formas: urbanizaciones privadas en sectores mineros, como los campos petroleros en Venezuela (Almandoz 2004), los clubes de campo, o los chalets suburbanos, por lo que sugieren la existencia en las elites urbanas latinoamericanas, de una continúa idealización de la vida campestre y rural. Estos ideales serían un factor importante en la explicación de la popularidad que ha tomado el barrio cerrado contemporáneo, a menudo ubicado en entornos naturales de las periferias metropolitanas, como uno de las principales formas arquitectónicas que caracterizan a los actuales procesos de metropolización expandida y fragmentada.

En consecuencia, se podría decir también, que las formas de exclusión residencial han estado presentes en la cultura urbana latinoamericana y éste es un factor endógeno que ha estimulado la demanda del barrio cerrado contemporáneo (Roitman y Giglio 2010). Desde luego, los barrios cerrados construidos desde los ochenta son un nuevo producto inmobiliario que surgió con el proceso de inserción de las urbes latinoamericanas en los circuitos globales de la acumulación flexible.

Pero ¿qué es el barrio cerrado contemporáneo y qué características posee? Exploremos algunas definiciones. Riwilis (2008, 119) menciona que los barrios cerrados son “conjuntos residenciales privados, delimitados por murallas u otro tipo de cerramiento, cuyo acceso es exclusivo de los propietarios”. Hidalgo y Borsdorf (2005,191) añaden el elemento de vigilancia: “los barrios cerrados, entendidos como las áreas de vivienda con acceso controlado y con dispositivos de seguridad son nuevos elementos estructuradores del espacio urbano”. Para Caldeira, los barrios cerrados hacen parte de “enclaves fortificados” dentro de los cuales también se pueden incluir a los centros comerciales, edificios de oficinas y parques temáticos. Esencialmente:

“Están demarcados físicamente y aislados por muros, rejas, espacios vacíos y detalles arquitectónicos. Están volcados hacia el interior y no en dirección a la calle, cuya vida pública rechazan abiertamente [...] Son flexibles: debido a su tamaño, las nuevas tecnologías de comunicación, sistemas de trabajo y a los sistemas de seguridad, son espacios autónomos, independientes de su entorno” (Caldeira 2007, 313).

Además, hay otros elementos que los caracterizan tales como la presencia de equipamientos privados que van desde parques pequeños, en los barrios cerrados de viviendas sociales, hasta complejos deportivos con canchas de tenis, campos de equitación o lagunas para la práctica de deportes acuáticos (Low 2005), tales como los que registran los *countries* en Buenos Aires (Vidal Kopman 2008; Thuillier 2005). Otros autores se preocupan además, por las estructuras administrativas de los barrios cerrados, pues frecuentemente se constituyen en organizaciones autónomas con control total de una porción del espacio urbano (Duhau o Giglia 2008) apareciendo en ocasiones como verdaderas paraestructuras políticas urbanas debido a que suelen establecer a veces, normas al margen del marco legal existente (Knox y Pinch 2006).

Se podría concluir, entonces, que el barrio cerrado es un área residencial de acceso restringido de carácter variable que contiene dispositivos de seguridad –vigilantes, cámaras, sistemas de alarmas, etc.–. Igualmente entre ellos se encuentran equipamientos de muy diverso tipo y de carácter privado para el uso de sus habitantes. Bajo las actuales condiciones de producción de vivienda mediante formas de gestión empresarial de la ciudad, los barrios cerrados van destinados a suplir la demanda de diversos grupos sociales, propiciando la irrupción de las clases altas y medias en sectores residenciales populares o rurales. Además, el barrio cerrado es, en muchas ciudades, una entidad de gestión urbana privada que rivaliza con las estructuras estatales de poder establecidas.

El impacto socioespacial de la masificación de los barrios cerrados es sujeto de debate. Las posturas que resaltan sus efectos negativos (Davis 1990; Hidalgo 2004; Duhau y Giglia 2008) sobre la dimensión socioespacial de la ciudad reconocen el papel que juegan para intensificar la segregación socioespacial –entendida como una estrategia de clases para delimitar el espacio social de manera que exprese la jerarquía social existente (Jaramillo 2009)– lo que implica tanto la concentración de grupos sociales homogéneos en una extensión delimitada, como la distribución desigual de las accesibilidades (tanto al trabajo como a los diferentes valores de usos urbanos) en la ciudad (Grafmeyer 1994 citado en Riwilis 2008). Con ello se llega a una fragmentación del espacio urbano residencial, expresada espacialmente en una escala micro.

Otros impactos señalados tiene que ver con el abandono o privatización de espacios públicos como lugares de interacción social y disfrute (Caldeira 2007), el empeoramiento de la degradación ambiental y las injusticias debido a la utilización de zonas sensibles para la construcción de barrios cerrados (Romero 2009) y finalmente que son producto de mecanismos de especulación inmobiliaria, agudizando la posibilidad de crisis inmobiliarias recurrentes.

Otra postura como la de Sabatini *et. al.* (2001) enfatiza en algunos aspectos positivos – aunque se basa en sus trabajos para Chile y los resultados no necesariamente podrían ser válidos para otros contextos– en referencia a que los barrios cerrados de nivel socioeconómico alto localizados en una zona residencial de clase baja, producirían cambios positivos para los habitantes más pobres, ya que ellos se pueden beneficiar del barrio cerrado gracias a oportunidades de trabajo, de acceso a servicios o equipamientos y a condiciones subjetivas como la idea de que el lugar está progresando. Igualmente, Soja (2008) considera que las juntas vecinales de los barrios cerrados son nuevos actores que pueden llegar a buscar reivindicaciones sociales y espaciales importantes.

Aunque es necesario definir qué es un barrio cerrado y los impactos que puedan tener sobre la ciudad y la sociedad, es importante aclarar que al ser un elemento residencial tan diverso, su masificación en las urbes latinoamericanas ha implicado una multitud de efectos diferenciados. Por ello, tras examinar los enfoques teóricos sobre su aparición y masificación en el siguiente apartado, se combinarán dos taxonomías de barrios cerrados que buscan aprehender tanto las características básicas de los mismos, como los impactos que han tenido en las ciudades latinoamericanas.

### **2.5.2 ¿Es el barrio cerrado producto de la globalización?**

Se podría clasificar la literatura existente sobre los mecanismos causales que han favorecido la aparición de barrios cerrados en dos categorías no siempre excluyentes: la que hace énfasis sobre la influencia de la globalización y la que pone de relieve la importancia de factores culturales y sociales en su masificación. No obstante, Hidalgo (2004, 33) propone una clasificación más detallada en la que aparecen cuatro grandes enfoques: 1) el paradigma de la globalización, 2) la creciente criminalidad y seguridad asociada, 3) la búsqueda de distinción por parte de los grupos que acceden a ellos [los

barrios cerrados], 4) la imposición de un producto inmobiliario por parte del mercado de la vivienda y 5) la flexibilidad en los instrumentos de planificación territorial. Se discutirán dichos mecanismos causales, teniendo en cuenta que los enfoques de la globalización, inseguridad y flexibilidad en la planificación, están definitivamente ligados a un mismo proceso: la globalización en general y en particular al régimen de acumulación flexible.

### **Globalización, inseguridad urbana y *laissez-faire*, tres caras de un mismo un proceso: la acumulación flexible**

Cuando Hidalgo (2004) hace referencia a que la globalización produjo la masificación de los barrios cerrados, es en relación a la llegada a las urbes latinoamericanas de capital foráneo; sea a partir de la irrupción en los mercados de vivienda de constructoras transnacionales o a través de asociaciones entre empresas locales y otras internacionales. Pero el asunto podría ser aún más complejo ya que como explica Pereira (2008), la reestructuración económica, entendida en este trabajo como la base sobre la que se ha ido construyendo un nuevo régimen de acumulación flexible, ha generado a la par una reestructuración inmobiliaria. Pereira (2008, 58) señala:

“No solo se trata de las innovaciones técnicas (adopción de nuevos materiales, nuevos métodos de construcción, nuevas técnicas y sistemas, nuevas tecnologías para la gestión de la fuerza de trabajo) sino de la innovación en la concepción de nuevos proyectos, así como nuevas formas de apropiación y comercialización de los productos inmobiliarios que resultan en lo que se denomina como nuevos artefactos arquitectónicos urbanos”.

Estas innovaciones, en la producción, circulación y consumo de productos inmobiliarios, se han difundido a través de la ya mencionada llegada de empresas inmobiliarias transnacionales y asociaciones locales-globales. Además de ello, existen otras formas de flexibilización y globalización de los mercados de vivienda: la inversión de capitales financieros globales en constructoras locales, generada a través de encadenamientos entre bancos, fiduciarias y empresas inmobiliarias, o a partir de estrategias de inmobiliarias locales que asumen las nuevas innovaciones en las formas de producir bienes inmuebles, como la forma ideal de gestionar su actividad en el mercado, sea con miras al mercado local o con la intención de expandir sus actividades a otros mercados

nacionales. El proceso descrito ha llevado a Knox y Taylor (2005) a plantear que la arquitectura es uno de los nuevos servicios avanzados –además de las finanzas, los seguros, los servicios de asesoramiento legal o la publicidad– ofrecidos por grandes consorcios transnacionales<sup>35</sup> que operan en la red mundial de ciudades, que aunque se concentran en ciudades de Europa Occidental, Norteamérica y Asia, están presentes en ciertas urbes de América Latina (como en São Paulo y Buenos Aires).

Los mecanismos causales mencionados han llevado a una homogeneización en el proceso de producción, circulación y consumo de los barrios cerrados que hacen de ellos un nuevo artefacto de la globalización de carácter genérico (De Mattos 2001, 2010). Pero esto no hubiera sido posible si el capital inmobiliario no hubiera dispuesto de un poder casi irrestricto para orientar sus inversiones, mediante lo que Hidalgo (2004) denomina como flexibilización de los instrumentos de planificación territorial. El neoliberalismo como modo de regulación de la acumulación flexible, expresado a escala urbana comprende una serie de estrategias de neoliberalización que incluyen (Harvey 2009):

- La participación de las empresas y el capital privado dentro de los procesos de toma de decisiones durante la planeación territorial.
- Una serie de normativas urbanas que favorecen las alianzas público-privadas destinadas a favorecer la inversión puntual en las áreas más rentables para el sector privado.
- La violación, inexistencia o incumplimiento deliberado de algunos instrumentos urbanísticos, que favorecen el *laissez-faire* urbano, asociado a la existencia de entes municipales muy débiles o que tienen el propósito de favorecer a ciertas empresas privadas.

Tanto la expresión de la acumulación flexible, como del modo de regulación neoliberal en el sistema de producción de barrios cerrados (así como de otros artefactos: centros comerciales, parques industriales o edificios inteligentes) caracterizados con anterioridad no se pueden analizar sin las transformaciones inducidas en el consumo de vivienda, provocadas también por los mismos procesos regulatorios y económicos.

---

<sup>35</sup> Se podría incluir en esta categoría a los *star architects*.

El argumento de la violencia urbana, como factor justificador de los barrios cerrados y vigilados, ha sido especialmente desarrollado a partir de los argumentos de la Escuela de Los Ángeles (Hidalgo 2004). La exclusión y marginación por la reestructuración económica de diversos sectores debido a su posición económica, cultural o racial se correlaciona con el aumento real y percibido de la inseguridad. Ello ha sido utilizado por urbanistas, diseñadores urbanos y constructores para difundir las *gated communities* en Estados Unidos, tal como lo explica Soja (2008) en su relectura de *City of Quartz* de Mike Davis (1990), haciendo énfasis especialmente en el urbanismo carcelario y de lujo de la ciudad de Los Ángeles.

En América Latina, se ha identificado un proceso de polarización social, similar al de Estados Unidos, a partir de el crecimiento de la desigualdad del ingreso, la concentración de la riqueza, un aumento de la clase de los microempresarios (por la retirada de gran parte de la oferta laboral en el Estado), que representan un elevado porcentaje de lo que se podría denominar como clase media y el crecimiento del trabajo informal en las clases bajas (Montoya 2006, citando a Portes 2003). Estas desigualdades y la exclusión de muchos sectores de las clases bajas han producido un aumento de la violencia urbana que ya no está confinada a ciertos sectores, como durante el periodo de la ciudad polarizada (Portes 2005), sino que se difunde por toda la ciudad creando geografías del crimen muy contrastadas. A su vez este aumento de la violencia urbana ha sido utilizado como argumento legitimador de los nuevos artefactos de la globalización (entre ellos los barrios cerrados), que son diseñados para aumentar la sensación de seguridad u ofrecer un efecto de simulación de aislamiento.

Por ello, tanto el argumento de la inseguridad (real o percibida) sumado al aumento del poder de las empresas inmobiliarias ha dado como resultado que éstas impongan a los consumidores ese tipo de artefactos de la globalización, sin ofrecer alternativas diferentes. Lo anterior explica que aunque las tasas delictivas disminuyan, la construcción de barrios cerrados siga en aumento o que ciudades como Bogotá en las que la inseguridad no llega a los niveles de otras como Caracas o Cali, al menos en los

delitos de más alto impacto (Peña 2010)<sup>36</sup>, presente tasas tan o más altas de cerramiento residencial como cualquiera de ellas.

### **El barrio cerrado como símbolo de estatus social**

Los mecanismos causales discutidos con anterioridad, son parte importante para la comprensión de la masificación de los barrios cerrados. No obstante hay que mencionar la existencia de cierta capacidad de los agentes urbanos para decidir su localización residencial. ¿Qué puede buscar una familia en un barrio cerrado? Hay autores que sostienen que estos barrios son un nuevo símbolo urbano del estatus social (Swampa 2001) asociado a una transformación reciente en las pautas de consumo de los grupos beneficiados del proceso de la globalización.

Por otra parte, Duhau y Giglia (2008) mencionan que el barrio cerrado, es un producto que atrae a quienes desean construir lazos cercanos con gente del mismo nivel y con intereses similares de manera que serían una nueva forma de construir comunidad, al menos entre “iguales”. No obstante, este tipo de argumentos no suelen constituir la primera motivación para residir en un barrio cerrado, siendo la seguridad el más recurrente.

Además el barrio cerrado es una tipología residencial que ha traspasado las fronteras de las clases sociales, por ser un producto de consumo masivo. Por ello, no es posible considerarlo en sí mismo como un elemento de distinción social, debido a que ese carácter proviene de la presencia de otras características tales como su ubicación, los equipamientos con los que son dotados y el tipo de vivienda.

Es posible concluir entonces, como lo hace Hidalgo (2004), que el barrio cerrado puede ser interpretado a partir de diferentes combinaciones y ponderaciones de los factores mencionados anteriormente. En la figura 2-4, se sintetizan los aspectos de carácter estructural ligados a la acumulación flexible (reestructuración inmobiliaria, inseguridad urbana e imposición de un producto inmobiliario) y a su modo de regulación neoliberal

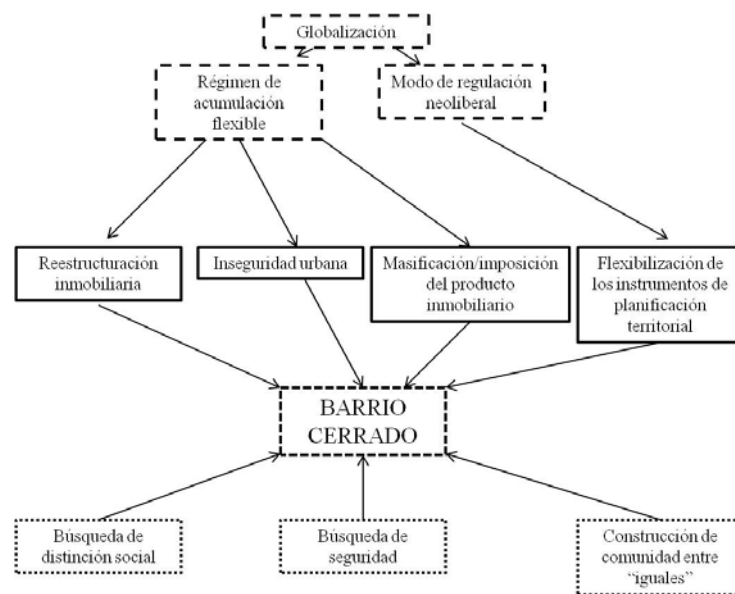
---

<sup>36</sup>La obra editada por Peña (2010) ofrece uno de los primeros estudios en Colombia sobre el papel de la seguridad en la producción del espacio urbano, no obstante, el tema de los barrios cerrados no es analizado directamente.



(flexibilización de los instrumentos de planificación territorial) que interactúan con aspectos microsociales, ligados a las estrategias residenciales personales y familiares, tales como la búsqueda de distinción y una posición en el espacio social (Bourdieu 2003), la búsqueda de seguridad<sup>37</sup>, o la intención de vivir en una “comunidad” con gente del mismo estatus social<sup>38</sup>. La interacción entre los mecanismos mencionados, en la que pueden pesar unos factores más que otros según el contexto socioespacial, ha permitido la proliferación de distintas tipologías de barrios cerrados tanto en las aglomeraciones urbanas como en las periferias metropolitanas. En el siguiente apartado se discutirán las diversas tipologías y se adaptarán las más adecuadas para el contexto de la Sabana de Bogotá.

**Figura 2-4:** esquema de los mecanismos causales detrás de la masificación de los barrios cerrados en las urbes latinoamericanas. Fuente: elaboración propia a partir de Hidalgo (2004).



<sup>37</sup> Muchos autores cuestionan la idea de que el barrio cerrado sea más seguro que otras modalidades residenciales (Low 2005), pero de todas formas el *marketing* y la percepción de la inseguridad hacen que éste sea en muchas ocasiones el mayor atractivo para elegir vivir un área residencial cerrada, volviéndose un simulador de seguridad.

<sup>38</sup> Según el contexto dichas motivaciones varían. En Estados Unidos el racismo es una causa que alimenta la proliferación de barrios cerrados y de diversos mecanismos de seguridad que Soja (2008) denomina como “urbanismo carcelario”.

## 2.6 Las tipologías de los barrios cerrados: clasificaciones descriptivas e interpretativas

La primera clasificación de los barrios cerrados fue propuesta por Blakely y Snyder (1997) para el caso de las *gated communities* norteamericanas. La primera categoría es la de los *lifestyle communities* que se ofertan para grupos sociales que comparten intereses comunes tales como la práctica de algún deporte (golf, equitación, deportes acuáticos); los *prestige communities*, producidos para personajes reconocidos (millonarios y estrellas del cine) documentados para la ciudad de Los Ángeles y los *security communities* que involucra a las clases medias en su intención de conseguir seguridad de los peligros que ofrece la ciudad. Esta clasificación podría resultar insuficiente para casos de ciudades latinoamericanas como Bogotá, en la que existen barrios cerrados de clase baja. Además la taxonomía es de carácter general y no incluye la gran diversidad de barrios cerrados –localización, tipologías constructivas, tamaños, etc.–.

En el contexto latinoamericano existen algunas clasificaciones. Dentro de las que tienen carácter descriptivo –de enumeración de características arquitectónicas o de emplazamiento– hay varias que son producto de la extensa investigación existente sobre los barrios cerrados en el cono sur, especialmente en Argentina (más concretamente en Buenos Aires). En esa línea, Roitman y Giglio (2010, 68-69) proponen seis tipos de barrios cerrados en función de sus características y según su consumo por estratos socioeconómicos:

- Country clubs: corresponden a segundas residencias construidas desde los años treinta del siglo pasado y tienen infraestructuras para practicar deportes de elite como el golf o el polo. Hasta los años setenta estos complejos de clase alta, estaban en espacios no urbanizados, pero desde hace tres décadas están siendo construidos en áreas suburbanas –rodeados incluso de sectores residenciales de clase baja– y funcionan como primeras residencias.
- Barrios privados: son urbanizaciones cerradas para clases medias, construidas durante los últimos veinte años. La seguridad es el principal servicio que ofrecen, por lo que cuentan con pocos equipamientos.

- *Countries* verticales: son edificios residenciales, cerrados y vigilados, rodeados a menudo por ciertos equipamientos colectivos (pero privados) tales como parques o piscinas. Se encuentran localizados en las zonas más densas de la ciudad.
- Clubes de campo o chacras: son segundas residencias localizadas en áreas aún rurales, por lo que sus medidas de seguridad son menores que las de un *country* suburbano.
- Clubes náuticos: son *countries* localizados en las riveras del Río de La Plata enfocados en la práctica de deportes náuticos.
- Macroproyectos o ciudades privadas: son asentamientos planificados que contienen muchos barrios cerrados, además de infraestructuras comerciales y de oferta de servicios (incluso educativos). El más conocido es Nordelta en la zona norte de Buenos Aires.

La clasificación anterior es exhaustiva, pero en gran medida apegada a la realidad argentina y algo difícil de extrapolar para otros contextos urbanos latinoamericanos ya que no en todas las ciudades hay *countries* náuticos, los barrios cerrados de clase media son muy variados y existen barrios cerrados de clase baja, incluso en la modalidad de los macroproyectos. Por ello, se requieren clasificaciones descriptivas más generales y taxonomías interpretativas de carácter detallado.

En consecuencia, es posible amalgamar dos taxonomías que pueden cumplir con las condiciones descritas y ser útiles para el contexto colombiano. Hidalgo, Borsdford y Zunino (2008) elaboraron una clasificación explicativa muy detallada de las tipologías residenciales en la región metropolitana de Santiago de Chile que contiene dos tipos: las precariópolis y las privatópolis, que puede ser combinada con la de Bähr y Borsdford (2005) que categoriza las diferentes tipologías constructivas de los barrios cerrados y su uso por determinadas clases sociales.

### **2.6.1 Barrios cerrados en la periferia metropolitana: precariópolis y privatópolis, la expresión de la polarización social en el espacio residencial**

La precariópolis estatales son áreas residenciales compuestas de viviendas sociales, que se caracterizan por (Hidalgo, Borsdorf y Zunino 2008, 173):

- “Carecer de las otras dimensiones que dan a la ciudad propiamente tal como la existencia del resto de las clases sociales, servicios y equipamientos indispensables para el desarrollo de la vida urbana (citando a Capel 2003)”.
- Su localización en la periferia metropolitana, en sectores residuales o de borde, gracias al bajo precio de los terrenos, lo que perpetúa en dicha área la segregación socioespacial característica de la ciudad central.
- La presencia de bajos niveles de calidad de vida –altos porcentajes de Necesidades Básicas Insatisfechas–
- Una marcada dependencia funcional respecto a la aglomeración central para llevar a cabo las actividades cotidianas de trabajo y educación.

Para el caso bogotano es esencial introducir un quinto factor: las precariópolis pueden ser barrios cerrados, aunque los dispositivos de cerramiento y vigilancia son mucho más modestos que los de las áreas residenciales de estratos medios y altos.

La otra gran categoría residencial en las regiones metropolitanas es la de privatópolis inmobiliarias. Se incluyen en ellas los barrios cerrados de clase media-alta y clase alta que poseen las siguientes características (Hidalgo, Borsdorf y Zunino 2008, 176):

- Son un producto inmobiliario ofrecido enteramente por empresas privadas.
- Se localizan en zonas de alta calidad paisajística.
- Presentan complejos sistemas de seguridad –vigilancia, cercas electrificadas, cámaras, alarmas–.
- Poseen alta accesibilidad “que les ayuda a reproducir la inscripción de su lugar de habitación al corazón de la ciudad bien servida y equipada (Hidalgo, Borsdorf y Zunino 2008, 176 citando a Hidalgo y Borsdorf 2005).

Para añadir más elementos descriptivos en cada categoría, se podría complementar con la taxonomía de Bähr y Borsdorf (2005 citando a Meyer-Kriesten y Bähr 2004) que propone una desagregación lógica a partir de la tipología constructiva y en ciertas categorías, la clase social de cada tipo:

- Tipo 1: Condominios de clase alta, ubicados en áreas suburbanas consolidadas, con fuerte vigilancia, infraestructuras para desarrollar deportes de elite, compuestos por chalets o mansiones.
- Tipo 2: Condominios periurbanos de la periferia reciente (o área metropolitana) para clases altas. Corresponden a viviendas individuales en lotes grandes.
- Tipo 3: Condominios de clase media que tienen una ubicación suburbana, construcción estandarizada, con equipamientos y seguridad muy variable.
- Tipo 4: Condominios con apoyo o subsidio estatal; es decir, viviendas sociales que son para clases media-baja y clase baja-alta, de construcción estandarizada, bajos niveles de seguridad y equipamiento limitado.
- Tipo 5: Vecindades que fueron cerradas con posterioridad –a veces ilegalmente–y como reacción a problemas de inseguridad o deterioro del espacio público.
- Tipo 6: Condominios de edificios localizados en áreas densas.
- Tipo 7: Megaproyectos, usualmente construidos en ubicaciones suburbanas, dirigidos a diversos grupos de ingreso. Presentan equipamientos privados de importancia tales como colegios, hospitales, centros comerciales y demás.
- Tipo 8: Condominios de vacaciones o fines de semana que son segundas residencias, por lo general en sectores lejanos al área metropolitana.

### **2.6.2 Precariópolis y privatópolis: clasificación a modo de hipótesis para el caso bogotano**

Bogotá presenta una particularidad importante respecto los barrios cerrados de otros contextos, ya que tal tipología residencial es ofertada por las empresas inmobiliarias tanto para la vivienda de estrato alto como para grupos de ingresos bajos, proceso que ha sido más palpable entre 1990 y 2010, donde el barrio cerrado fue la principal modalidad residencial de los espacios de la región metropolitana. No obstante, las

diferencias entre los barrios cerrados de interés social y los que no lo son, podrían ser tan marcadas como las que anuncian Hidalgo, Borsdorf y Zunino (2008) con sus dos categorías.

Por ello, es posible proponer una clasificación inspirada en las dos clases básicas. Los barrios cerrados de interés social son producidos bajo el principio de subsidiariedad<sup>39</sup>, y aunque, se caracterizan por el cerramiento, presentan circunstancias de baja accesibilidad debido a su condición periférica; ubicación en municipios con bajos niveles de equipamientos urbanos, lo cual implica bajos niveles de bienestar social, una marcada dependencia de la aglomeración principal para llevar a cabo las actividades cotidianas y altos niveles de segregación residencial. Por tal motivo, los barrios cerrados con estas características serán denominados como precariópolis subsidiarias.

A pesar de que los barrios cerrados en condiciones precarias contienen espacios privados, estos son verdaderamente limitados en comparación con los barrios cerrados de estratos socioeconómicos medio y alto, pues estos últimos contienen gran variedad de equipamientos de uso exclusivo: con alta accesibilidad, ubicados en sectores que pueden ser considerados de alto valor o fragilidad ambiental, poseen sofisticados dispositivos de vigilancia privada y son producidos enteramente por iniciativa privada. Para el caso de Bogotá, este tipo de barrios cerrados serán denominados como privatópolis de lujo. Además, la gran diversidad de grupos socioeconómicos a los que va dirigida la producción de barrios cerrados, hace necesario desagregar las anteriores categorías por rangos de acuerdo al estrato y la tipología constructiva básica, que varían en precio y tamaño. Por ello, a partir de la fusión de las tipologías analizadas por Hidalgo, Borsdorf y Zunino (2008) y Bähr y Borsdorf (2005), se derivó una nueva clasificación.

En la primera columna se adaptan las categorías propuestas por Hidalgo *et. al.* (2008), mientras que en la segunda se representan las subcategorías derivadas de la

---

<sup>39</sup> El principio de subsidiariedad dicta la premisa de que el Estado debe asumir una intervención directa solamente en caso de que ciertos actores sociales no puedan resolver ciertos problemas o lo hagan de manera inadecuada (De Mattos 2010).

clasificación de Bähr y Borsdorf (2005) ajustadas al caso colombiano<sup>40</sup> (tabla 2-1). Debido a que se pretende realizar una taxonomía local de los barrios cerrados en la periferia metropolitana se excluirán ciertas modalidades: condominios de edificios de clases medias-altas y altas que se localizan preferencialmente dentro de la ciudad y los condominios vacacionales. Aunque el punto de partida es la clasificación referida, a partir de ella, se agregarán aspectos como el tamaño de las viviendas, las tipologías arquitectónicas, su localización, el grupo de ingreso a los que van dirigidas y aspectos particulares de su proceso de producción. Tal tarea será llevada a cabo en el siguiente capítulo.

Es importante señalar que la clasificación fue elaborada para identificar el rol que juegan los barrios cerrados en la región metropolitana de Bogotá. Por ello, no se incluyen otras tipologías residenciales que son relevantes también, en el proceso de expansión metropolitana, tales como las viviendas de autoconstrucción, los chalets o las tradicionales casas de campo. Otro punto clave es que tal clasificación puede ser extendida para el caso bogotano, adicionando muchas otras categorías –barrios que fueron cercados con posterioridad, edificios inteligentes e incluso macroproyectos (como “La Felicidad”)– que no han sido incluidas debido a su aplicación a la región metropolitana. No obstante, la taxonomía presenta ventajas conceptuales –identificación de agentes productores– y metodológicas –localización, entorno y características cuantificables– que permiten identificar el papel de barrios cerrados tanto de rentas bajas como altas, una relación poco tratada en la agenda de los investigadores latinoamericanos, siempre más atentos al fenómeno de los condominios de lujo.

---

<sup>40</sup> La vivienda social en Colombia presenta dos categorías legales: la vivienda de interés prioritario dirigida a los grupos de menor ingreso (precio de 39'669.000 de pesos en 2012) y la de interés social que suele ser más (76'506.000 en 2012). Ambas son financiadas con subsidios a la demanda y recientemente con un subsidio a los intereses de algunos créditos hipotecarios.





Tipo de barrio cerrado	Clases de barrios cerrados	Características básicas				
		Grupo socioeconómico	Ubicación en periferias metropolitanas	Ubicación dentro de la ciudad	Rango de áreas (m <sup>2</sup> )	Rango de precio 2012 (peso colombiano)
Precariópolis subsidiarias	Conjuntos de edificios de interés prioritario	Bajo	X	X	Menos de 54,8	Menos de 966.000
	Conjuntos de casas de interés prioritario	Bajo	X	X	Menos de 54,9	Menos de 966.000
	Conjuntos de interés prioritario cerrados con posterioridad	Bajo	X	X	Menos de 54,10	Menos de 966.000
	Macroproyectos de vivienda de interés prioritario y social	Medio-Bajo	X	X	De 54 a 65,4	Menos de 966.000 a 1.232.000
	Conjuntos de casas de interés social	Medio-Bajo	X	X	54,8 a 65,2	De 966.000 a 1.232.000
	Conjuntos de edificios de interés social	Medio-Bajo	X	X	54,8 a 65,3	De 966.000 a 1.232.000
	Conjuntos de interés social cerrados con posterioridad	Medio-Bajo	X	X	54,8 a 65,4	De 966.000 a 1.232.000
Privatópolis de lujo	Condominios de casas	Medio	X	X	65,2 a 102,2	De 1.232.000 a 1.777.000
	Condominios de casas o edificios posteriormente cerrados	Medio	X	X	65,2 a 102,2	De 1.232.000 a 1.777.000
	Condominios de edificios	Medio	X	X	65,2 a 102,2	De 1.232.000 a 1.777.000
	Condominios de casas	Medio-Alto	X	X	102,2 a 168,4	De 1.777.000 a 2.590.000
	Condominios de casas o edificios posteriormente cerrados	Medio-Alto	X	X	102,2 a 168,4	De 1.777.000 a 2.590.000
	Condominios de edificios	Medio-Alto		X	102,2 a 168,4	De 1.777.000 a 2.590.000
	Condominios de casas	Alto	X	X	Más de 168,4	Más de 2.590.000
	Condominios de edificios	Alto		X	Más de 168,4	Más de 2.590.000
	Megaproyectos de edificios o casas	Varia de nivel medio a alto	X	X	Más de 102, 2	Más de 2.590.000
Condominios de casas campestres	Variado	X		Muy variado	Muy variado	

**Tabla 2-1:** matriz de síntesis clasificatoria de los barrios cerrados para el caso bogotano. Fuente: elaboración propia a partir de Hidalgo et. al. (2008) y Bähr y Borsford (2005).



### **3. Capítulo 3. Precariópolis y privatópolis en un contexto de metropolización expandida y fragmentada en Bogotá (1990-2010)**

En la primera parte del capítulo se identificarán algunos rasgos básicos del proceso descrito anteriormente como metropolización expandida, tarea que se realizó a partir del análisis de fenómenos como la difusión centrífuga de las tasas de crecimiento demográfico, el crecimiento de las manchas urbanas, así como de la aparición de nuevos artefactos de la globalización en la región metropolitana de Bogotá. Ello servirá como contexto del marco socioespacial en el que han proliferado barrios cerrados de diferentes tipologías, proceso que será analizado en profundidad en la segunda parte del capítulo.

#### **3.1 La metropolización expandida y fragmentada en Bogotá: evidencias demográficas, morfológicas y funcionales**

La metropolización expandida y fragmentada es un proceso de cambio de escalar de lo urbano, tendiente a la conformación de una región urbana de amplia extensión y con ciertas características particulares: demográficamente las mayores tasas de crecimiento se difunden de la aglomeración central hacia municipios cada vez más alejados de ella, las localidades metropolitanas aumentan su superficie construida y es en tales entidades, donde se implantan artefactos de la globalización de tales como centros comerciales, parques industriales, parques temáticos y barrios cerrados. A continuación se abordan tales dimensiones para el caso de la periferia metropolitana de Bogotá.

### 3.1.1 La evidencia demográfica

Entre 1973 y 1993 se registró un porcentaje promedio de crecimiento demográfico anual de 6,3% en los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá. La mayoría de los municipios de la periferia metropolitana empezaron a presentar un mayor ritmo de crecimiento de la población que Bogotá (4,4%). El crecimiento fue especialmente intenso en Soacha (figura 3-1) con el porcentaje anual más alto de la región (23%), así como en un grupo de municipios conformado por Mosquera (7%), Cajicá y Cota (6% en ambos casos). Para ese entonces Chía presentaba niveles menores, aunque no desdeñables de crecimiento (5,3%), junto a otros municipios que crecían entre 4 y 5% anual (Madrid y Funza, Sopó y Facatativá) mientras que Zipaquirá y La Calera presentaban los porcentajes más bajos (3,2 y 2,1%, respectivamente).

Las cifras demuestran un crecimiento importante en dos sectores: al nortenoroccidente en Cota, Chía y Cajicá y al sur-suroccidente en Soacha y Mosquera. Aunque las cifras, al ser promedios anuales encubren la intensidad temporal del crecimiento demográfico, se podría decir que al finalizar el periodo 1973-1993, ya existía un importante proceso de suburbanización en el sector norte, mientras que el segundo sector –sobre todo en Soacha– los migrantes de clases bajas empezaban a impulsar un importante proceso de urbanización informal (Dureau 2002).

El crecimiento demográfico intenso en los municipios limítrofes, que caracterizó el periodo 1973-1993, se podría explicar en gran parte, por el aumento positivo en el saldo migratorio, ya que para esa época Colombia, y Bogotá empezaban a transitar por la tercera fase de la Transición Demográfica (Flórez *et. al.* 1990) y el crecimiento vegetativo ya era bajo. Aunque no hay datos de migración para todo el periodo, entre 1988 y 1993, Soacha registró 235,6 migrantes por cada 1000 habitantes y los municipios del norte (Cota, Chía y Cajicá) tuvieron índices de atracción migratoria que sobrepasaban los 120 inmigrantes. Los datos de migración sugieren además, que el crecimiento demográfico fue bastante intenso y concentrado temporalmente entre finales de los años ochenta y principios de los noventa.

Entre 1993 y 2005 el proceso de metropolización se intensificó (figura 3-2). Aunque el crecimiento demográfico fue menor al del periodo anterior (de 6,3% a 5,7%), se produjo una importante redistribución espacial de la población. Bogotá disminuyó su porcentaje anual de crecimiento a 3%; Soacha que era el municipio más dinámico en

el periodo anterior pasó a crecer a 6% anual, mientras que el mayor crecimiento se dirigió a Mosquera (17,5%) –no obstante, el dato de población de este municipio en 1993 fue subestimado y ello tiende a aumentar la proporción—. Chía en vez de estabilizar su crecimiento como sugiere Alfonso (2010) creció al 9% anual y se unió al dinamismo de otros municipios del norte como Cota (5,9%) y Sopó (7%). Funza, Madrid y Facatativá siguieron creciendo entre 4% y 5% como en el periodo anterior. Finalmente, Zipaquirá aumentó levemente su ritmo de crecimiento y La Calera continuó ofreciendo el menor dinamismo dentro del área de estudio (2,5%).

Las cifras dan cuenta igualmente, del dinamismo demográfico de municipios del norte como Chía que tiene una proporción muy superior a la del periodo anterior; Cota que se mantiene como un municipio dinámico y Sopó que desplazó como tercer polo de crecimiento a Cajicá. No obstante, Soacha sigue mostrando un crecimiento elevado que ahora se expande hacia el occidente a Mosquera y los demás municipios occidentales (Funza, Madrid y Facatativá). Junto a Zipaquirá, todos los municipios mantienen un crecimiento demográfico mucho mayor que el de Bogotá, lo cual sugiere que el principal impacto demográfico de la metropolización ha sido la pérdida de dinamismo en la aglomeración principal y el mantenimiento de niveles medios y altos de crecimiento en la área metropolitana.

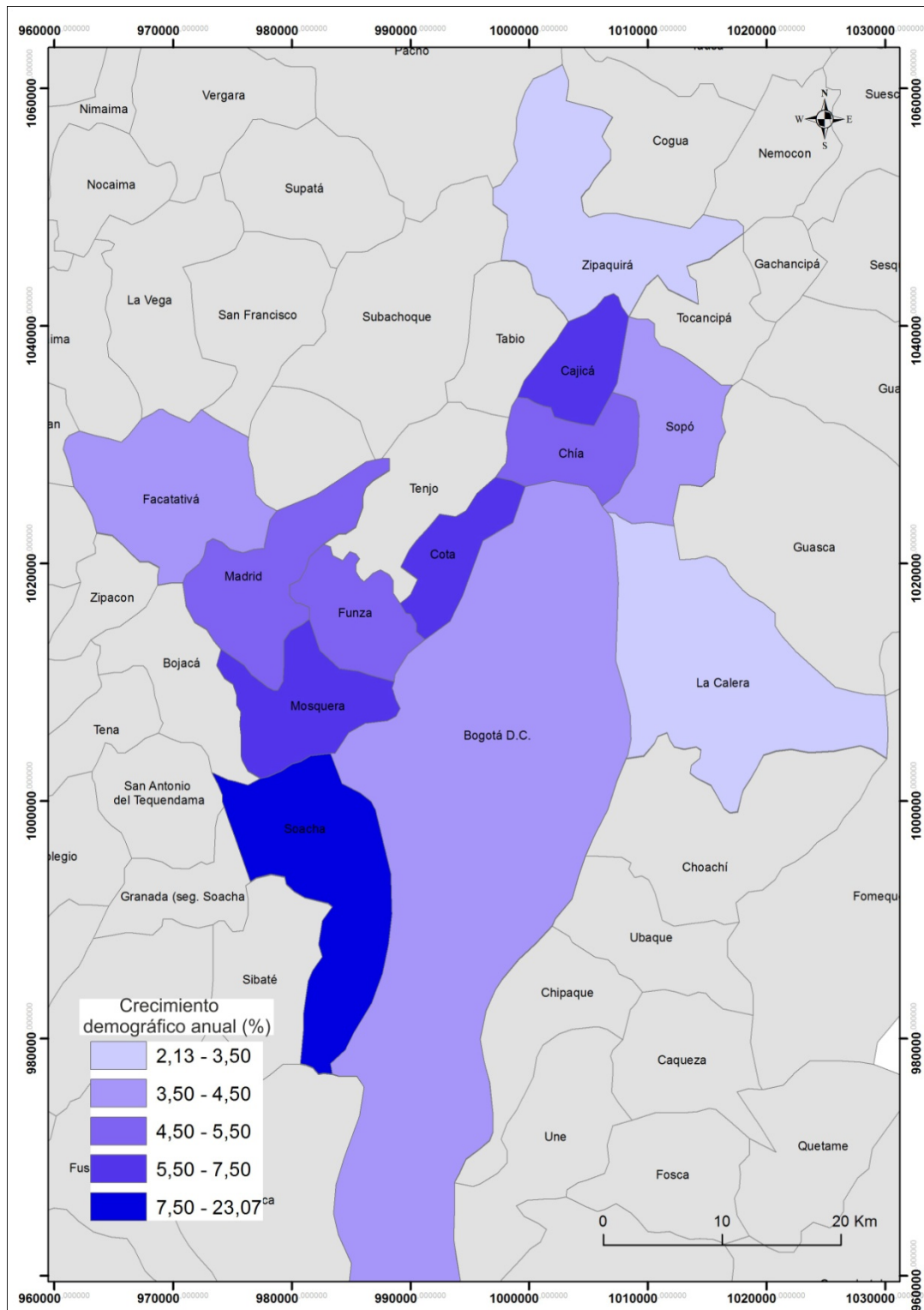
La difusión del dinamismo demográfico hacia los municipios metropolitanos puede ser mejor evidenciada si se analizan los índices de atracción migratoria, ya que la migración ha influido mucho más en el crecimiento demográfico total que el crecimiento vegetativo. A pesar de no contar con series estadísticas anuales de migración, existe una variable de migración que cubre los periodos 1988-1993 y 2000-2005<sup>41</sup>. Al analizar el primer lapso temporal, es posible identificar el predominio de Bogotá como polo de atracción migratoria con un índice de 311 migrantes por mil habitantes (figura 3-3). Soacha con un índice de atracción migratoria de 236 y Chía con 179 ya se consolidaban como los núcleos atractores más importantes de la región metropolitana; Cajicá, Cota y Madrid presentaron unas tasas intermedias entre 120 y 130 inmigrantes por habitante; Facatativá y Zipaquirá al estar más distantes alcanzaron tasas menores a 100; Sopó y La Calera mostraban poco dinamismo migratorio, incluso en su posición de municipios limítrofes a Bogotá; y Mosquera no

---

<sup>41</sup> Es la variable del municipio de residencia hace 5 años, presente en los censos de 1973 y 1993.

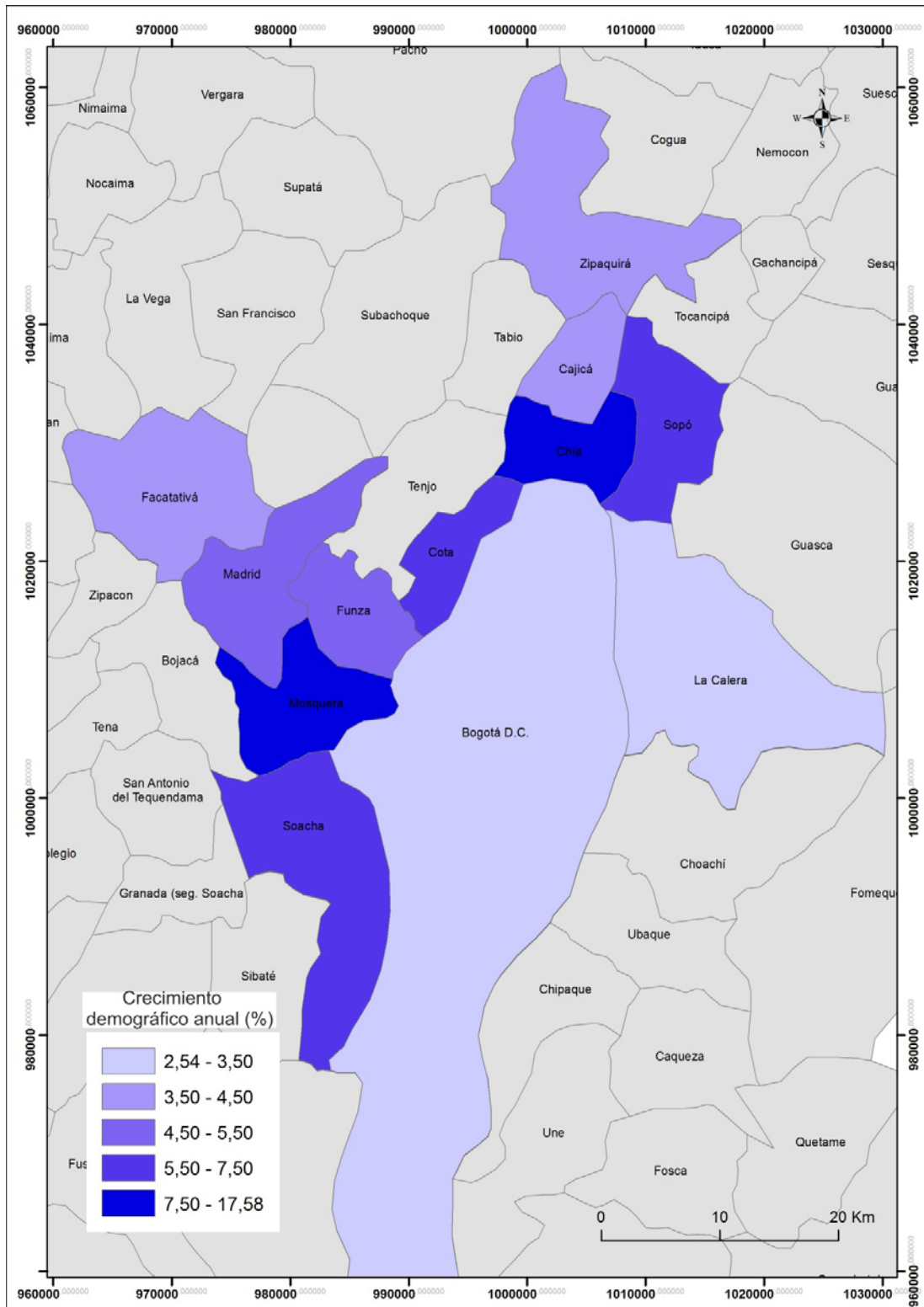
quedó bien representado en el cálculo debido a la omisión censal de 1993, mencionada con anterioridad.

**Figura 3-1:** mapa de crecimiento demográfico anual entre 1973 y 1993.



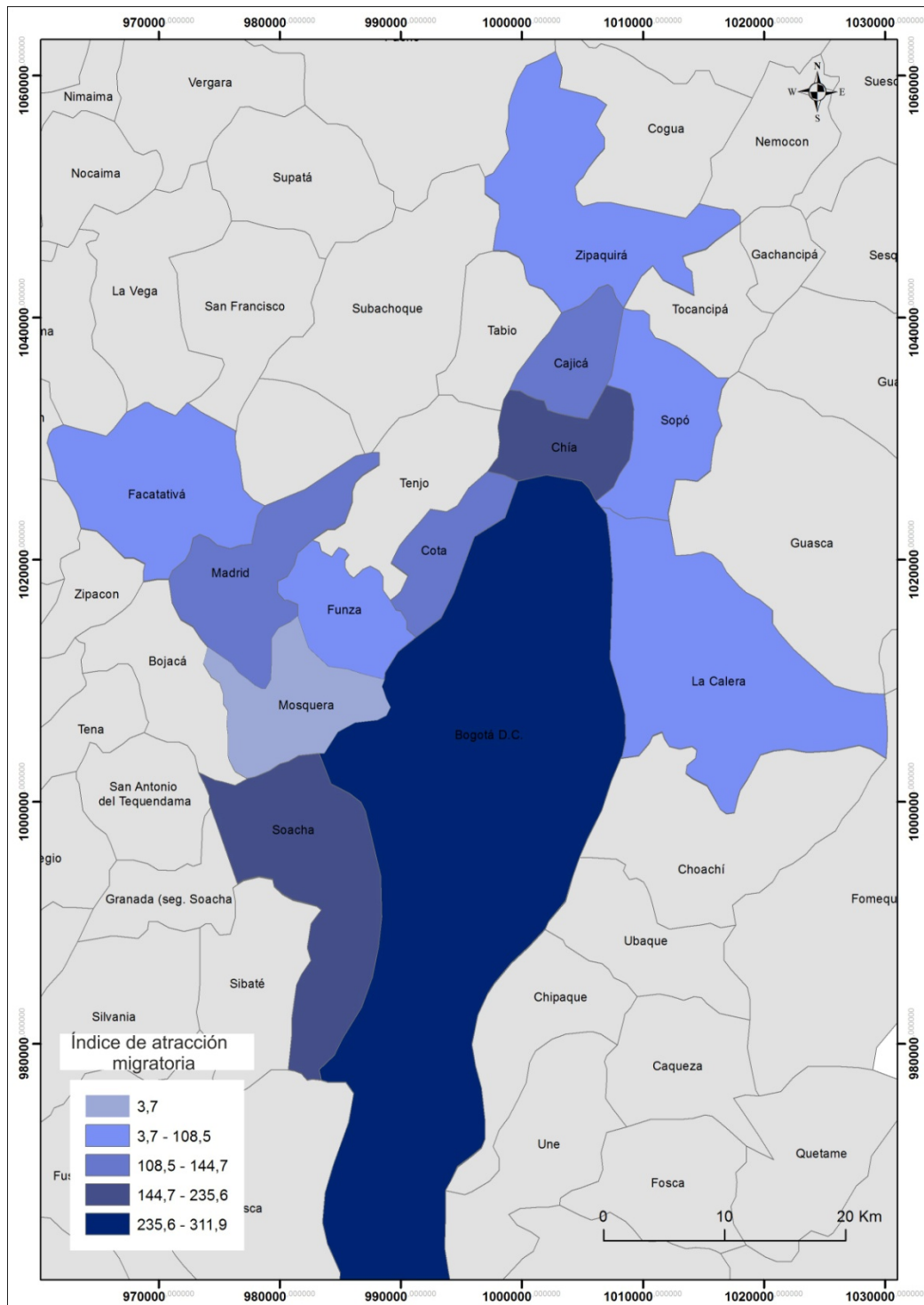
Datos: Censo de población de 1973 y 1993 (DANE 1973; 1993)

**Figura 3-2:** mapa de crecimiento demográfico anual entre 1993 y 2005.



Datos: Censo de población del 2005 (DANE 2005).

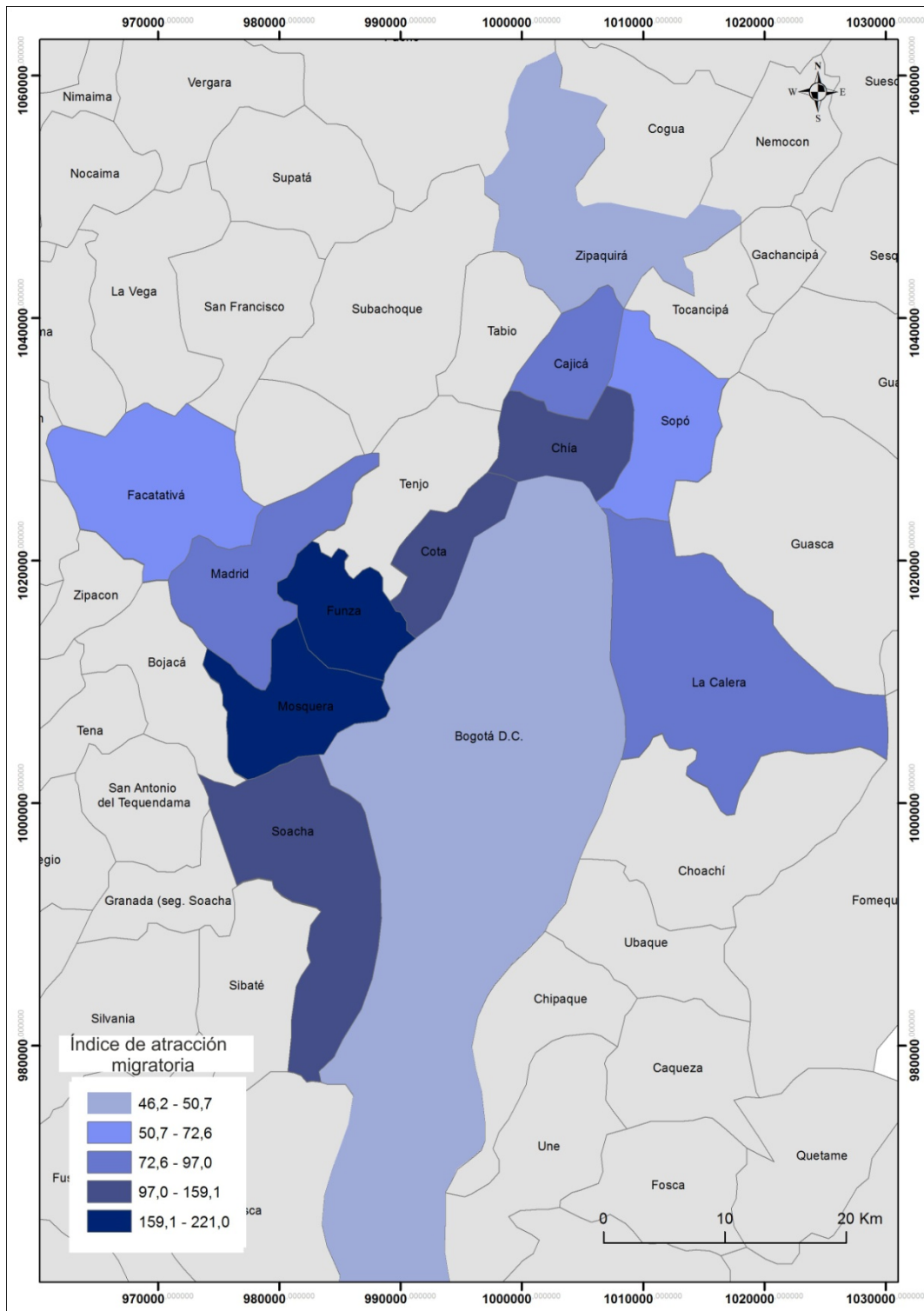
**Figura 3-3:** mapa del índice de atracción migratoria interdepartamental (migrantes por 1000 habitantes, entre 1988 y 1993).



Datos: censo de población de 1993 (DANE 1993).



**Figura 3-4:** mapa de índice de atracción migratoria interdepartamental (migrantes por 1000 habitantes, entre 2000 y 2005).



Datos: Censo de población del 2005 (DANE 2005).

Posteriormente se produjo uno de los cambios más sustanciales en la dimensión demográfica de la metropolización. Bogotá pasó a tener un índice de atracción migratoria de únicamente 50 inmigrantes por 1000 habitantes, entre 2000 y 2005 (figura 3-4, véase supra), mientras que se incrementó de manera sustancial la inmigración interdepartamental en los municipios del occidente de la periferia metropolitana –Mosquera y Funza– (221 y 181 respectivamente) consolidándose otro eje metropolitano de importancia; Chía, Cota y Soacha (159, 150 y 126 inmigrantes por 1000 habitantes, respectivamente) mantuvieron índices supremamente altos; La Calera, Madrid y Cajicá presentaron índices intermedios (entre 80 y 97); mientras que Facatativá, Zipaquirá y Sopó tuvieron las menores cifras de atracción en la periferia metropolitana (entre 60 y 80). Observando la figura 3-4, es claro que el conjunto de municipios más cercanos (Soacha, Mosquera, Funza, Cota, Chía e incluso La Calera) se ha convertido en la principal receptor de la inmigración en el área metropolitana, desplazando a Bogotá, mientras que la segunda corona metropolitana (Madrid, Cajicá, Sopó) aunque presenta valores de inmigración menores, mantiene una dinámica migratoria importante. El mismo gradiente de difusión centrífuga de las tasas más altas crecimientos se confirma para las cifras de inmigración.

### **3.1.2 Las evidencias morfológicas**

Así como la dinámica demográfica demuestra un claro patrón centrífugo, más fuerte en la primera corona, la evolución de las áreas construidas en los núcleos centrales de los municipios de la periferia metropolitana revela importantes transformaciones en cuanto a la extensión, la intensidad del crecimiento y el surgimiento de nuevas formas urbanas.

Partiendo de clasificaciones supervisadas realizadas en imágenes Landsat para los años 1989, 1995 y 2005 fue posible realizar una cartografía de las áreas construidas de los núcleos municipales de la periferia metropolitana. Para la primera fecha, la aglomeración de Bogotá (figura 3-5a) no había alcanzado los límites occidentales del perímetro legal, y además, existiendo al norte amplias extensiones para la expansión. Soacha, la aglomeración metropolitana más grande después de Bogotá, era en 1989 un núcleo compacto algo alejado de los límites distritales (figura 35a), pero contaba con un pequeña zona conurbada a Bogotá (el barrio León XIII). Al occidente, la cabecera municipal de Mosquera, era un núcleo alargado que seguía la autopista y estaba alejado del municipio de Funza; Madrid presentaba una morfología tentacular

por la existencia de la base de la Fuerza Aérea al sur y construcciones ligadas a los cultivos de flores y fábricas al norte; y Facatativá presentaba una forma alargada y un pequeño núcleo urbano al oriente.

Al norte solamente Chía y Zipaquirá contaban con núcleos urbanos de cierto tamaño. En el caso del primer municipio, desde la aglomeración en torno a la plaza central se extendía un eje hacia el oriente (que llegaba hasta Centro Chía, el primer centro comercial construido en la periferia metropolitana) mientras que Zipaquirá mostraba una forma más compacta y un pequeño eje hacia el sur. Los demás municipios del norte contaban con núcleos urbanos muy pequeños ya fueran alargados como los de Sopó (y el núcleo de Briceño) y Cajicá o compactos como La Calera y Cota (figura 3-5a).

En 1995 Bogotá siguió su proceso de expansión hacia el norte, occidente, sur y en menor medida al oriente, copando muchos de los espacios intersticiales existentes en 1989 (figura 3-5b). Soacha se consolidó como el principal centro urbano del área de estudio, al expandirse hacia Bogotá y conformar la primera conurbación metropolitana, e incluso allí se inició una intensa dinámica de crecimiento al oriente sobre los cerros y al sur sobre la autopista. Chía experimentó también una importante expansión hacia Bogotá y al occidente por la vía a Cota, constituyéndose en la tercera aglomeración más importante de la región metropolitana.

En el eje occidental se dieron importantes dinámicas de crecimiento urbano entre 1989 y 1995. Mosquera creció al norte de manera irregular, Funza lo hizo en todas las direcciones y con la aparición de un pequeño núcleo en cercanías al límite con Bogotá, Madrid se expandió de manera compacta en torno a los ejes descritos con anterioridad y Facatativá se extendió en dirección al oriente por la autopista. Hacia el norte las dinámicas de crecimiento fueron más variadas: Cota y Zipaquirá crecieron poco y de manera compacta, Cajicá y Sopó crecieron a partir de nuevos núcleos y de cierta expansión de los que existían con anterioridad, mientras que La Calera fue de los municipios que menos crecieron o cambiaron de morfología.

Entre 1995 y 2005 el proceso de metropolización se consolidó, al menos en su dimensión morfológica. Bogotá finalmente ocupó las áreas libres existentes en 1995 (figura 3-5c), al suroccidente y noroccidente, quedando solamente sin urbanizar los cerros orientales (ahora zona de reserva ecológica), el borde urbano al sur que limita con la zona rural de Usme y una extensión al norte que ha sido objeto de un agudo debate sobre la

posibilidad de urbanizarla o de declararla como zona de conservación ambiental. En el 2000 durante la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá el Alcalde Mayor tuvo la intención de incluir ésta última como un área de expansión urbana y darle así vía libre a la construcción de sectores residenciales de clase alta, mientras que la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) se opuso resaltando el valor ambiental de la zona que cuenta con varios sistemas de humedales y que hace parte de la estructura ecológica regional; con la aprobación del Plan Zonal del Norte se declaró parte de la zona como reserva ambiental, mientras que se delimitaron ciertas áreas para vivienda de interés social –sobre todo hacia los cerros orientales–. Al sur, en la zona de Usme también hubo un conflicto en 2009 por la intención de la Alcaldía Mayor de construir en un área rural el proyecto de vivienda social Metrovivienda ya que solamente se le ofrecían a los campesinos residentes en el área, una cantidad de entre 3000 o 4000 pesos por metro cuadrado (Santana *et. al.* 2010), proyecto que se vio interrumpido por el hallazgo de restos arqueológicos.

Los hechos referidos han sido percibidos por la opinión pública como “síntomas” de un agotamiento del suelo urbanizable en Bogotá<sup>42</sup> –sin considerar la existencia de muchos lotes de engorde dentro de la ciudad– lo que ha legitimado tanto la especulación en los precios del suelo (y con ello los de las vivienda) como la búsqueda terrenos más baratos en los municipios de la región metropolitana.

Paralelamente, entre 1995 y 2005, se incrementaron de gran manera las superficies construidas en los núcleos municipales de la periferia metropolitana (figura 3-5c); Soacha creció en tres ejes: uno al norte que colinda con Bogotá, otro sobre la zona de la plaza central y al sur en cercanías a la Autopista Sur; Mosquera y Funza conformaron la segunda conurbación del área de estudio e incluso están cerca de integrar un eje urbano continuo entre Madrid, al occidente y Bogotá, al oriente; Madrid continua mostrando un crecimiento compacto al sur, hacia Mosquera por el eje vial principal; y Facatativá aparece más alejada pero se ha extendido principalmente hacia el oriente por la autopista.

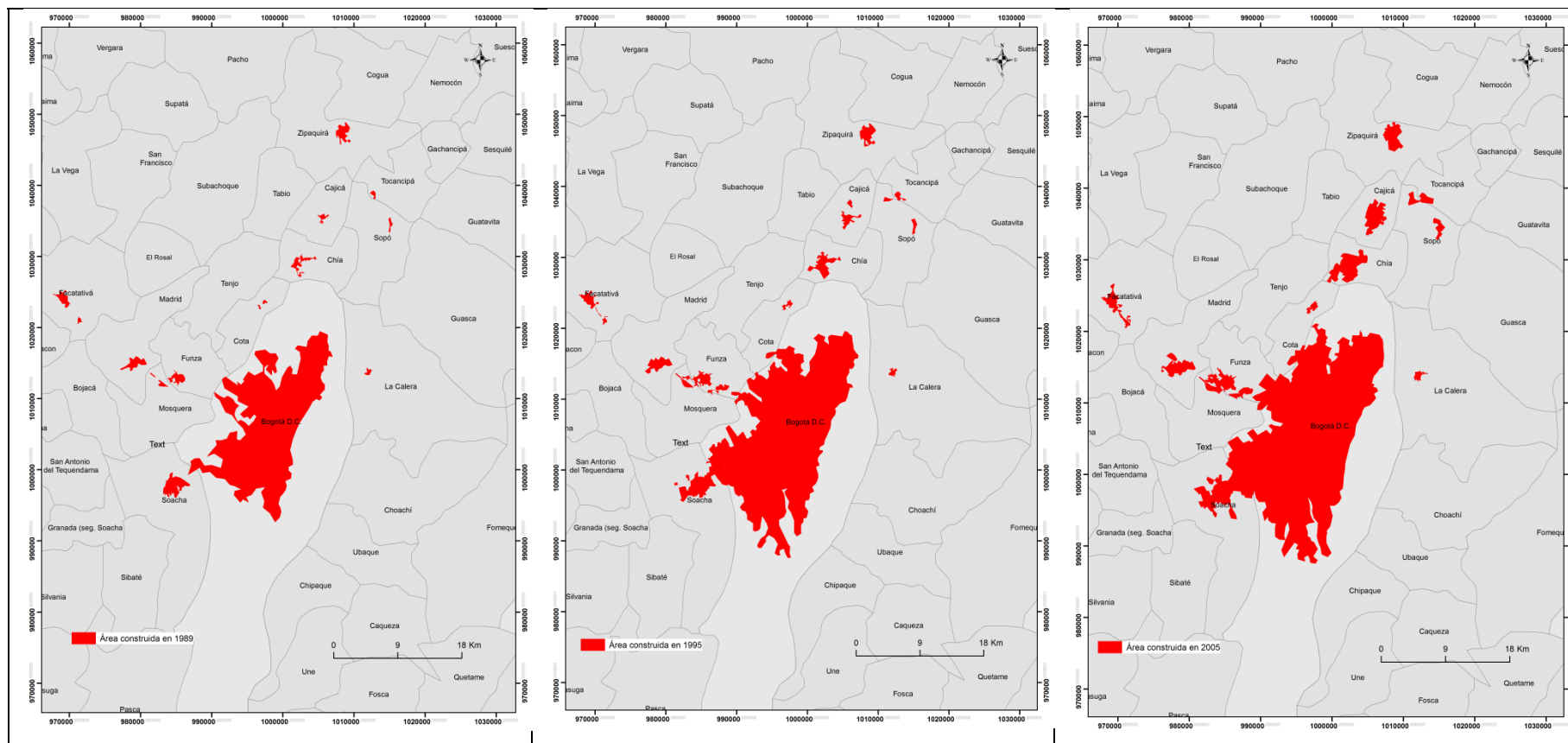
---

<sup>42</sup> Es difícil encontrar estudios rigurosos sobre el tema del agotamiento del suelo dentro del Distrito. Por ejemplo, la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) publicó en 2010, un estudio que confirma la existencia de escasez del suelo en Colombia y Bogotá, solamente por el análisis de los precios crecientes de la vivienda.

Al norte destaca la expansión de Chía y Cajicá que conforman una conurbación de baja densidad. En Sopó se destaca especialmente el crecimiento de Briceño, un sector alejado de la cabecera municipal, pero aledaño a la vía a Tunja. Cota y La Calera, así como Sopó, experimentaron poco crecimiento en sus cabeceras urbanas, debido a que gran parte del auge constructor en esos municipios se ha dado en las zonas rurales, como se verá más adelante. Zipaquirá, a diferencia de los demás municipios del norte, se extendió de manera compacta hacia el sur de manera similar a las entidades del occidente (figura 3-5c).

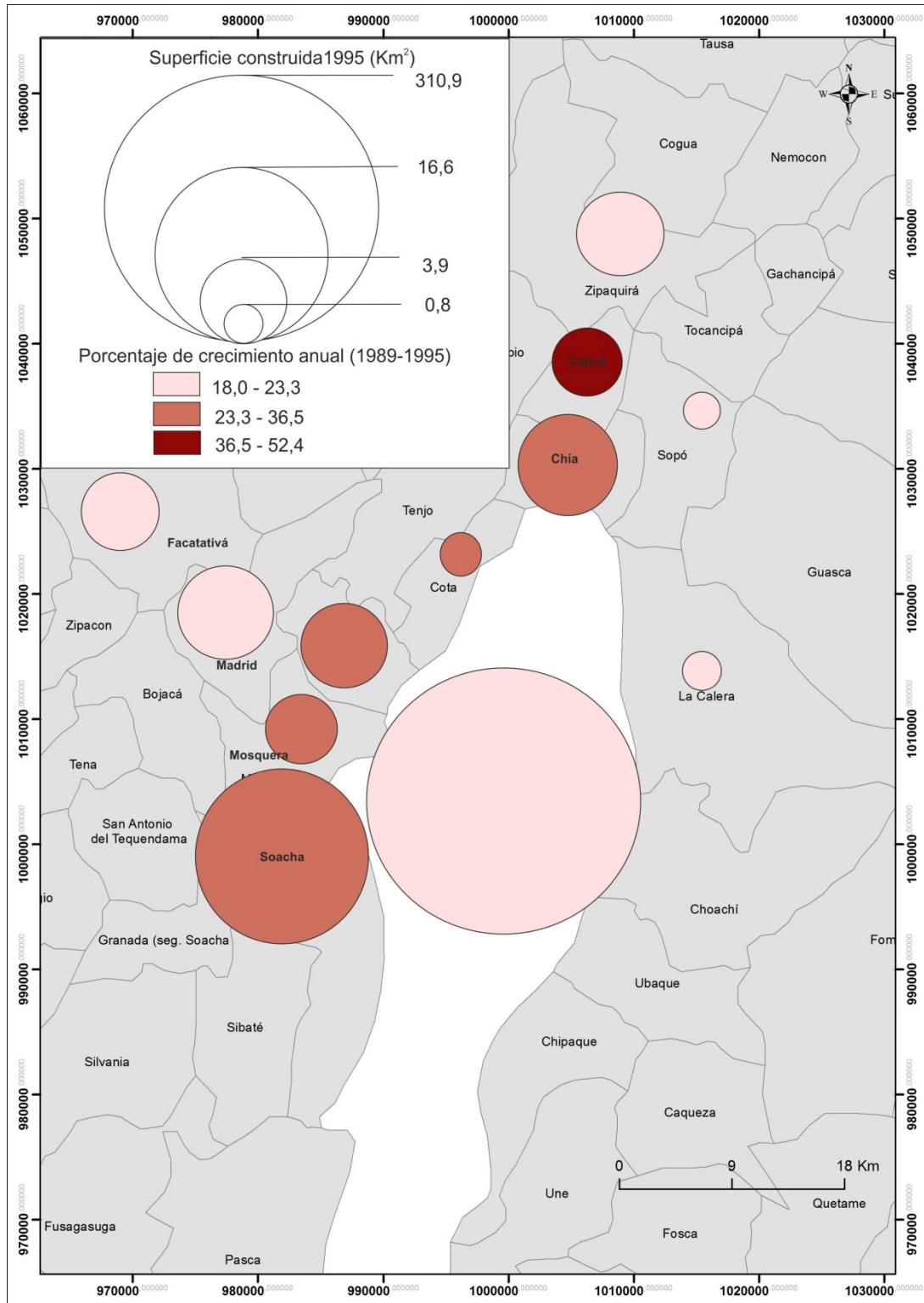
Si se analiza la evolución de los porcentajes de expansión de las manchas urbanas entre 1989-1995 y 1995-2005 se puede comprobar cómo en el primer período (figura 3-6) las tasas más altas se encontraban en la primera corona metropolitana (Soacha, Mosquera, Funza, Cota y Chía) y en Cajicá, mientras que Bogotá presentó un promedio de 21% tan reducido como los de municipios de la segunda corona metropolitana u otros de poco dinamismo en la cabecera municipal como Sopó o La Calera. Entre 1995 y 2005 (figura 3-7), las cifras revelan una dinámica metropolitana de expansión urbana mucho más intensa que la descrita con indicadores demográficos: Bogotá registró el menor crecimiento porcentual anual de toda el área de estudio (10%), las tasas más altas se propagaron hacia la primera y segunda corona metropolitana (entre 14 y 20%) en donde Chía, Cajicá y Sopó concentraron gran parte del crecimiento urbano en la región con porcentajes de 21, 29 y 22 respectivamente.

# Precariópolis y privatópolis en la región metropolitana de Bogotá. (1990-2010). Un análisis socioespacial de los barrios cerrados.



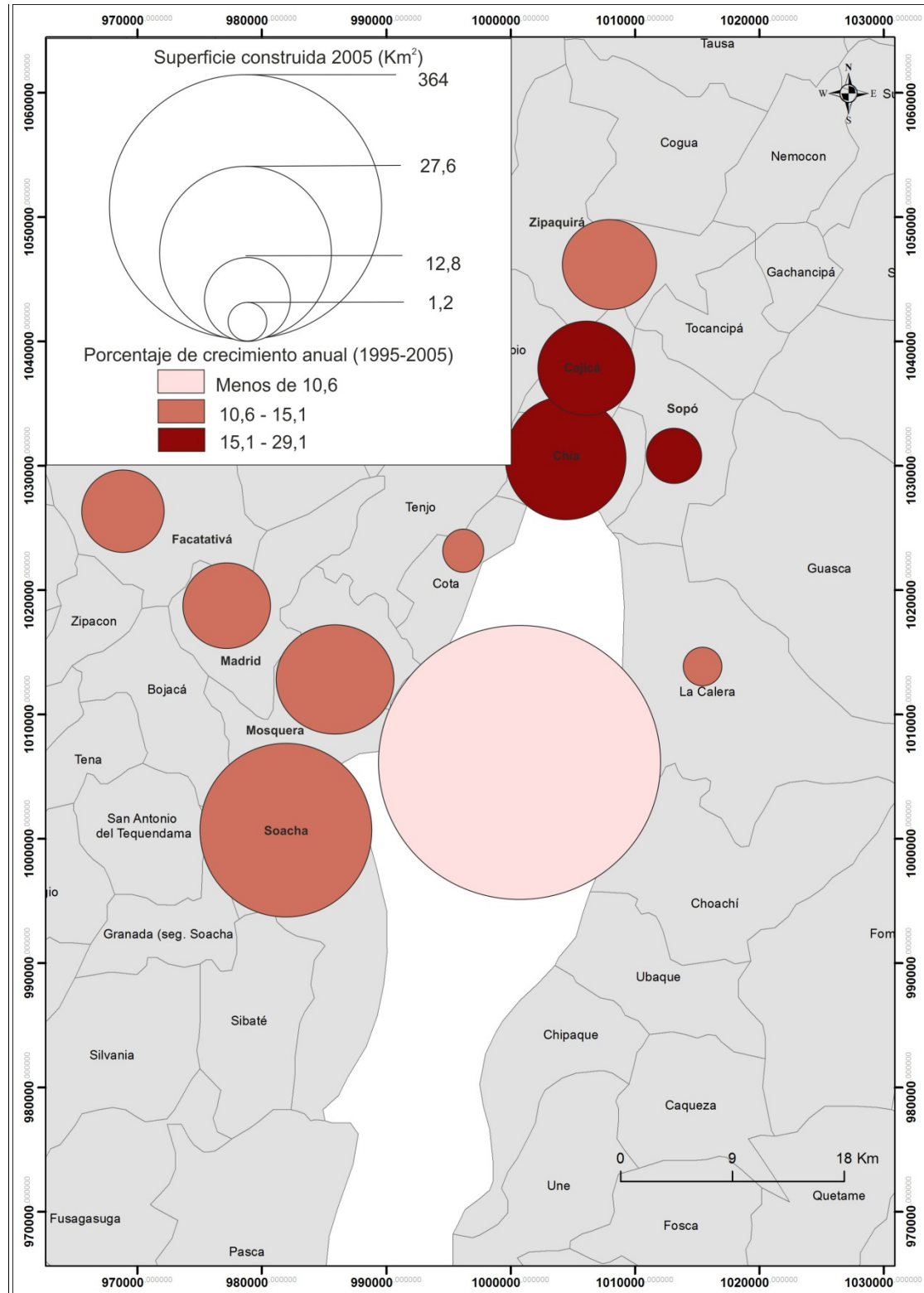
**Figura 3-5:** área construida de los núcleos municipales en 1989 (a), en 1995 (b) y 2005 (c). Datos: imágenes Landsat L71008057\_05720010716 de 1989, L71008057\_05720040130 de 1995 y L71008057\_05720050201 de 2005.

Figura 3-6: extensión de los cascos urbanos y variación porcentual entre 1989 y 1995.



Datos: procesamiento de imágenes Landsat L71008057\_05720010716 de 1989, L71008057\_05720040130 de 1995 y L71008057\_05720050201 de 2005.

Figura 3-7: extensión de los cascos urbanos y variación porcentual entre 1995 y 2005.



Datos: procesamiento de imágenes Landsat L71008057\_05720010716 de 1989,  
L71008057\_05720040130 de 1995 y L71008057\_05720050201 de 2005.



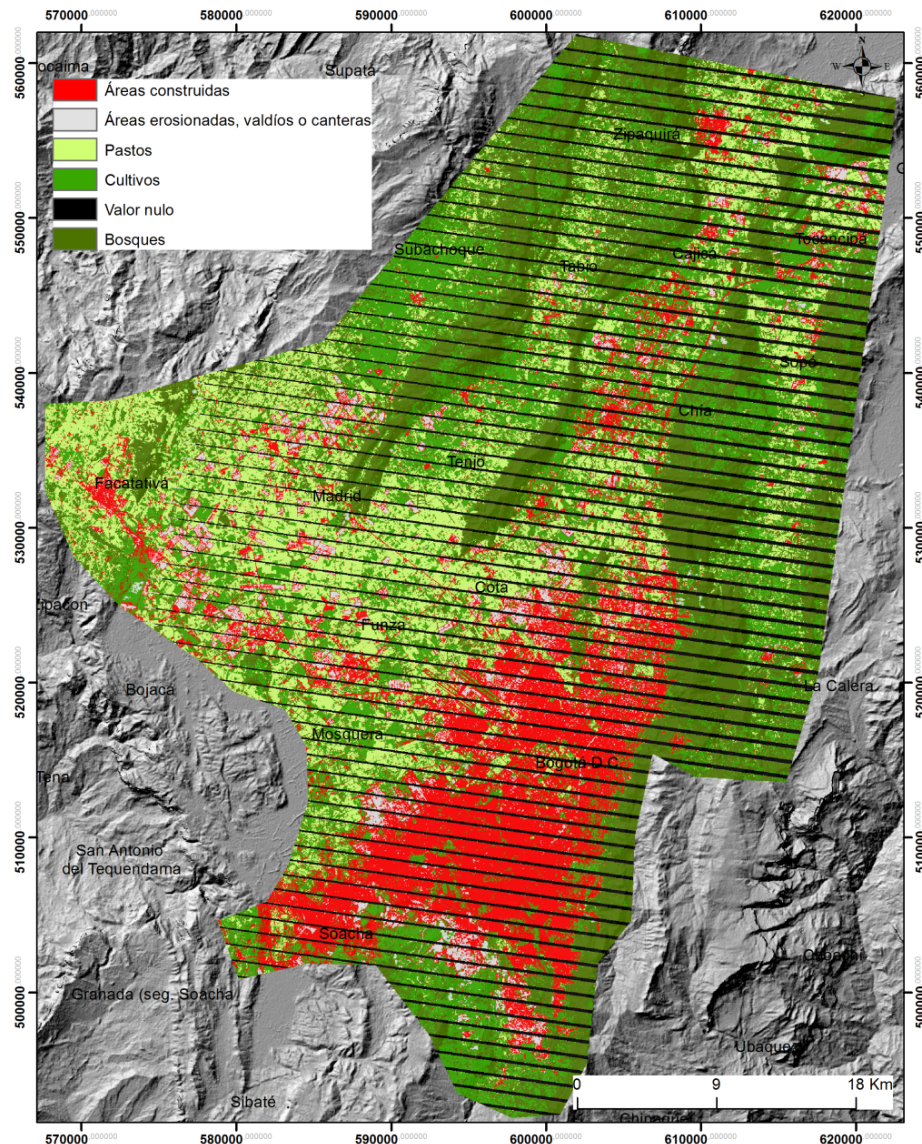
El análisis de la expansión de las manchas urbanas de los municipios de la región metropolitana revela la coexistencia de diferentes patrones de urbanización. Así como los municipios del occidente (Zipaquirá al norte, también) y sur dan muestras de una expansión compacta en torno al núcleo central, los del norte presentan en algunos casos un importante crecimiento de la cabecera municipal y la difusión de construcciones urbanas en las zonas rurales, simultáneamente (como en Chía y Cajicá) o solamente la última modalidad mencionada (en el caso de La Calera y Sopó).

De otra parte, en la imagen de cobertura del uso del suelo de 2005, es posible identificar cómo la urbanización en el eje occidental, es compacta (figura 3-8, color rojo) y tiende a conformar un eje de islas metropolitanas (Facatativá, Madrid y la conurbación Mosquera-Funza), al sur es compacta pero conurbada con Bogotá, mientras que al norte y nororiente las áreas construidas se disponen siguiendo un patrón de urbanización disperso sobre todo entre La Calera y Sopó y Chía y Cajicá.

La coexistencia de esas formas urbanas compactas y dispersas, aunque es un producto reciente, se relacionan con la morfología rural que caracterizaba cada eje metropolitano. Así, Mesclier (2005) encontró que las grandes propiedades rurales obstaculizan el proceso de urbanización. Por ello, la autora relaciona la gran expansión urbana del eje metropolitano norte con la presencia de pequeñas propiedades más fáciles de enajenar, mientras que al occidente el predominio de propiedades más grandes podría haber dificultado el proceso de expansión urbana.

Más que establecer una relación entre el tamaño de los predios rurales y la velocidad del proceso de urbanización, hipótesis que tropieza con el hecho de la gran expansión de las manchas urbanas de Mosquera y Funza (municipios con presencia de grandes propiedades rurales) entre 1995 y 2005, es posible plantear una relación entre el tamaño de la propiedad rural y las nuevas formas de la urbanización en cada eje metropolitano. Por ejemplo, la gran y mediana propiedad predominante en el eje occidental ha generado que las aglomeraciones urbanas (Funza, Mosquera y Madrid, en especial) crezcan de manera compacta desde la plaza central, siguiendo el eje de la autopista. Asimismo, las propiedades del eje norte, al ser pequeñas y medianas, han sido más fáciles de insertar en el mercado del suelo urbano y ello ha propiciado la construcción discontinua de artefactos urbanos.

**Figura 3-8:** cobertura del suelo en Bogotá y su periferia metropolitana en 2005.



Datos: procesamiento de la imagen Landsat L71008057\_05720050201 de 2005.

### 3.1.3 El aspecto funcional: mapeando los nuevos artefactos de la globalización en la periferia metropolitana

Las transformaciones demográficas y morfológicas en el área metropolitana de Bogotá han ido a la par con la aparición de nuevos elementos arquitectónicos que dominan los paisajes urbanos de la región y que incluso se localizan en áreas rurales: los artefactos de la globalización, cuya implantación se relaciona con la aparición o

refuerzo de las funciones urbanas propias de los municipios metropolitanos. El análisis de la presencia de los diferentes tipos de artefactos de la globalización se llevará a cabo, examinando cada eje metropolitano.

### **El eje occidental**

En los municipios de Mosquera, Funza, Cota, Madrid y Facatativá, coexisten artefactos de la globalización muy variados: desde parques industriales, hasta barrios cerrados y centros comerciales (figura 3-9). Los artefactos de la globalización destinados a la producción tales como las nuevas fábricas (unidades productivas individuales) y los parques industriales (conglomerados de fábricas, bodegas e incluso de sedes administrativas) se concentran en adyacencias a las vías principales, pero las primeras tienden a localizarse dentro de las cabeceras urbanas mientras que los segundos aparecen en el noroccidente entre la vía que comunica a Funza y Cota y la Autopista Medellín.

Las fábricas identificadas corresponden principalmente a la producción de alimentos (por ejemplo la de Nestlé ubicada en Mosquera), rubro que comprende entre el 20 y 30% de las industrias en cada municipio del área de estudio (DANE 2005). Una parte de tales fábricas ya existían en la década de los noventa, otras se reubicaron en ese eje entre 1990 y 2010 y empresas de orientación exportadora han empezado a funcionar en parques industriales –la gran novedad del proceso de metropolización en el eje occidental–. Su localización en la variante entre Funza y Cota, se da gracias a la cercanía del Aeropuerto Internacional El Dorado.

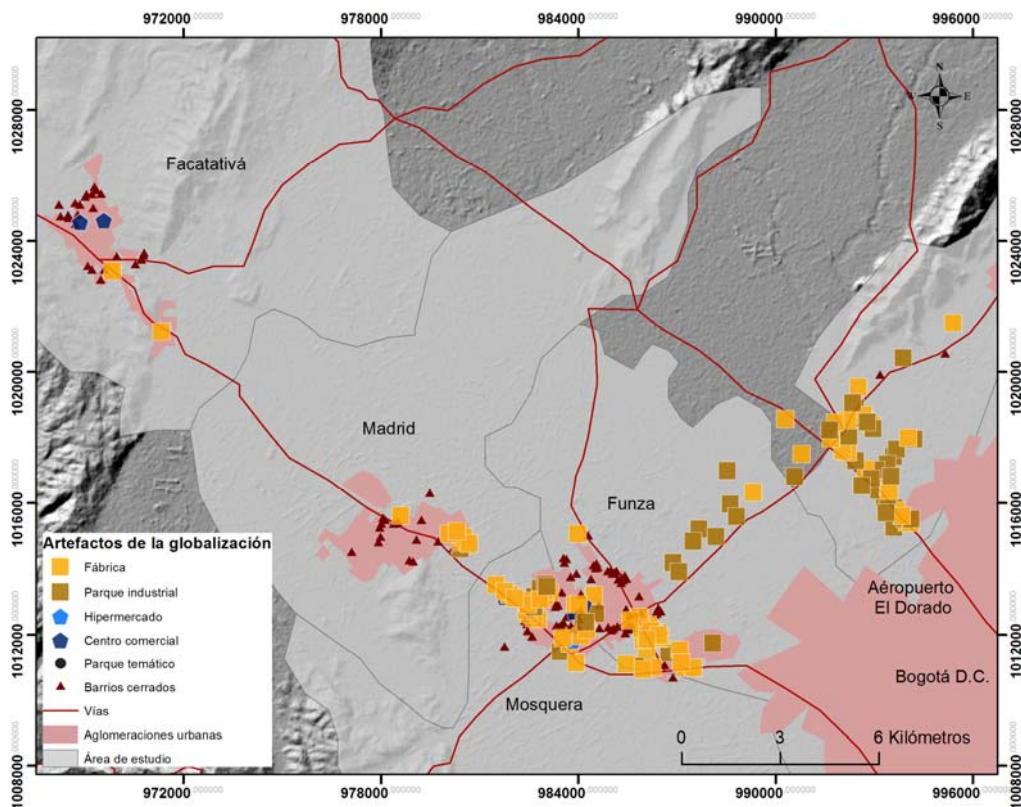
Los parques industriales localizados en el eje metropolitano occidental, reúnen empresas de sectores muy diversos: desde empaque y procesamiento de frutas exóticas para la exportación, pasando por industrias químicas y farmacéuticas, hasta empresas de textiles o de logística. Además de la proliferación en la década de los dos mil de los ya dichos conglomerados industriales, ha surgido también una modalidad muy importante y de fuertes impactos socioespaciales: las zonas francas –áreas en las que las empresas no están sometidas a la reglamentación tributaria nacional y obtienen beneficios tributarios estipulados por los gobiernos locales–. Aunque para el año 2010 la única zona franca se ubicaba en Bogotá, para el año 2012 hay proyectadas al menos dos en los municipios de Mosquera y Cota, número que aumentará en los próximos años por la aprobación de varios tratados de libre comercio

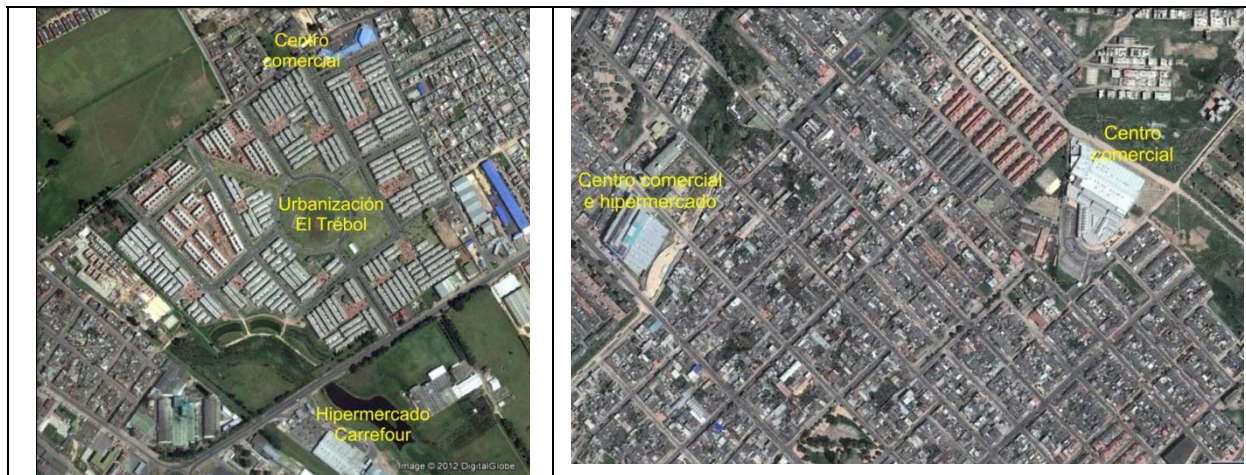
(entre ellos el Tratado con Estados Unidos), por lo que se intensificará la diversificación de la actividad industrial en el eje metropolitano occidental.

Los artefactos de la globalización destinados al consumo, como los centros comerciales y los hipermercados, han sido implantados en la conurbación Mosquera-Funza y en Facatativá. Han surgido, para satisfacer la creciente demanda de los hogares locales, por lo que tienden a localizarse en cercanías a las zonas que tienen la mayor densidad de barrios cerrados (figura 3-9), generalmente alejadas de la plaza central, en la que se ubica el comercio tradicional.

Para el caso de Facatativá los centros comerciales, además de instalarse en adyacencias a los barrios cerrados más importantes, han sido localizados también sobre las vías principales más cercanas al parque central municipal (figura 3-10). Por otro lado, Madrid y Cota, a pesar de contar con barrios cerrados no registraban la construcción de ningún gran centro comercial –al menos hasta 2010–, aunque ambos municipios tienen sectores comerciales tradicionales en cercanías a la plaza central.

**Figura 3-9:** artefactos de la globalización en el eje occidental de la periferia metropolitana de Bogotá (2010).





**Figura 3-10:** a la izquierda, la urbanización el Trébol de Mosquera A la derecha, en Facatativá los grandes centros comerciales. Fuente: imágenes de Google Earth (2009).

### Eje metropolitano sur

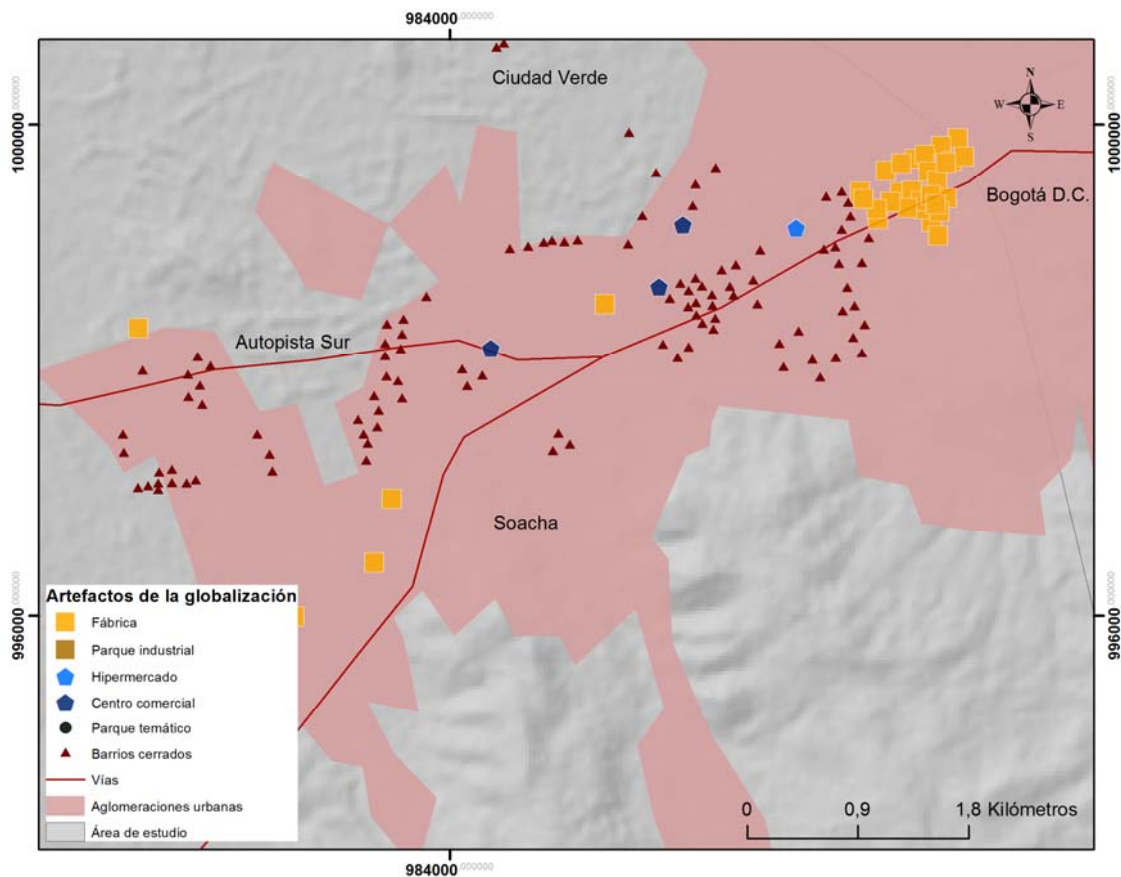
El eje metropolitano sur, conformado por la conurbación Soacha-Bogotá, es muy diferente al eje occidental. No existen parques industriales, ni predominan las fábricas orientadas a la exportación; no obstante, se registra una industria diversificada en la que se destacan la elaboración de químicos, maquinaria y materiales para la construcción, localizada de manera concentrada en los límites con Bogotá (figura 3-11), así como otras fábricas en el sur del municipio que se ubican en adyacencias a la Autopista Sur y otras variantes. Las construcciones industriales no parecen muy recientes por lo que se podría hablar de cierto estancamiento en la producción de nuevos espacios industriales en este eje metropolitano, o quizás de la relocalización de alguna de ellas.

Las dinámicas más intensas de urbanización en Soacha, corresponden a la masificación de barrios cerrados incluso para grupos de ingresos medio-bajo y bajo. Por ello, es posible identificar en la figura 3-11 al menos tres zonas de alta concentración de conjuntos cerrados: en cercanía a Bogotá, al occidente en torno a la plaza central del municipio y más al sur.

Solamente en la concentración de barrios cerrados adyacentes a Bogotá, han aparecido los grandes centros comerciales, así como el primer hipermercado de la zona. En la zona central del municipio predominan las áreas comerciales tradicionales ubicadas en las calles de acceso a la plaza y la instalación de barrios cerrados no ha

atraído la construcción de grandes centros comerciales. Los barrios cerrados del sur aparecen muy aislados y al parecer por ser los únicos barrios cerrados de clase baja de la periferia metropolitana no son atractivos para la instalación de centros comerciales o hipermercados.

**Figura 3-11:** artefactos de la globalización en el eje sur de la periferia metropolitana de Bogotá (2010).



### El eje metropolitano norte

La periferia metropolitana norte también es un eje con menos actividades industriales, al menos en el área de estudio, ya que tal actividad se ha trasladado a municipios más alejados como Tocancipá y Gachancipá<sup>43</sup>. Hay algunos conglomerados industriales, de menor tamaño que los del eje occidental (figura 3-12) y predominan empresas del

<sup>43</sup> Tales municipios no hacen parte del área de estudio debido a que hasta 2010 no presentaban un proceso importante de construcción de barrios cerrados.

sector alimenticio y agroindustrial (DANE 2005), aunque entre Cajicá y Zipaquirá se localizan empresas procesadoras de carbón y sal.

El artefacto de la globalización más común en la periferia metropolitana norte es el barrio cerrado. La localización de este tipo de elementos en el norte ha expandido la mancha urbana en todos los municipios metropolitanos (Cota, Chía, Cajicá, y en menor medida La Calera y Sopó) y ha contribuido a la aparición de la conurbación Chía-Cajicá. Incluso han empezado a instalarse barrios cerrados entre La Calera y Sopó en un área rural que está alejada de las principales aglomeraciones urbanas (figura 3-12).

Los centros comerciales tienden a servir las áreas de mayor concentración espacial de barrios cerrados y su localización no se circunscribe al centro del municipio –con la única excepción de Zipaquirá en donde éstos se ubican sobre una arteria comercial que bordea la plaza central–. Aunque en la mayoría de los casos, los centros comerciales han sido ubicados áreas residenciales consolidadas, Centro Chía, el más antiguo de la zona, funcionó como atractivo para la construcción de condominios residenciales de lujo en años recientes. Por otro lado, aunque La Calera no cuenta con un gran centro comercial, hay un par de condominios alejados del centro urbano que tienen pequeños *shoppings* para los residentes.

En este sector de la región metropolitana se ubican tres parques temáticos; el Parque Jaime Duque, fundado en 1992 por un piloto retirado de Avianca y empresario inmobiliario –ubicado en Tocancipá en límites con Sopó– que mezcla atracciones mecánicas, exposiciones culturales muy diversas –desde frisos en los que se retratan los pasajes históricos de Colombia, hasta recorridos por museos del vestido–, un zoológico y construcciones conmemorativas al mejor estilo pastiche<sup>44</sup> (el mayor hito visual del parque es una gigantesca replica del Taj Mahal); la Catedral de Sal y Panaca Sabana, un parque temático transnacional<sup>45</sup> que recrea la vida rural para los habitantes urbanos, mediante la interacción directa con animales de granja, ubicado en una zona de expansión urbana de Zipaquirá. Tales parques temáticos son elementos diseñados como espacios de ocio principalmente para habitantes urbanos y

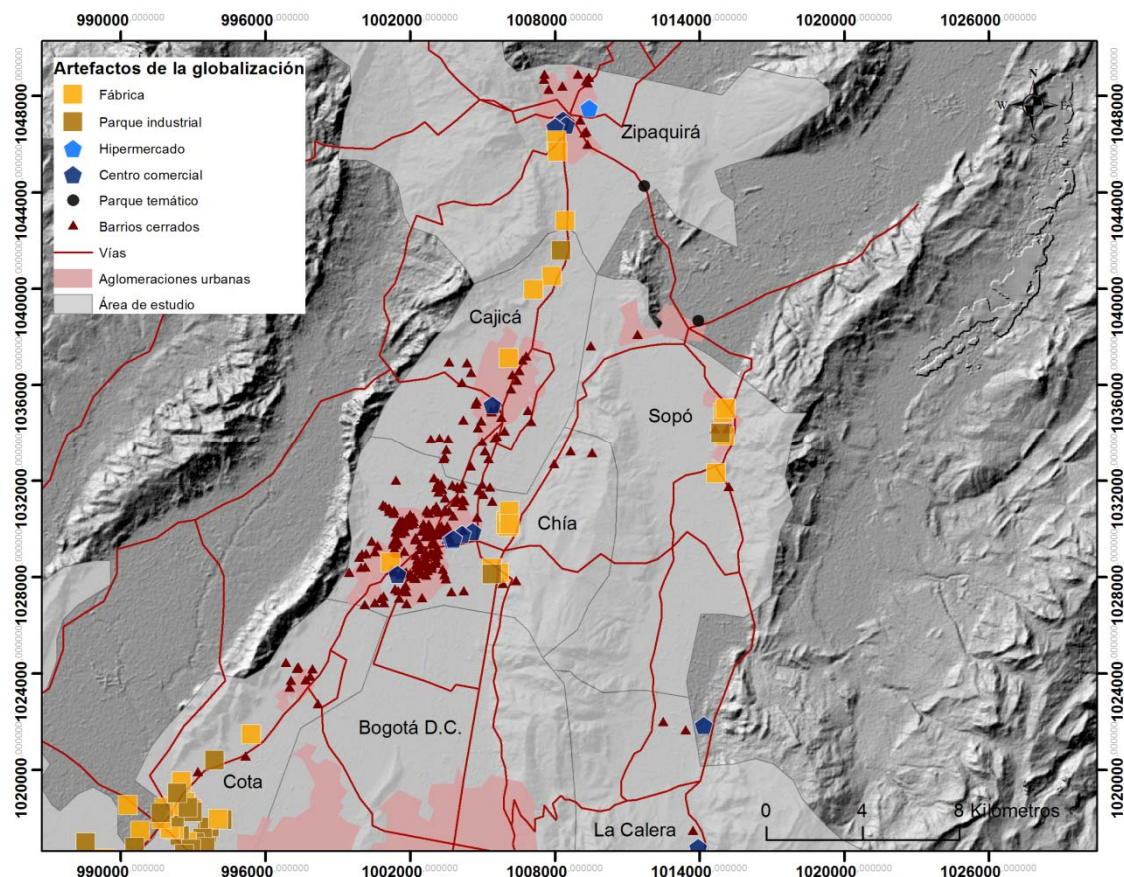
---

<sup>44</sup> Una técnica utilizada en el arte para combinar múltiples fragmentos sin garantizar coherencia.

<sup>45</sup> Es una empresa colombiana fundada en el Quindío, tras el terremoto de 1999 y que ahora tiene sedes en México y Costa Rica.

han introducido importantes cambios en el paisaje local, entre ellos la construcción de barrios cerrados, en especial en cercanías al Parque Jaime Duque.

**Figura 3-12:** artefactos de la globalización en el eje norte de la periferia metropolitana de Bogotá (2010).



Se podría concluir parcialmente, que las características genéricas de la metropolización latinoamericana, relacionada en gran parte a los procesos de inserción de las economías urbanas a los circuitos globalizados, y discutidas en el anterior capítulo aparecen en la región metropolitana de Bogotá.

Aunque se abordaron solamente aspectos demográficos, morfológicos y hasta cierto punto, funcionales es posible comprobar la existencia de un crecimiento –tanto demográfico como de expansión de los cascos urbanos– que se va difundiendo de los municipios contiguos a Bogotá a otros más alejados, generando la aparición de conurbaciones como las de Soacha-Bogotá, Mosquera-Funza y Chía-Cajicá (ésta última de menor densidad), así como la aparición de formas de urbanización dispersa



en el norte (parte de Chía) y nororiente de la región metropolitana (La Calera y sur de Sopó).

Por otro lado, los nuevos elementos del paisaje urbano en la periferia metropolitana son en gran medida artefactos de la globalización, tales como barrios cerrados, centros comerciales y parques industriales. Tales artefactos, expresan las principales funciones urbanas de los municipios metropolitanos: la actividad industrial y de exportación en los municipios del occidente o la especialización del eje norte en actividades de ocio y servicios. Además han contribuido a extender el paisaje urbano hacia zonas que antes eran rurales.

Las evidencias mencionadas dan cuenta de un proceso de metropolización muy similar al que han experimentado otras ciudades de América Latina, y por ello los mecanismos causales que han impulsado las transformaciones urbanas en esas ciudades pueden estar conduciendo el mismo proceso en Bogotá. Aunque está pendiente aún, un análisis de la nueva economía política del espacio metropolitano, la contextualización hecha indica que la aparición de barrios cerrados en la región metropolitana de Bogotá es uno de los procesos fundamentales que caracterizan la metropolización contemporánea y por ello se realizará un análisis a fondo de su organización espacial.

### **3.2 Las precariópolis y las privatópolis en la periferia metropolitana de Bogotá**

A diferencia de otras urbes latinoamericanas en donde los barrios cerrados son elementos urbanos casi exclusivos de las clases altas (Cerruti y Grimson 2005), símbolos de su éxito económico tras las reformas neoliberales, o solamente en años recientes han empezado a ser ofertados para hogares de clase media, en Bogotá existe una variada oferta de tales artefactos de la globalización. No obstante, tal heterogeneidad ocurre dentro de dos categorías residenciales amplias: las privatópolis y precariópolis. Ello se debe a que el crecimiento de la desigualdad manifiesta en los ingresos de los hogares, ha hecho que las inmobiliarias se concentren en producir privatópolis para las clases más privilegiadas y verdaderas precariópolis para las clases desfavorecidas.

La clasificación de barrios cerrados presentada con anterioridad (ver capítulo 2), además de partir de trabajos previos de Hidalgo *et. al.* (2008) y de Bähr y Borsdorf

(2005) fue adaptada para el caso bogotano mediante la construcción previa de umbrales de precios y tamaños. En este apartado se analizan los resultados de la aplicación de dicha clasificación a los barrios cerrados de la periferia metropolitana de Bogotá, partiendo de una breve crónica del proceso de su difusión territorial, para luego analizar en detalle sus características constructivas y locacionales.

### **3.2.1 Breve crónica de la difusión espacial de los barrios cerrados en el área de estudio**

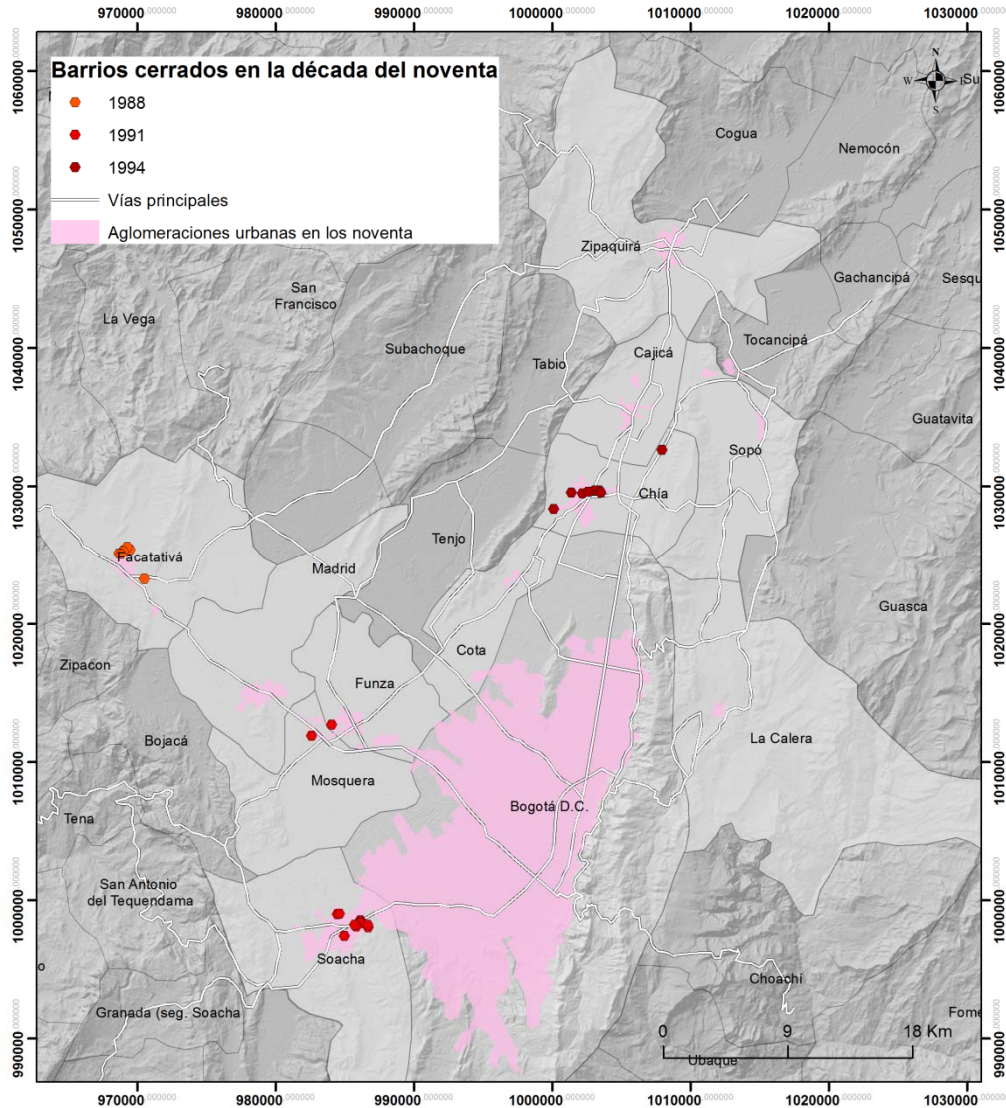
Aunque no existe información detallada sobre el año exacto de construcción de cada barrio cerrado, y ni siquiera las licencias de construcción diferencian entre la edificación con cerramiento o sin él, fue posible mediante la interpretación de imágenes de diferentes años, elaborar cartografía con el primer año en el que aparece cada área residencial cerrada. El procedimiento mencionado sirvió para encontrar que los barrios cerrados tuvieron una temprana aparición en el área metropolitana de Bogotá; ya entre 1988 y 1994, existían en Chía, 9 conjuntos cerrados de grupos de ingreso medio-alto y alto. El primero de ellos, llamado Sindamanoy y que corresponde a grupos de ingreso alto, se localizó en una alejada zona del municipio de Chía, circunstancia que se ha vuelto común en ese tipo de condominios (figura 3-13)

Por otro lado, los barrios cerrados no han sido una modalidad exclusiva de la clase media-alta o alta, ya que en Soacha a principios de los noventa se construyeron 11 barrios cerrados (figura 3-13), localizados en el sector de San Mateo –en adyacencias con Bogotá y a la autopista Sur–, aunque su proporción respecto a los demás proyectos de vivienda social o de construcción informal era muy baja. La construcción en San Mateo de los primeros barrios cerrados del sur fue una forma de atraer a pobladores de grupos de ingresos medio-bajo (elemento bastante promocionado por el *marketing* de tales proyectos), a un municipio caracterizado por presentar viviendas construidas en áreas de invasión, habitantes pobres y altos niveles de criminalidad.

Al occidente la modalidad del barrio cerrado era incipiente hasta la primera mitad de los noventa. Facatativá contaba con unos conjuntos cerrados en la zona occidental del municipio, esencialmente de viviendas de interés social construidas para la demanda local debido, al aumento del trabajo en actividades agrícolas o en cultivos de flores. Asimismo, Madrid no contaba con barrios cerrados; en Mosquera apareció un

condominio campestre de lujo, en cercanías el Serrezuela Country Club<sup>46</sup>, el único de este tipo que existe hasta la fecha, mientras que en Funza sólo había un barrio cerrado de casas modestas.

**Figura 3-13:** mapa de barrios cerrados construidos entre 1988 y 1994.



En consecuencia, durante los primeros años de los noventa, solamente Soacha y Chía presentaban cierto dinamismo residencial en la región metropolitana, ya que como quedó en evidencia en el apartado anterior, Bogotá todavía se expandía con rapidez sobre una importante cantidad de tierra urbanizable y el sector de la construcción

<sup>46</sup> La presencia de clubes campestres en la Sabana de Bogotá va ligada estrechamente con la implantación de condominios de lujo.

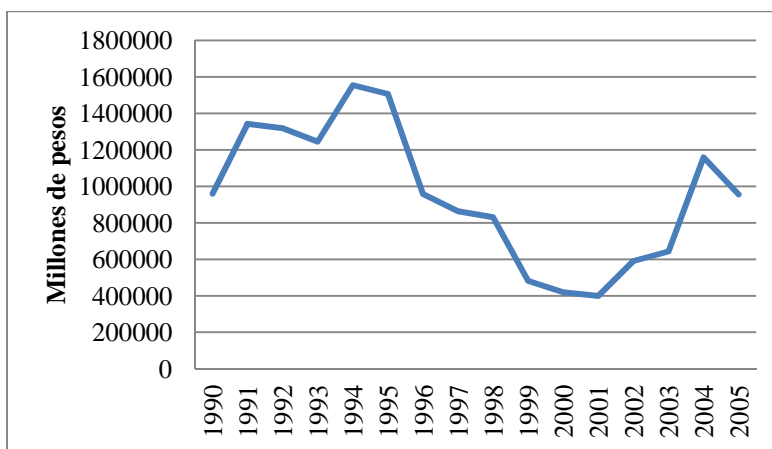
(hasta el año de 1994) estaba en una fase de expansiva (figura 3-14). Posteriormente, la crisis económica nacional que afectó a Colombia entre 1997 y 2001, cuyo origen principal estuvo en el sector financiero, impactó directamente las tasas de interés de los créditos hipotecarios que se volvieron impagables para muchos deudores – situación conocida como la crisis del UPAC–. La desaparición de bancos (muchos de ellos estatales como el Banco Central Hipotecario), necesarios para la circulación de las mercancías inmobiliarias, y la devaluación sufrida por el capital y la fuerza de trabajo ralentizaron por unos años el proceso de metropolización, algo que incidió directamente en la baja producción de barrios cerrados en la región metropolitana, por lo que en las fotografías aéreas consultadas de los años 1996-2000 hay pocos cambios.

No obstante, el sector más dinámico de la construcción durante los años de la crisis, fue el de los barrios cerrados exclusivos para grupos de ingreso alto. Algunas notas de prensa (El Tiempo 1997; Revista Habitar 2000) dieron cuenta entre 1996 y 2000 de la progresiva llegada de habitantes a las zonas rurales de los municipios del norte (Chía, La Calera y Sopó):

“Las áreas rurales de municipios como Chía, La Calera y Sopó, se han convertido en el escenario preferido de familias de clase media-alta, para la construcción de sus viviendas. Continúa así la tradición de varios habitantes de Bogotá de extenderse hacia el norte. Tradición que viene desde hace 50 años cuando los sitios preferidos eran Chapinero y luego el tradicional barrio Chicó, que, como van las cosas, será el corazón de la ciudad de aquí a 15 años” (El Tiempo 1997).

La construcción de condominios de lujo, se incrementó entre 1996 y 2000. En la figura 3-13, los barrios cerrados observados para el año 2000 son esencialmente grandes condominios: uno en la Calera (Praderas del Potosí), y los demás ubicados en la zona oriental de Chía, sobre la zona de laderas de la Vereda Yerbabuena. Tal situación, correspondió a una estrategia de ciertas empresas inmobiliarias que buscaron una solución al estancamiento del mercado en Bogotá y se vieron favorecidas por acciones deliberadas de las alcaldías de algunos municipios del norte para atraer habitantes de clase alta (se abordará en detalle este tema posteriormente).

**Figura 3-14:** evolución del PIB constante (base 1994) del sector de la construcción en Bogotá entre 1990 y 2005.



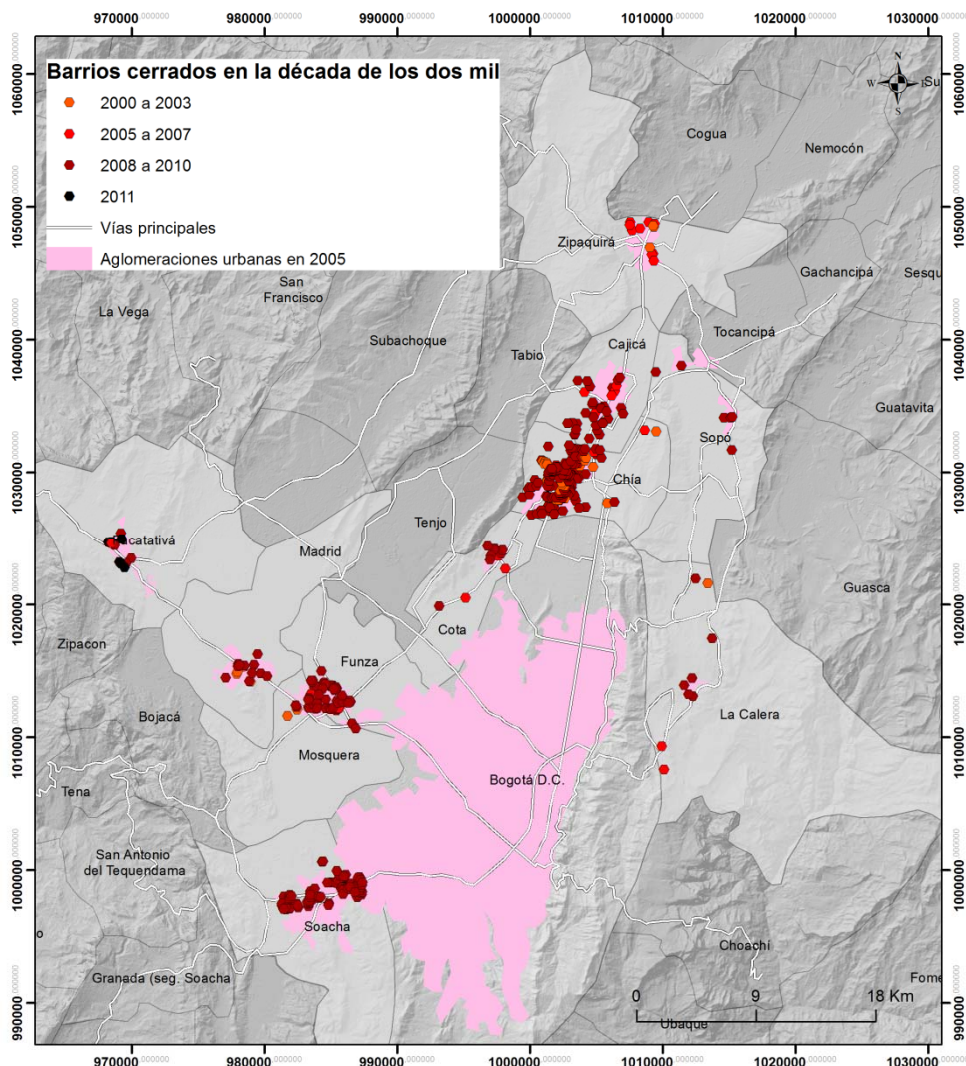
Datos: cifras del DANE (2012).

La recuperación del sector de la construcción desde el año 2002, ha producido un incremento sustancial del PIB sectorial en Bogotá. De los 590.000 millones de pesos registrados en 2002, las empresas del sector pasaron a producir más de 6100.000.000 millones en 2008 (figura 3-14, véase supra), con una ligera caída en 2009 por los impactos de la crisis de las *Subprime* (DANE 2012). Ésta recuperación impulsó de gran manera el proceso de metropolización, y en especial la construcción de barrios cerrados en toda la periferia metropolitana.

En el mapa de la figura 3-15 es evidente como entre el 2003 y el 2009 se difundieron por los ejes metropolitanos sur y occidental, la gran mayoría de los barrios cerrados: dirigidos a diferentes grupos de ingresos medio y medio-bajo, en especial. El eje norte aunque presenta un proceso más intenso de construcción de barrios cerrados desde finales de los noventa, experimentó una dinámica muy fuerte de construcción entre 2006 y 2010 en sectores ubicados entre Chía y Cajicá, así como en zonas rurales de La Calera y Sopó.

En años recientes, la especulación y el incremento de precios del suelo y la vivienda, justificada por la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) debido a una supuesta escasez de suelo urbanizable en las ciudades colombianas (Camacol 2010), se ha extendido desde Bogotá hacia los municipios metropolitanos.

Figura 3-15: mapa de barrios cerrados construidos entre 2000 y 2010.



Incluso en Soacha, en donde la construcción de vivienda formal iba dirigida a clases bajas y medias-bajas, en años recientes se ha privilegiado a éstas últimas a partir de la construcción del primer macroproyecto residencial metropolitano: “Ciudad Verde”. Durante el 2012 se han construido viviendas para 4500 personas (de 120.000 que se ha proyectado) que son grandes y cómodas<sup>47</sup>, como se comenta en una nota periodística (El Tiempo 2008). No obstante, los apartamentos alcanzan precios de 80.000.000 de pesos lo que excluye desde luego a compradores de ingresos bajos.

<sup>47</sup> Tienen entre 40 y 50 metros cuadrados de área total. Cifra que es bastante reducida, pero mayor a los 35-39 m<sup>2</sup> de las viviendas de interés prioritario.

En los municipios del occidente (y al norte en Zipaquirá), que se caracterizaban por la construcción de algunos barrios cerrados de interés social, los precios han alcanzado toques de hasta 150 millones de pesos en Funza y Mosquera, mientras que en Madrid y Facatativá una vivienda nueva de interés social puede costar fácilmente 80 millones. Por otro lado, en la periferia norte además de los ya extraordinarios precios en Chía y La Calera (ciertas vivienda en condominios ya costaban 1000 millones de pesos a finales de los noventa), recientemente en Cota, Cajicá y Sopó las viviendas nuevas han pasado a un rango de entre 200 y más de 1000 millones de pesos.

La construcción de barrios cerrados, además de estar ligada a la creciente especulación inmobiliaria, es la principal modalidad de estructuración de los espacios residenciales en el área metropolitana, combinada con otras modalidades menos difundidas territorialmente tales como las viviendas de autoconstrucción (importante en municipios como Soacha e incluso Zipaquirá), chalets individuales (en Cota, Chía, Cajicá o La Calera) o condominios construidos por encargo (en La Calera, oriente de Chía y Sopó). Prueba de ello, son los 480 barrios cerrados (14 de ellos en construcción) georreferenciados hasta 2010, cuya organización espacial será analizada a continuación.

### **3.2.2 La organización espacial de las precariópolis**

En primer lugar se analizarán elementos tales como las tipologías constructivas de cada clase de la taxonomía propuesta, el entorno paisajístico en el que fueron construidos y ciertas características del emplazamiento. Posteriormente se examinan aspectos de la localización de los barrios cerrados respecto a la ubicación de otras infraestructuras urbanas y de posicionamiento espacial de las diferentes tipologías.

Las precariópolis subsidiarias se encuentran en tres sectores de la periferia metropolitana: en Soacha (eje metropolitano sur), en algunos enclaves de municipios occidentales como Funza, Madrid y Facatativá y al norte en Zipaquirá. No obstante, hay diferencias sustanciales en cuanto a la localización absoluta de diferentes tipos de precariópolis: esencialmente entre las que son de grupos de ingreso bajo y las de medio-bajo.

### **Precariópolis de conjuntos de viviendas y edificios de interés prioritario**

Los conjuntos de casas y edificios de interés prioritario para grupos de ingreso bajo<sup>48</sup> representan solamente el 14% del total de los barrios cerrados en la periferia metropolitana. Se caracterizan por ser bloques de vivienda multifamiliares estandarizados de menos de 54,8 m<sup>2</sup>, de dos a tres pisos (algunos autoconstruidos) o edificios de poca altura (entre 4 y 7 pisos), muchos de ellos construidos recientemente con acabados de baja calidad. Cuentan con pocas infraestructuras sociales internas, ya que solamente algunos tienen un pequeño parque infantil y salón comunal; las áreas de estacionamiento cuentan con pocos puestos en relación con el número de casas por lo es posible deducir que un número muy reducido de habitantes tienen carro (figura 3-16).

Los sistemas de seguridad que diferencian a éste tipo de conjuntos de otras urbanizaciones de interés prioritario sin cerramiento, son mínimos (figura 3-16). A menudo, solamente cuentan con rejas o una caseta de vigilancia. Al realizar la clasificación, no se encontraron conjuntos de casas o edificios de interés prioritario que hubieran sido cerrados con posterioridad a su construcción, ya que el proceso para cercar un conjunto suele ser costoso (el financiamiento de las cercas) y dispendioso (se necesitan permisos de la Alcaldía Municipal).

---

<sup>48</sup> O como dirían los promotores gubernamentales de las 100.000 viviendas gratis en Colombia: los más pobres de los pobres.



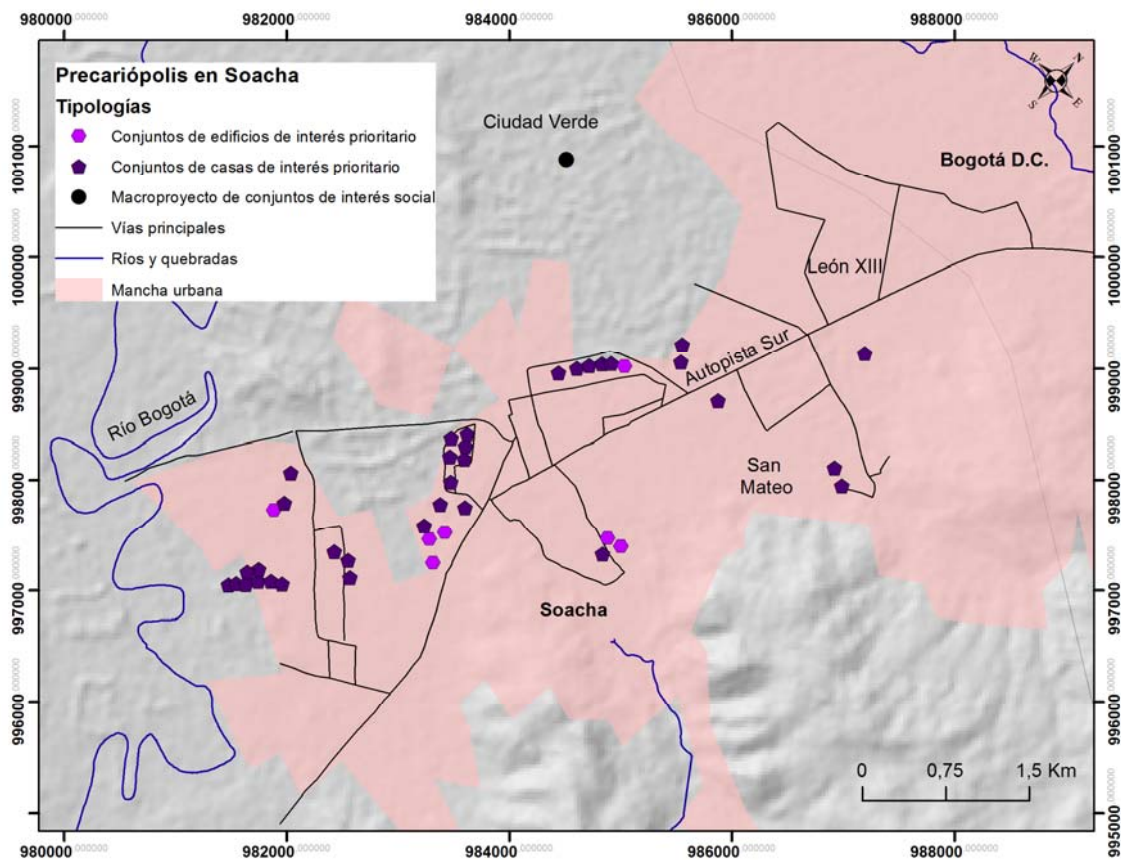
**Figura 3-16:** precariópolis cerradas de interés prioritario (en morado), adyacentes a viviendas social sin cerramiento (en azul) y a viviendas de autoconstrucción (en anaranjado) en el sector Villa Italia, Soacha.



Fuente: Imagen de Google Earth (2009).

Además de que los barrios cerrados de viviendas o edificios de interés prioritario representan una proporción muy baja en la región metropolitana, debido a que gran parte de los hogares de bajos ingresos ni siquiera poseen acceso a crédito hipotecario, su localización se ve limitada a la periferia de la periferia. De hecho, solamente en Soacha es posible encontrar barrios cerrados de éste tipo (figura 3-17). Los conjuntos de interés prioritario se localizan sobre el borde occidental del municipio, en un núcleo intermedio cercano a la plaza central y en una zona al sur. En la primera zona predominan unos barrios cerrados de viviendas construidos en los años noventa; en la segunda área hay conjuntos de edificios y casas –incluso dentro de una misma unidad residencial– debido a la cercanía de la plaza central y la zona comercial, que ha funcionado como aliciente para la proliferación reciente de construcción en altura; en la tercera zona, la más alejada, predominan las viviendas en un espacio en el que coexistente además de los barrios cerrados de interés prioritario, viviendas sociales sin cerramiento, viviendas de autoconstrucción y fábricas.

Figura 3-17: mapa de los barrios cerrados en Soacha (2010).



Derivado del emplazamiento periférico de los barrios cerrados de esta categoría, ya sean de casas o apartamentos, éstos carecen de equipamientos de recreación, espacios verdes apropiados y accesibilidad adecuada a equipamientos de educación y salud.

### **Precariópolis de conjuntos de viviendas, edificios y macroproyectos de vivienda de interés social**

El 23% de los barrios cerrados en el área de estudio son conjuntos de viviendas o edificios de interés social para grupos de ingreso medio-bajo. La construcción de éste tipo de conjuntos cerrados parece ir en aumento ya que de algunos proyectos existentes en Soacha en la década de los noventa –en especial en San Mateo (en cercanías con el límite de Bogotá)–, y en municipios como Facatativá y Funza, en los años dos mil han aparecido en otras zonas como Madrid, Mosquera y Zipaquirá.

Los tamaños de las viviendas van de 54 a 65,4m<sup>2</sup> y sus precios en el 2012, han alcanzado valores mínimos de 52 millones de pesos y de hasta 80 millones<sup>49</sup>. Los conjuntos de casas son construidos en bloques multifamiliares, a menudo tienen pequeños patios traseros, instalaciones propias tales como parques infantiles, canchas deportivas (por lo general solo una) y espacios de estacionamiento escasos en relación con el número de casas. Los conjuntos de edificios de interés social, además de contar con apartamentos del mismo tamaño referido para las casas, van de 5 a 8 pisos y suelen tener áreas comunales más amplias que las que tienen los conjuntos de viviendas.

No existen diferencias muy marcadas entre la seguridad de los barrios cerrados de grupos de ingreso bajos y los dirigidos a grupos de ingreso medio-bajo. Para los segundos, los sistemas de seguridad, incluyen además de los cerramientos, la presencia de vigilancia privada las 24 horas del día, en ciertos casos un sistema de alarmas y recientemente han empezado a utilizarse rejas electrificadas instaladas por encima de las cercas de metal. Los barrios cerrados con sistemas de seguridad más visibles son los de Soacha, que han sido localizados en sectores aledaños a las viviendas de autoconstrucción y que son percibidos como peligrosos.

Es pertinente analizar su localización, municipio por municipio, para poder finalmente establecer algunas generalizaciones. En Soacha (figura 3-18), al sur occidente solamente hay unos pocos conjuntos aledaños a la plaza central del municipio que se localizan en una zona de intensa actividad comercial; por ello, existen barrios cerrados de edificios de una altura considerable (entre 5 y 7 pisos) en la zona, cercanos a otros barrios cerrados de edificios de interés prioritario.

La zona en donde tienden a localizarse más barrios cerrados de interés social para grupos de ingreso medio-bajo en Soacha, es San Mateo. Es un sector separado de Bogotá, solamente por un área industrial y que se encuentra a una distancia corta de la autopista sur. En ese sector nororiental se construyeron los primeros barrios cerrados de Soacha en los noventa, y durante la década de los dos mil, han pasado a localizarse más cerca a la autopista norte y se han extendido al sector noroccidental de Soacha.

---

<sup>49</sup> Entre 962.000 y 1,212.000 pesos por m<sup>2</sup>.

Los barrios cerrados conformados por edificios de apartamentos de interés social tienden a localizarse de manera concentrada en los alrededores de la autopista sur, lo que indica que los precios del suelo tienden a incrementarse a medida que disminuye la distancia con la principal vía del municipio y con Bogotá, por lo que existe un aliciente apropiado para que las empresas construyan en altura. Por el contrario, los conjuntos de casas de interés social tienden a estar más alejados de las vías principales. Su localización parece responder a la disponibilidad de terrenos más baratos en áreas más distantes de las vías y que son aledañas a zonas de viviendas de autoconstrucción.

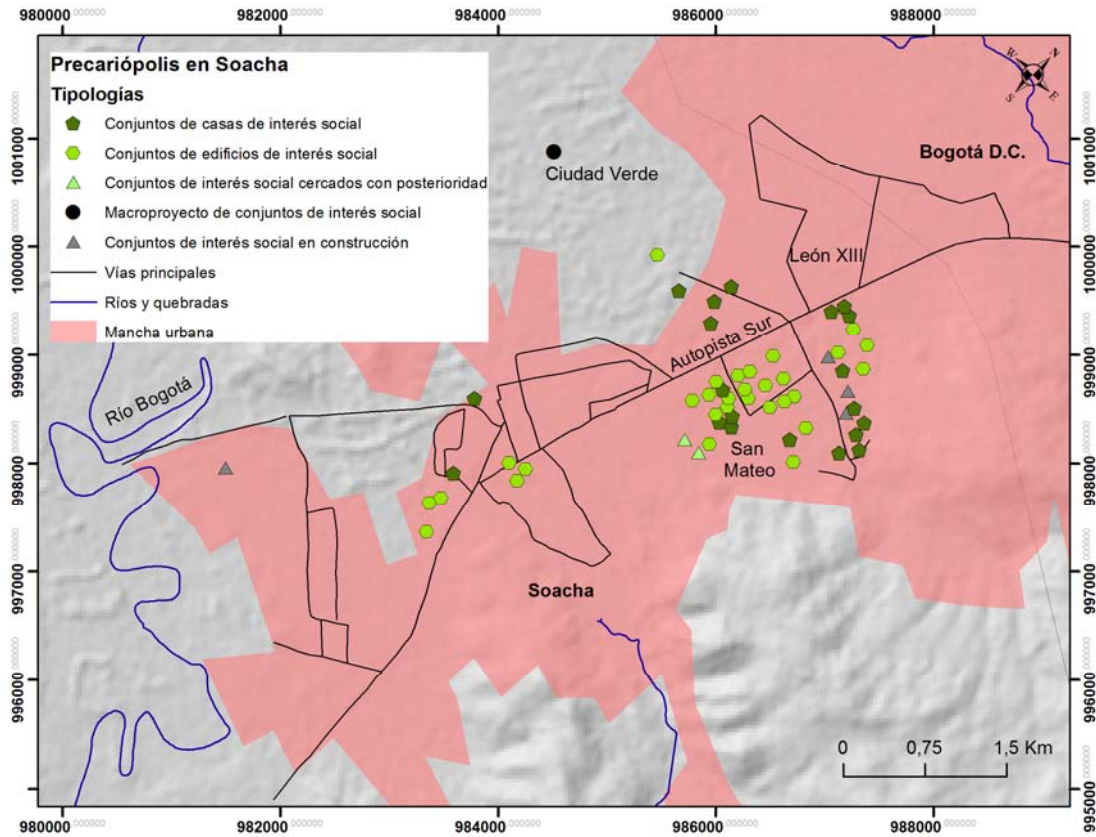
Para el año 2010 había varios proyectos de barrios cerrados de interés social en construcción en San Mateo. La mayoría se localizan en cercanías a la Autopista Sur, en la única zona de lotes baldíos existentes en el sector. San Mateo muestra la siguiente lógica para la construcción de barrios cerrados de interés social: las primeras construcciones se hacen a cierta distancia de las vías principales y de Bogotá, luego se van urbanizando los espacios intersticiales entre las zonas alejadas y las vías, para finalmente construir a mayor precio sobre los terrenos mejor ubicados (cerca de la autopista sur y a Bogotá)<sup>50</sup>.

El fenómeno descrito con anterioridad es identificable en la figura 3-19. Los lotes (en azul) más cercanos a la autopista sur y a Bogotá, que los barrios de vivienda social más antiguos, corresponden a la zona de más reciente proliferación de nuevos barrios cerrados. Incluso, la estructuración de tales espacios residenciales va más allá de la proliferación de barrios cerrados, ya que en la figura 3-6 es posible identificar los centros comerciales e hipermercados más importantes de Soacha, demostrando cierta lógica complementaria en la implantación tanto de los cerrados como de los *shopping center*. Ejemplo de ello, es que los barrios cerrados de grupos de ingreso bajo, así como las áreas residenciales de viviendas de autoconstrucción no son atractivas para la construcción posterior de centros comerciales, situación que sí ocurre con los barrios cerrados de interés social de grupos de ingreso medio-bajo, quienes son considerados como fuente importante de demanda efectiva para el consumo de los bienes y servicios ofrecidos en ellos.

---

<sup>50</sup> La urbanización en el macroproyecto "Metrovivienda" en Bosa, dentro de Bogotá, sigue el mismo patrón.

**Figura 3-18:** mapa de los barrios cerrados de interés social en Soacha (2009).



**Figura 3-19:** San Mateo en Soacha. En amarillo, viviendas de interés prioritario construidas en los noventa; en rojo un sector de barrios cerrados construidos en los años 2000; en azul una zona de construcción de nuevos conjuntos cerrados de interés social; y en verde, viviendas de autoconstrucción.



Fuente: Google Earth (2009).

En años recientes la zona al occidente de la autopista Sur ha sido la más dinámica en cuanto a construcción de barrios cerrados de grupos de ingreso medio-bajo. Aunque aparecen pocos conjuntos cerrados en tal zona (figura 3-18), el punto negro indica la localización del proyecto de vivienda de interés social más grande de la región metropolitana con 328 hectáreas (destinadas a 160.000 habitantes), que en 2010 estaba en su fase inicial de diseño. Aunque hay algunos proyectos de barrios cerrados de interés prioritario (de 35 millones), predominan los proyectos con precios entre 40 y 60 millones de pesos dirigidos a grupos de ingreso medio bajo.

El proyecto denominado Ciudad Verde no se puede considerar exactamente como una “gran ciudad cerrada”, ya que se prevé un acceso “libre” a los “57 hectáreas de parques públicos y zonas verdes distribuidas en una red de alamedas, ciclo rutas y parques lineales que permitirá tener una alta proporción de espacio público por habitante valorando el potencial ambiental y así disminuir el déficit de zonas verdes de Soacha” (Ciudad Verde 2012<sup>51</sup>). No obstante, predominan –tanto en el diseño previo como en las zonas ya construidas– las unidades residenciales con cerramiento.

En el año 2012 ya Ciudad Verde cuenta con habitantes y parte de sus equipamientos están en funcionamiento:

“A las primeras 1.120 familias que se trastearon, entre las que se encuentra la de Rubiel Ramírez, hermano de Alejandro, lo que más les ha llamado la atención es que “todo queda cerca”. Se refiere a que, como vecinos de los apartamentos, hay una red de parques, un colegio -la primera etapa construida albergará 1.400 alumnos y, luego, ampliará su capacidad a 2.800-, cuatro CAI de la policía, un hospital con capacidad para 230 camas (que diseña la Universidad Nacional y financiará la Gobernación de Cundinamarca) y un centro comercial” (El Tiempo, 28 de febrero de 2012).

Los equipamientos mencionados aunque son de libre acceso, han sido construidos a una gran distancia de las zonas de viviendas de autoconstrucción e incluso de otras precariópolis de grupos de ingreso medio-bajo o bajo, por lo que el proyecto aumentó la segregación residencial y peor aún, la Alcaldía de Soacha pidió respaldo al Distrito, mediante solicitud de incorporación a un área metropolitana, con el fin de garantizar la

---

<sup>51</sup> <http://www.ciudadverde.com.co/ciudad-verde/urbanizacion>. Consultada en julio de 2012.

prestación de servicios públicos a las 160.000 personas que habitarán el macroproyecto, debido a que no tiene recursos suficientes para ello.

Aunque Soacha es el municipio con más barrios cerrados de interés social del área metropolitana, los del eje occidental también cuentan con conjuntos de esta tipología. Mosquera y Funza contaban en 2010 con 15 barrios cerrados de interés social: en líneas generales, se localizan en las zonas periféricas de los cascos urbanos de ambos municipios, a diferencia de Soacha, en donde estaban concentrados en torno al límite con Bogotá y la autopista sur.

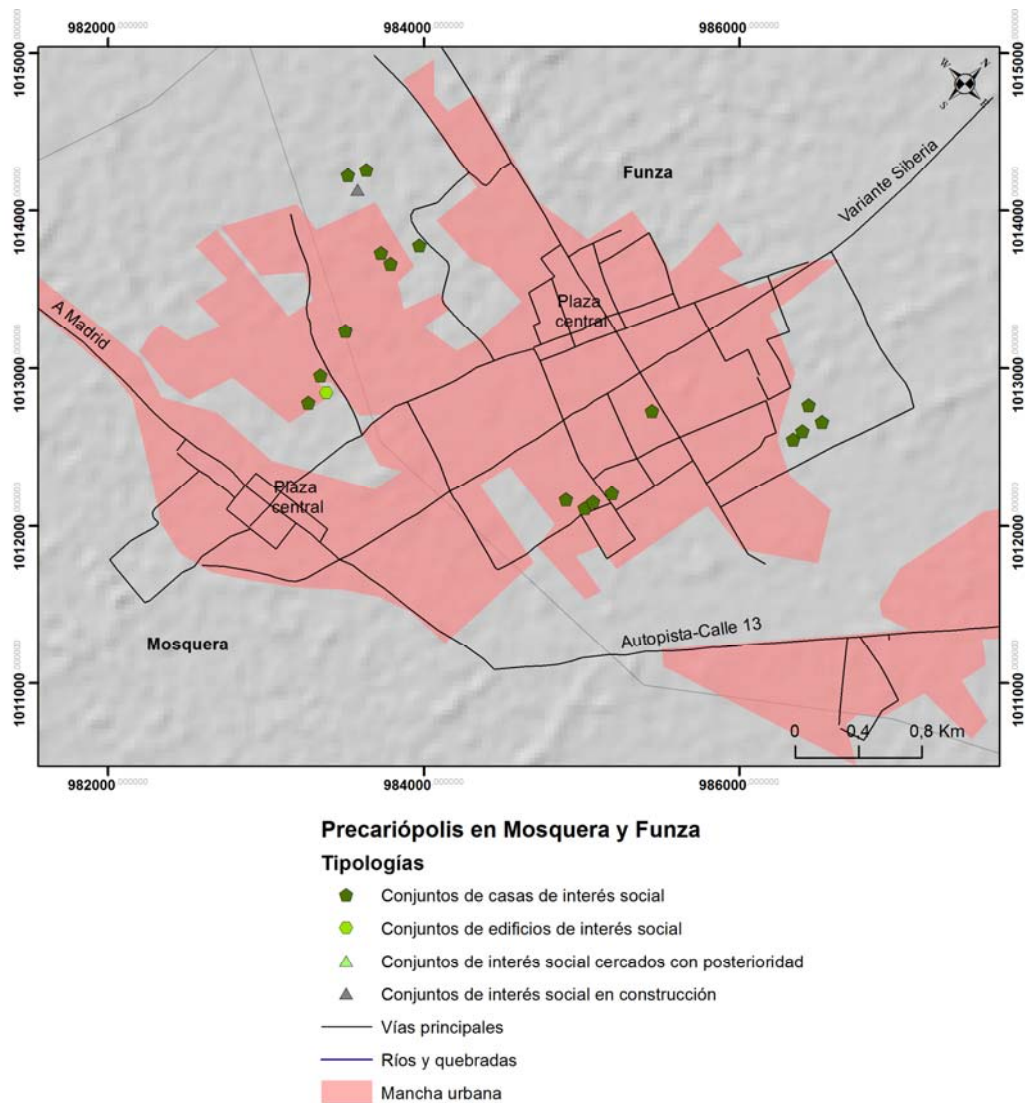
En Mosquera y Funza predominan los conjuntos de casas y solamente existe un conjunto de edificios (figura 3-21). Ello indica que todavía los precios del suelo, en los sectores periféricos, no son un aliciente para construir en altura. En estos municipios los barrios cerrados de interés social no están cerca a los grandes centros comerciales o equipamientos sino a grandes instalaciones industriales (figura 3-20).

Solamente aparecen unos pocos y pequeños barrios de interés social en construcción, como continuación de proyectos ya existentes en la periferia de Funza y Mosquera. Esta tendencia se ha visto confirmado por el hecho de que para el año 2012 no existen proyectos que estén entre un rango de 30 a 50 millones. Ello implica, que en estos municipios las áreas residenciales para clases medias bajas no se expandirán en la cuantía en la que si lo harán en Soacha.



**Figura 3-20:** en verde un áreas de conjuntos de viviendas de interés social; en anaranjado, un barrio cerrado de interés social en construcción y en morado un parque industrial. Fuente: Google Earth (2009).

**Figura 3-21:** mapa de los barrios cerrados de interés social en Mosquera y Funza (2009).



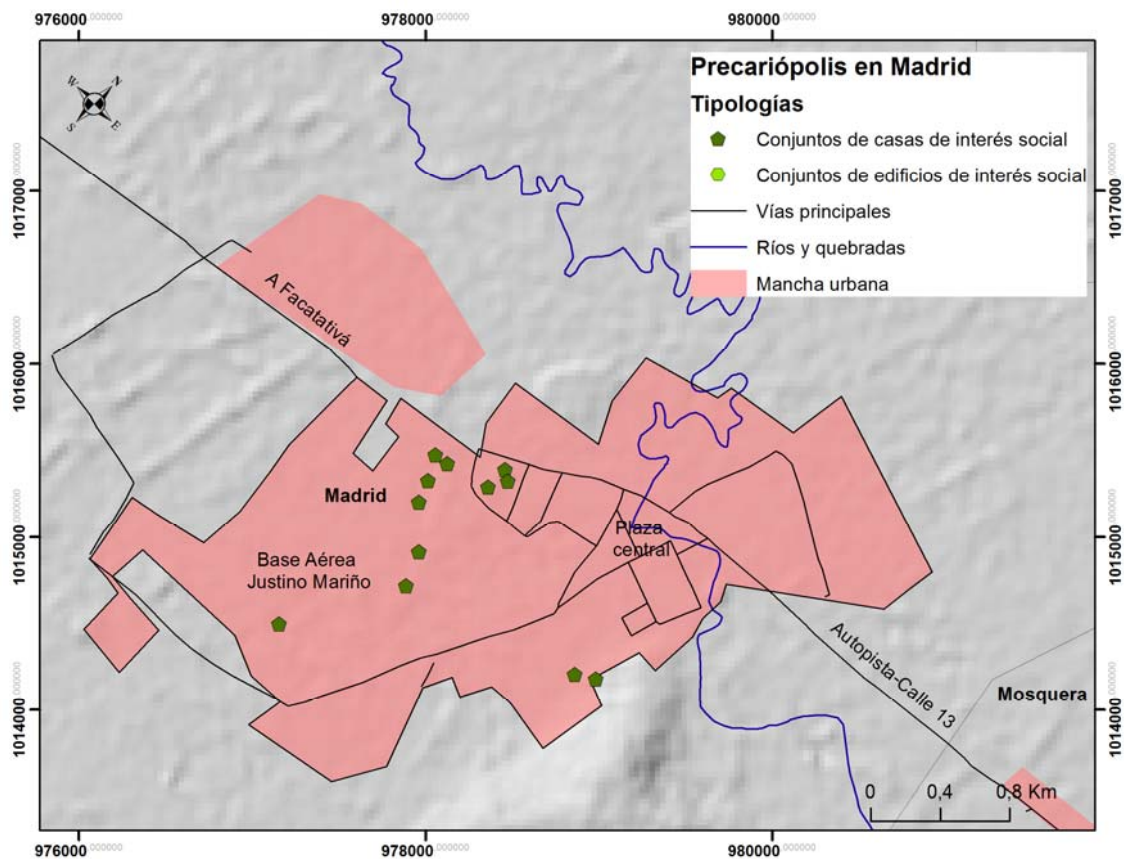
En Madrid, los primeros conjuntos de viviendas de interés social se localizaron en cercanías a la Base Aérea Justino Mariño. En años posteriores, entre 2003 y 2009, aparecieron al menos cuatro barrios cerrados de éste tipo en la zona de la Base, pero esta vez próximos a la vía principal a Bogotá. Otros dos conjuntos de viviendas de interés social aparecieron al sur de la cabecera municipal (figura 3-22).



Hasta 2010, las viviendas de interés social dispuestas en barrios cerrados representaban una baja proporción con respecto a otros conjuntos de viviendas no cerrados. No obstante, para 2012 se ha incrementado de manera sustancial la oferta de barrios cerrados para grupos de ingreso medio-bajo y medio, concentrados especialmente en la zona sur del municipio, mientras que al norte hay un sector industrial y comercial en expansión.

En Facatativá, a diferencia de Madrid, existen una gran cantidad de barrios cerrados correspondientes a la tipología de los conjuntos de vivienda de interés social. Algunos de ellos fueron construidos tempranamente a finales de los ochenta. No obstante, este municipio experimentó un auge en la construcción de barrios cerrados en la década del 2000 que ha continuado con posterioridad al año 2010.

**Figura 3-22:** mapa de los barrios cerrados de interés social en Madrid (2009).



Los conjuntos viviendas de interés social se encuentran localizados al suroriente y al noroccidente, en las periferias del casco urbano del municipio (figura 3-23). En cercanías a la entrada sur del municipio se encuentra el único conjunto de edificios de interés social, que es un barrio cerrado de tamaño considerable con 10 bloques de

edificios de cinco pisos. El área residencial más dinámica es la que se encuentra al noroccidente del municipio; desde finales de los ochenta aparecieron los primeros conjuntos de viviendas de interés social cerrados y en la década de los dos mil aparecieron al menos 5 o 6 barrios más de este tipo, aunque como se verá más adelante, han aparecido también privatópolis de clases medias y ello ha generado la construcción de centros comerciales en la zona mencionada, que actúan como nuevas centralidades.

A pesar de que se ha asegurado que solamente Soacha y Madrid (por la demanda de vivienda de los trabajadores de los cultivos de flores) presentaban zonas residenciales para grupos de ingreso medio-bajo en el ámbito metropolitano (Dureau 2002; 2006), el análisis de la localización de conjuntos cerrados de interés social (de casas o apartamentos), da cuenta de cómo la privatización de los espacios residenciales de la clase media baja está presente en todos los ejes metropolitanos: incluso, en el extremo norte de la periferia metropolitana, en Zipaquirá, la construcción de precariópolis de grupos de ingreso medio-bajo en años recientes, ha introducido una nueva pieza al mosaico socioespacial del área metropolitana.

En Zipaquirá, también los conjuntos cerrados de interés social han sido construidos en las periferias, las cuales fueron áreas de expansión urbana muy activas durante la década de los dos mil. Hacia el sur, hay un pequeño núcleo de barrios cerrados (figura 3-24), en las inmediaciones de un sector residencial construido hacia finales de los ochenta (Urbanización Las Villas) y a una vía que conduce hacia Panaca y un hipermercado de gran tamaño construido entre 2007 y 2008; al nororiente en la vía hacia Cogua, se encuentra la zona más dinámica en la que inicialmente se construyeron viviendas para clases medias bajas, pero que en años recientes –tal como ha sucedido en Mosquera, Funza y Madrid– ha experimentado aumentos de los precios debido a la construcción de privatópolis para clases medias. Finalmente, en el tercer sector ubicado al noroccidente, hay algunos barrios cerrados de interés social localizados en una zona residencial más amplia de viviendas de autoconstrucción.

Figura 3-23: mapa de los barrios cerrados de interés social en Facatativá (2010).

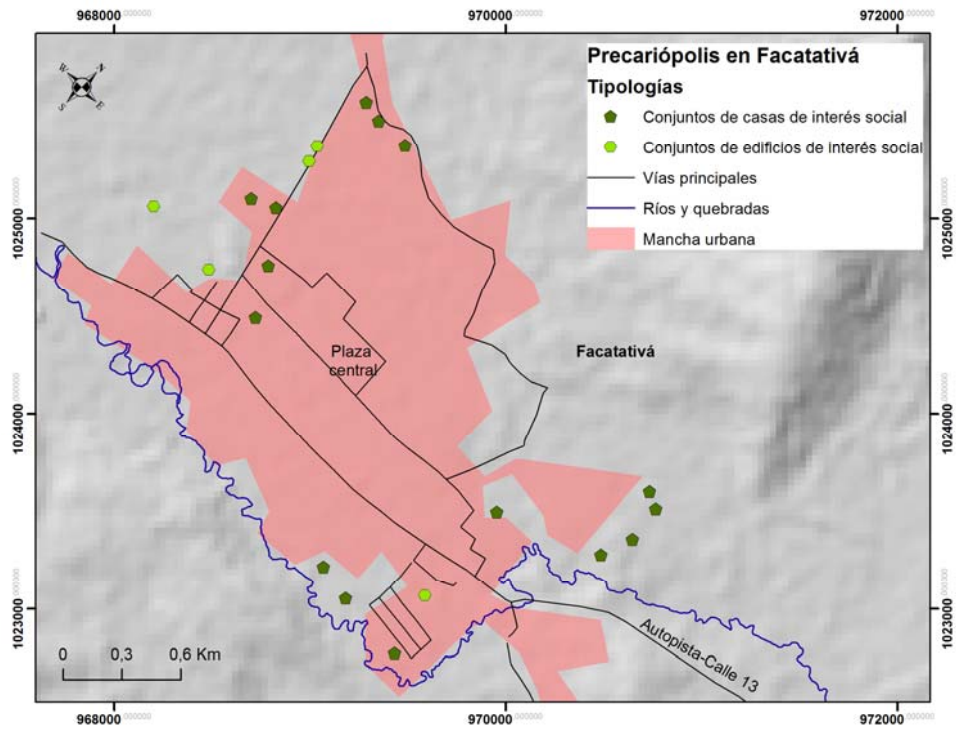
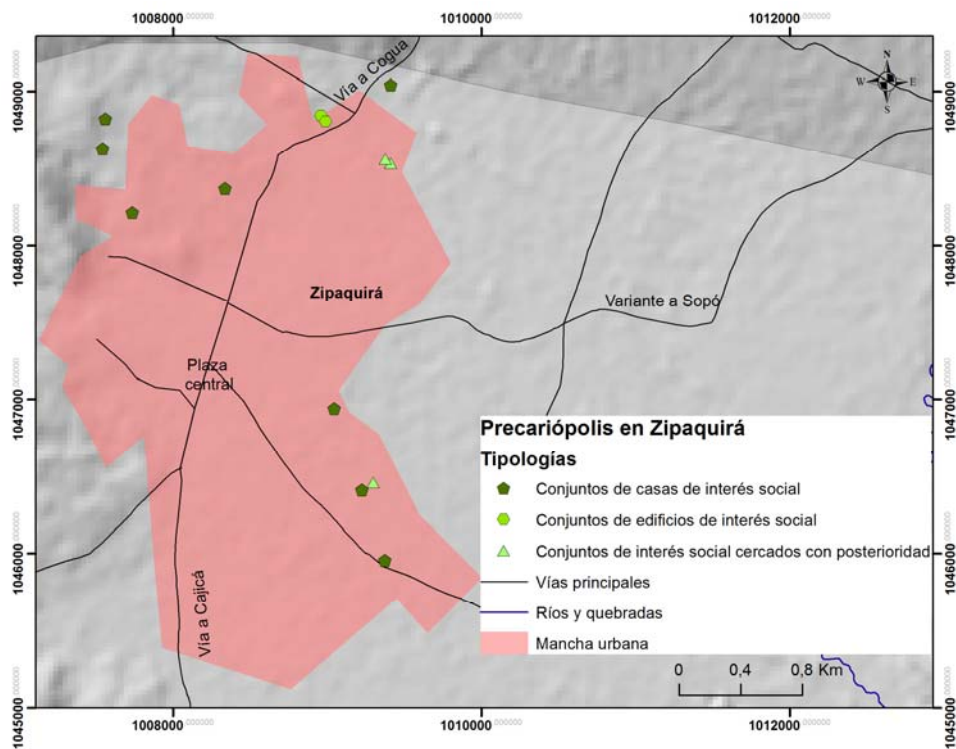


Figura 3-24: mapa de los barrios cerrados de interés social en Zipaquirá (2007).



### **3.2.3 Localización de las privatópolis de lujo**

Dentro de la segunda gran categoría residencial, la de las privatópolis, fueron identificadas tres subcategorías en la región metropolitana: las privatópolis de casas y edificios de clase media, los condominios de grupos de ingreso medio-alto y los condominios exclusivos de grupos de ingreso alto. A continuación se analizarán sus patrones de localización.

#### **Privatópolis de condominios y edificios de la clase media**

En la última década los barrios cerrados han sido ofertados a familias de ingresos medio. Por ello, en el área metropolitana han empezado a construirse confortables condominios para las clases medias, que emulan los equipamientos que poseen los barrios cerrados de grupos de ingreso alto. En general, los barrios cerrados de condominios y edificios de grupos de ingreso medio en la región metropolitana cuentan con superficies que van de 62 a 102 m<sup>2</sup>; los condominios de casas se construyen en bloques multifamiliares –al igual que los barrios cerrados de las categorías anteriores– y algunos tienen patios traseros de considerable tamaño. Además de parques infantiles cuentan con infraestructuras como piscinas, gimnasios, cancha deportiva, terrazas para BBQ, estacionamiento de bicicletas o salón de juegos para niños. Igualmente, las zonas de estacionamiento ocupan un lugar considerable ya que cada casa tiene una plaza para el parqueo. Los condominios de edificios de este grupo cuentan en líneas generales, con los mismos equipamientos sociales de los condominios con casas, y cuentan con 6 o 7 pisos de altura, rompiendo con la baja altura de las construcciones en el área metropolitana y se diferencian solamente de los condominios de casas por su menor precio.

Los sistemas de seguridad de esta tipología de barrios cerrados, se componen de cerramientos, sistemas de alarmas, vigilancia privada e incluso cámaras de video. Aunque tales sistemas no se diferencian en gran medida de los que tienen los conjuntos cerrados de interés social, la mayor divergencia entre estos grupos, es esencialmente, la gran cantidad de las instalaciones de ocio que tienen los barrios cerrados de grupos de ingreso medio y que permiten a sus habitantes tener la posibilidad de resguardarse y pasar parte de sus momentos de ocio en la “seguridad” de sus conjuntos.

Los condominios de grupos de ingreso medio, ya sean de casas o apartamentos, se localizan principalmente en Mosquera y Funza, en menor medida en Madrid y

Facatativá. Ello concuerda con lo descrito por otros autores (Dureau 2002; Salas 2008) sobre la continuidad en los ejes metropolitanos de algunos de los elementos residenciales que caracterizan tales zonas en el Distrito: de éste modo la zona occidental de Bogotá, en la que predominan las zonas residenciales de grupos de ingreso medio, se prolonga al eje metropolitano occidental conformado por Mosquera y Funza.

En el mapa de la figura 3-25 se puede observar un patrón de localización característico de los condominios de grupos de ingreso medio. La gran mayoría de tales condominios, se ubican en cercanía a los ejes viales más importantes, lo que sumado a la presencia de amplias zonas de estacionamiento indica que las familias de clases medias dependen más del automóvil propio. En Mosquera, por ejemplo, la mayor concentración de condominios de éste tipo se da en adyacencias al centro, en donde se ubica la Urbanización El Trébol y al sur sobre una variante hacia la vía a Bogotá (en donde se ha intensificado la construcción de barrios cerrados entre 2010 y 2012).

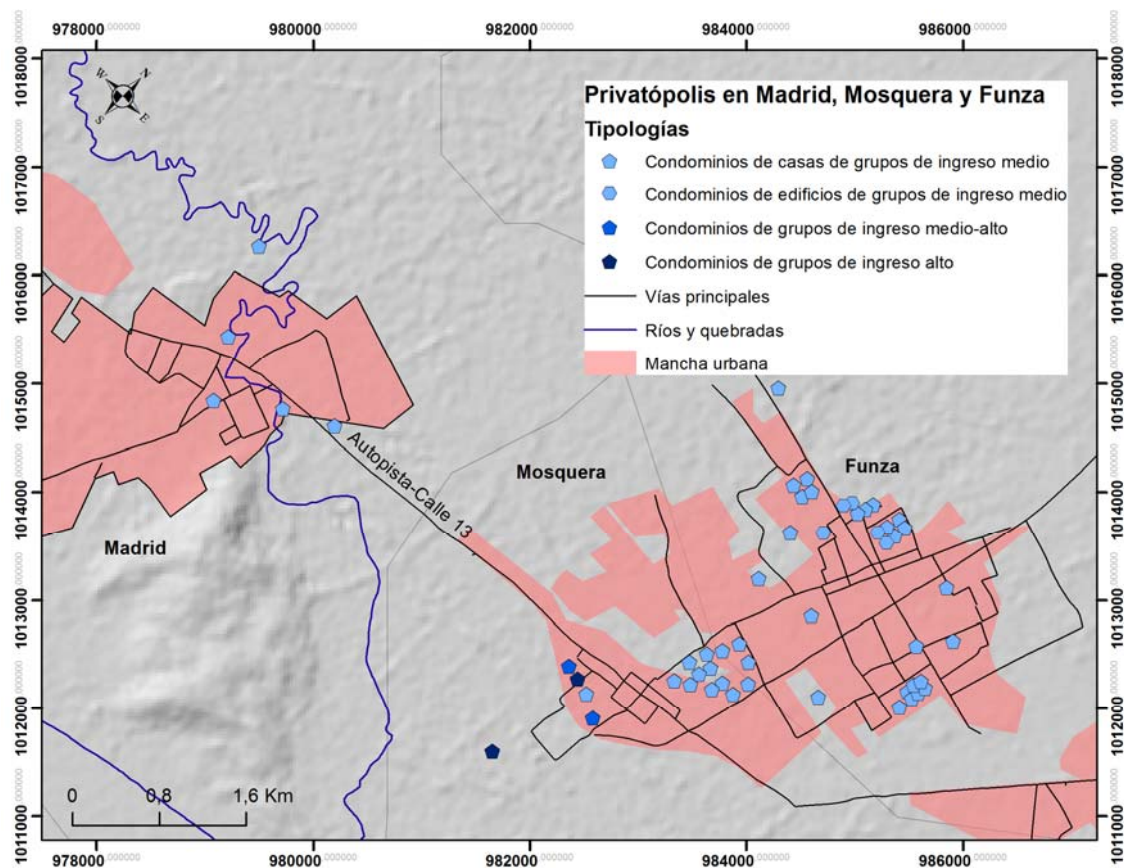
El patrón de cercanía a las vías principales y al centro del municipio se identifica también para el caso de Funza. Aunque hay cuatro condominios de grupos de ingreso medio al sur del municipio, la mayoría se localizan hacia el norte, en el cruce en la variante de Siberia y en una vía que se prolonga hacia el occidente. Incluso, en ésta última zona, aparecieron los primeros conjuntos de edificios de grupos de ingreso medio, en la región metropolitana, una tendencia que se ha acentuado entre 2010 y 2012, ya que la elevación de los precios del suelo (que llega a la especulación) y de las viviendas ha estimulado la reciente aparición de muchos proyectos en altura.

En Madrid hay condominios de grupos de ingreso medio, más pequeños y modestos que los existentes en Funza o Mosquera. No obstante, se ubican también en las principales vías de acceso o en variantes secundarias. Su localización hacia el oriente del municipio y la proliferación de múltiples proyectos urbanísticos, indica que en próximos años en los terrenos comprendidos entre Mosquera y Madrid se conformará una conurbación compuesta de parques industriales y barrios cerrados. En Facatativá solamente hay tres condominios de grupos de ingreso medio localizados en cercanías a los conjuntos cerrados de interés social, que gozan también de una buena ubicación respecto a las vías principales y a la plaza central.

El entorno que rodea a los condominios de clase media es similar en todos los municipios analizados. Poseen vías de acceso importantes, cuentan con centros comerciales o hipermercados cercanos y además, acceso fácil a la zona central donde se ubican zonas comerciales tradicionales (figura 3-26). Este hecho es particularmente evidente en Funza, Mosquera y Facatativá y en menor medida en Madrid, en donde los condominios de clases medias están cercanos a algunas fábricas.

Aunque casi no hay condominios de ésta clase en construcción durante el año 2009, como se ha venido comentando, en años recientes las privatópolis de condominios de grupos de ingreso medio han pasado a ser la modalidad residencial más ofertada en Mosquera y Funza, alcanzando precios de hasta 190 millones de pesos, desplazando casi totalmente a los conjuntos cerrados de interés social, ahora ofertados con mayor recurrencia en Madrid y Facatativá. De otra parte, así como la expansión urbana, y el crecimiento demográfico presentan tendencias a difundirse de Bogotá a cada corona metropolitana, los precios de la vivienda nueva también siguen ese patrón.

**Figura 3-25:** mapa de los condominios de clase media en Madrid, Mosquera y Funza (2009).



**Figura 3-26:** la Urbanización El Trébol en Mosquera que aglomera varios condominios de viviendas de la clase media (en amarillo): los barrios cerrados de esta tipología se localizan cerca a las vías principales, los centros comerciales (rojo) o hipermercados (verde) y a las zonas centrales de los municipios del eje occidental (anaranjado).



Fuente: Google Earth (2009).

### **Las privatópolis de condominios de la clase media alta**

Las privatópolis que conforman la categoría de los condominios de grupos de ingreso medio-alto, son una categoría poco homogénea en términos arquitectónicos: así como hay conjuntos de este tipo construidos en bloques multifamiliares, sobre todos los que fueron edificados en los años noventa, también hay viviendas unifamiliares con tamaños de entre 102 y 168 m<sup>2</sup>. Este tipo de condominios suelen contar con amplios espacios de estacionamiento, así como con zonas verdes interiores de considerable tamaño, parques infantiles o canchas deportivas (en especial de tenis y no de fútbol o baloncesto como en el caso de las privatópolis de grupos de ingreso medio); las de más reciente construcción suelen incluir áreas sociales con piscinas climatizadas, gimnasios o zonas para asados.

Los sistemas de seguridad incluyen cerramientos de diferentes tipos (rejas, alambrado electrificado, e incluso muros), vigilancia privada que en algunos conjuntos no se limita a un solo vigilante sino a un equipo de varios celadores, circuitos cerrados de video

para vigilancia, además de que muchas de las casas en este tipo de conjuntos cuentan con sistemas de seguridad personalizados, tales como alarmas, sistema para encendidos de luces a distancia, cámaras de video, etc.

La localización de condominios de grupos de ingreso medio-alto está restringida a los municipios del norte de la periferia metropolitana. Chía fue el primer municipio en acoger barrios cerrados de este tipo desde los años noventa, en una zona aledaña al borde norte de la principal vía (Avenida Pradilla) que conecta a la plaza central con la Autopista Norte y el Centro Chía. De ahí en adelante la tipología en análisis ha pasado a predominar en el paisaje del municipio, constituyéndose en la zona de suburbanización al estilo norteamericano más emblemática de la periferia metropolitana.

La construcción de privatópolis de clase media alta ha provocado la expansión del núcleo central de Chía hacia el sur, el norte y noroccidente (figura 3-27) al punto de que actualmente no hay discontinuidades entre la cabecera de ese municipio y el de Cajicá, sino que los barrios cerrados se disponen entre ambos con un patrón de baja densidad constructiva. Aunque los primeros barrios cerrados de este tipo se construyeron al norte y luego al sur de la Avenida Pradilla, en la década de los dos mil la construcción de tales artefactos ha sido desplazada hacia la zona occidental, sur y norte a lugares más distantes de la plaza central.

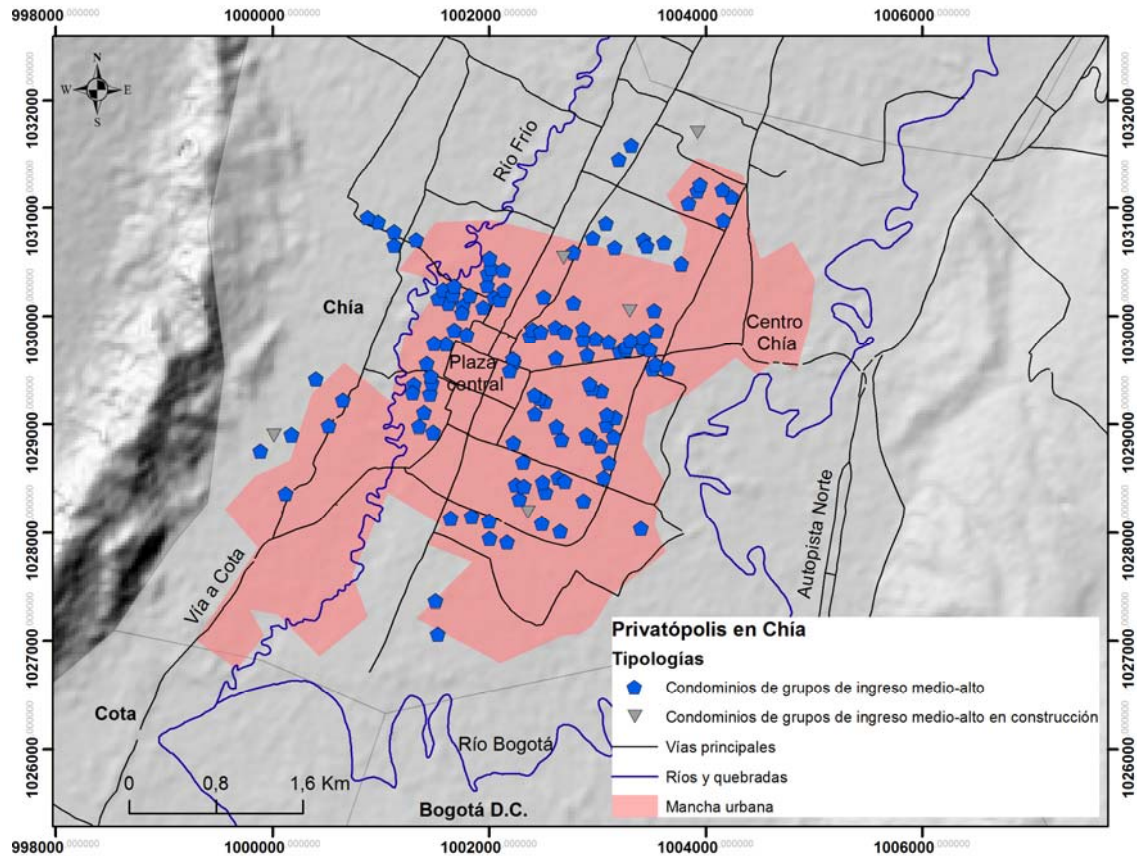
Tal desplazamiento tiene que ver con la valorización de los espacios verdes y de la naturaleza, que desplazó un poco a el interés por la centralidad, ya que al occidente se encuentra una cadena de cerros que cuentan con bosques, al norte se encuentran las riveras del Río Frío en donde todavía se encuentra con algunas especies arbóreas y al sur se conservan casas de antiguas haciendas que ofrecen un paisaje rural dentro de una localidad que ya es urbana. La utilización de la naturaleza como un bien privado vendido junto con las casas de los condominios de ingreso medio-alto, sumado a la saturación de espacios más centrales en Chía, las mejoras en accesibilidad por la construcción de la doble calzada de la autopista norte y la mayor disponibilidad de servicios públicos, ha permitido más que la contención del proceso de urbanización, una expansión de la cabecera municipal de Chía hacia zonas ambientalmente sensibles (rondas del Río Frío y Bogotá, por ejemplo).

Por ello, gran parte de los condominios de grupos de ingreso medio alto en Chía, se encuentran lejos de la plaza central, a los centros comerciales y las vías principales



debido en parte a que la masificación del automóvil (a veces hay más de un vehículo por hogar como se verá posteriormente) en ese grupo social permite extender de buena manera el espacio cotidiano (figura 3-28).

**Figura 3-27:** mapa de los condominios de clase media alta en Chía (2010).





**Figura 3-28:** área suburbana Chía. Arriba, alrededor de la cancha de fútbol, se identifica una primera zona de barrios cerrados de grupos de ingreso medio-alto, construidos en los noventa en donde se buscaba además del entorno rural, la cercanía a la autopista Norte y a la zona comercial de Chía. Abajo, los condominios de grupos de ingreso medio-alto construidos recientemente, más orientados a entornos naturales que a las vías principales o centros comerciales. Fuente: Google Earth (2010).

En Cajicá los condominios de grupos de ingreso medio-alto se encuentran principalmente al sur, siguiendo el eje de urbanización dispersa y de baja densidad proveniente del norte de Chía. Solamente hay cinco barrios de ésta tipología al sur de la cabecera municipal, debido a que esta zona es de entorno rural, mientras que el desarrollo industrial al norte ha inhibido la expansión de las privatópolis de lujo (figura 3-29).

La estructura espacial de Cajicá, con sus áreas industriales al norte y remanentes de sus entornos agrícolas del sur se ha tornado más compleja en años recientes. Aunque la privatópolis de condominios de grupos de ingreso medio-alto se encuentran al sur, desde 2010 se han empezado construir barrios cerrados de grupos de ingreso medio (con precios que van de 80 hasta 150 millones de pesos). Por lo general estos nuevos barrios se ubican al norte y noroccidente de la cabecera municipal.

A pesar de la tendencia de Cajicá a albergar privatópolis de clases medias y medias altas en Cota el proceso ha sido diferente. Aunque los pocos condominios de grupos de ingreso alto se encuentran primordialmente en las periferias de la cabecera urbana, cercanos a las principales vías de acceso y a las zonas rurales (figura 3-30) tal como en Chía o Cajicá, tal tipología no presentó un auge significativo durante los años dos mil ni entre 2010 y 2012. Por el contrario en Cota durante los últimos años ha aumentado de gran manera la construcción de privatópolis de condominios exclusivos de grupos de altos ingresos.

En los demás municipios del área de estudio, en la periferia norte, los condominios de grupos de ingreso medio-alto son muy pocos, al igual que en Cota. En La Calera solamente hay cuatro barrios cerrados de este tipo y en Sopó tres. Como es común en barrios de este tipo, se localizan en los alrededores de las cabeceras municipales, son de escasa extensión y cuentan con no más de 60 viviendas. Los barrios cerrados de grupos de ingreso medio-alto en La Calera serían escasos debido a que en la cabecera municipal predominan las viviendas para sectores populares y la construcción de conjuntos para tales grupos no ofrecen la homogeneidad social que si ofrece el área suburbana de Chía. En la Calera y Sopó, al igual que en Cota y en gran parte de Cajicá, no hay un proceso generalizado de masificación de esta tipología residencial, como consecuencia del auge en la construcción de condominios exclusivos de grupos de ingreso alto, en zonas alejadas a las cabeceras de esos municipios.

Figura 3-29: mapa de los condominios de clase media alta en Cajicá (2010).

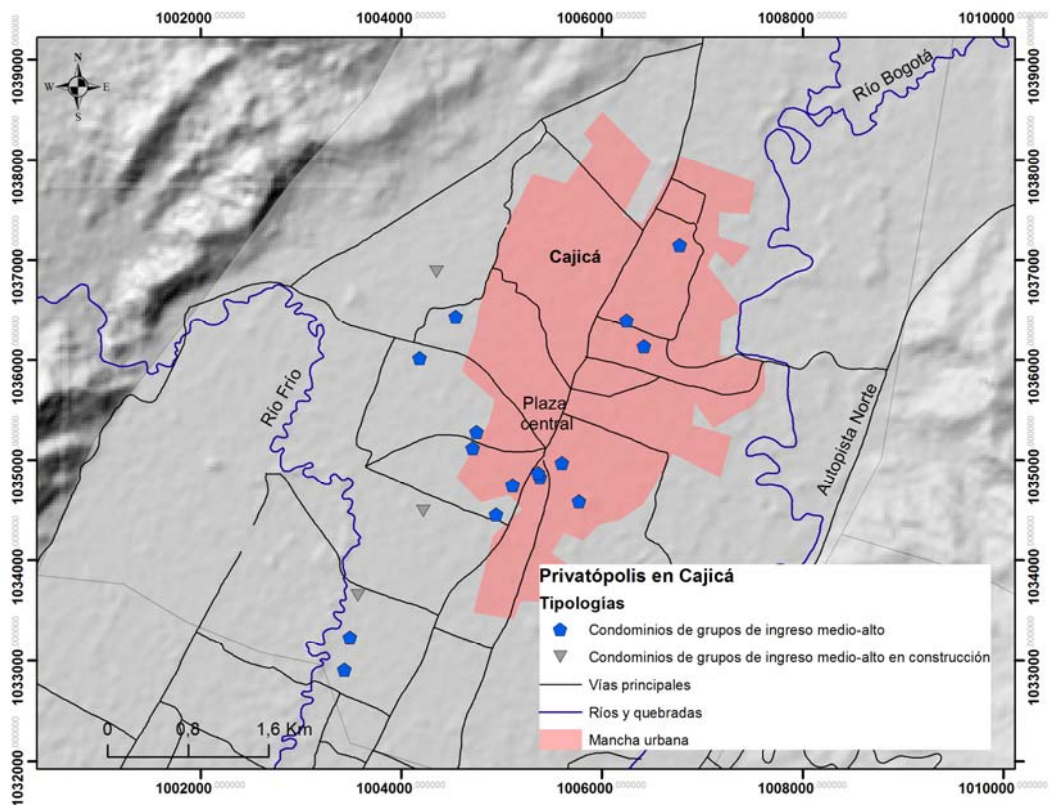
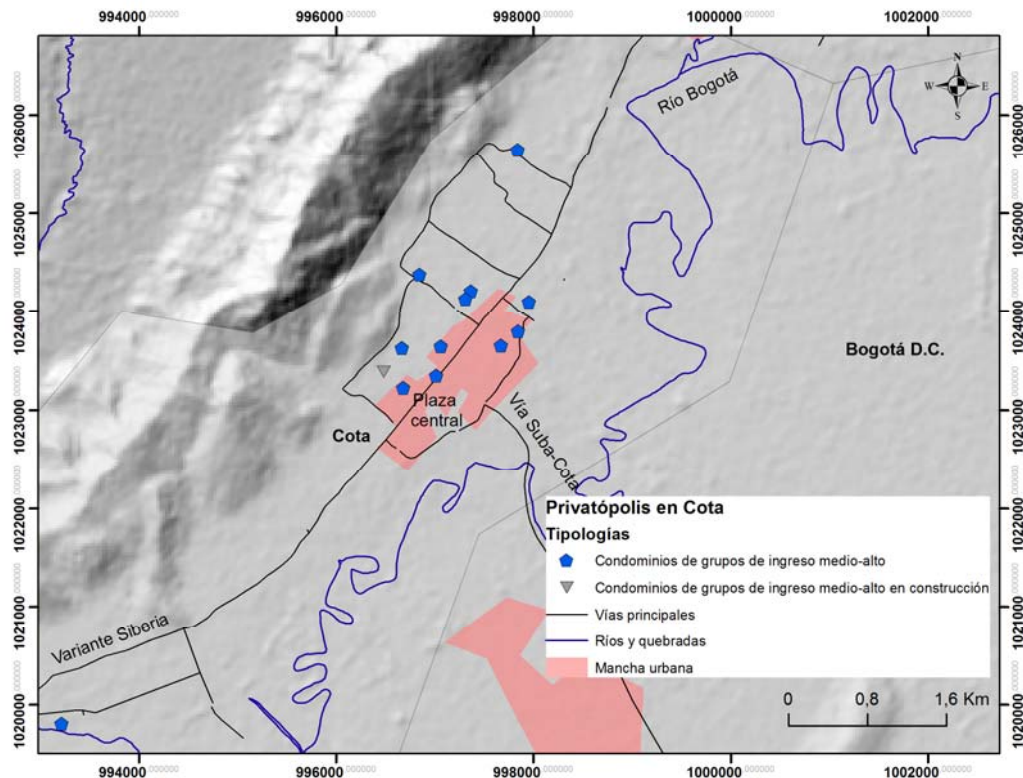


Figura 3-30: mapa de los condominios de clase media alta en Cota (2010).



### Privatópolis de condominios para grupos de ingreso alto

Los condominios de grupos de ingreso alto son solamente una de las tipologías residenciales de alto *standing* existentes en la periferia metropolitana norte, ya que hay también mansiones construidas por encargo, chalets, e incluso conjuntos de casas de lujo campestres, construidas por separado, que comparten cerramientos sin ser estrictamente una propiedad horizontal formal. No obstante, los condominios exclusivos de la clase alta son la modalidad de más auge y de mayor difusión territorial en el área de estudio.

Las privatópolis de condominios de grupos de ingreso alto están conformadas por grandes casas de más de 168 m<sup>2</sup>, algunas construidas en serie, en unidades unifamiliares –son muy pocos los proyectos de este tipo en los que la construcción sea en bloques multifamiliares–, cuentan con elementos tales como balcones amplios, terrazas y grandes ventanas. Además presentan áreas exteriores de considerable tamaño (patios y jardines), varias plazas de estacionamiento externo, así como garajes. Algunas de las viviendas de esta tipología, poseen sistemas digitales de control de funciones básicas del hogar (Domótica) que pueden ser dirigidos a distancia por celular. Tal como lo informa una nota periodística en 2009, cerca de 2500 casas en condominios exclusivos de grupos de ingreso alto tenían tales sistemas:

“[...] en vez de ayudantes de carne y hueso, las quintas, como las llaman algunos, utilizan tecnología para hacer las tareas. Conocidas también como casas inteligentes, detectan una fuga de gas y la controlan y se pueden administrar a distancia, por medio de un celular. El fenómeno se está registrando fuerte en Chía, Cajicá y Sopó y está posicionando a los tres municipios de Cundinamarca en esta tendencia, luego de grandes ciudades como Bogotá, Medellín y Bucaramanga<sup>52</sup>.” (El Tiempo 2009).

Este tipo de barrios cerrados han sido diseñados con la intención de simular el ambiente de los clubes campestres y aunque algunos hayan podido ser segundas residencias, ya para 2010 parecen ser en mayor proporción primeras residencias. Por ello, sus zonas comunales son denominadas “*Club House*”<sup>53</sup>, en las que se incluyen gimnasios, saunas, jacuzzis, baño

---

<sup>52</sup> Muchas casas de éste tipo incluyen sistemas de seguridad digitales que alcanzan precios exorbitantes, por lo que es posible inferir que son en gran proporción primeras residencias, así en el pasado algunas hayan funcionado como segundas residencias. Por ejemplo, el gerente de una empresa de seguridad afirma: “es que muchos bogotanos buscan en estas residencias su nuevo hogar y no las viviendas de fin de semana. Por eso requieren sistemas sofisticados de seguridad y comodidad” (El Tiempo 2012).

<sup>53</sup> Son las zonas en las que se reúnen los residentes de los condominios, equivalentes a los salones comunales demás barrios cerrados. Son elementos claves ya que al ser condominios tan extensos se reduce la interacción social cotidiana.

turcos, piscinas cubiertas y salones sociales. Las zonas comunes tienen canchas para la práctica de diferentes deportes –tenis, baloncesto, fútbol y hasta jaulas o campos de golf–, lagos artificiales, y senderos ecológicos en zonas de protección ambiental.

Los sistemas de seguridad, incluyen vigilancia 24 horas, un equipo de varios vigilantes distribuidos por toda la extensión del condominio, circuitos cerrados de televisión con cámaras de video, altos muros frecuentemente ocultos tras frondosos árboles, con los que se restringe la vista al interior.

Sean primeras o segundas residencias, las privatópolis de condominios de grupos de ingresos altos, han producido fuertes impactos en la estructura espacial de la periferia metropolitana norte. En la figura 3-31 se puede identificar cómo los barrios cerrados de esta tipología suelen localizarse muy lejos de las cabeceras municipales (entre 2 y 5 kilómetros en Chía, a 1 kilómetro en Cota y a más de 10 en La Calera). Chía, el primer municipio en el que se construyó un condominio entre finales de los ochenta y principios de los noventa –la urbanización Sindamanoy– al extremo oriente, en 2010 presentaba el mayor número de barrios cerrados de grupos de ingreso alto en tres zonas: al sur y suroriente, por fuera de la cabecera municipal pero en cercanías a la autopista norte; al extremo oriental sobre una zona montañosa (vereda Yerbabuena); y al noroccidente en adyacencias a otra zona de colinas y en la zona ya conurbada entre Chía y Cajicá.

En Cota aunque solamente existían dos barrios cerrados de este tipo en 2010, se localizaron sobre la zona oriental del municipio, en cercanías a la variante a Chía o a la vía Suba-Cota que conecta con Bogotá. De nuevo las privatópolis analizadas están algo alejadas de la cabecera municipal (figura 3-31).

En Cajicá, la zona oriental del municipio es una continuación de la zona de condominios de clase alta de Chía, aunque han aparecido dos barrios cerrados de esas características al sur, en la zona en donde predominan los condominios cerrados de grupos de ingreso medio-alto. En Sopó se encontraron dos condominios de clase alta alejados de la cabecera municipal pero bien conectados a la autopista norte.

Aunque las privatópolis de grupos de ingreso alto se concentran en el eje norte y nororiental, se identificaron cuatro de ellas en Mosquera, en el eje metropolitano occidental. En aquel municipio apareció en 2003 un condominio aledaño al Serrezuela Country Club y en años posteriores fueron construidos al menos tres barrios de ese tipo en una zona adyacente a la autopista (figura 3-32). Aunque no hay en el 2012 nuevos proyectos para las clases altas, es importante resaltar que el caso de Mosquera ratifica una de las premisas de los modelos de

Bähr y Borsdorf (2005) y Janochska (2002): la irrupción de barrios cerrados exclusivos en sectores de medianos ingresos.

**Figura 3-31:** mapa de los condominios exclusivos de clase alta en Cota, Chía, Cajicá y Sopó (2010).

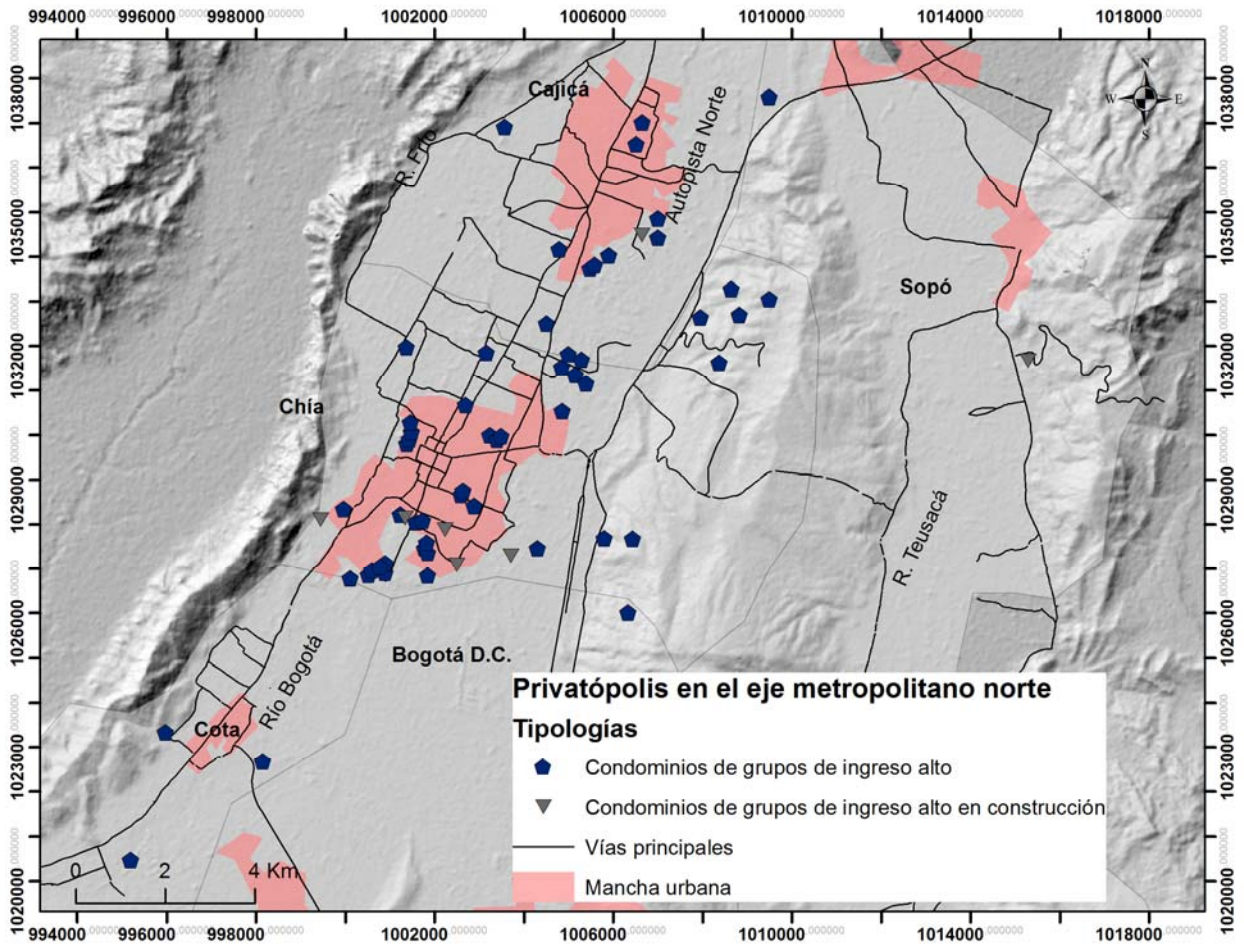
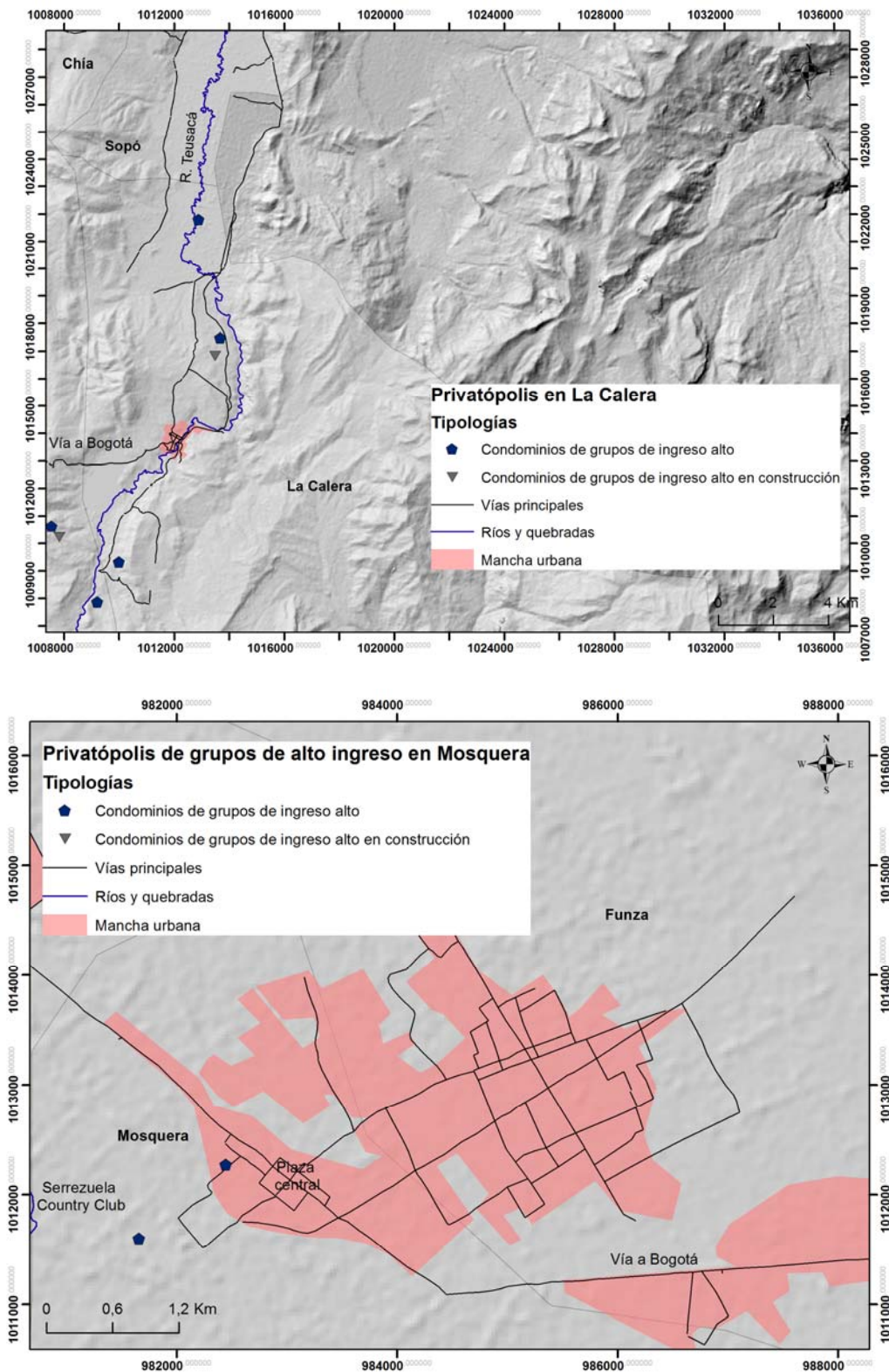


Figura 3-32: mapa de los condominios de clase alta en La Calera (2010) y en Mosquera (2010).





Finalmente, en La Calera a pesar de existir solamente cinco condominios cerrados de clase alta en 2010 (figura 3-32, véase *supra*), estos corresponden a los de mejor tamaño y con más equipamientos de toda la región metropolitana (figura 3-33). Al igual que en los otros municipios, se ubican a una gran distancia del casco urbano municipal, pero muy cerca a las vías principales que conectan con Bogotá.

El entorno de los condominios exclusivos de clase alta varía según el municipio. En ciertos lugares de Mosquera, Chía, Cajicá, Cota y norte de Sopó, la existencia previa de clubes campestres atrajo la construcción de barrios cerrados de este tipo; en otras zonas fue la calidad paisajística y el entorno natural, los detonantes para localizar grandes condominios, en especial en zonas elevadas y con bosques (como en Yerbabuena) o en el valle del Río Teusacá, aunque también han sido implantados en áreas de fragilidad ambiental, tales como las rondas de ríos Frío y Bogotá. Los elementos mencionados no son excluyentes y desde luego, hay condominios que gozan de cercanía a clubes campestres y áreas naturales de gran valor ambiental de manera simultánea. Lo que sí es regla para todos los condominios de la categoría es su relativo aislamiento de las zonas urbanas municipales<sup>54</sup>, en lo que puede ser considerada como una estrategia de autosegregación y su alta conectividad a las principales vías de la región metropolitana.



**Figura 3-33:** privatópolis de grupos de ingreso alto, en La Calera –Condominio Praderas del Potosí–. Hay un centro comercial para sus residentes, acceso a la vía principal, una porción

<sup>54</sup> Algunos condominios tienen centros comerciales propios. En especial los que están al norte de La Calera. Por ello, la cercanía a los grandes centros comerciales no es una variable de relevancia para la implantación de condominios de clase alta.

privada de la ronda del Río Teusacá, así como lagunas artificiales e instalaciones deportivas de diversos tipos.

El escaso auge en la construcción de los condominios de grupos de ingreso medio-alto en ciertos municipios, tiene que ver con una oleada reciente de edificación de barrios cerrados para clases altas. Por ejemplo, en Cota, se pudo constatar en campo, la construcción de al menos cuatro condominios de grupos de altos ingresos, siguiendo la variante hacia Chía, en un sector aledaño al Río Bogotá. En este sector, además, se han hecho rellenos de entre 2 y 3 metros, para evitar las inundaciones. Por otro lado, el auge de ésta tipología en Cota se da también en Chía, donde, se han construido nuevas etapas del Condominio Encenillos de Sindamanoy en sectores orientales aledaños al Río Bogotá, mientras que al oriente de Cajicá y sur de Sopó, recientemente han empezado ofertarse una gran cantidad de nuevos condominios para grupos de ingreso alto.

Lo anterior demuestra que en el eje norte la oferta de vivienda nueva para grupos de ingreso alto ha generado una disminución en los proyectos nuevos para las clases medias altas, de la misma manera en que en los municipios metropolitanos del occidente la construcción de vivienda para grupos de ingreso medio ha desplazado la de conjuntos de interés social, confirmando que el auge de los barrios cerrados, es de claro carácter especulativo.

### **3.3 La localización relativa de los barrios cerrados**

Como etapa previa al análisis de los impactos socioespaciales, asociados a los barrios cerrados en la región metropolitana, se realizó un análisis espacial de ciertos aspectos de cada tipología analizada que no son fácilmente identificables: la distancia a las principales vías que conectan la periferia metropolitana y el grado de concentración o segregación existente en cada tipología, tanto a nivel agregado como por municipios.

#### **3.3.1 La accesibilidad a las precariópolis y las privatópolis**

Al realizar un análisis de distancias –mediante la herramienta *buffer*– en el que se contaron el número de barrios cerrados de cada tipología en cada zona de distancia, se obtuvo que la cercanía a las principales autopistas es una variable que da cuenta de importantes diferencias entre cada categoría residencial.

Aunque todos los barrios ya sean privatópolis o precariópolis cuentan con vías de acceso, el análisis de las distancias a los principales ejes viales que conectan con Bogotá, revela una alta correlación entre los barrios de clase alta y la cercanía a las autopistas. Por otra parte,

las precariópolis de conjuntos de viviendas y edificios de interés prioritario suelen estar en su mayoría ubicadas entre los 500 y 1000 metros (tabla 3-1) de distancia a dichas autopistas y las precariópolis de conjuntos de viviendas y edificios de interés social están regularmente entre 200 y 1000 metros, e incluso algunas están más alejadas.

En la tabla 3-1 se puede identificar que la cercanía a los ejes viales más importantes, es mucho mayor en las privatópolis que en las precariópolis. No obstante, dentro de las subcategorías residenciales de las primeras, son los condominios de grupo de ingreso medio, los más cercanos en un rango de entre 100 y 500 metros; los condominios de clases medias altas, por el contrario parecen estar más distantes a las vías principales, mientras que los condominios de grupos de ingreso altos se encuentran frecuentemente entre los 200 y 1000 metros, aunque ambas categorías muestran un importante porcentaje por fuera del rango de más de 1 kilómetro (de entre 15 y 20%).

**Tabla 3-1:** distancias promedio a las vías principales en cada tipología residencial.

Tipo (%) /Distancia	Hasta 50 metros	Hasta 100 metros	Hasta 200 metros	Hasta 500 metros	Hasta 1000 metros	Hasta más de 1000 metros
Precariópolis de conjuntos de viviendas y edificios de interés prioritario.	6,7	9,7	14,5	35,5	100,0	-
Precariópolis de conjuntos de viviendas y edificios de interés social.	8,8	19,6	33,3	65,7	88,2	100
Privatópolis de condominios grupos de ingreso medio	8,9	23,2	33,9	76,8	94,6	100
Privatópolis de condominios de grupos de ingreso medio-alto	6,8	13,0	27,2	57,4	79,6	100
Privatópolis de condominios de grupos de ingreso alto	5,0	15,0	36,7	66,7	85,0	100

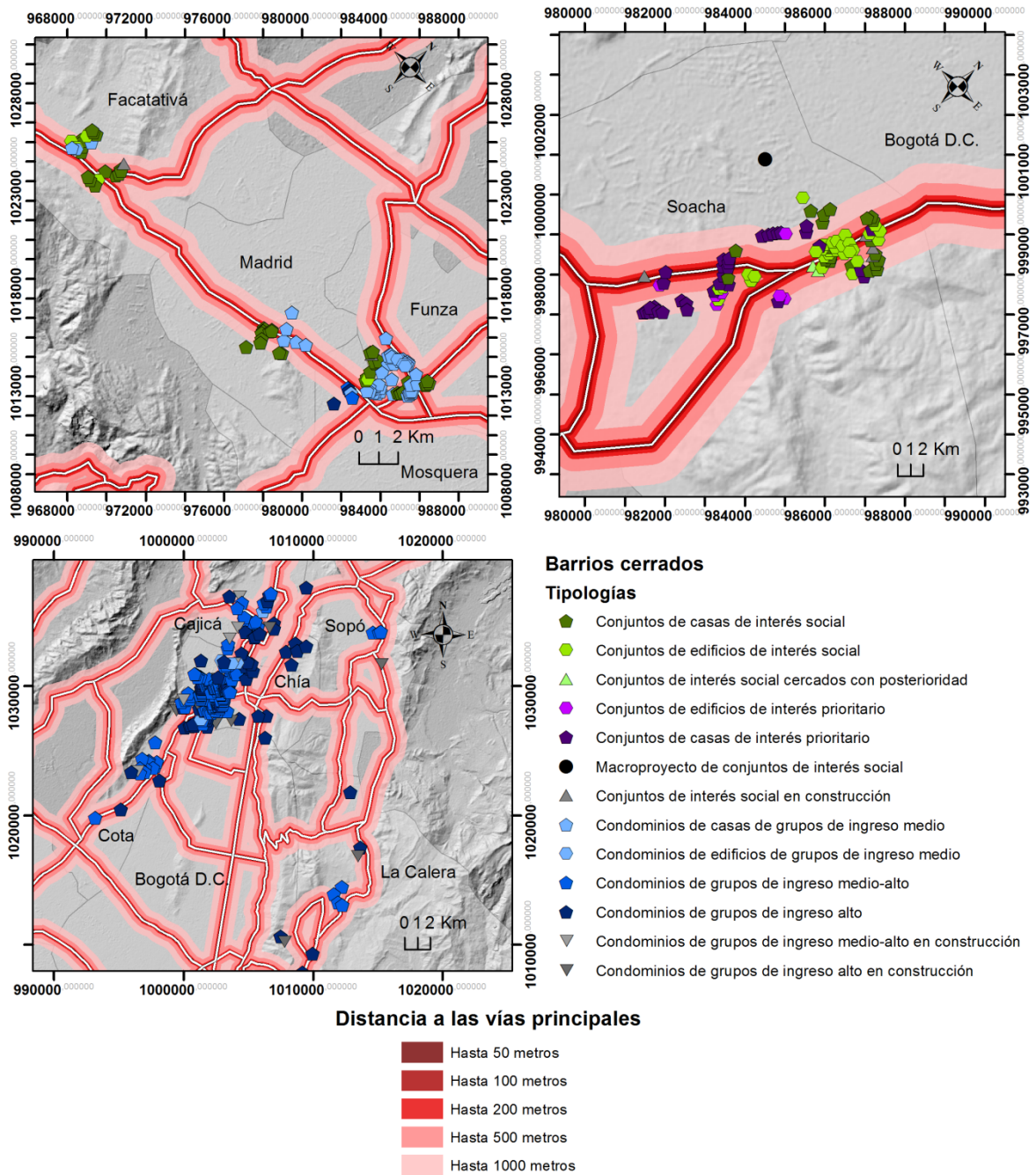
Lo que demuestra lo anterior es la baja accesibilidad de las precariópolis, en barrios con bajas tasas de motorización y mayores costos de desplazamiento. Por otro lado, la mayor

accesibilidad de las privatópolis de grupos de ingreso medio confirma que la cercanía a las vías es uno de los factores de elección residencial más importantes dentro de esta categoría social, mientras que para los hogares residentes en las privatópolis de grupos de ingreso medio-alto y alto, la cercanía a las vías principales parece ser algo menos importante que la cercanía a un entorno de calidad ambiental o la posibilidad de un mayor aislamiento.

En la figura 3-34 es posible identificar los patrones descritos con anterioridad. En Soacha (mapa de la derecha) solamente algunas precariópolis de grupos de ingreso medio-bajo están cerca a las vías principales (en especial los conjuntos de edificios de reciente construcción y mejor accesibilidad), mientras que las precariópolis de clases bajas, además de estar en la periferia de la periferia, son la tipología residencial con menores niveles de accesibilidad. Los conjuntos de grupos de ingreso medio bajo, poseen menos accesibilidad (mapa izquierdo arriba) en municipios como Madrid, Mosquera y Facatativá que en Soacha debido a que son las privatópolis de clases medias, las que ocupan los lugares más cercanos a las autopistas. Por ello, el discurso al que recurren las constructoras para ofrecer los condominios en el occidente es el de la comodidad y la accesibilidad, jugando un rol menos importante el aspecto ambiental.

En la periferia metropolitana norte (mapa izquierdo abajo) las privatópolis de grupos de ingreso medio-alto, tienen ubicaciones muy heterogéneas en cuanto a las distancias a las autopistas principales. Algunas de éstas se encuentran cercanas a las vías principales, sobre todo en Cajicá, Cota y Sopó, mientras que una gran proporción se ubican bastante alejadas en Chía. Las privatópolis de grupos de ingreso alto, muestran una importante accesibilidad en La Calera, pero no en Chía en donde se disponen en los lugares de mejores cualidades ambientales, por lo general más alejadas. Por ello, el discurso del disfrute de la tranquilidad y la naturaleza es vital en el *marketing* de barrios cerrados de este tipo, mientras que la accesibilidad poco se menciona.

**Figura 3-34:** mapas de distancias a las vías principales y localización de barrios cerrados en la periferia metropolitana occidente, sur y norte.





### 3.3.2 Patrones de segregación residencial en los barrios cerrados de la región metropolitana

Es usual en los estudios sobre segregación de grupos sociales en la ciudad, tomar como referencia la unidad del hogar. No obstante, en este trabajo se prefirió empezar desde otro punto diferente: el grado de concentración espacial de las distintas tipologías residenciales de los barrios cerrados. El análisis de la segregación, entendido en este punto como el nivel de concentración por diferentes tipologías, no suplanta la necesidad de evaluaciones de la segregación social y espacial por hogares, sino que pretende ofrecer una medida introductoria del fenómeno en la región metropolitana de Bogotá y además identificar el impacto que los barrios cerrados han tenido en el mosaico socioespacial de la región.

La primera medida calculada fue el Índice de Segregación Global (ISEG) propuesto por Buzai y Baxendale (2006), que relaciona el número de barrios cerrados totales con la cantidad en cada subgrupo, útil para identificar el nivel de concentración propio de cada categoría residencial<sup>55</sup>. Como es evidente en los mapas anteriores hay pocas tipologías de barrios cerrados que se localicen simultáneamente en los tres ejes metropolitanos; por ello el ISEG, cuyos valores menores a 1 dan cuenta de la inexistencia de concentración significativa y los que son mayores a esa cifra denotan la existencia de segregación, es particularmente alto en todas las categorías residenciales.

En el caso de las precariópolis de conjuntos de viviendas y edificios de interés prioritario el índice es de 1,87, para las precariópolis de conjuntos de viviendas y edificios de interés social es de 7,02, de 7,13 para los condominios grupos de ingreso medio, 4,06 para los condominios de clase media alta y de 6,35 en el caso de los condominios exclusivos grupos de ingreso alto. Ello indica niveles muy altos de concentración en el área de estudio en general, para los barrios cerrados de ingreso medio, medio-bajo y alto. Curiosamente, las cifras para las clases bajas y medias altas son las más bajas. No obstante, la existencia de índices de segregación tan altos en todas las categorías hace relevante un análisis pormenorizado por categorías y municipios.

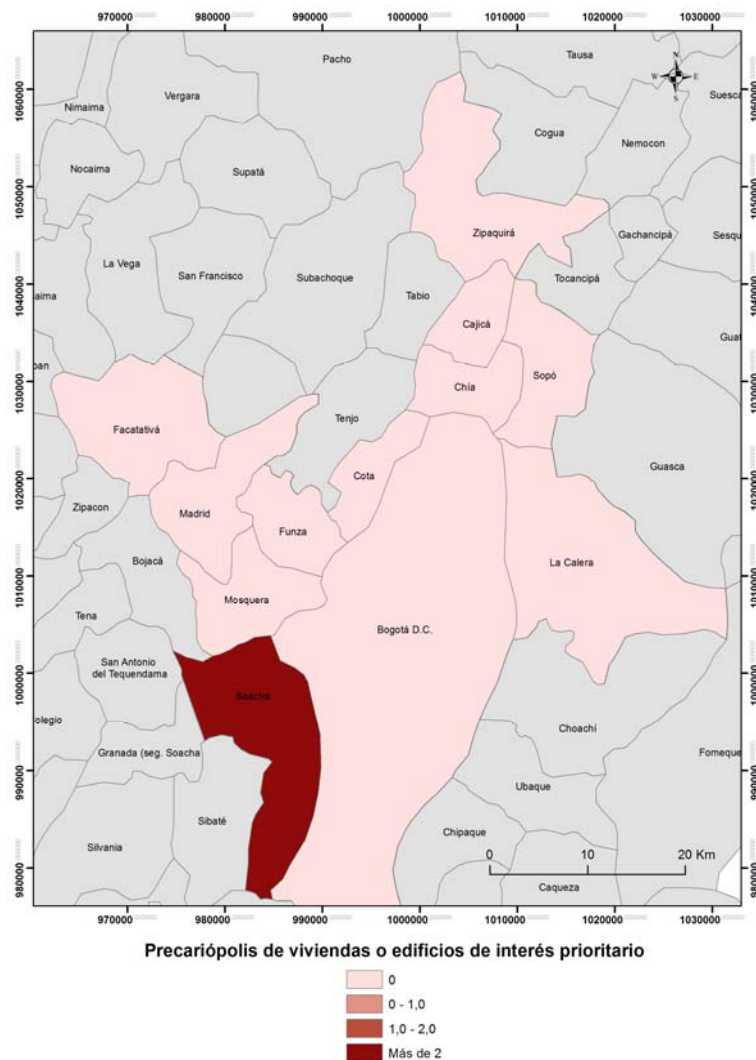
---

<sup>55</sup> Ver el capítulo 1 que incluye las formulas y el procedimiento de cálculo de tales indicadores.

Precariópolis y privatópolis en la región metropolitana de Bogotá. (1990-2010).  
Un análisis socioespacial de los barrios cerrados.

Calculando el Índice de Segregación Areal (ISEA), que establece una relación entre el total de barrios cerrados en un municipio y la cantidad por cada subgrupo (ver anexo 1), en donde valores menores a 1 significan poca segregación, entre 1 y 2 segregación moderada y mayor a 2, gran segregación, se obtuvieron los siguientes mapas. En la figura 3-35, es evidente que las precariópolis de grupos de ingreso bajo ostentan un índice de segregación muy alto (3,75) y que además no existen barrios cerrados de este tipo en ninguno de los municipios del área de estudio aparte de Soacha.

**Figura 3-35:** índice de segregación areal (ISEA) en las precariópolis de viviendas y edificios de interés prioritario.



Los niveles de segregación van aumentando a medida que se analizan más categorías. Los índices de segregación para los barrios cerrados, sean de casas o apartamentos, de grupos de ingreso medio-bajo, son excepcionalmente altos en casi



todos los municipios donde se localizan (figura 3-36): en Zipaquirá, Facatativá, Madrid y Soacha (4,03, 3,61, 2,44 y 2,06, respectivamente) los niveles de segregación son muy altos, mientras que en Funza es moderada (1,21) y en Mosquera baja (0,68).

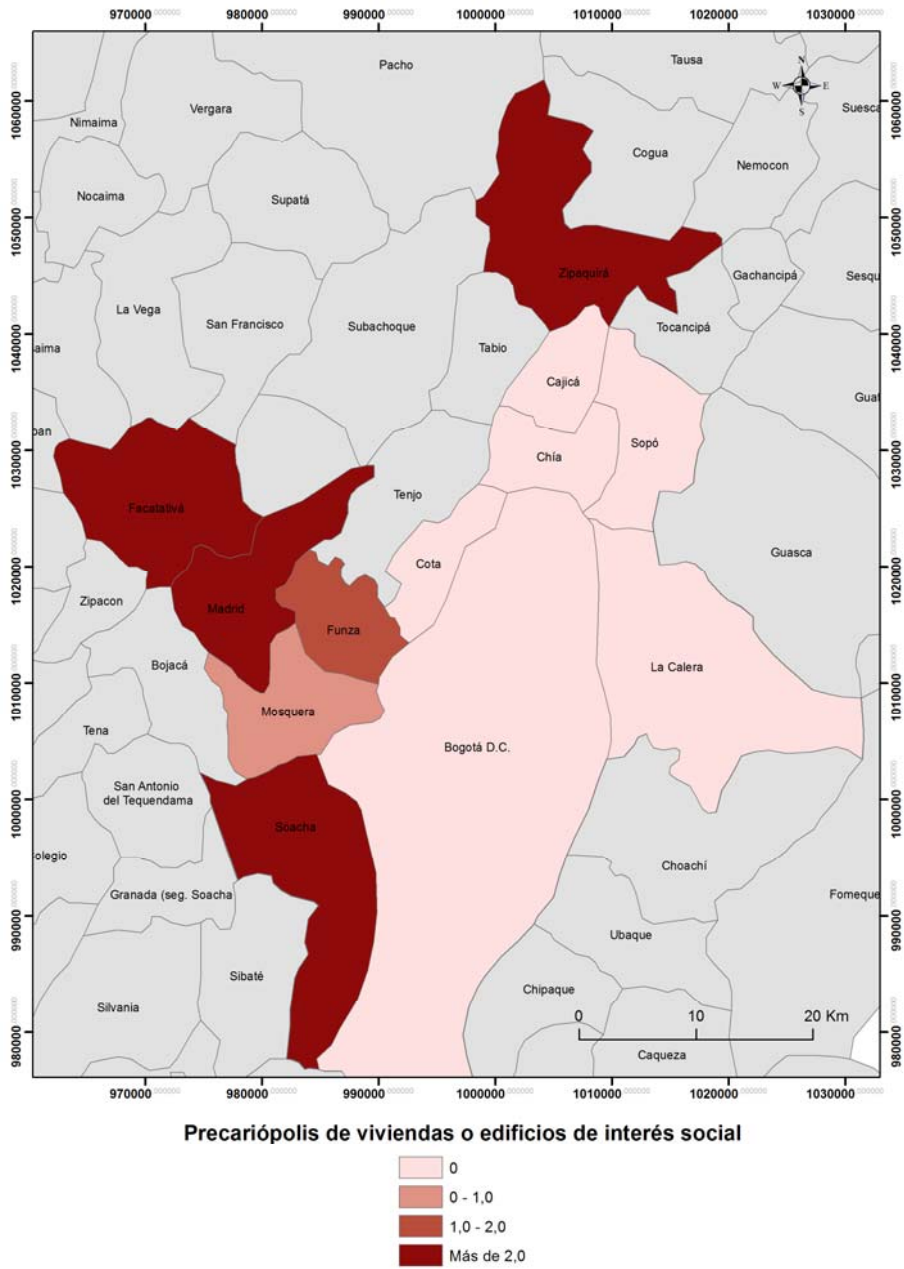
En los municipios de baja concentración de precariópolis de interés social del eje metropolitano occidental, se identificaron los niveles más altos de segregación para los barrios cerrados de grupos de ingreso medio (figura 3-37). A pesar de la existencia de índices bajos de concentración (para barrios cerrados de clase media) en municipios como Cajicá y Chía, en donde tal categoría es minoritaria, en Funza tal tipología presentó un índice de 5,06, en Mosquera 4,16 y algo menor en Madrid con 3,46 por lo que tal sector es el eje de mayor concentración de las clases medias que se han instalado fuera de Bogotá.

Contrariamente, a los grupos de ingreso medio, las privatópolis de clases medias altas se encuentran difundidas por toda la periferia norte y nororiental (figura 3-38), por los que los índices areales de segregación son más bajos para esta tipología. Solamente Cota muestra un valor algo significativo (2,23), y en los demás municipios tales como Cajicá, Chía, La Calera y Sopó los índices varían entre 1,21 y 1,90.

Finalmente, las privatópolis más exclusivas se hallan concentradas en mayor medida en los municipios de La Calera y Sopó (figura 3-39), con índices de segregación de 4,1 y 2,46 respectivamente. Chía, Cajicá y Cota al norte presentan valores comprendidos entre 1,34 y 1,68 y al occidente la cifra de 1,55 revela una concentración moderada de barrios cerrados de grupos de ingreso alto en Mosquera.

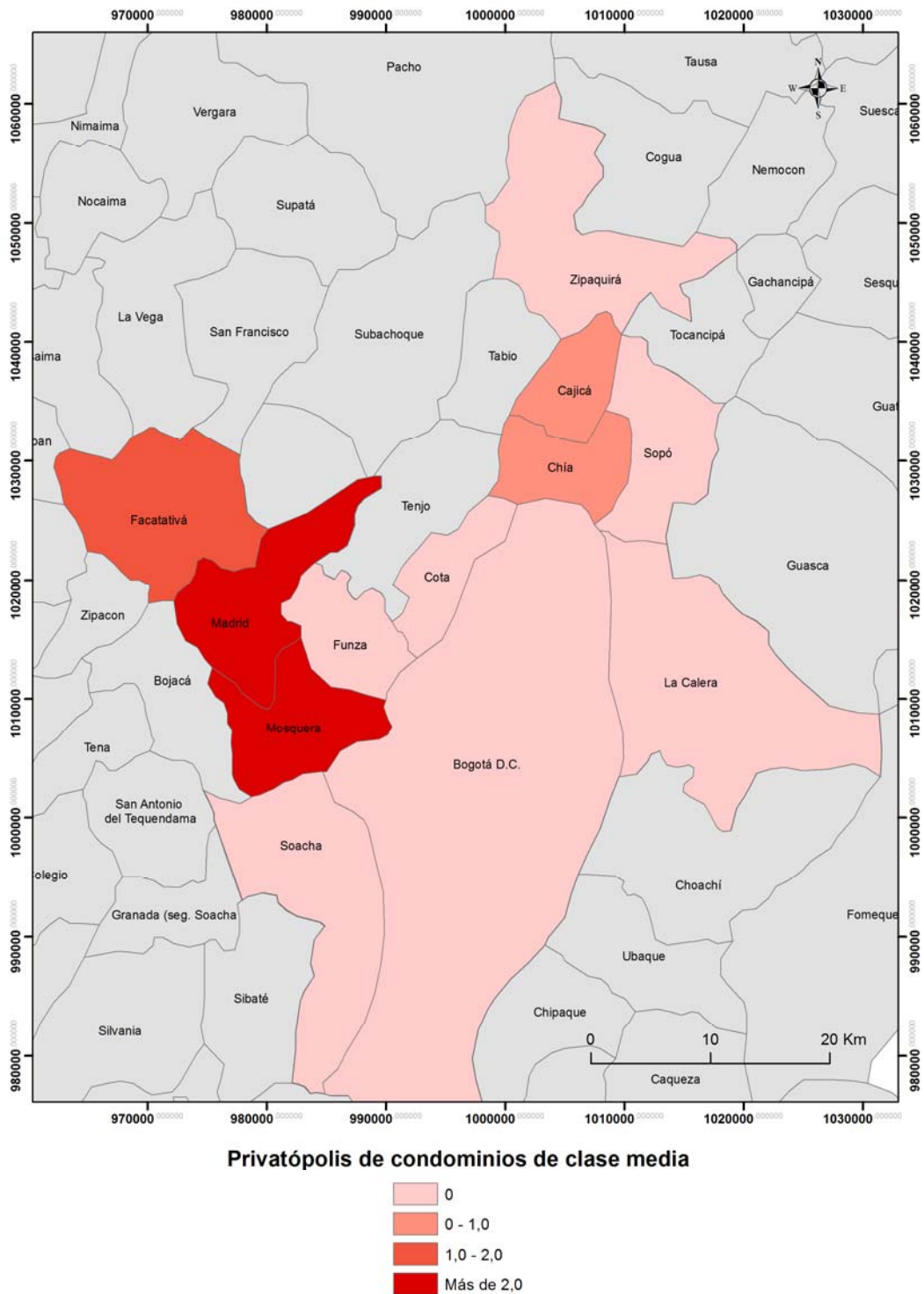
El indicador analizado da cuenta de cómo los barrios cerrados han sido un elemento que potencia la segregación residencial en los municipios metropolitanos en los que se implantan. El eje sur es una zona segregada para los barrios cerrados de clase baja, en el eje occidental la segregación ha alcanzado niveles muy importantes para los dos sectores medios (grupos de ingreso medio y medio-bajo), en el eje norte la segregación existente para los barrios cerrados de grupos de ingresos altos es moderada, pero contrasta con niveles muy altos de concentración de los condominios exclusivos de clase alta en el eje nororiental.

Precariópolis y privatópolis en la región metropolitana de Bogotá. (1990-2010).  
Un análisis socioespacial de los barrios cerrados.



**Figura 3-36:** índice de segregación areal (ISEA) en las precariópolis de viviendas y edificios de interés social.

**Figura 3-37:** índice de segregación areal (ISEA) en las privatópolis de condominios de grupos de ingreso medio.



**Figura 3-38:** índice de segregación areal (ISEA) en las privatópolis de condominios de grupos de ingreso medio-alto.

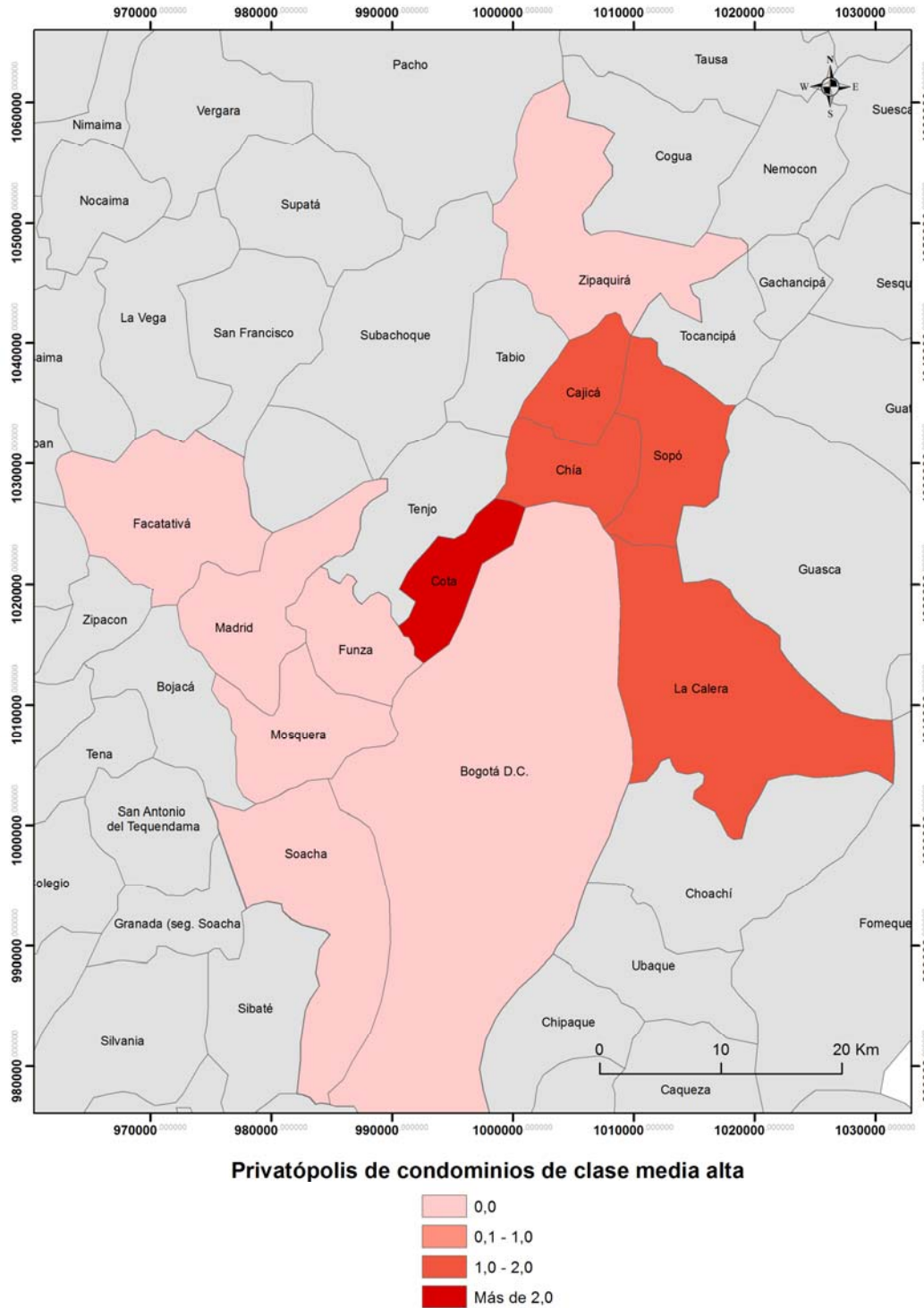
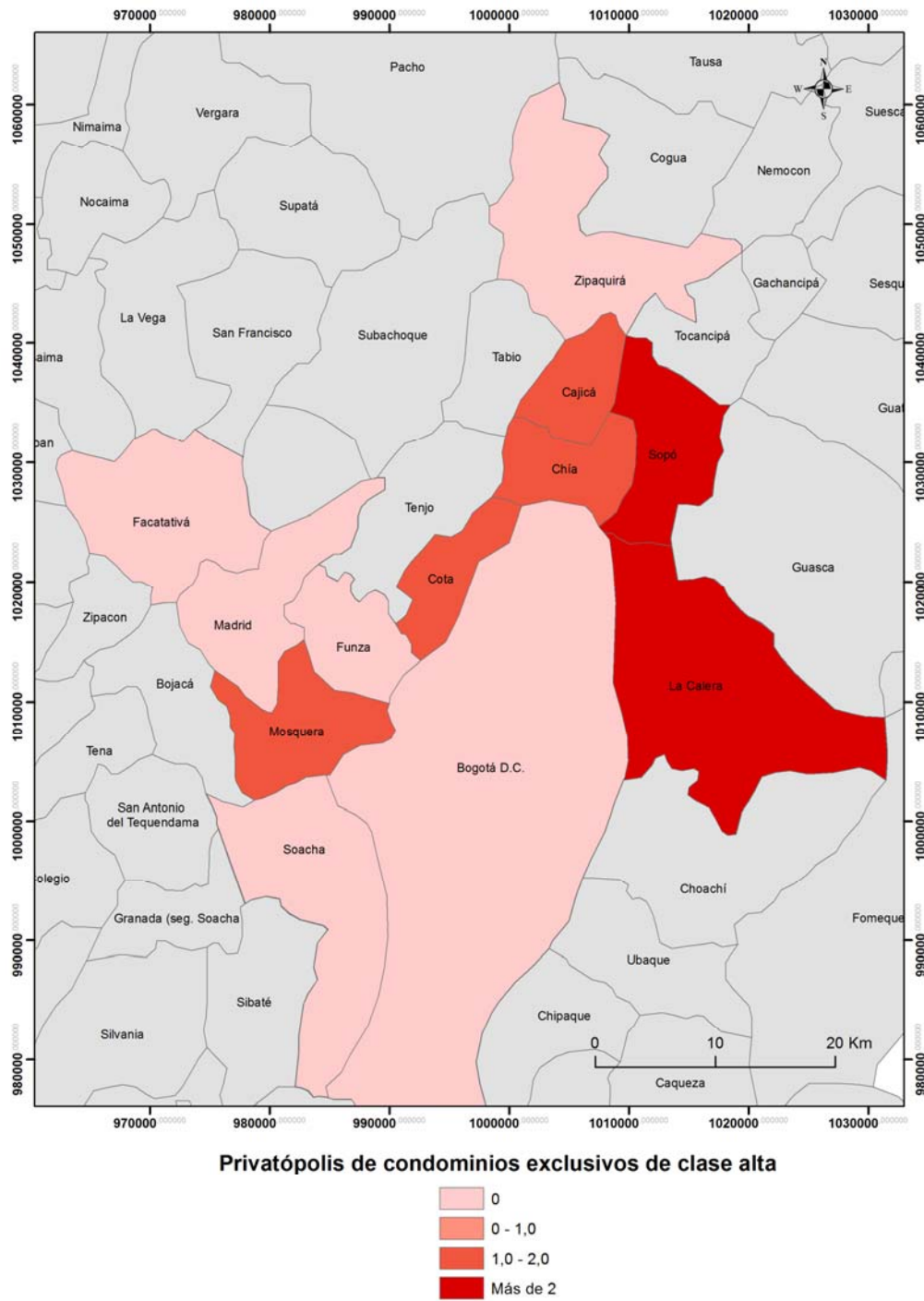


Figura 3-39: índice de segregación areal (ISEA) en las privatópolis de condominios grupos de ingreso alto.



### **3.4 Auge de los barrios cerrados y cambios en la geografía social metropolitana**

Aunque los barrios cerrados no son la única modalidad residencial existente en el área metropolitana de Bogotá, su dinámico proceso de masificación va a la par de importantes cambios en la configuración de la geografía social del área. Por tal motivo, en este apartado se hará un análisis de correlación espacial entre distintas condiciones demográficas, socioeconómicas o de disponibilidad de equipamientos y la localización de las privatópolis y precariópolis. En primer lugar se analizaron las principales transformaciones demográficas entre 1993 y 2005, para luego analizar la movilidad pendular, su correspondencia con el mapa de disponibilidad de equipamientos y el nuevo mapa de grupos socioeconómicos en 2005, derivado del análisis del Censo de 2005<sup>56</sup>.

#### **3.4.1 Las transformaciones sociodemográficas**

El porcentaje anual de crecimiento demográfico entre 1993 y 2005 da cuenta de que los municipios metropolitanos han seguido sendas diferentes. Los municipios que presentaron un mayor dinamismo en la construcción de barrios cerrados, en el occidente, Funza y Mosquera, crecieron en sus cabeceras 20 y 10,6%, respectivamente; crecimiento que se concentró de manera muy marcada en los núcleos centrales y con decrecimiento en el resto (Funza -0,9 y Mosquera, -1,3), confirmando que tales municipios del occidente han crecido de manera compacta desde la zona central.

Un segundo grupo de municipios con un elevado porcentaje de crecimiento en las cabeceras municipales lo conforman Sopó, Chía, Zipaquirá, Cota y Soacha (9,2%, 6,3%, 5,9%, 5,2%, respectivamente), la mayoría de ellos con un número importante de barrios cerrados. No obstante, surge una importante diferencia entre ellos en cuanto al crecimiento en el área rural ya que Sopó, Chía, Zipaquirá y Cota presentan valores altos de 6,1%, 7,6%, 3,7% y 8,2% respectivamente, mientras que Soacha presenta un valor negativo de -4,69% anual entre 1993 y 2005. Ello indica que los barrios cerrados

---

<sup>56</sup> Ello debido a que las variables socioeconómicas difieren de un censo a otro y no son comparables. El censo de 1993 presenta variables poco adecuadas para un análisis de ese tipo, mientras que los datos de las Encuestas de Hogares no cubren la totalidad del área de estudio.

suburbanos de grupos de ingreso medio-alto y alto, ubicados al norte, han contribuido de manera decisiva a mantener altas las tasas de crecimiento tanto en las cabeceras como en el resto de los municipios del norte de la periferia metropolitana, situación que no se da en Soacha.

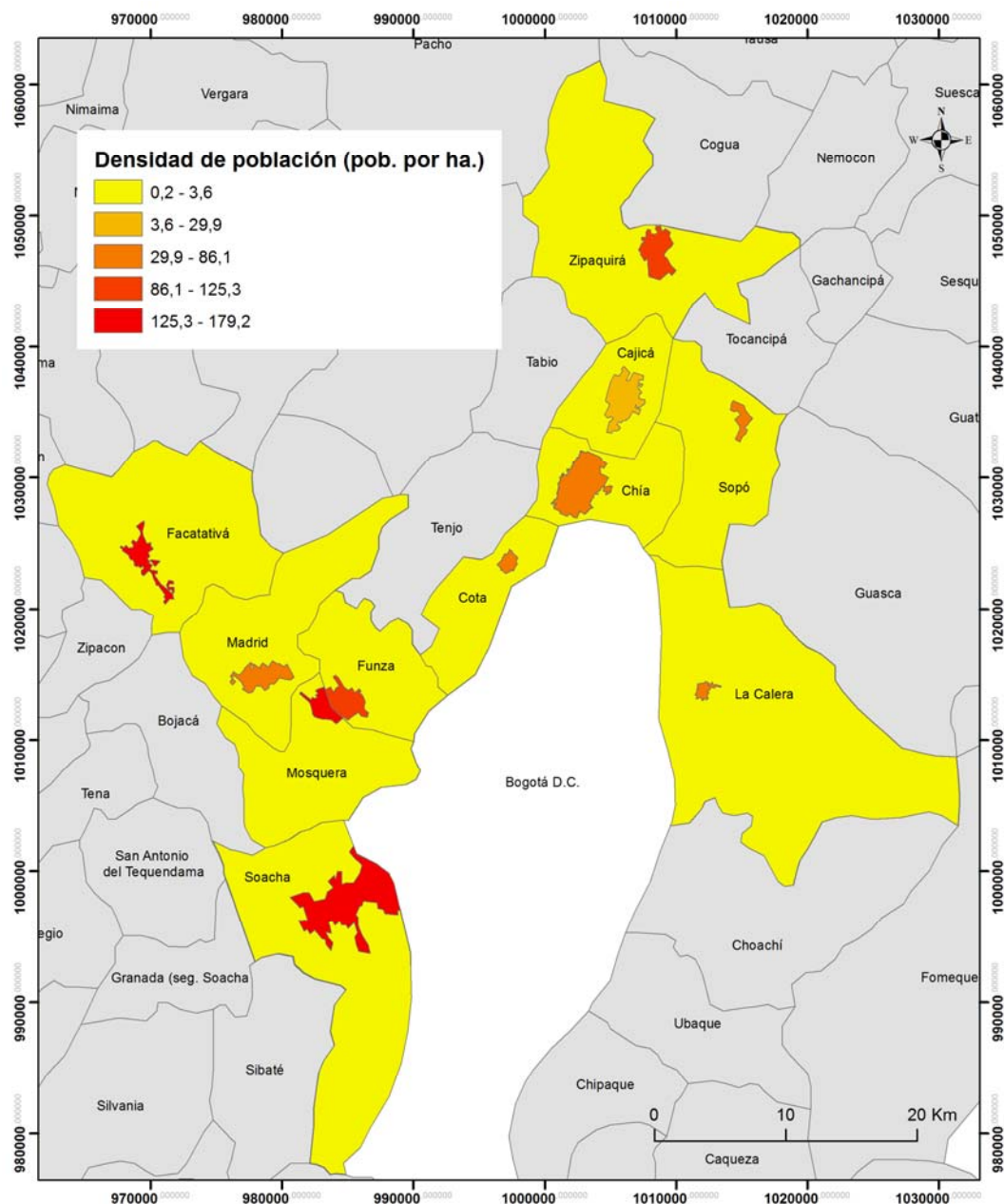
El tercer grupo está compuesto de municipios con porcentajes anuales de crecimiento más bajos en las cabeceras. La Calera, Cajicá, Madrid, Bogotá y Facatativá con porcentajes de 4,9%, 4,5%, 4,1%, 3,6% y 3,1%, respectivamente. Asimismo, tales municipios poseen porcentajes anuales de crecimiento positivos en los sectores del resto; en el norte (Cajicá y La Calera, de 8,1% y 4%, respectivamente), los barrios cerrados de clases medias altas y altas, contribuyen significativamente a ese fenómeno mientras que en Madrid, Facatativá e incluso Bogotá pueden los valores positivos no están ligados a la construcción de conjuntos cerrados debido a que su ubicación se da en las cabeceras municipales.

Las dinámicas de crecimiento demográfico han configurado un mapa de densidades en el que las privatópolis de grupos de ingreso medio-alto y alto se localizan en zonas de bajas y medianas densidades de población. En la figura 3-40 es evidente que los municipios del norte, a excepción de Zipaquirá, poseen niveles de entre 29 y 86 habitantes por hectárea en las cabeceras municipales (en Chía, Cota y La Calera) o menores a 29hab/ha (para el caso de Cajicá) y muy bajas densidades en el resto del municipio.

Por el contrario las precariópolis de viviendas o edificios de interés social y prioritario se localizan en municipios que cuentan con niveles de densidad medianamente altos como en el caso de Funza o Zipaquirá, en un rango de entre 86 y 125hab/ha o en municipios con la mayor densidad del área de estudio como Soacha, Mosquera y Facatativá (entre 125 y 179hab/ha).

No obstante, si tales densidades se comparan con las de Bogotá, que han variado entre 120 y 150 habitantes por hectárea en el siglo XX (Dureau 2006) y que en 2005 tenía 185 hab/ha, las de los municipios metropolitanos resultan ser más bajas. Solamente, las cabeceras municipales en donde se localizan barrios cerrados de grupos de ingreso medio-bajo y bajo, son las que más se acercan a la densidad de Bogotá alcanzando en 2005, valores de entre 170 y 179 (en Facatativá, Mosquera y Soacha).

Figura 3-40: densidad de población en habitantes por hectáreas para el año 2005.



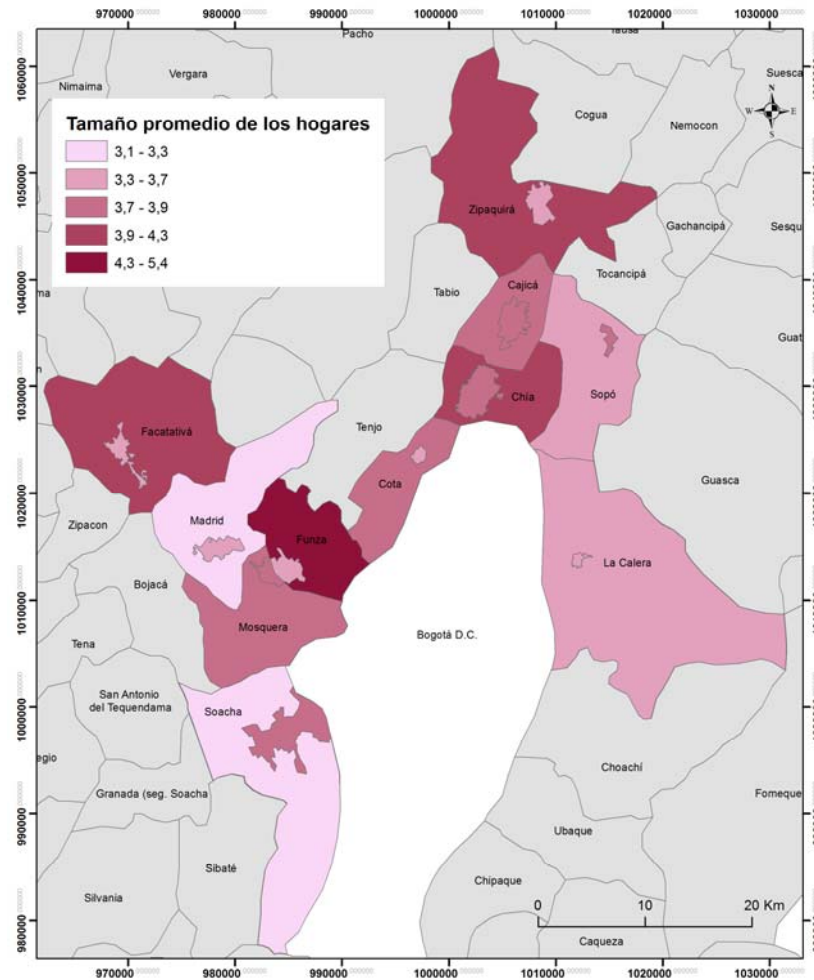
Datos: Censo de población de 2005 (DANE 2005).

El indicador del tamaño promedio de los hogares en el área metropolitana (figura 3-41) da cuenta de que en ninguno de los casos, la cabecera municipal presenta hogares más grandes que los del resto. Aunque en los indicadores anteriores existían relaciones identificables entre cada variable y los tipos de barrios cerrados, no es así para el tamaño promedio del hogar. Las diferencias no son muy significativas, los hogares más pequeños, de entre 3,3 y 3,9 personas por hogar por lo general se



localizan en las cabeceras municipales, mientras que sólo La Calera y Sopó presentan valores bajos en la zona del resto. En las áreas del resto en Chía y Cota por el contrario, hay hogares de más tamaño que en el eje nororiental, mientras que en Zipaquirá, Funza y Facatativá predominan hogares más grandes.

**Figura 3-41:** tamaño promedio de los hogares en 2005 (habitantes por hogar).



Datos: Censo de población de 2005 (DANE 2005).

Detrás de esta relativa homogeneización del tamaño promedio de los hogares en las cabeceras municipales, relacionada también con el paso hacia fases avanzadas de la Transición Demográfica<sup>57</sup>, está involucrada la variable migratoria, sumamente

<sup>57</sup> Debido al paso de hogares con más de 5 personas hacia otros con 4 o menos integrantes debido a la disminución de las tasas de fecundidad.

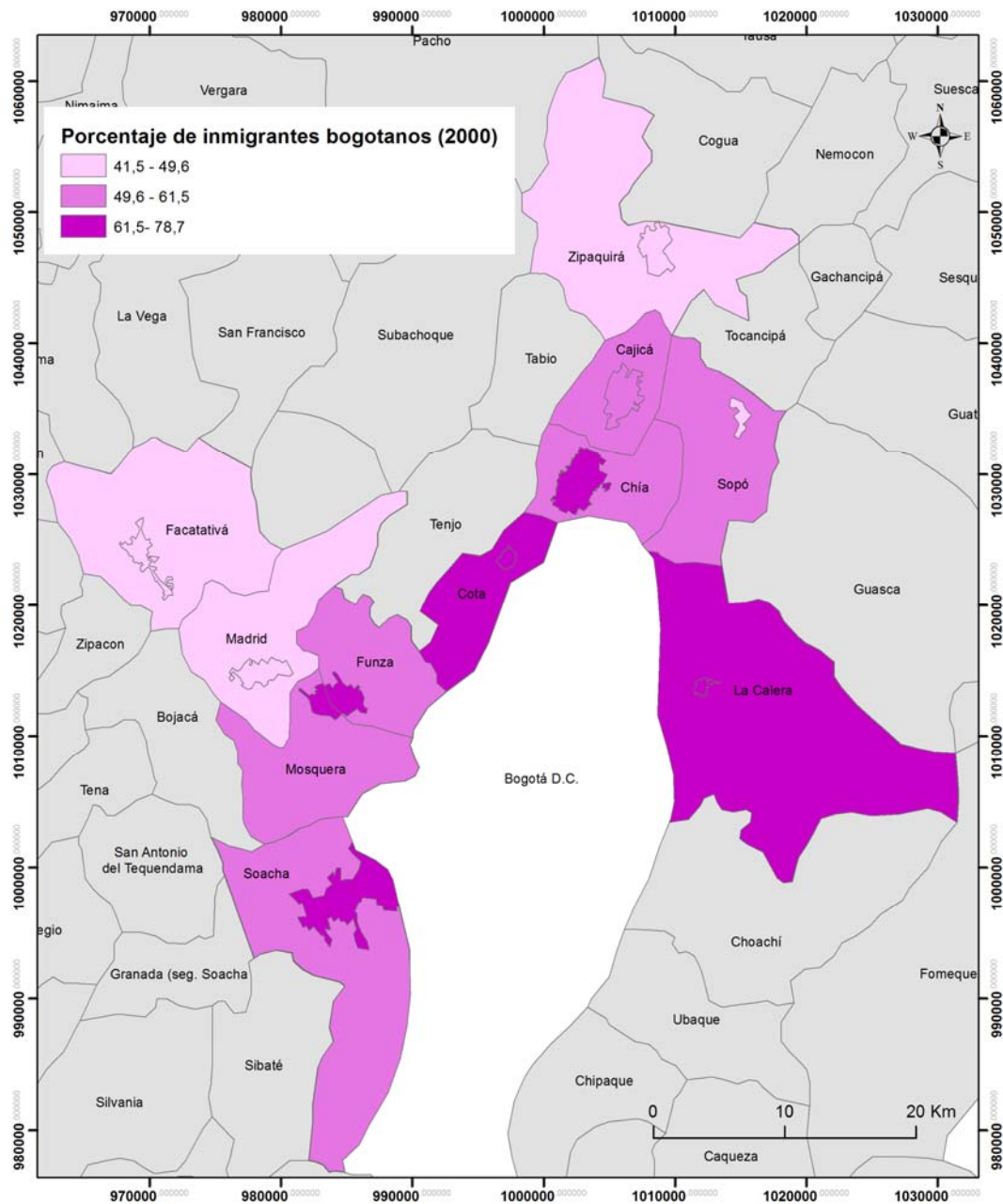
dinámica en el área metropolitana y representada por cabeceras y restos en la figura 3-42.

Al desagregar los porcentajes de inmigración, proveniente entre 2000 y 2005 desde Bogotá se puede deducir que una gran cantidad de hogares de grupos de ingreso medio-alto y alto, se desplazaron al norte del área metropolitana (por lo general con tamaños de entre 3,3 y 4 personas por hogar), en mayor intensidad a la zona del resto de Cota y La Calera (en donde predominan condominios de grupos de ingreso alto) y en menor medida a Sopó, Cajicá y el área rural de Chía (figura 3-42).

Los hogares de ingreso medio-bajo y bajo, provenientes de Bogotá, se ubicaron mayormente, en las cabeceras municipales de Soacha, Mosquera y Funza –en los barrios cerrados descritos anteriormente–. Los municipios de la segunda corona metropolitana del occidente, por el contrario, presentaron en 2005 los menores porcentajes de inmigración de hogares provenientes de Bogotá, por lo que parte del *stock* de barrios cerrados surgió para satisfacer una demanda local. Esto cambió después del año 2005 ya que desde entonces, tales municipios concentran gran parte de la oferta de viviendas de interés social para hogares bogotanos. Seguramente en el próximo censo podrá identificarse una mayor difusión de las tasas de inmigración a tales municipios.

Aunque el tamaño de los hogares varía poco, incluso de manera independiente a los porcentajes de inmigración bogotana, su conformación si demuestra importantes diferencias. En la figura 3-43 (mapa izquierdo) se observa cómo en los municipios en los que se localizan la mayoría de las privatópolis, el grupo de población de entre 0 y 14 años representa los niveles más bajos del área de estudio (27 a 29%); mientras que en los municipios con precariópolis el patrón es opuesto ya que en Soacha se encuentra una importante proporción de este grupo de edad (32,5%) y en las cabeceras de los municipios occidentales como Funza, Madrid y Facatativá esta proporción desciende un poco a valores cercanos al 30%.

**Figura 3-42:** porcentaje de inmigrantes provenientes de Bogotá desde el año 2000 a 2005.



Datos: Censo de población de 2005 (DANE 2005).

En cuanto al grupo de edades entre 15 y 64 años, la población económicamente activa, no hay grandes diferencias en la región metropolitana (mapa central, figura 3-44). Solamente Chía, en el área del resto cuenta con la mayor proporción de la región (72,4%); por lo general todos los sectores censales la población entre 15 y 64 años

alcanza proporciones de 61 a 65%, con pequeñas variaciones entre los centros y con mayores porcentajes que los restos.

Las mayores diferencias surgen en el grupo de mayores de 65 años (figura 3-43, mapa de la derecha). Los municipios del norte en donde predominan las privatópolis poseen porcentajes muy elevados de población mayor (del 4% al 7%), La Calera y las cabeceras de Chía, Cajicá, Cota y Sopó hacen parte de este grupo. Otros sectores censales con altos porcentajes de población mayor a 65 años son las zonas del resto en Soacha, Madrid y Zipaquirá debido a que ciertas zonas rurales de actividad agrícola en el departamento de Cundinamarca presentan dinámicas de envejecimiento de la población por emigración de habitantes jóvenes. Por otro lado, en las zonas en donde hay precariópolis, la proporción de población mayor suele ser mucho menor (con la excepción de Zipaquirá) llegando a niveles de entre 2% y 4%, en especial en las cabeceras municipales. No obstante, en los municipios en los que hay privatópolis de grupos de ingreso medio, tales como Facatativá y Funza, la proporción de adultos mayores (3,5 a 4%) es algo más elevada que en Soacha.

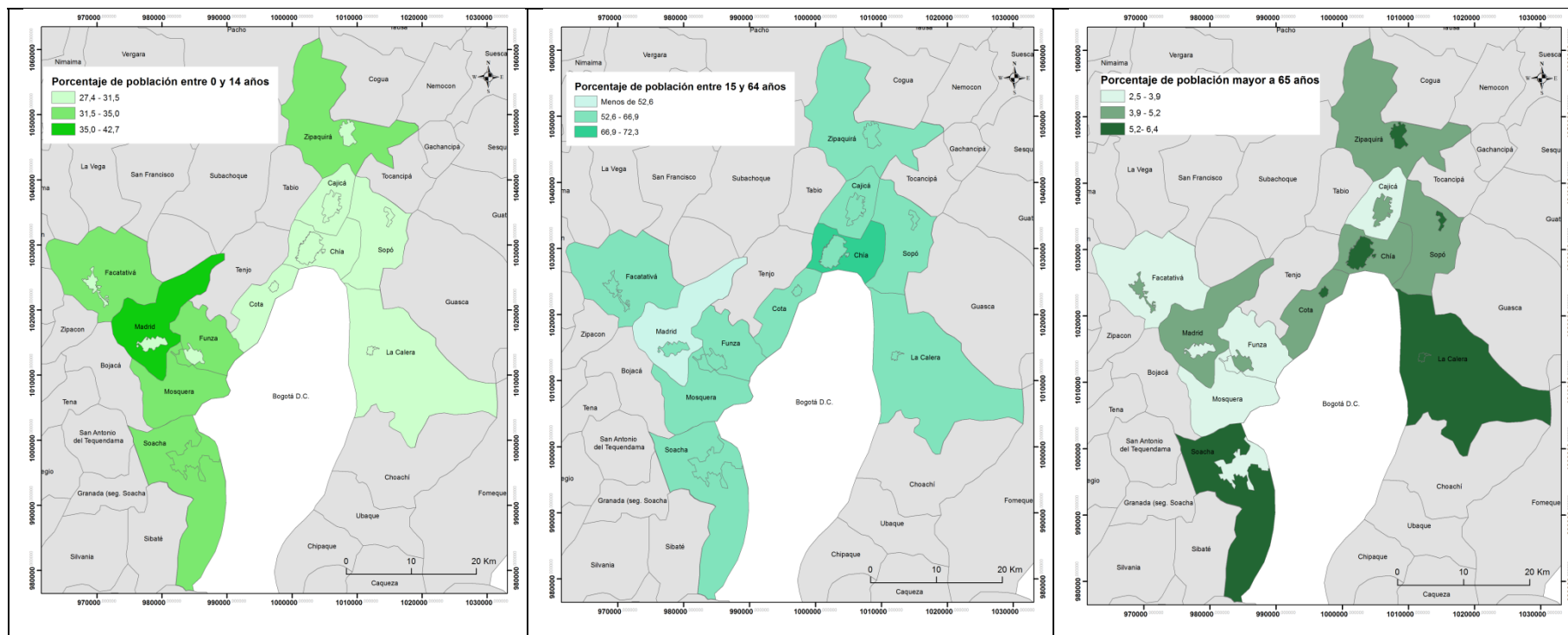
Al analizar más detalladamente, la evolución de la estructura de la población para cada municipio entre 1993 y 2005 surgen nuevos datos de importancia (figura 3-44). Todos los municipios de la periferia metropolitana norte, en los que la principal modalidad residencial es la de los barrios cerrados para grupos de ingreso medio-alto y alto, experimentaron un crecimiento muy grande en los grupos de edad comprendidos entre 40 y más de 80 años; ello significa que gran parte del auge de las privatópolis ocurre por la inmigración de pensionados y de cabezas de hogar de entre los 40 y 50 años<sup>58</sup>, así como de hogares más jóvenes (entre 30 y 40 años) con niños pequeños. En municipios como Chía, Cajicá, Cota y Sopó además del aumento de la población adulta, se incrementó la proporción de jóvenes y niños entre 0 y 14 años, a diferencia de La Calera, en donde este grupo de edad era mayor en 1993. La gran proporción de población mayor en La Calera y Sopó, da cuenta de que parte de los condominios de clases altas pueden estar ocupados por pensionados. En Chía, Cota y Cajicá la situación es más heterogénea y aunque han aumentado la proporción de adultos mayores, también lo ha hecho la de jóvenes adultos, jóvenes y niños. Los hogares de clase media alta, correspondientes a grupos etáreos más heterogéneos,

---

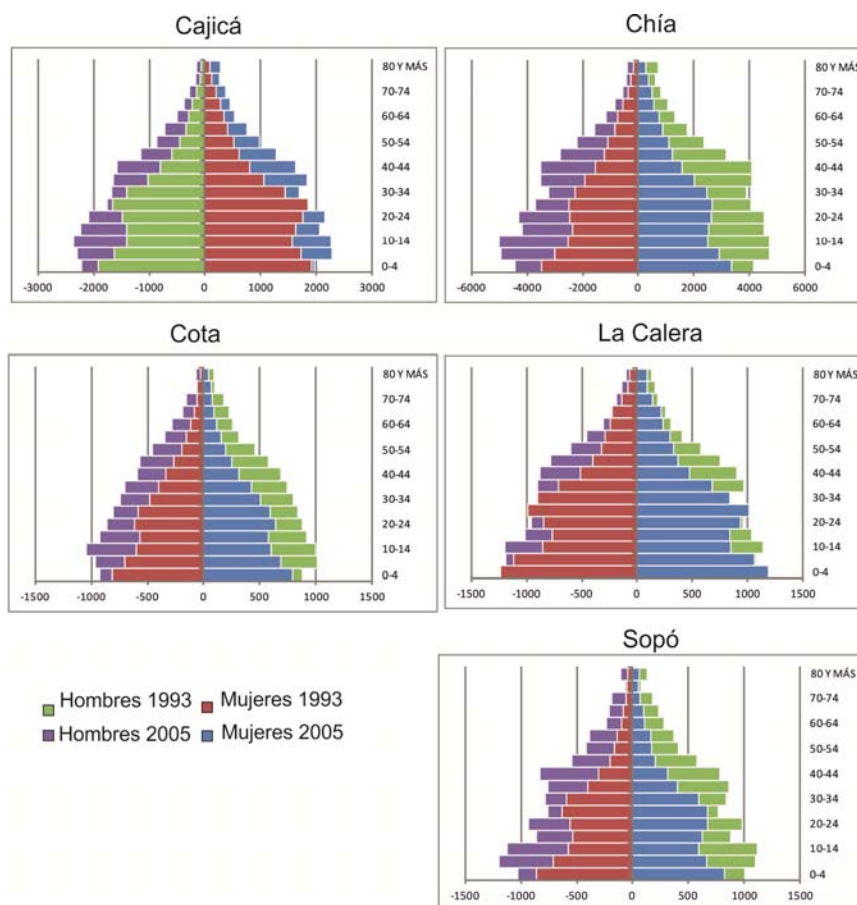
<sup>58</sup> Incluso hay un condominio residencial especialmente diseñado para ese segmento de población denominado Vivenza que se ubicada en Chía y en Anapoima.

han contribuido a evitar un envejecimiento que se insinuaba con mayor intensidad en 1993.

Precariópolis y privatópolis en la región metropolitana de Bogotá. (1990-2010).  
Un análisis socioespacial de los barrios cerrados.



**Figura 3-43:** a la izquierda el mapa de porcentaje de la población entre 0 y 14 años, al centro la población entre 15 y 64 años y a la derecha el mapa del porcentaje de la población mayor a 65 años. Datos: Censo de población de 2005 (DANE 2005).

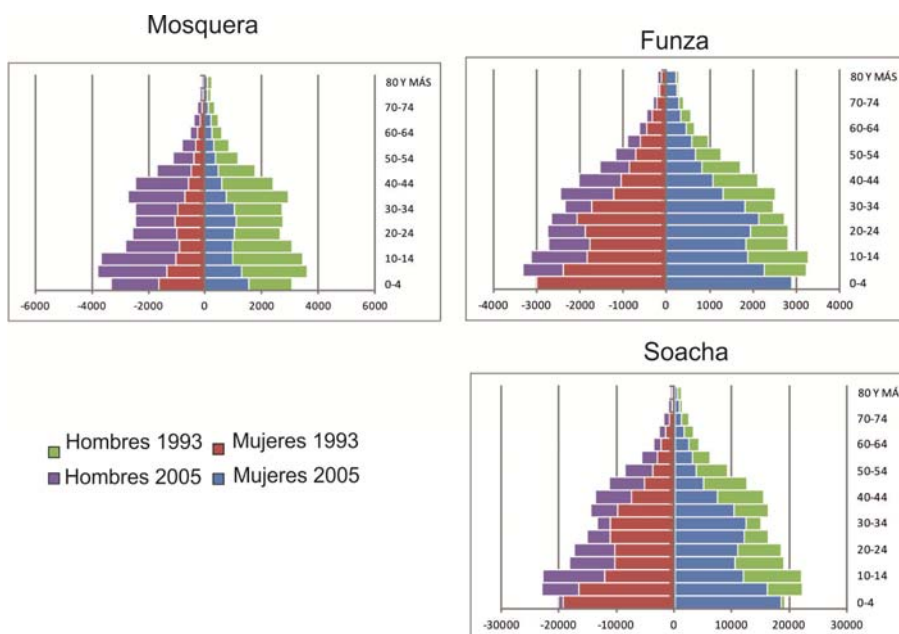


**Figura 3-44:** estructura de población en los municipios de la periferia metropolitana norte.  
 Datos: Censos de población de 1993 y 2005 (DANE 1993, 2005).

En un segundo grupo de municipios en los que el crecimiento demográfico ha sido el mayor en el área de estudio y en donde se localizan precariópolis y algunas privatópolis de clases medias (figura 3-45) el aumento se ha concentrado entre los 0 y 44 años, demostrando que los hogares inmigrados a Soacha, Mosquera y Funza tienden a ser más jóvenes que los que han llegado a las privatópolis de los municipios del norte.

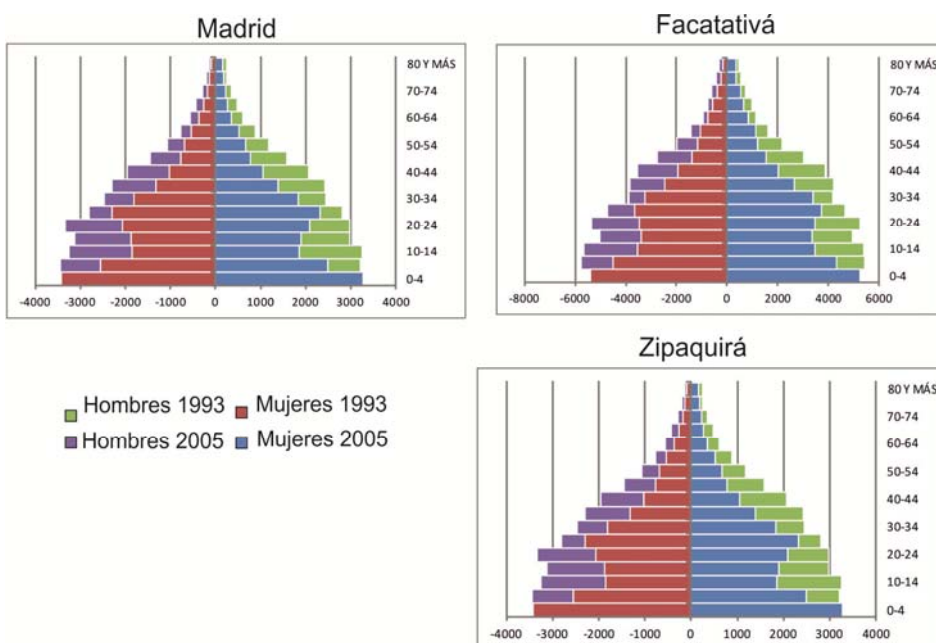
El último grupo de municipios (figura 3-46) de menor inmigración (en sentido Bogotá-región metropolitana) demuestran un doble patrón: conservan parte de la progresión normal de la pirámide de población de 1993 en 2005 pero dan muestras de un crecimiento importante de los grupos de población más jóvenes (menores de 30 años) relacionados con la oferta de trabajo en actividades agroindustriales en municipios como Facatativá y Madrid.

**Figura 3-45:** estructura de población en los municipios de la periferia metropolitana con mayores niveles de crecimiento.



Datos: Censos de población de 1993 y 2005 (DANE 1993, 2005).

**Figura 3-46:** estructura de población en los municipios de la segunda corona metropolitana.





Datos: Censos de población de 1993 y 2005 (DANE 1993, 2005).

### 3.4.2 Condiciones socioeconómicas en el área metropolitana de Bogotá

La dimensión del socioeconómica en la región metropolitana de Bogotá fue abordada desde tres ángulos: el análisis de los movimientos pendulares en los municipios del área de estudio, que indica la cantidad de habitantes que han extendido su espacio cotidiano en relación con la mayor o menor presencia de medios de transporte adecuados; la disponibilidad de equipamientos, condiciones de habitabilidad y seguridad que se sintetizan en un indicador multivariado (ver capítulo 1); y por último, la estructura socioeconómica a partir de un mapa que permite orientar las conclusiones sobre la relación entre cerrados y expansión metropolitana.

Tal y como sugieren los trabajos sobre la metropolización contemporánea (De Mattos 2010; Lencioni 2008), la extensión de los trayectos cotidianos de los habitantes metropolitanos se ha incrementado (figura 3-47). Aunque la tasa de movilidad pendular no se pudo desagregar para determinar el origen-destino de los movimientos, es posible identificar que Soacha, el municipio con mayor cantidad de precariópolis es, junto a Mosquera, el que más *commuters* aporta al sistema de movilidad metropolitano, ello en un contexto de baja motorización (solo el 7,6%<sup>59</sup> de los hogares poseen automóvil), lo que implica una mayor presión el transporte público que es por demás insuficiente y de baja cobertura<sup>60</sup>.

Mosquera y Funza presentan también tasas altas de movimientos pendulares (hasta de 357 *commuters* por cada 1000 habitantes), algo que indica que tanto las privatópolis de grupos de ingreso medio (o alto en el caso de un par de conjuntos en Mosquera) como las pocas precariópolis de grupos de ingreso medio-bajo, están articuladas en gran medida al mercado laboral bogotano. En tales municipios el panorama de la movilidad es

---

<sup>59</sup> Cifra del Censo Ampliado de 2005. <http://190.25.231.242/cgibin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=CG2005AMP&LIADO&MAIN=WebServerMain.inl>. Consultada en julio de 2012.

<sup>60</sup> Aunque hay una línea de Transmilenio proyectada, aún no ha sido terminada y todo parece indicar que llegará hasta la zona de San Mateo para cubrir de manera directa la demanda de transporte de precariópolis de clase media baja, pero el transporte desde las precariópolis de clases bajas seguirá siendo de mala calidad y la accesibilidad bastante baja.

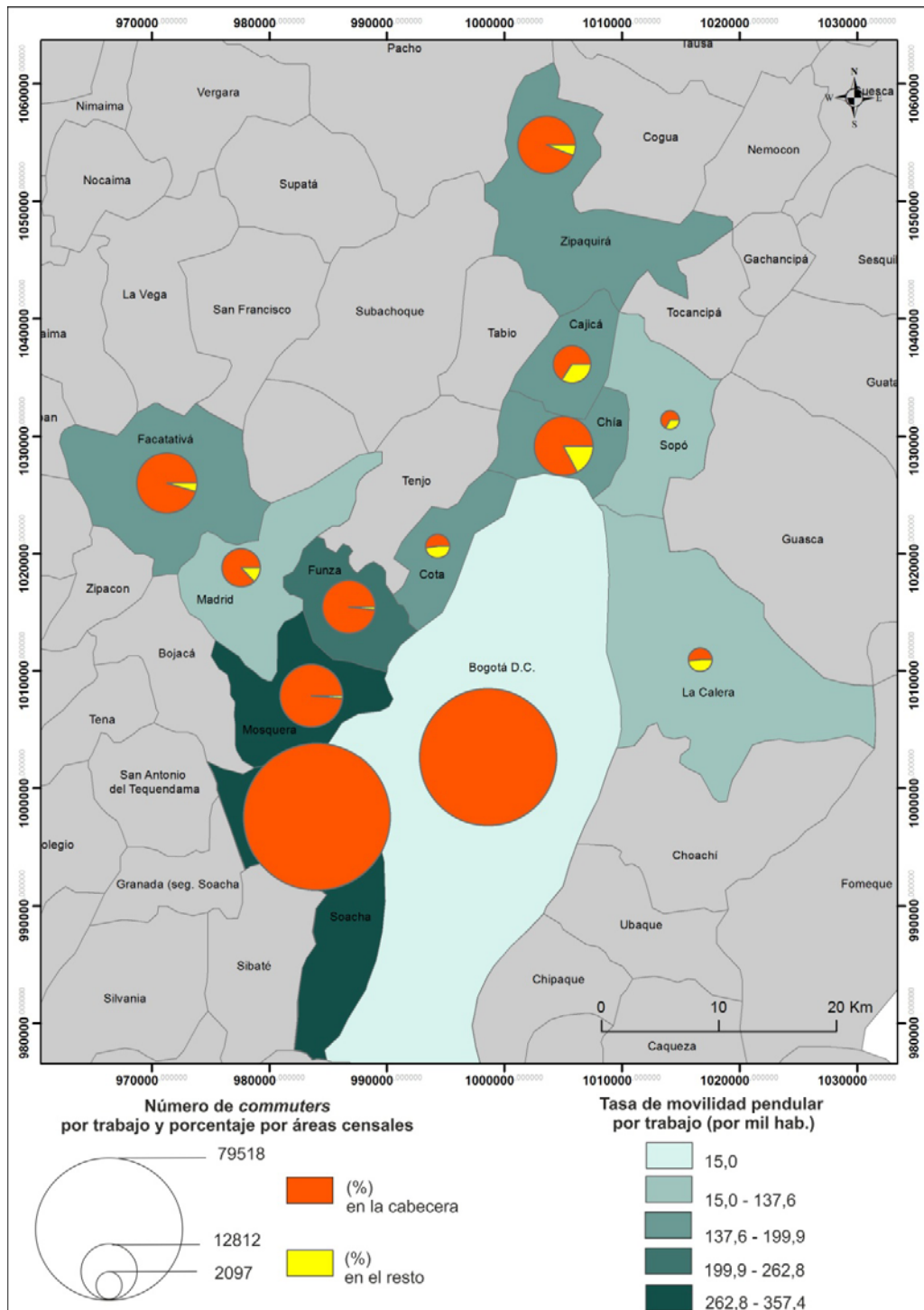
heterogéneo, ya que como se mencionó en el apartado anterior, las privatópolis cuentan con áreas de estacionamiento considerable, por lo que tales municipios presentan una tasa de motorización importante de 14% y 15,6 (en Funza y Mosquera, respectivamente), mientras que el porcentaje restante debe recurrir a un transporte público insuficiente.

La metropolización por saltos a la que se hizo referencia en el capítulo teórico, se ve ejemplificada en los casos de Madrid y Facatativá. Aunque el primer municipio está más cerca a Bogotá, el segundo posee una tasa mucho más elevada de migración pendular (de 196) lo que corrobora la tendencia a la difusión centrífuga descrita para el crecimiento demográfico y de las manchas urbanas. Estos municipios, en los que predominan las precariópolis de grupos de ingreso medio-bajo, presentan también una baja tasa de tenencia de automóviles (12 o 16% de la población) que coincide con la inexistencia de un sistema de transporte masivo eficaz, barato y rápido.

En el eje metropolitano norte la situación es algo diferente: predominan valores medianamente altos debido esencialmente a la mayor presencia de población pensionada (ver figura 3-44) y a otras causas difíciles de documentar con la información disponible, como altos porcentajes de grupos de empresarios (patrones), personas que trabajan en la vivienda (teletrabajo) o alta disponibilidad de empleo local (Zipaquirá). En el eje nororiental (Sopó y La Calera) donde se encontraron las privatópolis de grupos de ingreso alto y las más altas proporciones de población mayor, las tasas de migración pendular son significativamente más bajas y por tanto menos integrado en términos de movilidad cotidiana (figura 3-47).

Es importante destacar el caso de Bogotá, que aunque presenta un número absoluto importante de *commuters* por trabajo, tiene la tasa más baja de toda la zona de estudio, lo que indica que existe una importante concentración del empleo en la región metropolitana, en la zona de la T comprendida entre el centro, la avenida 26 y el eje norte de la Caracas a la 127, como lo establecen algunos estudios (Cuervo y Alfonso 2001; Cuervo *et. al.* 2002).

Figura 3-47: mapa de movimientos pendulares por trabajo en 2005.



Datos: Censo ampliado de población 2005 (DANE 2005).

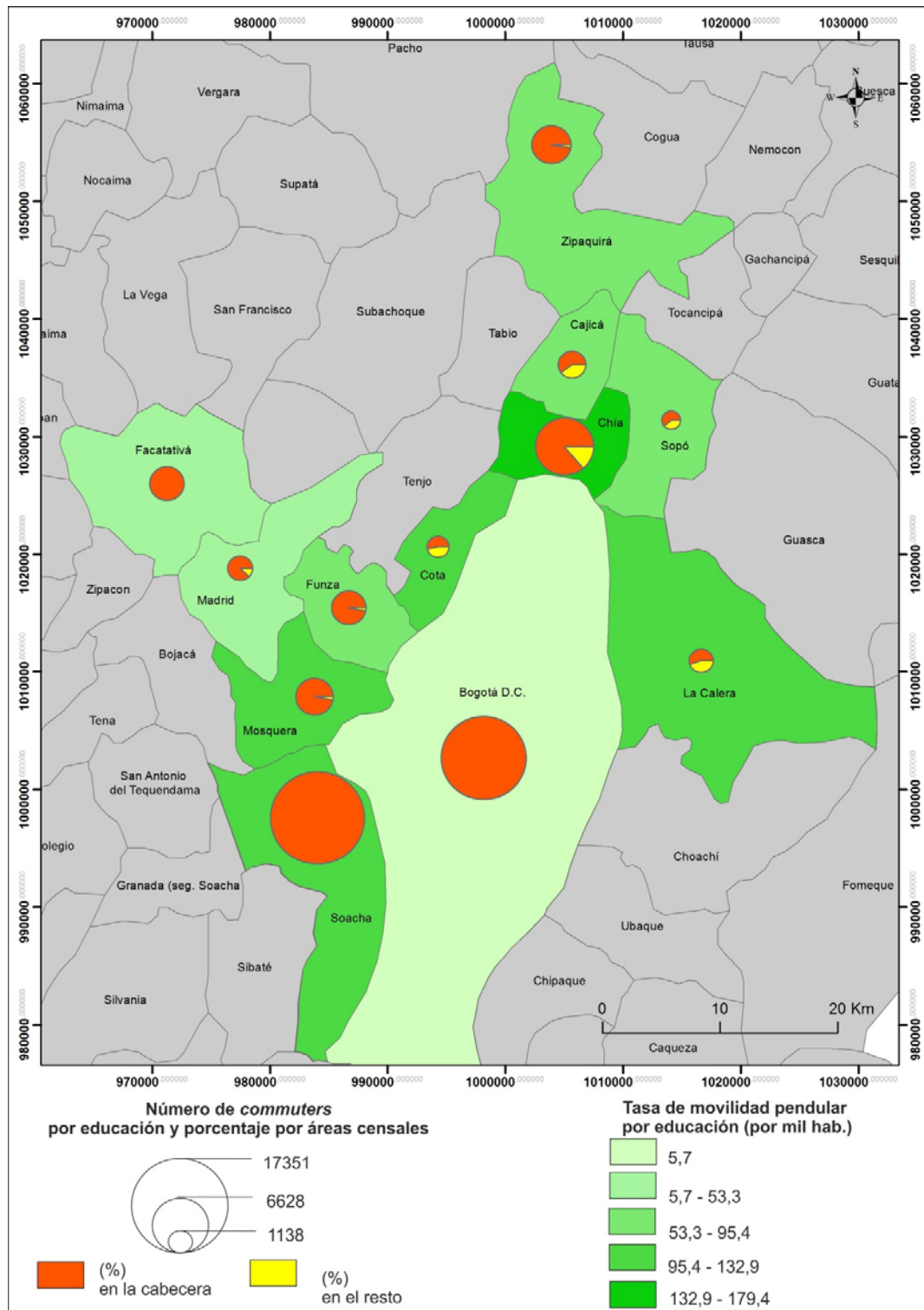
Los desplazamientos pendulares en el eje occidental, sur y en Zipaquirá provienen directamente de las cabeceras municipales (figura 3-47) mientras que al norte y nororiente, porcentajes considerables de *commuters* provienen de las áreas rurales, debido a la ya mencionada urbanización dispersa y la presencia de privatópolis de clases medias altas y altas. A pesar de las distancias que separan ciertos lugares del eje norte, los municipios indicados tienen niveles de motorización elevados (20% de los hogares cuenta con automóvil). Por ello, las privatópolis se diferencian de las precariópolis en la medida en que sus habitantes pueden desplazarse mejor y ampliar su accesibilidad.

En cuanto a la movilidad pendular por educación las cifras son más modestas (figura 3-48). Ello indica que los hogares de la región metropolitana buscan instituciones educativas que estén cercanas. En el mapa de la figura 3-48 ya no son Soacha, Mosquera y Funza los que más *commuters* aportan, sino Chía, La Calera y Cota con 179, 132 y 129. Ello indica que los hogares de ingresos medio-alto y alto residentes en las privatópolis o en otras modalidades residenciales pueden financiar los estudios de sus hijos en instituciones lejanas ya sea en Bogotá o en colegios o universidades localizados en distintos puntos del área metropolitana.

Las tasas medianamente altas en Soacha, Mosquera y Funza ocurren por diversos factores. En Soacha la cercanía a Bogotá es una facilidad importante para los hogares residentes en precariópolis, mientras que en Mosquera y Funza parte de los hogares de ingresos medios buscarían también instituciones educativas localizadas en Bogotá. Por el contrario en municipios como Madrid, Facatativá y Zipaquirá la movilidad por estudios es baja debido a la dificultad, el costo del desplazamiento (factores muy sensibles para hogares residentes en precariópolis) y la oferta educativa existente en Facatativá, abundante en colegios de educación básica y media o en Zipaquirá que cuenta con algunas universidades.

Así como la proporción más importante de *commuters* por trabajo en el eje sur, occidente y en Zipaquirá provenía desde las cabeceras urbanas, lo mismo ocurre en el caso de la migración por educación (figura 3-48). Buena parte de los *commuters* por educación del eje norte provienen de las zonas rurales en donde las privatópolis son la principal modalidad residencial.

Figura 3-48: mapa de migración pendular por educación en 2005.



Datos: Censo ampliado de población 2005 (DANE 2005).

Los datos sobre los desplazamientos pendulares indican que la proliferación de precariópolis y privatópolis ha contribuido de manera considerable a delimitar los mapas de la movilidad que se configuran claramente segmentados: mientras la movilidad es algo limitada en municipios tales como Soacha, Mosquera, Madrid y Facarativá, en las áreas de las privatópolis la movilidad es menos difícil en función de la disponibilidad de automóvil propio que se refuerza además con una mayor accesibilidad. Lo que sí está claro es que efectivamente el espacio cotidiano de los habitantes de la periferia metropolitana se ha ampliado y seguramente lo seguirá haciendo.

Las circunstancias descritas se relacionan además con unas condiciones de entorno residencial particulares. Con el propósito de identificar qué tipo de características en cuanto a equipamiento social, necesidades básicas insatisfechas y seguridad presentan los municipios metropolitanos se calculó un Índice de Entorno Residencial tal y como lo propone Smith (1980), aunque con menos variables (ver capítulo 1)<sup>61</sup>. De esa manera se identificó que en términos generales los municipios del área metropolitana tienen niveles medianos y bajos del índice, debido a que ningún municipio presentó un puntaje estándar de al menos 1 una desviación superior al promedio, hecho que da cuenta de los bajos niveles de calidad de vida.

Solamente Cota, Zipaquirá y Facatativá presentan un valor medio (0,5 y 0,6, respectivamente). En el primer caso ello se debe a sus bajas tasas de inseguridad y a la presencia de instituciones educativas (muchas de ellas privadas y de alto costo), mientras que en el caso de Facatativá y de Zipaquirá fue la oferta de equipamientos educativos lo que aumentó el valor del índice. Por otro lado, la única relación directa entre la tipología residencial y las condiciones de entorno residencial, se da en las precariópolis de grupos de ingresos medio-bajo y bajo localizadas mayoritariamente en Soacha que presenta el índice más bajo.

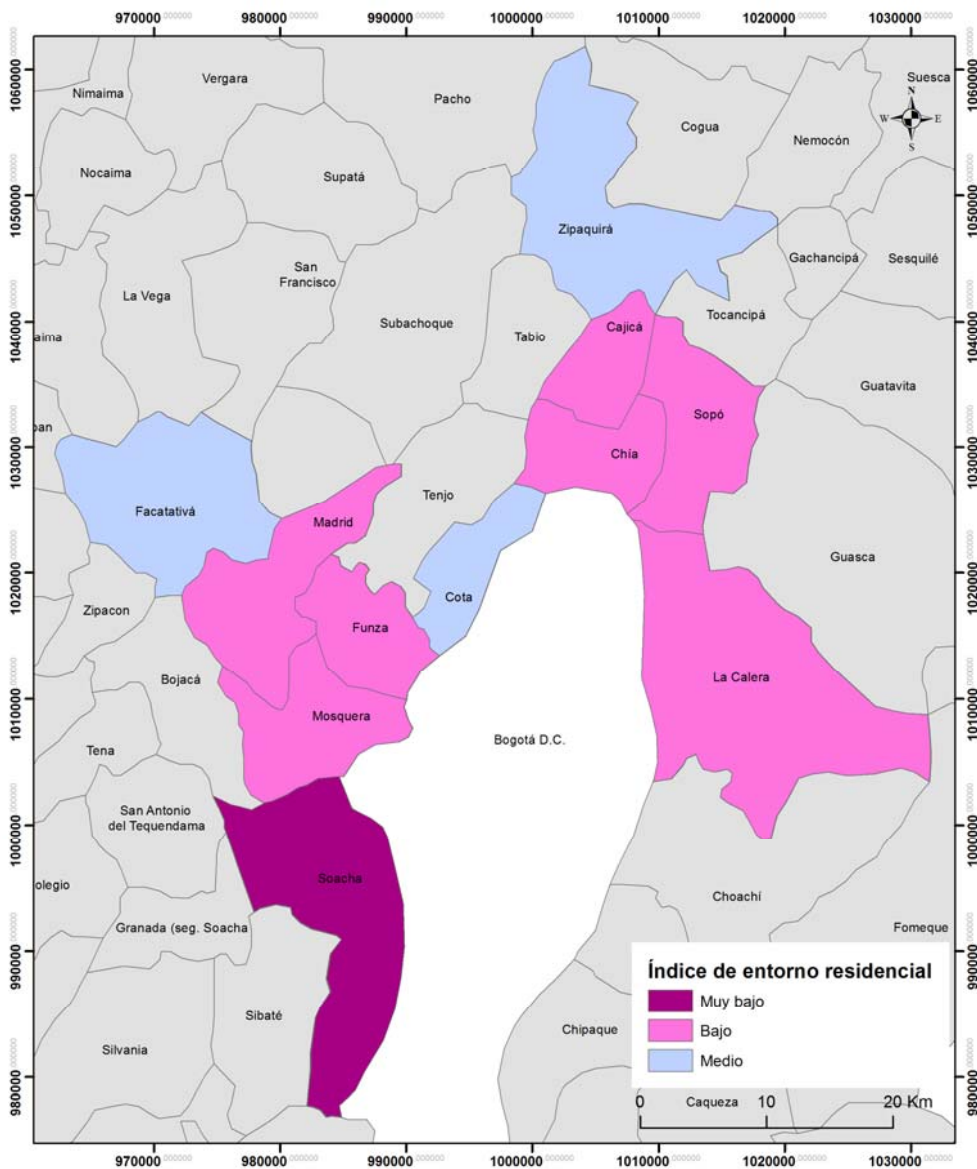
A diferencia de los estudios sobre las precariópolis y privatópolis en Santiago de Chile (Hidalgo *et. al.* 2008) en donde solamente la localización de las primeras generó un descenso promedio en los niveles de calidad de vida, en la región metropolitana de

---

<sup>61</sup> Se incluyeron variables como los equipamientos de salud y educación por habitante, la tasa de homicidios y de lesiones personales, la mortalidad infantil, la cobertura general en salud y educación y el porcentaje de población con necesidades básicas insatisfechas.

Bogotá ambas categorías están asociadas a bajos o medianos niveles de bienestar. Por ello, a pesar de lo bien equipadas que son las privatópolis, el auge en la construcción de barrios cerrados no ha influido de manera positiva en la dotación de equipamientos sociales de los municipios metropolitanos y mucho menos de espacios públicos adecuados, efecto que si ha sido documentado para el caso chileno por Sabatini et. al. (2001).

**Figura 3-49:** Índice de Entorno Residencial en el área metropolitana.



Datos: Censo de población 2005 (DANE 2005) y SIGOT (2012).

Además de los cambios sociodemográficos y de las nuevas configuraciones de la movilidad y los entornos residenciales, el proceso de masificación de barrios cerrados ha ido paralelo con el surgimiento de una división social del espacio en el área metropolitana. Por ello, se identificaron grupos socioeconómicos a partir de variables *proxy* del ingreso cuya disposición espacial puede confirmar los hallazgos presentados anteriormente sobre un aumento en la segregación residencial<sup>62</sup>.

Por tal motivo, se utilizó un indicador multivariado, denominado Índice de Estatus Social, el cual reúne varias variables *proxy* de ingreso: el nivel educativo, la cantidad necesaria para cubrir los gastos básicos, la tenencia de una vivienda con materiales adecuados y de bienes suntuarios como automóviles, computadores, microondas y calentadores (ver capítulo 1 para la fórmula de cálculo). Fue necesario construir un indicador de ese tipo ya que ya que los censos no involucran la variable del ingreso y las encuestas de hogares solamente presentan una cifra agregada por grandes ciudades y otros indicadores propuestos, como el Índice de Condición Social, que relaciona el nivel educativo con el nivel de hacinamiento dan cuenta de una baja segregación en la periferia metropolitana (Salas 2008).

Aunque no fue posible calcular el Índice de Estatus Social en dos fechas ni desagregarlo por unidades cartográficas como las manzanas, si fue factible construirlo para el año 2005, por cabeceras y restos. En la figura 3-50 es posible identificar como la cabecera municipal de Soacha presenta los menores niveles en relación a las demás. Ello confirma que la gran cantidad de precariópolis para grupos de ingreso bajo y medio-bajo, han contribuido en ese municipio a la conformación de un suburbio para los grupos más pobres.

Las precariópolis ubicadas en los municipios del occidente y en Zipaquirá, están insertadas en zonas de grupos socioeconómicos de mayor estatus que Soacha (valores medianamente altos) con la única excepción de Madrid. Los valores medianamente altos en Mosquera, Funza y Facatativá se relacionan, en parte, con la construcción de privatópolis de clase media, que en los dos primeros municipios se han vuelto la modalidad residencial de más auge después del año 2000. Tendencia que puede

---

<sup>62</sup> Medida en términos de la localización de barrios de diferentes tipologías y no de hogares.

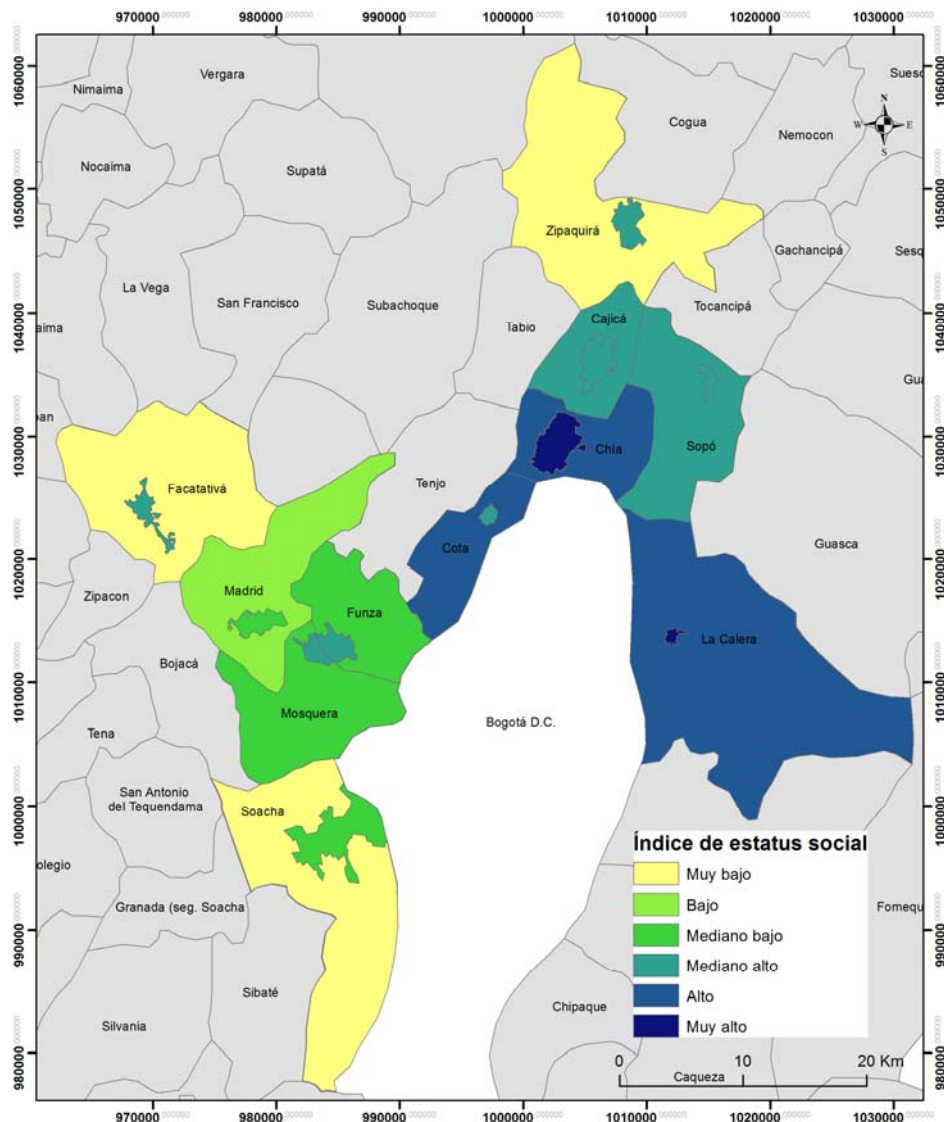


extenderse a Zipaquirá en donde actualmente se están promocionando más viviendas en barrios cerrados para grupos de ingreso medio que para grupos de ingreso medio-bajo o bajo.

Los municipios en los que predominan las privatópolis de grupos de ingreso medio-alto en efecto tienen los valores más elevados del Índice de Estatus Social, en especial, en las cabeceras municipales. Al mismo tiempo, las privatópolis de clases altas –que no se encuentran, por lo general, en las cabeceras municipales–, han elevado de gran manera el Índice en las zonas rurales aunque no suelen ser mayores a los de las cabeceras debido que coexisten con hogares de ingresos mucho más modestos (como en la vereda Yerbabuena en Chía, en el valle del Río Teusacá en La Calera, o en Cota).

De todas formas el índice refleja una gradación centro-periferia de los grupos socioeconómicos en la región metropolitana norte. De los valores más altos en Cota –en donde el sector del resto, en el que se ubican las privatópolis de clases altas, cuenta con un valor mayor al de la cabecera–, se pasa a valores medianamente altos en Cajicá y Sopó y a índices bajos e intermedios en Zipaquirá (en el resto y en la cabecera, respectivamente).

Municipios como Cajicá y Sopó, ambos con un índice moderadamente alto, han seguido trayectorias diferentes después del 2005. En el primero en la zona norte, cercana a Zipaquirá y a una zona industrial han aparecido privatópolis de grupos de ingreso medio –en conjuntos de edificios–, mientras que al sur continúa la tendencia a la construcción de privatópolis de clases medias altas y en menor medida de grupos de ingreso alto. En el sur de Sopó, han tomado auge las privatópolis de grupos de ingreso alto, por lo que en próximos censos se podrá verificar un aumento del Índice de Estatus Social en ese municipio.

**Figura 3-50:** Índice de Estatus Social en la periferia metropolitana en 2005.

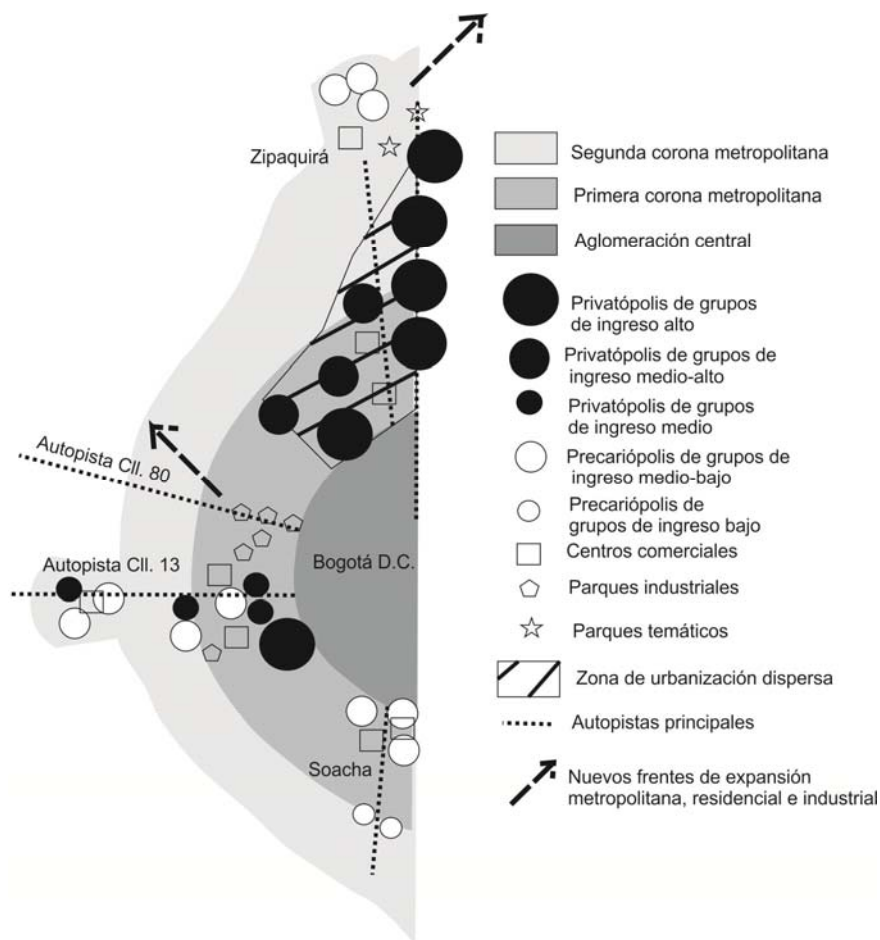
Datos: Censo ampliado de población 2005 (DANE 2005).

Se podría concluir en referencia a los impactos generados por la localización suburbana de los barrios cerrados, que tales artefactos han contribuido a la configuración de un mapa residencial con importantes niveles de segregación; a la continuación de los grandes ejes residenciales presentes en Bogotá (de clase alta al norte, de clase media al occidente y de clase baja al sur) y simultáneamente, a la aparición de elementos de segregación a escala micro: privatópolis y precariópolis en un mismo municipio como en

el occidente, conformando áreas con grupos de ingresos medios en un contexto urbano, caracterizado por bajos niveles de bienestar social, así como la aparición de grupos de clases medias bajas en el eje norte, en Zipaquirá, y de clase media en Cajicá (figura 3-51).

Dicho proceso, caracterizado además, por formas urbanas dispersas en el sector nororiental (oriente de Chía, La Calera y Sopó) y simultáneamente por la expansión compacta en Zipaquirá y los municipios de los ejes metropolitanos occidental y sur –en donde la construcción de cerrados ha jugado un papel importante– corrobora ciertas tendencias generales señaladas en los modelos de Bähr y Borsdorf (2005) y de Janoschka (2002), así como la pertinencia para el caso de la Sabana de Bogotá del concepto de metropolización expandida y fragmentada de De Mattos (2010).

**Figura 3-51:** modelo gráfico de la estructura espacial del área metropolitana de Bogotá.





## **4. Capítulo. Produciendo precariópolis y privatópolis: contexto del sector inmobiliario bogotano y estrategias de promoción de barrios cerrados**

El análisis de la organización espacial de los barrios cerrados en el área metropolitana y su relación con otros aspectos de la configuración socioespacial de la región, realizado en el capítulo anterior, reveló la presencia de rasgos urbanos genéricos expuestos en los nuevos modelos de la ciudad latinoamericana. Por ello, es posible adelantar las siguientes preguntas: ¿son producidos los barrios cerrados en la región metropolitana bajo las nuevas circunstancias de globalización neoliberal? y ¿qué tipo de estrategias están detrás de su construcción en el área de estudio?

Por ello, el objetivo del presente capítulo es dar cuenta del contexto de globalización en el que se despliega la actividad de las empresas inmobiliarias, así como de las estrategias esgrimidas por tales agentes urbanos, para la construcción de precariópolis y privatópolis. En la primera parte se hará una introducción al contexto del sector inmobiliario en Bogotá en relación con las nuevas articulaciones globales; luego se identificaron los factores que han hecho atractiva el área metropolitana de Bogotá para la construcción de barrios cerrados. Finalmente, se contrastarán tales estrategias con el mapa normativo sobre vivienda en el área de estudio.

### **4.1 Globalización y transformación del mercado inmobiliario en Bogotá**

Desde la década de los noventa diversos autores empezaron a destacar cómo Bogotá, tras los primeros años de apertura externa, empezó a dar muestras de una expansión económica mucho mayor que la de las otras grandes ciudades de la red urbana colombiana –Medellín, Cali y Barranquilla–, incrementando la primacía urbana y

rompiendo el esquema cuadrifalco que se había estructurado desde los años cincuenta (Gouëset 1998). Dicho proceso de intensificación primacial se inició finales de los ochenta, en el sector de la industria (Cuervo y González 1997), y ha continuado desde entonces, ya que a precios corrientes, Bogotá aumentó su participación en el PIB nacional de 21,4% en los noventa a 25,8% en 2010 (DANE 2011), con picos máximos en 2000 y 2002 (27 o 26%).

Detrás de este aumento en la concentración de la generación del PIB, hay una serie de factores importantes relacionados con el relativo éxito que ha tenido Bogotá para insertarse en los circuitos económicos globales, lo que la convierte junto a Medellín en una “ganadora” de tal proceso (Brand 2007). Si bien a Bogotá no se le considera como una de las grandes megaciudades globalizadas de la región, grupo en el que si se encuentran México D.F, São Paulo, Buenos Aires o Santiago, la ciudad ha venido repuntando posiciones en algunos de los *rankings* de ciudades, elaborados para informar a los inversores sobre el mapa de rentabilidad que ofrece América Latina: la Cámara de Comercio de Bogotá (2009) destaca que la ciudad pasó del puesto 16 en 2003 al 6 en 2009 (para caer al 8 en 2011) en el *ranking* de la revista América Económica; en el escalafón para la atracción de inversiones en ciudades latinoamericanas, construido por la Universidad del Rosario y la firma Inteligencia de Negocios (2011) Bogotá cayó del sexto puesto en 2010 al noveno en 2011 y la revista *Foreign Policy* del *Washington Post* ubicó a Bogotá en el puesto 54, durante 2010, en un Índice de Ciudad Global que encabezan Nueva York, Londres y Tokio.

Por otra parte, Bogotá es la principal ciudad receptora de inversión extranjera directa en Colombia. Por ello, ingresaron 3.786 millones de dólares de promedio anual entre 2000 y 2009, concentrando junto a Cundinamarca (municipios metropolitanos) el 75% de la IED<sup>63</sup> (Cámara de Comercio de Bogotá 2010) y en 2011 el 78%<sup>64</sup>. La primacía bogotana respecto a la IED no petrolera, aunque ha disminuido, tiende a acentuarse en los años de mayor crecimiento económico –en 2004 alcanzó el 91% de total nacional y en 2005 el 86– mientras que se reduce drásticamente en los años de bajo crecimiento o crisis internacional.

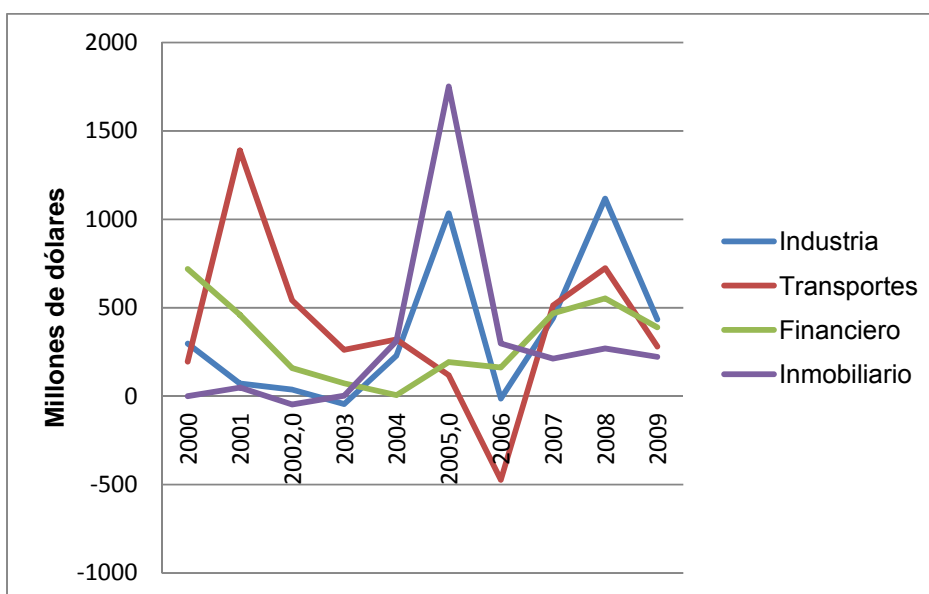
---

<sup>63</sup> Excluyendo la inversión en petróleo.

<sup>64</sup> Cifras del Banco de la República citados en <http://bdbacata.com/newsite/informe-especial-inversion-extranjera-directa-en-bogota/>. Consultado en junio de 2012.

A pesar de tales tendencias temporales, la estructura de la inversión extranjera directa ha privilegiado sectores claves en la producción de espacio urbano: el sector financiero, que ha tenido la mayor capacidad de atracción de inversiones y el inmobiliario que no figuraba antes del año 2000 dentro los diez primeros renglones y que pasó entre 2000 y 2009, al tercer puesto (figura 4-1).

**Figura 4-1:** evolución de la inversión extranjera directa recibida en los cuatro mayores sectores económicos en Bogotá entre 2000 y 2009.



Datos: Secretaría de Planeación Distrital (2009).

Tal proceso ha contribuido a fortalecer el papel de la producción capitalista de la vivienda, que tras un incipiente despegue entre los años setenta y noventa –hasta antes de esa fecha la producción se limitaba a las modalidades de autoconstrucción y edificación por encargo–, ha alcanzado una proporción de 56% entre 1990 y 2008 (Jaramillo 2009).

Al realizar un análisis de contenido de varias notas de prensa (ver capítulo 1) en las que figuran entrevistas a representantes de las inmobiliarias con actividades en Bogotá, se evidenció que el tema de la articulación con mercados extranjeros ha sido de los más tratados y discutidos por los entrevistados.

Uno de los temas que se les preguntan a los empresarios del sector inmobiliario es sobre su actividad en otros países. Por ejemplo, Felipe Bernal, gerente de la constructora Pedro Gómez, responde sobre la estrategia seguida por su empresa para dar el salto a otros países:

“Para hacer presencia en el exterior primero debemos probar cómo nos en casa y, en ese sentido, hemos hecho bien la tarea en la consolidación de los centros comerciales en ciudades intermedias... [en referencia a la llegada de Divercity a Lima, Perú] Esta presencia sería el paso inicial para evaluar el terreno y ver cómo se comporta el mercado” (Portafolio 2009, 12 de noviembre).

Otras constructoras, han seguido estrategias menos cautelosas y se han expandido a mercados foráneos con mayor decisión. Amarillo, está operando desde 2007 en Panamá, principalmente construyendo vivienda de lujo, destinada a familias de pensionados que desean residir en el Caribe en su época de retiro, por lo que Roberto Moreno, gerente de la constructora, menciona:

“Varios de los proyectos en los que trabajamos son conjuntos residenciales para extranjeros retirados que buscan una segunda vivienda, los cuales también podrían hacerse en el país [...] El Caribe es atractivo para los pensionados y aunque nosotros tenemos el potencial para atraer esa inversión, el proyecto de ley tramitado en el Congreso quedó en veremos” (Portafolio 2008, 26 de septiembre).

En el año 2008 se empezaba a evidenciar en el mercado colombiano los efectos de las crisis de las Subprime, por lo que exportar capital para producción inmobiliaria fue una estrategia seguida por empresas colombianas “mientras tanto, los recursos se van a Panamá, República Dominicana o Costa Rica, asegura Luis Fernando Correa, presidente de la Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias (Fiabci)” (Íbid.).

Ospinas, otra importante empresa constructora, dio también el salto al mercado peruano, como señala su presidente Andrés Arango:

“A mediados del año [2010] comenzaremos la construcción de un hotel en el norte de Bogotá e incursionaremos en Lima (Perú) con proyectos de vivienda y comercio. Es un mercado similar al nuestro y eso facilita el trabajo. Además, en Chile evaluamos algunas plataformas logísticas y puertos secos. En noviembre pasado visitamos ese país, con el cual tenemos un vínculo debido a nuestra relación con Falabella en varios centros comerciales” (Portafolio 2010, 26 de febrero).



A parte de la expansión de las empresas inmobiliarias locales a países limítrofes como Perú y Panamá, algunas empresas optaron por establecer alianzas con constructores foráneos. Ejemplo de ello, es la constructora Marval, que además de construir viviendas de interés social en Bogotá y su área metropolitana, construye cárceles en Panamá y se unió a empresarios uruguayos –constructores de parques industriales de alta tecnología en India–. Según su presidente Rafael Marín:

“[Uruguay] se trata de un país con un régimen franco y una política de estado amplias, que han avanzado de forma importante en la creación de zonas de servicios para logística, medicamentos y telecomunicaciones, entre otras” [...] antes de que finalice este semestre, varios desarrolladores de Uruguay llegarán a Colombia para mirar la Zona Franca de Santander” (Portafolio 2011, 4 de marzo).

No obstante, más importante que la incursión a mercados extranjeros o el establecimiento de alianzas con empresas multinacionales del sector inmobiliario, ha sido la estrategia por atraer compradores de vivienda de otros países o a migrantes colombianos. Por ello, el Banco de la República redujo en un 70% la cantidad de trámites para adquirir bienes inmuebles en Colombia, por parte de extranjeros. Eduardo Loaiza, gerente de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) explica lo siguiente:

"Datos recopilados dan cuenta de más de 11 mil procesos adelantados por esta razón, lo que -finalmente- desestimulaba la inversión, pues la gente prefería no comprar con tal de evitar trámites engorrosos [...] La medida, que empezó a regir hace un par de semanas, es muy oportuna" (Portafolio 2010, 24 de septiembre).

La estrategia, incluye además de la facilitación de trámites, estrategias de promoción de vivienda para los familiares de los colombianos que han migrado, como lo afirma Margarita Restrepo, gerente del Grupo Casa Propia Colombia, conformado por constructoras como Amarilo, Pedro Gómez, Marval y Colpatria, afirma que:

Un reciente estudio presentado en Nueva York por la agencia Ibernet Media & Consultants, advierte que 5,6 millones de colombianos viven fuera del país, principalmente en Estados Unidos, Venezuela y España. Número que aumentará a seis millones en el 2010 y que cobran más importancia, debido a que las remesas alcanzaron en el 2009 los 4.400 millones de dólares", dijo Restrepo, quien agregó que quienes envían estos recursos a Colombia quieren darles una casa a sus familiares, comprar una vivienda para rentarla o preparar un eventual regreso cuando se jubilen. De ahí, precisamente, que

Casa Propia esté reforzando su trabajo en aras de impulsar la compra" (Portafolio 2010, 24 de septiembre).

Dicha estrategia suele llevarse a cabo mediante ferias inmobiliarias realizadas en el extranjero, lo que les permite también a las empresas acceder a clientes no colombianos. Muchas de esas ferias se han realizado en Venezuela. Margarita Restrepo de la institución mencionada aclara:

"Colombia experimenta un boom inmobiliario importante, especialmente en estas capitales [las ciudades más grandes de Colombia], y la inversión en este mercado tiene márgenes de rentabilidad sostenidos superiores a 10 por ciento anual, en promedio, lo que hace del negocio una oportunidad para aprovechar. Precisamente, CPC realizó este fin de semana una ronda de asesorías gratuitas en Caracas. Según Restrepo, el portafolio de opciones incluyó 118 proyectos inmobiliarios de 13 ciudades colombianas, con precios entre 75.000 y 800.000 dólares" (Portafolio 2011, 12 de septiembre).

Por otro lado, algunas empresas inmobiliarias, en especial las que construyen privatópolis, desean incursionar en el mercado de las segundas residencias para retirados extranjeros. Felipe Bernal, gerente de Pedro Gómez, se queja de la demora en la aprobación de una ley que da exenciones tributarias y otros beneficios a extranjeros que adquieran una segunda residencia en Colombia:

"En momentos en que se debe impulsar la inversión extranjera no tiene sentido que esta norma se encuentre engavetada", dijo Bernal, quien instó al Congreso y a las autoridades encargadas del proceso a revivirla. Panamá y otros países de Centroamérica nos llevan ventaja en eso y Colombia no debería quedarse rezagado. Atraer compradores de finca raíz pensionados, especialmente de Estados Unidos impulsaría la inversión" (Portafolio 2009, 12 de noviembre).

Además de las múltiples estrategias de internacionalización de las empresas inmobiliarias locales reseñadas hasta el momento, es posible destacar la llegada de inversionistas y empresas foráneas al sector de la construcción en Bogotá. Por ejemplo, en el eje metropolitano norte, unas de las privatópolis de grupo de ingreso alto fue construida por un consorcio de inversión estadounidense:

"El condominio está conformado por 148 lotes que van desde 1.500 a 5.000 metros cuadrados. Las casas tienen un área de 200 hasta 500 metros cuadrados. Los precios inician en 550 millones de pesos hasta 1.400 millones de pesos. El condominio se

encuentra ubicado en la ladera inclinada de una montaña lo que garantiza que las aguas corran su curso y no creen inundaciones, los manejos de terraceo y de conducción de aguas aseguran que el terreno permanezca estable y sólido hasta en un crudo invierno, asegura Brian Pinero, gerente del proyecto. Para Brian Pinero, Colombia es uno de los destinos más atractivos para los inversionistas en los últimos años, ya que se ha consolidado cada vez más en materia de seguridad, es un mercado joven, con un alto grado de educación y exigencia, ávido de nuevos conceptos y abierto para la introducción de bienes y servicios” (Portafolio 2011, 7 de septiembre).

Aunque la actuación de empresas constructoras extranjeras no se limita a ese caso, sino que se da además en proyectos como la Torre Bacatá en el centro de Bogotá, o en la construcción de condominios de lujo en la costa atlántica, su nivel de incidencia es reducido debido al control del mercado que ejercen las empresas locales.

Las empresas inmobiliarias colombianas se han caracterizado por lo general por asumir todas las fases del proceso de producción de artefactos arquitectónicos: desde la promoción, pasando por el desarrollo, la construcción y las ventas. No obstante, tanto la apertura económica iniciada en el país en los años noventa, como el auge de la inversión extranjera desde 2005, ha permitido la llegada de nuevos actores al mercado inmobiliario bogotano: empresas promotoras.

Por tal motivo se han establecido R/Max y otras como Century 21:

“[Según] el presidente de la compañía, Philip Yeager, el futuro de los sistemas de bienes raíces implican un compromiso de sinergia y trabajo. En todos los países en los cuales ha entrado Century 21 empezó compartiendo su información (listas) y comisiones con los franquiciados, afirma el empresario. Aunque el directivo considera que en la mayoría de países, como Colombia, el negocio de bienes raíces es muy profesional y está adecuadamente regulado, la calidad en el servicio al cliente no es la mejor. De acuerdo con Yeager, la entrada de la marca a Colombia también abre posibilidades a los colombianos en el exterior para que puedan transar, desde cualquier ciudad del mundo, un inmueble en el país u otro. Únicamente necesitan ir al Century 21 en su ciudad, dice. El empresario se muestra optimista sobre los efectos que tendrá el TLC sobre el sector, pues a más inversión binacional más dinamismo habrá en la transacción de inmuebles” (Portafolio 2006).

Representantes de otras empresas recién llegadas han reconocido que el mercado inmobiliario local aún es “informal” y eso da cabida a nuevas dinámicas de competencia:

Según su representante en Colombia [de Coldwell Banker, bajo el nombre de Blue Colombia], Sonia Galvis, el ingreso de esta empresa dará un importante cambio en el país, ya que justamente este sector se caracteriza por la informalidad que tiene. Blue Colombia comenzará prestando servicios para vivienda de estratos medios y altos, oficinas y comercio y posteriormente, según la demanda se dirigirá a otros sectores (Portafolio 2005).

El análisis realizado revela entonces, que la globalización es un factor que ha incidido en el contexto de producción de vivienda en Bogotá, mediante tres procesos: 1) gran disponibilidad de capital financiero –parte de ella producto de la inversión extranjera–; 2) expansión de las empresas a mercados internacionales ya sea mediante el establecimiento directo o indirecto, atrayendo compradores –extranjeros o migrantes colombianos–; y 3), la llegada de nuevos agentes transnacionales tales como grupos de inversiones, constructoras o empresas promotoras. Todas estas condiciones se han dado en la década del dos mil, época durante en la cual se masificaron los barrios cerrados en el área metropolitana, producidos por esos agentes. Por ello, tanto las privatópolis como las precariópolis son artefactos de la globalización. En los siguientes apartados se hace referencia a las estrategias particulares adoptadas por las empresas inmobiliarias para construir y comercializar los barrios cerrados en la región metropolitana.

## **4.2 Construyendo precariópolis y privatópolis en la región metropolitana**

En los trabajos sobre expansión residencial mediante la difusión de barrios cerrados (Hidalgo *et. al.* 2008; Riwilis 2008) se señala que son los bajos precios de los terrenos en las regiones metropolitanas, el principal aliciente para construir en tales zonas, además de la flexibilidad o inexistencia de normativas urbanísticas.

En Bogotá, el Índice de Construcción de Vivienda, elaborado por el DANE (2012), revela que los precios de los materiales, la mano de obra y el equipo tienden a disminuir desde el año 2004 (figura 4-2), lo que indica que el factor más sensible para la construcción de vivienda en los últimos años es el precio del suelo.

**Figura 4-2:** Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV) en varias ciudades colombianas.

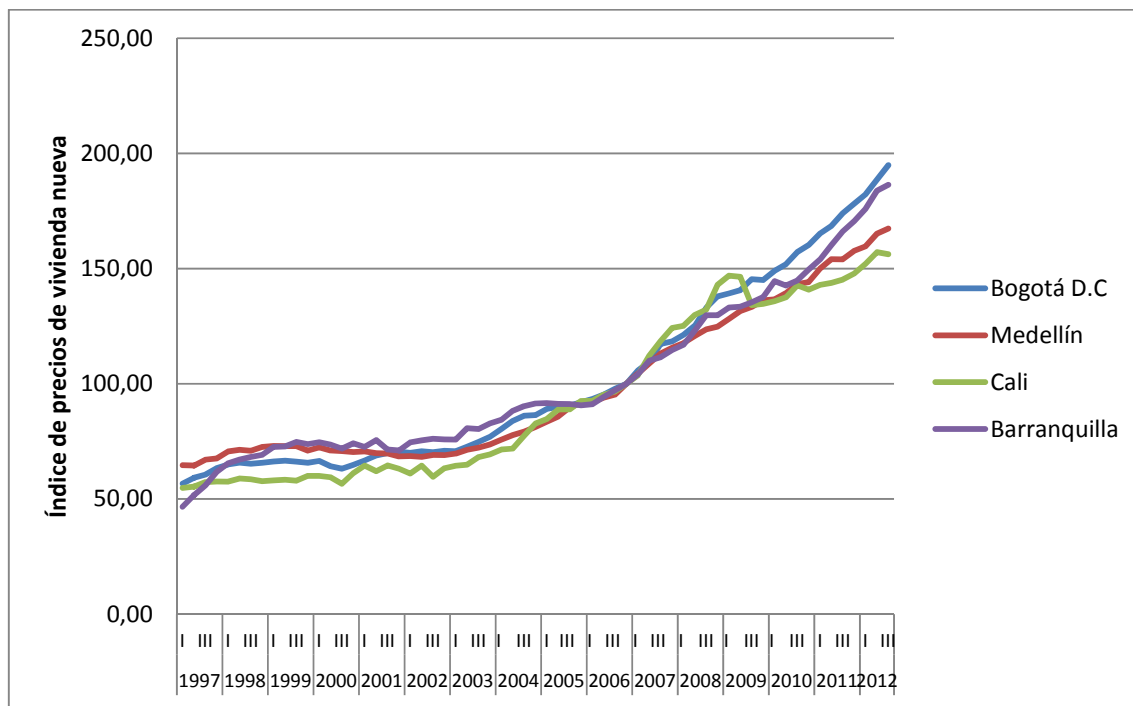


Datos: Estadísticas de la construcción (DANE 2012).

Al ser el precio del suelo el factor clave para la construcción de vivienda, su traspaso al consumidor incide directamente sobre el precio final. Por ello, al analizar las cifras sobre el precio de las viviendas nuevas en Bogotá, –no incluye a los municipios metropolitanos– mediante un Índice 100 cuya base es el año de 1999 (figura 4-3), es evidente que en la ciudad experimentó una fase de bajos precios durante la fase de crisis económica entre 1997 y 2000, para luego ir aumentando aceleradamente entre 2003-2004 y 2007-2012.

Tales períodos coinciden con las fechas identificadas como el período de auge en la construcción de barrios cerrados en el área metropolitana de Bogotá, por lo que la escasez de suelo, sea artificialmente inducida o por el agotamiento de terrenos dentro del perímetro de Bogotá, es un factor a tener en cuenta en las estrategias de las empresas inmobiliarias involucradas en la producción de cerrados en el área de estudio.

**Figura 4-3:** Índice de Precios de Vivienda Nueva en Bogotá y otras ciudades colombianas.



Datos: Estadísticas de la construcción (DANE 2012).

El tema de la escasez de suelo urbanizable y por consiguiente su alto costo en Bogotá, es de recurrente mención por parte de representantes de las inmobiliarias locales. El gerente de Amarillo señala que "hay una presión enorme por demanda de suelo, y esto hace subir el costo de la vivienda. Hacemos alianzas con los propietarios de las tierras para aprovechar los lotes (Portafolio 2008)".

Hay diferentes versiones sobre tal incremento. Felipe Bernal gerente de Pedro Gómez, señala "contrario a lo que piensa mucha gente, creo que aún hay suelo, pero muy caro (Portafolio 2009)"; en cambio otros empresarios no insinúan factores especulativos: "algunos constructores advierten que la falta de tierra y la demanda, que está 'disparada', son los principales causantes del fenómeno. Así sucede en Bucaramanga, asegura Rafael Marín, presidente de la constructora Marval, quien equipara la situación de la ciudad con la de Bogotá (Portafolio 2012)".

Aunque se señalaba que la escasez de suelo y su encarecimiento afectaba solamente a Bogotá del año 2003 en adelante (Camacol 2010), diversos agentes de la construcción señalan una escalada de precios en los terrenos del área metropolitana:

“El principal insumo para hacer vivienda es la tierra y está muy cara y escasa; esto, aunado a una demanda agresiva en el área metropolitana ha generado el incremento, a lo que debemos sumarle que la ciudad está creciendo y, además, que la gente tiene más poder adquisitivo para comprar” (Portafolio 2012), advierte Rafael Bernal, presidente de Marval.

Un estudio llevado a cabo por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá en la región metropolitana sugiere según su presidenta María Isabel Silva:

En esta franja [La variante de Siberia y la Autopista Medellín], se concentran varias zonas francas donde el precio de la tierra oscila entre 140 y 160 millones por hectárea, mientras que en el 2005 no superaba los 80 millones. En la parte urbana de Funza, el suelo más costoso está localizado al norte y al sur de la carrera 9a. o vía Mosquera-Funza-Cota. Hoy un metro cuadrado de tierra sin construir vale entre 110.000 y 120.000 pesos, mientras que en el 2005 costaba entre 37.000 y 42.000. En Madrid la situación es similar. Allí los suelos rurales más costosos se ofrecen entre 90 y 100 millones por hectárea. En el 2005 se vendían entre 65 y 72 millones. En Mosquera, por su parte, se ofrece una hectárea de suelo rural entre 150 y 170 millones de pesos, mientras que en el 2005 estaba en un máximo de 85 millones. Ya en la parte urbana, el valor del suelo disponible asciende a 110.000 pesos por metro, contra 34 y 42 mil pesos del 2005. (Portafolio 2009, 7 de mayo)

Por ello, tras el auge de la construcción de barrios cerrados en pequeños conjuntos, ocurrido entre el año 2000 y 2010, las empresas inmobiliarias empiezan a plantearse nuevas estrategias de producción de precariópolis y privatópolis. Una de ellas, es mediante la renovación urbana, tal como explica el gerente de Pedro Gómez:

En el caso específico de Bogotá, la ciudad no puede seguir creciendo hacia afuera y por ello es importante la renovación urbana. Hay posibilidades de que, inclusive, inversión extranjera ingrese para apostarle al tema, pero hay que trabajar de la mano con el Distrito y, claro, con los propietarios de predios en esas zonas de renovación para que no trunquen los procesos (Portafolio 2009).

El gerente de Amarillo, también se plantea tal estrategia:

"Es claro que la gente no puede vivir a dos horas de su trabajo y que la ciudad no se puede dar el lujo de seguir desperdiciando toda su infraestructura; también es injusto que un propietario no pueda hacer más que pintar su fachada para mejorar esa casa, concluyó Moreno" (Portafolio 2008).

A pesar del interés por la renovación urbana, las empresas siguen contemplando la construcción de viviendas, casi todas construidas como barrios cerrados, en el área metropolitana, pero no edificando unidades pequeñas sino mediante la modalidad de los macroproyectos:

Tras ese objetivo se han impulsado diez macroproyectos de vivienda social en el país, que, por tratarse de intervenciones a gran escala, permiten compensar el bajo impacto de las pequeñas urbanizaciones que, de hecho, en su mayoría son VIS (con precios unitarios de hasta 76 millones de pesos). Óscar Erazo, de la constructora Amarilo, coincide en que estas obras son claves para impulsar la VIP (Portafolio 2012).

En consecuencia, tanto la renovación y la construcción en las periferias metropolitanas, serán orientadas hacia los macroproyectos, que hasta el momento, han resultado positivas para los constructores de La Felicidad en Bogotá y Ciudad Verde en Soacha. Por ello, tales agentes han entablado diálogos con el gobierno para flexibilizar la única herramienta normativa con la que se cuenta para el desarrollo de los macroproyectos: los planes parciales.

La presidenta de Camacol también expresó que para subsanar la crítica escasez de suelo urbanizable, es necesario que se implementen los mecanismos previstos en la Ley 388 de 1997, entre ellos, los planes parciales. "Si bien estos fueron contemplados como el instrumento de planificación e intervención más importante del que disponen las administraciones municipales para crear sistemas de gestión del suelo, siguen siendo el gran 'cuello de botella' para la provisión de tierra por su complicado trámite", dijo. Ante esto, el viceministro de Vivienda, Luis Felipe Henao recordó que "para solucionar esos problemas se expidieron los decretos de simplificación de trámites, entre ellos los planes parciales, al que hay que sumarle otro que impulsa la habilitación de suelo sin necesidad de estos planes, cuando el caso lo amerite (Portafolio 2009).

Se puede concluir en referencia a las estrategias de producción de precariópolis y privatópolis en el área metropolitana, que en la primera fase de su auge entre 2000 y 2010, respondieron a la necesidad de las constructoras de encontrar suelo barato en la región. No obstante, la especulación generada en la Sabana de Bogotá, fruto en parte de



ese auge, ha impulsado el interés por la renovación y por la búsqueda de economías de escala en la región metropolitana, por lo que se impulsará la construcción de barrios cerrados, pero esta vez ubicados en macroproyectos.

Como lo resalta el presidente de la constructora Amarilo, los barrios cerrados en la región metropolitana se seguirán ofertando en razón de que:

“Es otra forma de buscar calidad de vida. En los conjuntos campestres los niños pueden volver a jugar con seguridad en las calles (como lo hacíamos nosotros), hay aire puro y la mayoría de colegios están a una hora en la ruta. La ventaja es que con el avance de las comunicaciones y el internet muchos profesionales como publicistas, abogados, escritores y médicos ya no necesitan desplazarse a ninguna oficina ni cumplir horarios; de hecho muchas cosas las hacen desde su casa y apenas se reúnen una vez a la semana. El otro factor es que los centros productivos no están solo en Bogotá ni en las grandes ciudades. En Chía y Cajicá, por ejemplo, están establecidos los exportadores de flores y en la salida de la 80 (Siberia) están los grandes centros de acopio”.

La empresa mencionada, es la única que resalta abiertamente la ventaja de residir en barrios cerrados en el área metropolitana y la razón por la cual se debe invertir en ese tipo de vivienda:

“Las obras de la ciudad demandan un promedio de 500 hectáreas anuales. Esto supondría que en una media de cuatro años, se agotarían los terrenos disponibles para desarrollos urbanísticos, Este ha sido uno de los motivos por los que los municipios de los que hablamos se han convertido en un atractivo espectacular para los habitantes de Bogotá y por lo que se ha ido formando lo que se conoce como polígono metropolitano” (Revista Amarilo 2012, 10).

Aunque se mencionan las ventajas de las que gozan las privatópolis, no se mencionan las dificultades que implica residir en las precariópolis del área metropolitana y la zona es promocionada como un lugar donde es posible conseguir una mejor calidad de vida, situación que es cuestionable según el análisis previo de las condiciones de entorno residencial.

### 4.3 El mapa normativo de la vivienda en el área metropolitana de Bogotá

Aunque en ciertas urbes latinoamericanas los barrios cerrados han proliferado en ausencia de normativas de planificación territorial, como en Buenos Aires (Riwilis 2008) o en Santiago (Hidalgo *et.al.* 2008), en la región metropolitana de Bogotá, el auge reciente de los cerrados corresponde a los primeros años de vigencia de la Ley de Ordenamiento Territorial de 1997, que a pesar de ser valorada por ciertos sectores como una reglamentación progresista, incluye también elementos de gestión empresarial urbana – elementos de acupuntura urbana que pueden ser impulsados por empresas privadas, otorgamiento de licencias urbanísticas por parte de curadores externos a los entes públicos y fortalecimiento de mecanismos de actuación público-privada– (Ortiz 2011).

Así, las estrategias de expansión metropolitana de la producción de vivienda, emprendidas por las inmobiliarias locales, no deben ser comprendidas fuera del marco normativo en cada municipio del área de estudio. Por ello, se analizaron los planes de ordenamiento territorial expedidos en el año 2000, con la identificación de dos categorías: vivienda de interés social, que corresponde en general a las precariópolis y viviendas campestres, asociadas con las privatópolis. Cruzando tales categorías con aspectos tales como la localización, las restricciones al acceso de la vivienda y los requisitos legales para emprender los proyectos, se encontraron tres grupos de municipios.

En el primero conformado por municipios en los que han proliferado las privatópolis – Chía, Cota, La Calera y Funza–, la reglamentación de los proyectos de interés social es máxima, por lo que limita ese tipo de proyectos mediante mecanismos tales como la construcción para habitantes locales, su edificación en zonas de alto precio del suelo –la cabecera municipal de Chía, por ejemplo–. Tal regulación contrasta con la flexibilidad de los mecanismos para construir privatópolis, que se expresa en una abanico amplio de localizaciones para ese tipo de vivienda incluso en zonas de protección ambiental (Cota), en zonas de alto valor ecológico en La Calera y Sopó o en cualquier punto de la geografía de Chía; como contraprestación requerida a los constructores se les pide que contraten servicios de recolección de residuos sólidos, alcantarillado, acueducto y que en zonas de reserva conserven entre el 30% y 70% del bosque nativo (tabla 4-1).

**Tabla 4-1:** municipios con políticas de vivienda social restrictivas y de flexibilidad hacia la vivienda campestre.

Categorías	Subcategoría	Cota	Chía	La Calera	Funza	Sopó
<b>Vivienda de interés social (Precariópolis)</b>	<b>Localización</b>	Su construcción de realizarse en el área urbana, mientras en la zona rural solamente se permiten estrategias de mejoramiento o construcción en lote propio.	Cabecera municipal y aglomeraciones pequeñas en zonas rurales.	En zonas clasificadas como urbanas y de expansión.	Corresponde a un uso condicionado en el sector urbano, en ningún sector es un uso compatible.	En el casco urbano.
	<b>Restricciones</b>	Viviendas de interés social únicamente para raizales (habitantes locales)	Limita la vivienda a zonas en los que el precio del suelo es tan alto, que no es posible construir VIS. Además va dirigida solamente a la población pobre del municipio.	No en zonas rurales, su construcción en esas zonas es causal de demolición.	No hay política de vivienda de interés social.	Para estratos 1,2 y 3 del Sisbén en el municipio.
	<b>Requisitos legales</b>	Existencia previa de redes de servicios públicos, establecimiento de la demanda en Cota, diseños arquitectónicos adecuados, con mínimas condiciones habitacionales, concepto favorable del Consejo Territorial de Planeación Municipal.	Cada urbanización de estrato 5 y 6 debe destinar 10% de su área total a la construcción de VIS. Se deben formular planes parciales, propuestos por las comunidades locales o la Alcaldía.	Construcción mediante planes parciales, propuestos por habitantes locales a la Alcaldía, las urbanizaciones de estrato 3 en adelante, deben construir al menos un 10% en área en VIS.	No aplica.	No estipula nada concreto.

<b>Vivienda campestre/unidades cerradas. (Privatópolis).</b>	<b>Localización</b>	Se permite su construcción en cualquier zona, incluso en áreas de conservación ambiental (zonas de protección, recuperación ambiental y rondas de ríos) siempre que sean conservados los elementos naturales existentes.	Zonas agropecuarias, zona de vivienda campestre, zona de vivienda campestre especial, todas en sectores suburbanos.	Áreas del suelo clasificadas como rurales. Se permite en áreas de protección del sistema orográfico e hídrico, zonas de uso forestal protector, de uso silvopastoril, zonas de rehabilitación natural, zonas con valores de vegetación y pendientes moderadas.	El modelo residencial del municipio se basa en "la determinación de zonas de expansión para estratos medios altos como una estrategia de equilibrio urbano y social" (Alcaldía de Funza 2000, 12). Deben localizarse dentro del casco urbano.	Zonas rurales: de uso forestal y zonas de vivienda campestre, zonas silvopastoriles y de preservación orográfica.
	<b>Requisitos legales</b>	Destinar 35% en usos forestales o recreativos en usos rurales y 15% en el sector urbano y equipamientos comunales privados.	Entre 10 y 20 viviendas por hectárea, plan de manejo ambiental y diseño de paisaje, área mínima del lote 1000 m <sup>2</sup> , 2 estacionamientos por vivienda.	Los lotes individuales por vivienda deben contar máximo con 2 o 4 hectáreas, deben contar con un plan de manejo ambiental, conducción de desecho en zonas diferentes a las zonas altas y planes de manejo de basuras. En áreas de reserva deben conservar el bosque nativo.	Sin mención	No deben tener un área menor a 3 hectáreas, un mínimo de 70% del predio en bosque nativo (en uso silvopastoril), concesión de agua gestionada por el condominio y recolección de residuos sólidos.

Fuente: Planes de ordenamiento territorial (Alcaldía de Chía 2000; Concejo de Cota 2001; Alcaldía de La Calera 2000; Alcaldía de Funza 2001).

Un segundo grupo está conformado por municipios en los que existen restricciones menos importantes a la construcción de vivienda de interés social. Por lo general, aunque establecían que la vivienda social era un objetivo importante, buscaban solucionar problemas de déficit habitacional locales (tabla 4-2), restringiendo en parte el acceso a los “estratos de menor ingreso” de Bogotá como lo sugiere el Plan de Ordenamiento Territorial de Zipaquirá (Alcaldía de Zipaquirá 2000), hecho que no se concretó, debido a que al ser producidas estas viviendas por empresas inmobiliarias privadas, éstas han comercializado los proyectos en Bogotá.

**Tabla 4-2:** municipios con políticas de vivienda social para habitantes locales.

<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>	<b>Cajicá</b>	<b>Madrid</b>	<b>Zipaquirá</b>
Vivienda de interés social (Precariópolis)	Localización	En sectores urbanos consolidados.	En la zona urbana y de expansión.	Cabecera urbana y áreas de expansión.
	Restricciones	No establece una prohibición clara, pero se señala la necesidad de tener en cuenta la demanda local.	Da prioridad a la construcción de vivienda para suplir el déficit local.	La vivienda de interés social debe ser construida para atender el déficit local y no para "hogares de menores recursos de Bogotá (Alcaldía Municipal de Zipaquirá 2000, 31).
	Requisitos legales	No indica ninguno en especial.	Equipamientos, construcción de un parqueadero por cada 5 viviendas y el proyecto puede ser propuesto por organizaciones locales o empresas privadas.	No especifica ningún requisito legal.
Vivienda campestre/unidades cerradas. (Privatópolis).	Localización	Zonas de agricultura tradicional y zonas forestales productoras.	Sin mención	Sin especificaciones

	Restricciones	Múltiples ya que las zonas de recuperación y protección ambiental no pueden ser urbanizadas.	No aplica	Sin especificaciones
	Requisitos legales	Ninguno.	No aplica	Sin especificaciones

Fuente: Planes de Ordenamiento Territorial (Alcaldía de Cajicá 2000; Alcaldía de Madrid 2000; Alcaldía de Zipaquirá 2000).

El último grupo lo conforman municipios con pocas limitantes a los proyectos de vivienda social y que a excepción de Mosquera no cuentan con privatópolis de grupos de ingresos medio-alto y alto (tabla 4-3). En esos municipios destaca la nula reglamentación de requerimientos mínimos para construir precariópolis, aunque Soacha, al presentar finanzas insuficientes, traspasa la responsabilidad de construir redes de servicios y espacio público a los constructores privados

**Tabla 4-3:** municipios sin limitantes a la construcción de vivienda social.

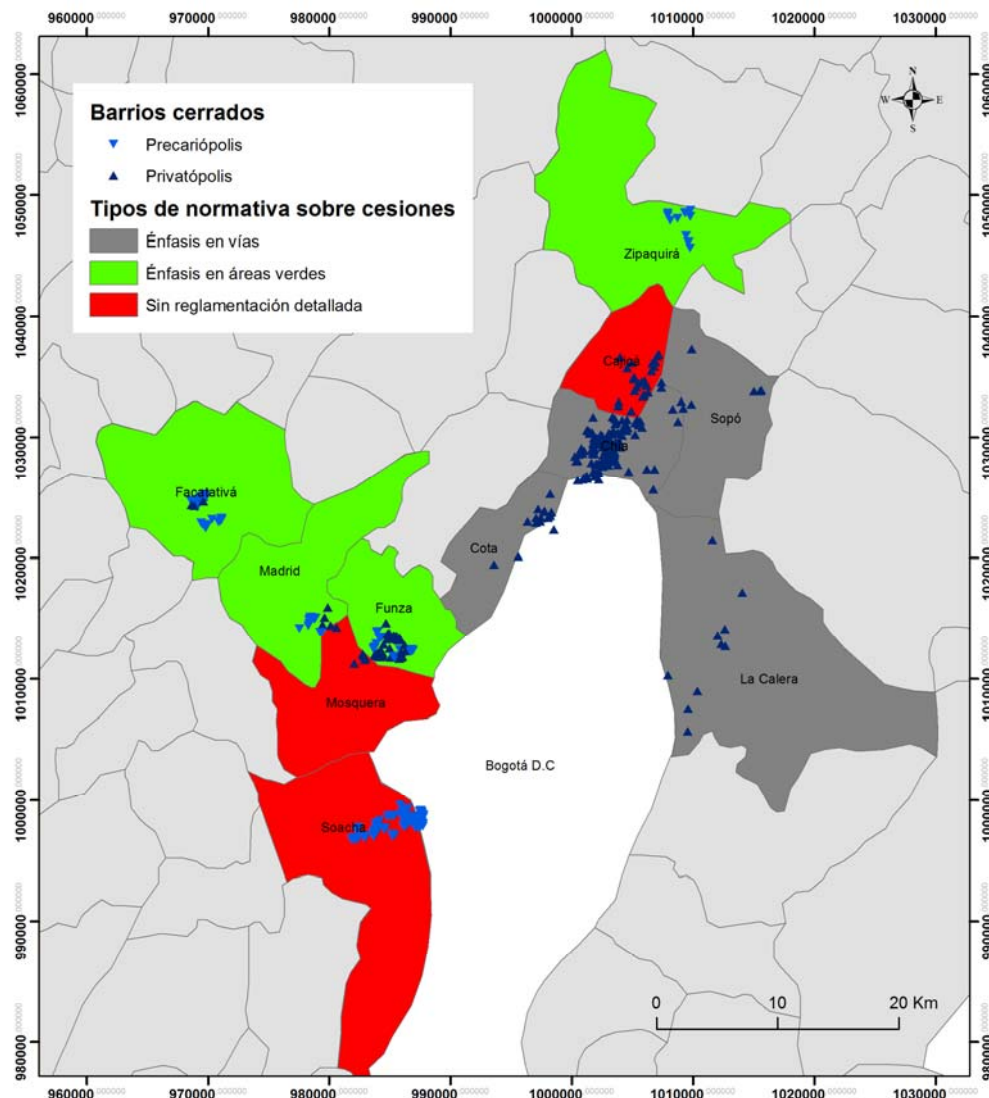
Categorías	Subcategorías	Facatativá	Mosquera	Soacha
Vivienda de interés social (Precariópolis)	Localización	Casco urbano, en especial en suelo de expansión urbana, antes rural.	En el casco urbano "periférico".	En el casco urbano.
	Restricciones	Ninguna.	Ninguna.	Aunque menciona sobre la necesidad de atender el déficit local, busca satisfacer la demanda de estrato 3 en materia de VIS.
	Requisitos legales	No específica.	Ancho de vía adecuado, equipamientos y 20% en espacios verdes. El proyecto corresponde sólo al Plan Parcial de Puente Grande.	Los proyectos serán dirigidos en su totalidad por empresas privadas que deben asegurar el suministro de redes y equipamientos básicos.
Vivienda	Localización	Sin mención	En áreas rurales.	Sin mención

campestre/unidades cerradas. (Privatópolis).	Restricciones	Sin mención	Ninguna.	No aplica.
	Requisitos legales	Sin mención	Deben enmarcarse en la normativa agraria y ambiental del municipio.	No aplica.

Fuente: Planes de Ordenamiento Territorial (Alcaldía de Facatativá 2006; Alcaldía de Mosquera 2000; Soacha de Zipaquirá 2000).

Por otro lado, la Ley 388 de 1997 contempla, normativas de cargas y beneficios derivados de la aplicación de los planes de ordenamiento territorial. Estipula que en cada proyecto de actuación urbanística –la construcción de barrios cerrados es uno de ellos–, se deben delimitar unas cargas relacionadas con la cesión de áreas para la construcción de espacio público y otros elementos dotacionales –elementos claves para generar espacio urbano de calidad–, pero también menciona que “las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes unidades de actuación, las cesiones gratuitas que los propietarios de bienes inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público” (Ley 388 1997, 56). Por ello, es en la normativa local de nivel municipal en donde se señalan las cargas, los porcentajes de áreas de cesión y las sanciones por las contravenciones en las que puedan incurrir los constructores.

En el área de estudio tales normativas varían de manera importante en cada municipio. Al identificar las diferentes disposiciones sobre áreas de cesión y contrastarlas con la localización de precariópolis y privatópolis (figura 4-4), es posible identificar que en los municipios del norte, donde las segundas predominan, las normas hacen énfasis en la cesión de espacios para vías –e incluso en Cota es posible no hacer tal cesión sino reemplazarla por pago de dinero– mencionando poco otros elementos claves como los equipamientos. En otros municipios tales como Zipaquirá y el eje occidente (predominan las precariópolis, aunque existen privatópolis de grupo de ingreso medio), la normativa se centra en la cesión para zonas verdes y la provisión de servicios, privilegiando menos la accesibilidad. Finalmente, hay un grupo conformado por Mosquera, Soacha y Cajicá en el que las normativas sobre cesiones no son detalladas y se limitan como en el caso del segundo municipio a responsabilizar a los urbanizadores de la provisión de espacios públicos, acceso vial y redes de servicios públicos.

**Figura 4-4:** Normas sobre áreas de cesiones en el área de estudio.

Aunque las normativas señaladas no han tenido una expresión muy directa en las condiciones de entorno mencionadas en el capítulo anterior, es posible identificar que el concepto de espacio público manejado en los planes de ordenamiento territorial (asociado estrechamente a vías y andenes o a zonas verdes) es sumamente limitado y no garantiza necesariamente las condiciones adecuadas para garantizar la inserción de los barrios cerrados a la trama urbana.



Se puede concluir a partir del panorama normativo descrito, que las empresas inmobiliarias, después de haber optado por construir en la Sabana en razón a los altos precios en Bogotá, han aprovechado en gran medida las variaciones territoriales de la política de vivienda en la región metropolitana.

En primer lugar, se han valido de la flexibilidad en la normativa de la vivienda campestre de lujo. presente en Cota, Chía, La Calera y Sopó para implantar privatópolis de grupos de ingreso medio-alto y alto; han utilizado las necesidades locales de vivienda en municipios como Madrid (de 3000 viviendas en el año 2000), Zipaquirá (de 4000 en el año 2001) y Cajicá –en ese municipio tal tendencia se dio del 2010 en adelante–, con el fin de construir precariópolis para grupos de ingreso medio-bajo provenientes de Bogotá, en donde existe mayor demanda efectiva para esas viviendas; también han utilizado la escasa reglamentación, en materia de vivienda social, en Soacha y Facatativá para construir precariópolis, mientras que en Mosquera se han dejado de construir conjuntos de ese tipo, para edificar privatópolis de grupos de ingreso medio y medio-alto.







## 5. Conclusiones

El análisis de los barrios cerrados llevado a cabo en la presente investigación, ha dado cuenta de la existencia de importantes dinámicas tales como una metropolización expandida con los elementos referidos por De Mattos (2010), que ha traspasado los límites de los municipios contiguos a Bogotá, así como de nuevos elementos de segregación que se expresan en divisiones del espacio residencial en pequeña escala –barrios cerrados para diferentes grupos de ingreso en un mismo lugar– sugiriendo la intensificación de las dinámicas de fragmentación, regularidad descrita en los modelos de Borsdorf 2003 y Janoshka (2002). Tales barrios cerrados han sido producidos bajo un nuevo contexto, en el que las empresas inmobiliarias han considerado la expansión metropolitana como una estrategia viable para dinamizar el negocio inmobiliario.

Retomando la primera hipótesis planteada en la investigación, se confirmó en efecto la existencia de dos grandes categorías de barrios cerrados: por un lado las precariópolis, producidas bajo el principio de subsidiariedad –sean viviendas de interés social o prioritario–, las cuales presentan localizaciones periféricas en todos los municipios en los que se ubican, a menudo emplazadas en zonas aledañas a viviendas de autoconstrucción, o zonas industriales; aunque tienen elementos básicos de cerramiento, no tienen un gran impacto privatizador, debido a que contienen pocos equipamientos y sus habitantes deben desplazarse con asiduidad para acceder a infraestructuras sociales; y finalmente, han pasado de ubicarse en Soacha, principalmente, a estar presentes en todos los ejes de la región metropolitana: al occidente en Mosquera y Funza (en menor medida), Madrid, Facatativá y al norte en Zipaquirá.

Por otro lado, las privatópolis aunque son un grupo menos homogéneo que el anterior, en líneas generales, cuentan con cercanía a las vías principales, sistemas de seguridad mucho más sofisticados que los de las precariópolis y una gran cantidad de equipamientos de uso privado, por lo que se relacionan más con una lógica de autosegregación. Las privatópolis de grupos de ingresos medio, suelen privilegiar más la

cercanía a las vías principales y a los sectores comerciales, mientras que las privatópolis de grupos de ingreso medio-alto y alto se caracterizan por su ubicación en entornos rurales, tanto en espacios de alto valor ambiental como en lugares de fragilidad ecológica.

En cuanto a la segunda hipótesis referida a la relación entre construcción de barrios cerrados, división del espacio y entorno metropolitano, fue posible identificar que el patrón espacial seguido por las privatópolis, revela que cada vez más, unidades residenciales de estratos altos y medio se ubican en zonas residenciales en las que existen otros grupos de ingreso menor, como es el caso de Mosquera o de las zonas rurales del norte. Tal dinámica se combina con la persistencia generalizada de los ejes residenciales tradicionales de Bogotá, de clases populares al sur (precariópolis), de grupos de estratos medios al occidente (precariópolis y privatópolis de grupos de ingreso medio) y de la elite en el norte (privatópolis de grupos de ingresos medio-alto y alto). Esta configuración de los cerrados se expresa en altos índices de segregación residencial, en especial en ciertas categorías como las de las precariópolis de interés social y las privatópolis de grupos de ingreso medio y alto.

Las privatópolis y las precariópolis son artefactos urbanos, cuya implantación, refleja las dinámicas de metropolización expandida. De estar localizadas en Chía y Soacha han pasado a la primera corona metropolitana y luego a la segunda, en conjunto con otros artefactos como centros comerciales, parques industriales y parques temáticos. Tal proceso de expansión urbana ha estado asociado con nuevos elementos sociodemográficos tales como grupos de pensionados y hogares con un promedio de edad mayor en los municipios de reciente auge en la construcción de privatópolis (Cota, Chía, La Calera y Sopó) y familias más jóvenes en lugares donde predominan las precariópolis (Soacha, Madrid y Facatativá); una movilidad pendular alta en toda la región metropolitana asociada a largos y costosos desplazamientos en los municipios con precariópolis y a desplazamientos más sencillos por parte de los hogares residentes en municipios en los que predominan las privatópolis; y bajos niveles de calidad del entorno residencial, lo cual se expresa en índices bajos en toda el área de estudio, pero que puede ser afrontada por los hogares de mayores ingresos con una alta accesibilidad, disponibilidad de automóvil y equipamientos privados.

Todo ello ha contribuido a modelar un mapa de la región metropolitana que se caracteriza por un eje norte y nororiental poblado con privatópolis dispuestas en un patrón de urbanización dispersa; un eje occidental en el que coexisten grupos de diversos ingresos (medio-alto, medio y medio-bajo) en islas (las cabeceras municipales) que se urbanizan de manera compacta y en el que van apareciendo con más frecuencia parques industriales y centros comerciales; y finalmente, un eje sur de urbanización popular conurbado con Bogotá, pero con muy bajos niveles de calidad de vida.

La última hipótesis, en referencia al contexto global del sector inmobiliario se cumple para el caso bogotano. En efecto, se ha dado una mayor disponibilidad de fondos financieros, debidos en parte a la inversión extranjera directa que ha ido a parar al sector inmobiliario, por lo que éste sector es uno de los más dinámicos en Bogotá, situación que se ha reforzado por la internacionalización de las empresas locales, tarea que se ha hecho directamente –mediante la apertura de operaciones en mercados de países limítrofes como Perú y Panamá– o indirectamente –atrayendo compradores extranjeros o a colombianos migrantes– y por la llegada de nuevas empresas transnacionales, sean constructoras o promotoras inmobiliarias.

Las empresas constructoras locales, ahora con presencia en otros países también, han participado en la producción de precariópolis y privatópolis. Establecieron como estrategia, construir en la región metropolitana para escapar de los crecientes precios del suelo en Bogotá, generados a partir de la reactivación económica de los años 2002-2004. Ello con el propósito de conseguir terrenos baratos y aprovechar una serie normativas aprobadas por las alcaldías municipales, en los primeros Planes de Ordenamiento Territorial en el año 2000, en los cuales se flexibilizaban en ciertos casos los requisitos para la vivienda de lujo (Chía, Cota, La Calera y Sopó), o no existían mayores requerimientos para la edificación de vivienda social (Soacha, Facatativá, Mosquera, Madrid y Zipaquirá). Los factores mencionados corroboran que los barrios cerrados de la región metropolitana de Bogotá son artefactos de la globalización (De Mattos 2010; Hidalgo 2004).

Las privatópolis y precariópolis analizadas, eran construidas individualmente. No obstante, la especulación con el precio del suelo en la región metropolitana, ha llevado a los empresarios inmobiliarios a plantear dos estrategias de producción de barrios cerrados: una mediante macroproyectos en la región metropolitana y otra a través de

grandes proyectos de renovación urbana. Ello para minimizar riesgos, obtener economías de escala y ampliar la posibilidad de beneficios, construyendo equipamientos privados cada vez más grandes (escuelas, hospitales, centros comerciales, etc.).

Las tendencias examinadas expresan una trayectoria espacio-temporal difícil de transformar en el corto plazo ya que los mecanismos que lo producen –el contexto de la geopolítica metropolitana, las dinámicas del sector inmobiliario local y la falta de consenso político entre los modelos de planificación a escala metropolitana– tienden a acentuar los fenómenos descritos en vez de transformarlos. Aunque existe legislación de Ordenamiento Territorial a nivel municipal, la normativa a escala de las áreas metropolitanas es apenas incipiente y no incluye con fuerza ideas como las del derecho a la ciudad (acceso a vivienda de calidad, a un entorno urbano con integración social ni derecho a la accesibilidad).

Tales tendencias contribuirán con la acentuación del panorama descrito de la segregación residencial y de la expansión metropolitana sobre nuevos ejes, como el sector entre Soacha y Sibaté, Gachancipá y Tocancipá y de nuevas privatópolis en municipios como Tabio o Choachí. Por ello, es necesario resaltar que la dinámica morfológica y socioespacial ligada a los barrios cerrados en vez de ser estática, da cuenta de profundas y rápidas transformaciones que deben ser, desde luego, investigadas involucrando nuevos enfoques relacionados con la subjetividad espacial, los imaginarios sobre seguridad y los conflictos socioambientales derivados.



## **6. Anexo 1: Algunas evidencias de los inicios de la metropolización en Bogotá**

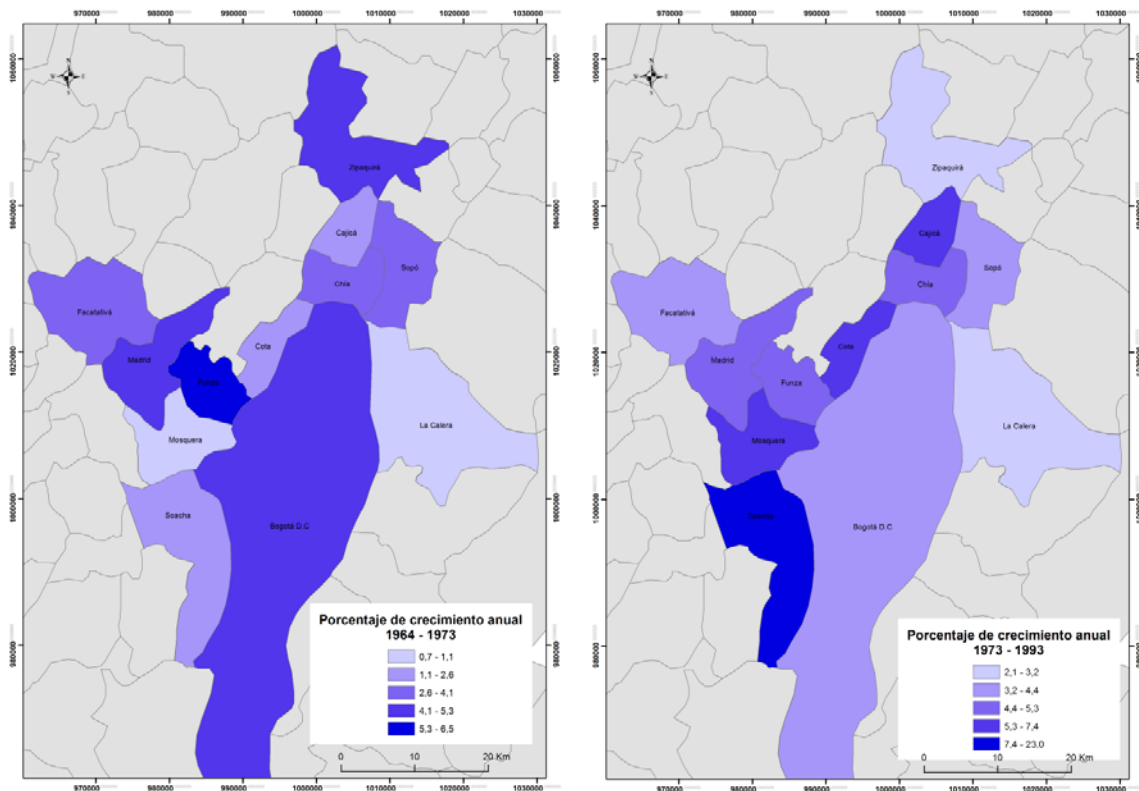
Dureau (2002) identifica ciertos rasgos de una metropolización incipiente en la década de los años setenta. La autora menciona que desde ese momento Bogotá pasó a crecer menos rápido (por encima del 3%), polarizando menos los flujos migratorios (49% del crecimiento correspondía a las migraciones y en 1990 ya era de 22%) y desplazando la actividad urbanizadora en una dinámica centrípeta (redensificación de zonas del pericentro) y centrífuga basada en la dinámica urbanizadora en las áreas cercanas del límite distrital y la conformación de tres núcleos que empezaron a formar parte del espacio de los movimientos residenciales: Soacha, Chía y en menor medida Madrid.

En referencia a ese argumento, es posible identificar como en el mapa de crecimiento demográfico del periodo intercensal 1964-1973, Bogotá presentaba una de la mayores tasa de crecimiento (4,6% anual) de la región en la que la migración era el mayor componente del crecimiento como menciona Dureau (2002). Para el período intercensal 1973-1993 Bogotá ve disminuir su crecimiento demográfico a 4,4% y surgen tasas altas en los municipios limítrofes con Soacha, Mosquera, Cota y Chía, evidenciando cierta tendencia a la desconcentración demográfica.

Dureau (2002) señala, a partir de una serie de mapas sobre la expansión de la mancha urbana de Bogotá, que es en la década de los ochenta, cuando empieza un rápido proceso de construcción en las áreas no urbanizadas al occidente del Distrito que permitió también el inicio de la expansión residencial metropolitana a Soacha y Chía, principalmente. No obstante, la autora incluye un mapa en el que se muestra que en

1993 ya no existían espacios sin urbanizar dentro del perímetro, lo que no resulta cierto ya que hasta el año 2000 había importantes áreas sin construir al occidente de la Avenida Cali y Suba.

Mapas de crecimiento demográfico en el área de estudio en 1964-1973 y 1973-1993.



Datos: DANE (1973; 1993).

## 7. Anexo 2: Cálculos de Índices de Segregación Socioespacial

El Índice de Segregación Global –ISEG– (Buzai y Baxendale 2006), permite identificar el nivel de concentración de las subcategorías residenciales (precariópolis de interés prioritario, de interés social, privatópolis de grupos de ingreso medio, medio-alto y alto) dentro del total de barrios cerrados en el área de estudios. No es una medida espacial y se calculó con la siguiente fórmula:

$$\text{ISEG} = k \times \sum |a_i - b_i|$$

Donde  $a_i$  es el valor porcentual de la población de cada unidad, en este caso la proporción de barrios cerrados en cada municipio,  $b_i$  el porcentaje de la categoría (por ejemplo de las precariópolis de viviendas de interés social) y  $k$  es una constante que equivale en este caso a 0,50.

Posteriormente se calculó un Índice de Segregación Areal (ISEA) propuesto también por Buzai y Baxendale (2006), que identifica la concentración de cada subcategoría en relación con el total de los barrios cerrados en cada unidad espacial. Por ello fue posible cartografiarlo. Los valores menores a 1 dan cuenta de una baja segregación socioespacial, de 1 a 2 de una moderada segregación y mayor a 2 de altos niveles de concentración:

$$\text{ISEA} = b_i / a_i$$

Donde  $b_i$  es el porcentaje de la categoría y  $a_i$  es el valor porcentual de la población de cada unidad, en este caso la proporción de barrios cerrados en cada municipio.



## 8. Bibliografía

### Referencias bibliográficas

Alfonso, Oscar. 2005. La residencia en Condominios en un ámbito metropolitano andino. La conquista del campo por los ciudadanos y el orden segmentado en la región Bogotá-Cundinamarca. En *Hacer metrópoli. La región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*, eds. Vincent Gouëset, Luis Mauricio Cuervo, Thierry Lulle y Henri Coing. Bogotá: Universidad Externado.

———. 2001. Pautas de localización industrial en la Sabana. En *Ciudad y región en Colombia. Nueve ensayos de análisis socioeconómico y espacial*, ed. Oscar Alfonso, 219-68. Bogotá: Universidad Externado.

———. 2010. *Profundización de las relaciones de metropolización de Bogotá con la Sabana*. En VIII Seminario de Investigación Urbana Regional ACIUR. Bogotá.

Almandoz, Arturo. 2002. *La ciudad en el imaginario venezolano. Del tiempo de Maricastaña a la masificación de los techos rojos*. Caracas: Fundación para la Cultura Urbana.

———. 2004. *La ciudad en el imaginario venezolano II. De 1936 a los pequeños seres*. Caracas: Fundación para la Cultura Urbana.

Amin, Samir. 1977. *Unequal Development. An Essay on the Social Formations of Peripheral Capitalism*. Sussex: The Harvester Press.

Arenas, Federico, Rodrigo Hidalgo y Gastón Aliaga. 2009. Ciudades medias en la macrozona central de Chile: transformaciones socioespaciales en un contexto de metropolización. En *Chile: del país urbano al país metropolitano*, eds. Rodrigo Hidalgo, Carlos De Mattos y Federico Arenas, 303-22. Santiago: Universidad Católica de Chile.

Ascher, Françoise. 2004. *Los nuevos principios del urbanismo*. Madrid: Alianza.

Bähr, Jürgen. 1970. Neuere Entwicklungstendenzen Lateinamerikanischer Großstädte. *Geographische Rundschau* 28 (4): 125-33.

Bähr, Jürgen y Gunter Mertins. 1981. Idealschema Der Sozialräumlichen Differenzierung Lateinamerikanischer Großstädte. *Geographische Zeitschrift* 69 (1): 1-33.

Bähr, Jürgen y Axel Borsdorf. 2005. La ciudad latinoamericana. La construcción de un modelo. Vigencias y perspectivas. *Urbjes* 2 (2): 207-21.

Barrios, Sonia. 2008. Metropolización y desigualdades socioterritoriales en Venezuela. Caracas: UNFPA-AVEPO.

Berg, Bruce. 2001. *Qualitative Research Methods in Social Sciences*. Cuarta edición. Boston: Pearson.

Benko, George. 1996. *Economía, espaço e globalização na aurora do século XXI*. São Paulo: Hucitec.

———. 2002. Mundialização da economia, metropolização do mundo. *Revista do Departamento de Geografia USP* 15: 45-54.

Blakely, E. y M. Snyder. 1997. *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Washington: Lincoln Institute of Land Policy-Brookings Institution Press.

Borsdorf, Axel. 2003. Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, no. 86 (29) [http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612003008600002&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612003008600002&script=sci_arttext). Consultado en enero de 2012.

———. 1982. Die Lateinamerikanische Großstadt. Zwischenbericht Zur Diskussion Um Ein Modell. *Geographische Rundschau* 34 (11): 498-501.

———. 1994. Die Stadt in Lateinamerika. Kulturelle Identität Und Urbane Probleme. *Geographie und Schule* 19 (81): 3-12.

Borsdorf, Axel, and Rodrigo Hidalgo. 2004. Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago. *Revista de Geografía de Norte Grande* 32: 21-37.

- Borsdorf, Axel, Rodrigo Hidalgo y Rafael Sánchez. 2007. A New Model of Urban Development in Latin American: The Gated Communities and the Fenced Cities in the Metropolitan Area of Santiago De Chile and Valparaíso. *Cities* 24 (5): 365-78.
- Bourdeau, Pierre. 2003. *Capital cultural, escuela y espacio social*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores.
- Boyer, Robert. 1990. *The Regulation School. A Critical Introduction*. New York: Columbia University Press.
- Brand, Peter. 2001. La planeación urbana y las ciencias sociales en Colombia. *Revista de Estudios Sociales* 10: 20-30.
- . 2007. *Neoliberalizaciones y escala urbana*. En Memorias del XI Encuentro de Geógrafos de América Latina. Bogotá: Universidad Nacional.
- Brenner, Neil, Jamie Peck y Nik Theodore. 2010. Variegated Neoliberalization: Geographies, Modalities, Pathways. *Global Networks* 10 (2): 182-222.
- Brenner, Neil y Nik Theodore. 2005. Neoliberalism and the Urban Condition. *City* 9 (1): 101-07.
- Bromley, Rosemary y Gareth Jones. 1996. Identifying the Inner City in Latin America. *The Geographical Journal* 162 (2): 179-90.
- Buzai, Gustavo y Claudia Baxendale. 2006. *Análisis socioespacial con sistemas de información geográfica*. Buenos Aires: Lugar editorial.
- Cámara de Comercio de Bogotá. 2009. Características de la inversión extranjera Directa en Bogotá y Cundinamarca. Bogotá: CCB.
- . 2010. *Observatorio de la región Bogotá-Cundinamarca. Comportamiento de la economía de la región en el 2010 y perspectivas para el 2011*. Bogotá: CCB.
- Caldeira, Maria Teresa. 2007. *Ciudad de muros*. Segunda edición. Barcelona: Gedisa.
- Cantor, Ximena. 2009. *La ciudad intermedia. Consideraciones y propuestas sobre la competitividad de centros urbanos intermedios en la red global de ciudades*. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

Capel, Horacio. González Ceballos, Sara. 2004. La política de escalas en Bilbao: la construcción sociopolítica de un Área. *Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona*, no. 486. <http://www.ub.es/geocrit/b3w-486.htm>. Consultado en abril de 2012.

———. 1975. La definición de lo urbano. *Estudios Geográficos* 138-139: 265-301.

———. 2012. *Los retos de la geografía en el tercer milenio*. Universidad Nacional, sede Bogotá, 18 de mayo.

———. 2005. A modo de definición. Los problemas de las ciudades: urbs, civitas y polis. . En *Ciudades, arquitectura y espacio urbano*, ed. Horacio Capel, 9-22. Almería: Instituto de estudios de Cajamar.

Cardona, Alberto. 2010. Gasto público social Colombia (2000-2010). [http://www.dnp.gov.co/LinkClick.aspx?fileticket=p2u1Td\\_tVhY%3D&tabid=108](http://www.dnp.gov.co/LinkClick.aspx?fileticket=p2u1Td_tVhY%3D&tabid=108).

Consultado en enero de 2012.

Cariola, C. y M. Lacabana. 2001. La metrópoli fragmentada. Caracas entre la pobreza y la globalización. *EURE*, no. 80 (27), <http://www.eure.cl/numero/la-metropoli-fragmentada-caracas-entre-la-pobreza-y-la-globalizacion/>. Consultado en enero de 2012.

CEDE. 1996. *Desarrollo socioespacial de Bogotá durante las dos últimas décadas. Una aproximación preliminar a sus principales rasgos*. Bogotá: Universidad de Los Andes.

Chaparro, Jeffer. 2009. *Un mundo digital: segregación, territorio y retos asociados a las tecnologías digitales de la Información y la comunicación a inicios del siglo XXI*. Tesis Doctoral. Universidad de Barcelona.

Chaparro, Jeffer y Daniel Santana. 2011. Institucionalización del turismo internacional en la zona cafetera del departamento de Quindío, Colombia (2000-2011): aspectos políticos económicos, actores centrales y mercado laboral. *Cuadernos de Geografía. Revista Colombiana de Geografía* 20 (1): 65-84.

Cerruti, Marcela y Alejandro Grimson. 2008. Buenos Aires, neoliberalismo y después. Cambios socioeconómicos y respuestas populares. En *Ciudades latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*, eds. Alejandro Portes, Bryan Roberts y Alejandro Grimson, 61-121. Buenos Aires: Prometeo Libros.



Ciccolella, Pablo. 2009. Transformaciones recientes en las metrópolis latinoamericanas. En *Geografía. Nuevos temas, nuevas preguntas. Un temario para su enseñanza*, eds. Jorge Blanco et. al., 125-42. Buenos Aires: Editorial Biblos.

Ciccolella, Pablo e Iliana Mignaqui. 2009. Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoques e instrumentos para repensar el desarrollo urbano. En *Otro desarrollo urbano: ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática*, eds. Héctor Poggiese y Tamara Cohen, 35-50. Buenos Aires: Clacso.

Corredor, Consuelo. 1994. Modernización, privatización y relaciones con el sector privado. En *Colombia. Gestión económica estatal de los 80s. Del ajuste al cambio institucional*, ed. Luis Flórez, 235-405. Bogotá: CID Universidad Nacional-CIID Canadá.

Cuervo, Luis Mauricio. 2003. Globalización y dinámica metropolitana: el caso de Bogotá en los años 1990. En *El desafío de las áreas metropolitanas en un mundo globalizado. Una mirada a Europa y América Latina*. Barcelona: Institut Catalá de Cooperió Iberoamericana.

Cuervo, Luis Mauricio y Oscar Alfonso. 2001. Localización de la actividad económica y el empleo. En *Ciudad y región en Colombia. Nueve ensayos de análisis socioeconómico y espacial*, ed. Oscar Alfonso. Bogotá: Universidad Externado.

Cuervo, Luis Mauricio, Françoise Dureau, Thierry Lulle y Adriana Parias. 2002. Bogotá. En *Metrópolis en movimiento. Una comparación internacional*, ed. Françoise Dureau, Véronique Dupont, Éva Lelièvre, Jean-Pierre Lévy y Thierry Lulle, 331-45. Bogotá: CIDS-IRD-Alfaomega.

Cuervo, Luis Mauricio y Josefina González. 1997. *Industria y ciudades en la era de la mundialización. Un enfoque socioespacial*. Bogotá: Cider-TM-Colciencias.

DANE. *Cuentas Nacionales Departamentales*.  
[http://www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&view=article&id=129&Itemid=86](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=129&Itemid=86).  
Consultado en febrero de 2012.

Davis, Mike. 1990. *City of Quartz. Excavating the Feature in Los Angeles*. Nueva York: Verso.

De Mattos, Carlos. 2010. *Globalización y metamorfosis en América Latina*. Quito: OLACCHI-Quito Distrito Metropolitano.

———. 2011. Santiago de Chile, de ciudad a región urbana. En Lima-Santiago. Reestructuración y cambio metropolitano, eds. Wiley Ludueña, Luis Fuentes y Carlos de Mattos, 181-208. Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales-UC.

———. 1999. Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía, sigue existiendo. *EURE*, no. 76 (25), <http://www.eure.cl/numero/santiago-de-chile-globalizacion-y-expansion-metropolitana-lo-que-existia-sigue-existiendo/>. Consultado en enero de 2012.

Dematteis, Giuseppe. 1998. Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*, ed. F. Monclús. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Dicken, Peter. 2011. *Global Shift. Mapping the Changing Contours of the World Economy*. Sexta ed. Londres: Guilford Press.

Dixon, Devorah. 2010. Analysing Meaning. En *Research Methods in Geography. A Critical Introduction*, eds. Basil Gómez y John Jones III, 392-407. Nueva York: Wiley.

Duhau, Emilio y Angela Guiglia. 2008. *Las reglas del desorden urbano. Habitar la metrópoli*. México: Siglo Veintiuno-UAM Sede Azcapotzalco.

Duque, Isabel. 2011. Bogotá: entre la identidad y el marketing urbano. *Cuadernos de Geografía. Revista Colombiana de Geografía* 20 (1): 29-45.

Dureau, Françoise. 2002. Bogotá: una doble dinámica de expansión espacial y de densificación de los espacios ya urbanizados. En *Metrópolis en movimiento. Una comparación internacional*, eds. Françoise Dureau, Véronique Dupont, Éva Lelievre, Jean-Pierre Lévy y Thierry Lulle, 28-36. Bogotá: IRD-CIDS-Alfaomega.

Dureau, Françoise, Olivier Barbary y Thierry Lulle. 2006. Dinámicas metropolitanas de poblamiento y segregación. En *Ciudades y sociedades en mutación. Lecturas cruzadas sobre Colombia*, eds. Françoise Dureau, Olivier Barbary, Vincent Gouëset, Olivier Pissosat y Thierry Lulle, 161-235. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Flórez, Carmen, Rafael Echeverri y Elsy Bonilla. 1990. La transición demográfica en Colombia. Efectos en la formación de la familia. Bogotá: Uniandes-Universidad de las Naciones Unidas.

Furtado, Celso. 1965. *Dialéctica del desarrollo*. Bogotá: Fondo de Cultura Económica.

Geraiges, María Inés, Mónica Arroyo y María Laura Silveira, eds. 2006. *Latinoamerica: Cidade, campo e turismo*. San Pablo: CLACSO.

González, Jorge. 2001. Entre la sustitución de importaciones y la apertura. En *Desarrollo económico y social en Colombia. Siglo XX*, ed. Gabriel Misas, 399-424. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Gottmann, Jean. 1961. *Megalopolis. The Urbanized Northeastern Seaboard of the United States*. Massachusetts: The M.I.T Press.

Gouëset, Vincent. 2005. Metropolización, poder local y cooperación territorial en la región urbana de Bogotá. En *Hacer metrópoli. La región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*, eds. Vincent Gouëset, Luis Mauricio Cuervo, Thierry Lulle y Henri Coing. Bogotá: Universidad Externado.

Grafmeyer, Yves. 1994. Regards sociologiques sur le ségrégation. En *La ségrégation de la ville*, eds. J. Brun y C. Rhein, 85-118. Paris: L'Harmattan.

Griffin, E. y L. Ford. A Model of Latin American City Structure. 1980. *Geographical Review* 70 (4): 397-422.

Haesbaert, Rogério y Carlos Porto-Gonçalves. 2005. *A nova des-ordem mundial*. São Paulo: Unesp.

Hall, Peter. 1966. *The World Cities*. Londres: World University Library.

Harvey, David. 2005. *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press.

———. 2009. *Espacios del capital. Por una geografía crítica*. Madrid: Akal.

———. 1998. *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu Editores.

———. 2006. *The Limits to Capital*. Segunda edición ed. Londres: Verso.

———. 1977. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo Veintiuno Editores.

Hidalgo, Rodrigo. 2005. De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE* no. 91 (30) [http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612004009100003&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612004009100003&script=sci_arttext). Consultado en octubre de 2011.

Hidalgo, Rodrigo y Axel Borsdorf. 2005. Puerto Abierto ¿ciudad cerrada? Transformaciones socioespaciales en la estructura urbana del área metropolitana de Valparaíso. *Revista Geográfica de Valparaíso* 36 (1): 189-206.

Hidalgo, Rodrigo, Axel Borsdorf y Rodrigo Zunino. 2008. Las dos caras de la expansión residencial en la periferia metropolitana de Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria. En *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*, eds. Rodrigo Hidalgo y Paulo Pereira, 167-195. Santiago: Universidad Católica de Chile-FAUSP.

Hidalgo, Rodrigo, Carlos de Mattos y Federico Arenas, eds. 2009. Chile: del país urbano al país metropolitano. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica.

Hiernaux, Daniel y Margarita Zárate, eds. 2008. Espacios y transnacionalismo. México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Instituto de Investigación Hábitat, Ciudad y Territorio. Bogotá Años 50. 2008. *El Inicio de la metrópoli. Cuadernos de urbanismo y arquitectura*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Janoschka, Michael. 2002. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE*, no. 85 (28), [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612002008500002](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002). Consultado en octubre de 2011.

Jaramillo, Samuel. 1983. El destino del centro de Bogotá. *Desarrollo y Sociedad* 10: 71-88.

———. 2009. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Segunda ed. Bogotá: Universidad de Los Andes.

- Jaramillo, Samuel y Oscar Alfonso. 2001. Un análisis de las relaciones de metropolización a partir de movimientos migratorios. En *Ciudad y región en Colombia. Nueve ensayos de análisis socioeconómico y espacial*, ed. Oscar Alfonso, 197-217. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Knox, Paul y Steven Pinch. 2006. *Urban Social Geography. An Introduction*. Quinta ed. Harlow: Prentice Hall-Pearson.
- Knox, Paul y Peter J. Taylor. 2005. Toward a Geography of the Globalization of Architecture Office Networks. *Journal of Architectural Education* 58 (3): 23-32.
- , eds. 2003. *World Cities in a World-System*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Lefebvre, Henri. 2003. *The Urban Revolution*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Leitner, Helga, Jamie Peck y Eric Sheppard, eds. 2007. *Contesting Urban Neoliberalism. Urban Frontiers*. Londres: The Guilford Press.
- Lemus, Víctor. 2006. Planificación y control urbanístico en Bogotá: Desarrollo histórico y jurídico. Bogotá: Editorial de la Universidad del Rosario.
- Lencioni, Sandra. 2008. Da metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevida do capitalismo. En *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*, eds. Paulo Pereira y Rodrigo Hidalgo, 41-53. Santiago: USP-Universidad Católica de Chile.
- Leroy, Stéphane. 2000. Sémantiques de la métropolisation. *L'Espace géographique* 1: 78-86.
- Lindón, Alicia y Daniel Hiernaux. 2008. Geografía Urbana: una mirada desde América Latina." En *Tratado de geografía humana*, eds. Alicia Lindón y Daniel Hiernaux, 95-128. Barcelona: Anthropos-Universidad Autónoma Metropolitana.
- , eds. 2006. *Tratado de geografía humana*. Barcelona: Anthropos.
- Lipietz, Alain. 1987. *Mirages and Miracles: The Crises of Global Fordism*. Londres: Verso.

———. 2003. The National and the Regional: Their Autonomy Vis-À-Vis the Capitalis World Crises. En *State/Space. A Reader*, ed. Neil Brenner et. al., 239-55. Oxford: Blackwell Publishers.

Low, Setha. 2005. *Behind the Gates. Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. Nueva York: Routledge.

Méndez, Ricardo. 1995. El espacio industrial. En *Geografía Humana*, eds. Rafael Puyol, José Estébanez y Ricardo Méndez, 587-701. Madrid: Cátedra.

———. 1997. *Geografía Económica. La lógica espacial del capitalismo global*. Barcelona: Ariel.

Mertins, Gunter. 1980. Typen Inner- Und Randstädtischer Elendsviertel in Großstädten Des Andinen Südamerikas. *Lateinamerika Studien 7*: 269-95.

Mesclier, Évelyne. 2005. Propiedad agraria y expansión urbana en la sabana de Bogotá. En *Hacer metrópoli. La región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*, eds. Vincent Gouëset, Luis Mauricio Cuervo, Thierry Lulle y Henri Coing, 291-329. Bogotá: Universidad Externado.

Meyer-Kriesten, K, y Jurgen Bähr. 2004. La difusión de condominios en las metrópolis latinoamericanas. *Revista de Geografía de Norte Grande 32*: 39-53.

Míguez, Eduardo. 2008. *Historia económica de la Argentina. De la conquista a la crisis de 1930*. Buenos Aires: Sudamericana.

Montañez, Gustavo, ed. 1995. *Hacia dónde va la sabana de Bogotá*. Bogotá: Universidad Nacional.

Montoya, Jhon. 2006. *Cambio urbano y evolución discursiva en el análisis de la ciudad latinoamericana: de la dependencia a la globalización*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Nel-lo, Oriol. 1998. Los confines de la ciudad sin confines. estructura urbana y límites administrativos en la ciudad difusa. En *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*, ed. F. Monclús, 35-27. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

ORSTOM e IGAC. 1984. *Estudio regional integrado del Altiplano Cundiboyacense*. Bogotá: IGAC.

Ortiz, Catalina. 2011. *Negotiating downtown renewal in Colombia: is the right to the city a public discourse or a grounded citizenship practice?* Ponencia presentada en el International RC21, 7 al 9 de Julio, Amsterdam.

Peña, Luis. 2011. *Algunos elementos metodológicos para pensar espacialmente en ciencias sociales*, Cuadernos del CIDS. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

———. 2010. Bogotá: La construcción del discurso sobre la seguridad urbana. Un estado del arte. En *Ensayos sobre seguridad urbana y seguridad residencial*, ed. Luis Berneth Peña. Bogotá: CIDS-Universidad Externado de Colombia.

———, ed. 2010. *Ensayos sobre seguridad urbana y seguridad residencial*, Cuadernos Del CIDS. Bogotá: CIDS-Universidad Externado de Colombia.

Pereira, Paulo. 2008. Produção imobiliária e a crise da cidade na emergencia de uma nova forma de metrópole na América Latina. En *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*, eds. Rodrigo Hidalgo y Paulo Pereira, 55-66. Santiago: Universidad Católica de Chile-FAUSP.

Plane, David y Peter Rogerson. 1994. *The Geographical Analysis of Population. With Applications to Planning and Business*. New York: Wiley & Sons.

Policy, Foreign. 2010. The Global Cities Index 2010. The Washignton Post [http://www.foreignpolicy.com/articles/2010/08/11/the\\_global\\_cities\\_index\\_2010](http://www.foreignpolicy.com/articles/2010/08/11/the_global_cities_index_2010).

Consultado en marzo de 2012.

Portes, Alejandro. 2005. "La ciudad bajo el libre mercado. La urbanización en América Latina durante los años del experimento neoliberal. En *Ciudades Latinoamericanas: un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*, eds. Alejandro Portes y Alejandro Grimson, 19-79. Buenos Aires: Prometeo Libros.

Portes, Alejandro y Kelly Hoffman. 2003. Latinamerican Class Structures: Their Composition and Change During the Neoliberal Era. *Latin American Research Review* 38 (1): 41-82.

Prévot Shapira, M.F. 2002. Buenos Aires, en los años 90: metropolización y desigualdades. *EURE*, no. 85 (25), [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612002008500003](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500003).

Consultado en octubre de 2012.

El Radar. 2011. Pedro Gómez revela el secreto de su éxito profesional. <http://www.caracoltv.com/producciones/informativos/elradar/video-188876-pedro-gomez-revela-el-secreto-de-su-exito-profesional>. Consultado en enero de 2012.

Recaño, Joaquín. 1994. Movimientos migratorios. En *Demografía, análisis y proyecciones*, ed. Julio Vinuesa, 125-184. Madrid: Síntesis.

Rincón, Patricia. 2011. *Bogotá región central. Transformaciones recientes en las dinámicas de ocupación del territorio*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Riwilis, Viviana. 2008. Los barrios cerrados en las metrópolis latinoamericanas: ¿nuevo producto inmobiliario o nueva forma de habitar la ciudad? En *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*, eds. Rodrigo Hidalgo y Pereira Paulo, 119-36. Santiago: Universidad Católica de Chile-FAUSP.

Roitman, Sonia y Mónica Giglio. 2010. Latin American Gated Communities: The Latest Symbol of Historic Social Segregation. En *Gated Communities. Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Development* eds. Samer Bagaeen y Ola Uduku, 63-78. Londres: earthscan.

Romero, Hugo. 2009. Comodificación, exclusión y falta de justicia ambiental. En *Globalización y territorio. Reflexiones geográficas en América Latina*, ed. Ovidio Delgado y Hellen Cristancho, 243-291. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Romero, José Luis. 2008. *Latinoamérica. Las ciudades y las ideas*. Buenos Aires: Siglo veintiuno editores Argentina.

Universidad del Rosario e Inteligencia de Negocios. 2011. *Ranking de las ciudades latinoamericanas para la atracción de inversión extranjera*. Bogotá: Universidad del Rosario.

Sabatini, Francisco, González Cáceres y Jorge Cerda. 2001. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles



cursos de acción. *EURE*, 82 (27) <http://www.eure.cl/numero/segregacion-residencial-en-las-principales-ciudades-chilenas-tendencias-de-las-tres-ultimas-decadas-y-posibles-cursos-de-accion/>. Consultado en marzo de 2012.

Salas, Andrea. 2008. *Ségrégation résidentielle et production du logement à Bogotá, entre images et réalités*. Tesis de Doctorado, Université Poitiers.

Santana, Daniel, Amparo Baquero y Diana Ruiz. 2010. *Aspectos geodemográficos de la zona rural de Usme*. Ponencia presentada en el VIII Ciclo de Conferencias del Departamento de Geografía "Las Ciudades en el Bicentenario. Historiografía y Planificación Urbana en América Latina", 27 al 29 de octubre, Universidad Nacional.

Santos, Milton. 1973. *Geografía y economía en los países subdesarrollados*. Barcelona: Oikos-Tau.

———. 2000. *La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción*. Barcelona: Ariel.

———. 2004. *Por otra globalización. Del pensamiento único a la conciencia universal*. Bogotá: Convenio Andrés Bello.

Sassen, Saskia. 1991. *The Global City. New York, London, Tokio*. New Jersey: Princeton University Press.

Scott, Allen. 2008. Resurgent Metropolis: Economy, Society and Urbanization in an Interconnected World. *International Journal of Urban and Regional Research* 32 (3): 548-63.

Silveira, María Laura. 2008. De la geografía de la existencia a los circuitos de la geografía urbana. En *Tras las Huellas de Milton Santos. Una mirada latinoamericana a la geografía humana contemporánea*, ed. Cristóbal Mendoza, 56-69. Barcelona: Anthropos-UAM.

Sjoberg, Gideon. 1960. *The Pre-Industrial City: Past Present and Future*. New York: The Free Press.

Smith, David. 1980. *Geografía Humana*. Barcelona: Oikos-Tau.

Soja, Edward. 2008. *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficantes de Sueños.

———. 2010. Tensiones urbanas: globalización, reestructuración económica y transición posmetropolitana. En *Edward W. Soja. La perspectiva postmoderna de un geógrafo radical*, eds. Núria Benach y Abel Albet, 210-233. Barcelona: Icaria.

Storper, Michael. 1988. *La industrialización y el desarrollo regional en el tercer mundo, con especial referencia al caso de Brasil*. En Conferencia internacional Trends and Challenges of Urban Restructuring. Rio de Janeiro.

Swampa, M. 2001. Los que ganaron: la vida en los *countries* y barrios privados. Buenos Aires: Biblos.

Thuillier, Guy. 2005. El impacto socioespacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la región metropolitana de Buenos Aires. *EURE*, 93 (31), <http://www.eure.cl/numero/el-impacto-socio-espacial-de-las-urbanizaciones-cerradas-el-caso-de-la-region-metropolitana-de-buenos-aires/>. Consultado en enero de 2012.

Veltz, Pierre. 1999. *Mundialización, ciudades y territorios. La economía de archipiélago*. Barcelona: Ariel.

Vidal Kopman, Sonia. 2008. Dinámicas de las urbanizaciones cerradas en la reconfiguración de la periferia metropolitana de Buenos Aires. En *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*, eds. Rodrigo Hidalgo y Paulo Pereira, 137-166. Santiago: Universidad Católica de Chile-FAUSP.

Misión Siglo XXI. 1995. *Estudio prospectivo de las relaciones de Santafé de Bogotá con Cundinamarca*. Bogotá: Empresa de Licores de Cundinamarca.

### **Cartografía básica**

Google Maps. <http://maps.google.es/>. Consultado en enero de 2012.

IGAC, 2008. Atlas Básico de Colombia. II Tomos. Bogotá: IGAC.

IGAC, 1994. 228-227. Mapa de Santa Fe de Bogotá y sus alrededores. Escala 1:50.000.

IGAC, 1989. 228-III-A. Escala 1:25.000.

IGAC, 1978. 209-III-C. Escala 1:25.000.

### **Censos y estadísticas**

Asobancaria. 2012. Cifras de ahorro y vivienda. [http://www.asobancaria.com/portal/page/portal/Asobancaria/publicaciones/ahorro\\_vivienda/cifras](http://www.asobancaria.com/portal/page/portal/Asobancaria/publicaciones/ahorro_vivienda/cifras). Consultado en agosto de 2012.

Banco de La República. 2012. Flujos de inversión directa. Disponible en [http://www.banrep.gov.co/series-estadisticas/series\\_externo.htm](http://www.banrep.gov.co/series-estadisticas/series_externo.htm). Consultado en agosto de 2012.

BDBacatá. Cifras del Banco de la República sobre inversión extranjera directa en Bogotá citados en <http://bdbacata.com/newsite/informe-especial-inversion-extranjera-directa-en-bogota/>. Consultado en junio de 2012.

Cámara de Comercio de Bogotá. 2011. Observatorio de la región Bogotá Cundinamarca. Comportamiento de la economía de la región en 2010 y perspectivas para el 2011. [http://camara.ccb.org.co/documentos/8361\\_2011\\_05\\_observatorio\\_regional\\_12.pdf](http://camara.ccb.org.co/documentos/8361_2011_05_observatorio_regional_12.pdf). Consultado en enero de 2012.

Cámara de Comercio de Bogotá. 2009. Características y balances de la inversión extranjera directa en Colombia. Tomo III. Bogotá: Cámara de Comercio.

DANE, 2012. Estadísticas del sector de la construcción. Bogotá: DANE. [http://www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&view=article&id=50&Itemid=57](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=50&Itemid=57). Consultado en enero de 2013.

DANE, 2012. Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE). Bogotá: DANE. <http://190.25.231.246:8080/Dane/tree.jsf>. Consultado en julio de 2012.

DANE, 2011. Cuentas departamentales. Disponible en [http://www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&view=article&id=99&Itemid=74](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=99&Itemid=74). Consultado en enero de 2012.

DANE, 2006. *Censo Nacional de Población y Vivienda 2005*. Bogotá: DANE. Documento disponible en <http://www.dane.gov.co/censo/files/libroCenso2005nacional.pdf>. Consultado en enero de 2012.

DANE, 2006. *Censo Nacional de Población y Vivienda 2005*. (Versión básica). <http://190.25.231.242/cgi-bin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=CG2005BASICO&MAIN=WebServerMain.inl>. Consultado en enero de 2012.

DANE, 2006. *Censo Nacional de Población y Vivienda 2005*. (Versión ampliada). <http://190.25.231.242/cgi-bin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=CG2005AMPLIADO&MAIN=WebServerMain.inl>. Consultado en enero de 2012.

DANE, 1994. *Censo Nacional de Población y Vivienda 1993: Cundinamarca*. [http://www.colombiastad.gov.co/index.php?option=com\\_jbook&task=view&Itemid=49&catid=530&id=121](http://www.colombiastad.gov.co/index.php?option=com_jbook&task=view&Itemid=49&catid=530&id=121). Consultado en enero de 2012.

DANE, 1973. *Censo Nacional de Población y Vivienda 1973: Cundinamarca*. [http://www.colombiastad.gov.co/index.php?option=com\\_jbook&task=view&Itemid=49&catid=528&id=96](http://www.colombiastad.gov.co/index.php?option=com_jbook&task=view&Itemid=49&catid=528&id=96). Consultado en enero de 2012.

IGAC, 2012. Sistema de Información Geográfica para la Planeación y Ordenamiento Territorial (SIGOT). Bogotá: IGAC. <http://sigotn.igac.gov.co/sigotn/> Consultado en julio de 2012.

Secretaria de Planeación Distrital. 2009. Bogotá. Ciudad de estadísticas, boletín 17: inversión extranjera. [http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/Informaci%F3nTomaDecisiones/Estadisticas/Bogot%E1%20Ciudad%20de%20Estad%EDsticcas/2010/cartilla\\_17\\_inversion\\_extranjera%5B1%5D.pdf](http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/Informaci%F3nTomaDecisiones/Estadisticas/Bogot%E1%20Ciudad%20de%20Estad%EDsticcas/2010/cartilla_17_inversion_extranjera%5B1%5D.pdf). Consultado en agosto de 2012.

### **Fotografías aéreas**

IGAC, 2007. Vuelo C2803. Fotografías 127 y 129. Municipios de Cajicá y Chía.

IGAC, 2007. Vuelo C2803. Fotografías 196 y 197. Municipio de Cota

IGAC, 2006. Vuelo C2750. Fotografías 155 y 156. Municipios de Mosquera, Funza y Madrid.

IGAC, 2006. Vuelo C2776. Fotografías 195, 196 y 197. Municipio de Cajicá.

IGAC, 2005. Vuelo C2749. Fotografías 224 y 225. Municipio de Cota

- IGAC, 2005. Vuelo C2751. Municipio de Facatativá.
- IGAC, 2003. Vuelo C2698. Fotografías 62 y 63. Municipio de Chía.
- IGAC, 2003. Vuelo C2698. Fotografías 94 y 94. Municipio de Zipaquirá.
- IGAC, 2003. Vuelo C2435. Municipios de Mosquera, Funza y Madrid.
- IGAC, 2003. Vuelo C2698. Fotografías 94 y 94. Municipio de Zipaquirá.
- IGAC, 1994. Vuelo C2546. Municipio de Chía.
- IGAC, 1994. Vuelo C2183. Municipios de La Calera y Sopó.
- IGAC, 1994. Vuelo C2521. Municipios de Funza.
- IGAC, 1991. Vuelo C2433. Municipios de Mosquera y Soacha.
- IGAC, 1988. Vuelo C2342. Municipio de Facatativá.

### **Imágenes satelitales**

Imágenes Digital Globe del programa Google Earth. Descargados a partir de [http://www.google.com/intl/es/earth/index.html#utm\\_campaign=es&utm\\_medium=ha&utm\\_source=es-ha-sk-eargen&utm\\_term=google%20earth](http://www.google.com/intl/es/earth/index.html#utm_campaign=es&utm_medium=ha&utm_source=es-ha-sk-eargen&utm_term=google%20earth) en enero de 2012.

Imagen Landsat L71008057\_05720010716 de 1989. Descargada de <http://glcf.umiacs.umd.edu/> en enero de 2012.

Imagen Landsat L71008057\_05720040130 de 1995. Descargada de <http://glcf.umiacs.umd.edu/> en enero de 2012.

Imagen Landsat L71008057\_05720050201 de 2005. Descargada de <http://glcf.umiacs.umd.edu/> en enero de 2012.

### **Leyes**

Congreso de la República. 1997. Ley 388 de Ordenamiento Territorial. Bogotá: Editorial Unión.

Congreso de la República. 1989. Ley de Reforma Urbana. Disponible en <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1175> (Consultado en junio de 2012).

Ministerio del Interior y Justicia. 2011. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial. <http://www.mij.gov.co/Ministerio/Library/News/Files/CARTILLA%20LEY%20ORGANICA%20DE%20ORDENAMIENTO%20TERRITORIAL72.PDF>. Consultada en agosto de 2012.

### **Notas periodísticas**

El Tiempo, 2012. Ciudad Verde: una apuesta por la dignidad en Soacha. 28 de febrero. Disponible en [http://www.eltiempo.com/colombia/bogota/ARTICULO-WEB-NEW\\_NOTA\\_INTERIOR-11242565.html](http://www.eltiempo.com/colombia/bogota/ARTICULO-WEB-NEW_NOTA_INTERIOR-11242565.html). Consultado en junio de 2012.

El Tiempo, 2009. El boom de las casas inteligentes. 29 de octubre. Disponible en <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-3691942>. Consultado en julio de 2012.

El Tiempo, 1997. En la sabana la construcción va al norte. 5 de abril. Disponible en <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-548375>. Consultado en julio de 2012.

Portafolio. 2012. Un plan para edificar convivencia sostenible. 23 de noviembre. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/MAM-5839658](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/MAM-5839658) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2012. Negocio de vivienda se encarece a ritmo de 11% anual. 17 de septiembre. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/DR-63673](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/DR-63673) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2012. Falta de suelo detiene vivienda de interés prioritario. 9 de abril. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/DR-42523](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/DR-42523) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2012. Colombia, con espacio para construir centros comerciales. 29 de marzo. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/DR-41515](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/DR-41515) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2011. Constructoras colombianas buscan clientes en Venezuela. 12 de septiembre. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/MAM-4817018](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/MAM-4817018) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2011. Inversionistas de EE. UU., con proyecto habitacional en la Sabana. 7 de septiembre. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/MAM-3432538](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/MAM-3432538) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2011. 'La Felicidad es un proyecto integral de ciudad': Pedro Gómez. 5 de mayo. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/MAM-4537266](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/MAM-4537266) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2011. Apoyo a los procesos de legalización de divisas. 6 de abril. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/DR-12932](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/DR-12932) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2011. Colombia evalúa zonas francas de Uruguay. 4 de marzo. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/DR-10845](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/DR-10845) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2010. Impulsan compra desde el exterior; vea algunas de las medidas llevadas a cabo por el Gobierno. 24 de septiembre. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/CMS-7977801](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/CMS-7977801) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2010. Constructora Marval y la Urbanizadora Marín Valencia construirán cárcel en Panamá. 7 de julio. [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/CMS-7793417](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/CMS-7793417). Consultado en septiembre de 2012.

Portafolio. 2010. Prevén ventas por \$2,4 billones en Ciudad Verde. 7 de abril. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/CMS-7550494](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/CMS-7550494) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2010. 'Este año construiremos en Perú y Chile': Andrés Arango Sarmiento, presidente de Ospinas y Cía. 26 de febrero. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/CMS-7309828](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/CMS-7309828) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2009. Ley de segunda vivienda se debe revivir, dijo Felipe Bernal Ángel, nuevo gerente general de Pedro Gómez y Cía. 12 de noviembre. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/CMS-6571388](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/CMS-6571388) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2009. 'Reglas de juego sobre inversión no son claras': Felipe Bernal, nuevo gerente de Pedro Gómez y Cía. 12 de noviembre. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/CMS-6577488](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/CMS-6577488) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2009. El sector ha estado bien, a pesar de las eventualidades', dice Pedro Gómez Barrero. 11 de septiembre. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/CMS-6078554](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/CMS-6078554) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2009. 'El alza en las ventas impulsará la solicitud de licencias nuevas', declaró presidenta de Camacol. 4 de septiembre. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/MAM-4806658](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/MAM-4806658) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2009. Otros usos valorizan la Sabana. 7 de mayo. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/MAM-2010371](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/MAM-2010371) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2009. 'Hay que generar empleo, como sea', afirma el empresario colombiano Pedro Gómez. 17 de abril. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/CMS-5005315](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/CMS-5005315) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2008. "Con las ventas en los estratos altos nos está yendo muy bien", dice Roberto Moreno, presidente de Amarilo. 11 de julio. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/CMS-4373720](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/CMS-4373720) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2008. Constructores apelan a casonas antiguas para reinventar ciudades, por escasez de terrenos. 14 de mayo. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/CMS-4165004](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/CMS-4165004) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2008. Panamá es tierra fértil para los constructores. 26 de septiembre. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/MAM-3111262](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/MAM-3111262) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2006. Crece competencia inmobiliaria. 6 de mayo. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/MAM-2010371](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/MAM-2010371) Consultado en febrero de 2013.

Portafolio. 2005. Coldwell Banker comenzará a prestar servicios en el país. 23 de diciembre. Disponible en [http://www.portafolio.co/detalle\\_archivo/MAM-1868845](http://www.portafolio.co/detalle_archivo/MAM-1868845) Consultado en febrero de 2013.



**Planes de ordenamiento territorial**

Alcaldía de Cajicá. 2000. Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Documento Técnico.

[http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig\\_pota-c/dc-sig\\_pota-c.asp](http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig_pota-c/dc-sig_pota-c.asp) . Consultado en mayo de 2012.

Alcaldía de Chía. 2012. Plan de Desarrollo de Chía 2012-2015.

[http://www2.cundinamarca.gov.co/planeacion/redpec/entregasenlinea/municipios/CHIA/programas\\_de\\_gobierno\\_y\\_actoadmin\\_ctp/CHIA\\_Programa-de-Gobierno-2012-2016.pdf](http://www2.cundinamarca.gov.co/planeacion/redpec/entregasenlinea/municipios/CHIA/programas_de_gobierno_y_actoadmin_ctp/CHIA_Programa-de-Gobierno-2012-2016.pdf) .

Consultado en mayo de 2012.

Alcaldía de Chía. 2000. Acuerdo 17 del 2000.

[http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig\\_pota-c/dc-sig\\_pota-c.asp](http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig_pota-c/dc-sig_pota-c.asp). Consultado en mayo de 2012.

Alcaldía de Facatativá. 2006. Plan de Ordenamiento Territorial.

<http://facatativa-cundinamarca.gov.co/planeacion.shtml?apc=plxx-1>

[&r=Plan%20de%20Ordenamiento%20Territorial](http://facatativa-cundinamarca.gov.co/planeacion.shtml?apc=plxx-1&r=Plan%20de%20Ordenamiento%20Territorial). Consultado en mayo de 2012.

Alcaldía de Funza. 2000. Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

[http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/sig\\_doc\\_2000%20funza%20Decreto\\_0140\\_2000.pdf](http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/sig_doc_2000%20funza%20Decreto_0140_2000.pdf). Consultado en mayo de 2012.

Alcaldía de La Calera. 2000. Plan de Ordenamiento Territorial.

[http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig\\_pota-c/dc-sig\\_pota-c.asp](http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig_pota-c/dc-sig_pota-c.asp). Consultado en mayo de 2012.

Alcaldía de Madrid. 2000. Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

[http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig\\_pota-c/dc-sig\\_pota-c.asp](http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig_pota-c/dc-sig_pota-c.asp) . Consultado en mayo de 2012.

Alcaldía de Mosquera. 2000. Acuerdo 001 de 2000.

[http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig\\_pota-c/dc-sig\\_pota-c.asp](http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig_pota-c/dc-sig_pota-c.asp) . Consultado en mayo de 2012.

Alcaldía de Soacha. 2001. Acuerdo 046.

[http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig\\_pota-c/dc-sig\\_pota-c.asp](http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig_pota-c/dc-sig_pota-c.asp). Consultado en mayo de 2012.

Alcaldía de Zipaquirá. 2000. Acuerdo 12 del 2000. [http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig\\_pota-c/dc-sig\\_pota-c.asp](http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig_pota-c/dc-sig_pota-c.asp). Consultado en mayo de 2012.

Concejo municipal de Cota. 2000. Acuerdo 012 de 2000. Disponible en [http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig\\_pota-c/dc-sig\\_pota-c.asp](http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig_pota-c/dc-sig_pota-c.asp). Consultado en mayo de 2012.

Concejo municipal de Cota. 2008. Plan de desarrollo 2008-2012. [http://www.cota-cundinamarca.gov.co/apc-aa-files/33346131623131393836616465316230/PROGRAMA\\_DE\\_GOBIERNO.pdf](http://www.cota-cundinamarca.gov.co/apc-aa-files/33346131623131393836616465316230/PROGRAMA_DE_GOBIERNO.pdf)  
Consultado en mayo de 2012.

Concejo Municipal de Sopó. 2012. Acuerdo 09 de 2000. [http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig\\_pota-c/dc-sig\\_pota-c.asp](http://www.planeacion.cundinamarca.gov.co/BancoConocimiento/D/dc-sig_pota-c/dc-sig_pota-c.asp). Consultado en mayo de 2012.

### Otras publicaciones

CAMACOL. 2010. Escasez de suelo y precios de la vivienda en Colombia. *Informe económico*. Septiembre. [http://camacol.co/sites/default/files/secciones\\_internas/EE\\_Coy20100924073402.pdf](http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Coy20100924073402.pdf). Consultado en mayo de 2012.

Constructora Amarilo. 2012a. *Revista Amarilo*. Mayo.

Constructora Amarilo. 2012b. *Revista Amarilo*. Julio.

### Sitios web

Ciudad Verde. <http://www.ciudadverde.com.co/>. Consultado en enero de 2012.

Finca Raíz. [http://www.fincaraiz.com.co/descripcion-revistas\\_fincaraiz.aspx](http://www.fincaraiz.com.co/descripcion-revistas_fincaraiz.aspx). Consultado en enero de 2012.

Foreign Policy Review, 2010. [http://www.foreignpolicy.com/articles/2010/08/11/the\\_global\\_cities\\_index\\_2010](http://www.foreignpolicy.com/articles/2010/08/11/the_global_cities_index_2010). Consultado en enero de 2012.

Metrocuadrado. Disponible en <http://www.metrocuadrado.com/servlet/co.com.m2.servlet.MostrarHome>. Consultado en enero de 2012.

Metrocuadrado. 2012. Ventajas de vivir a las afueras de la ciudad. [http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec\\_m2/inforbog\\_m2/informacingeneralbogot/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_M2-2052643.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informacingeneralbogot/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_M2-2052643.html). Consultado en mayo de 2012.

Revista América Económica, 2010. Las mejores ciudades para hacer negocios en América Latina. <http://rankings.americaeconomia.com/2010/mejoresciudades/>. Consultado en enero de 2012.

Revista Habitar. 2000. Los nuevos condominios en la Sabana de Bogotá. Bogotá: El Tiempo.

Universidad del Rosario e Inteligencia de Negocios, 2011. Ranking de las ciudades latinoamericanas para la atracción de inversiones. [http://www.urosario.edu.co/urosario\\_files/42/42ae435f-5a01-4ff2-9fa4-2021834d13a2.pdf](http://www.urosario.edu.co/urosario_files/42/42ae435f-5a01-4ff2-9fa4-2021834d13a2.pdf). Consultado en enero de 2012.



