

UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE COLOMBIA

La verticalización de la vida urbana: la configuración del orden socio-espacial de Bogotá a partir de la introducción de la vivienda en altura.

Angela Paola Briñez Jiménez

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Artes, Maestría en Urbanismo
Bogotá, Colombia
2018

La verticalización de la vida urbana: la configuración del orden socio-espacial de Bogotá a partir de la introducción de la vivienda en altura.

Angela Paola Briñez Jiménez

Tesis presentada como requisito parcial para optar al título de:
Magister en Urbanismo

Director:
Magister en Historia del Urbanismo. José Alfonso Salazar Ferro

Línea de Investigación:
Ciudad Construida

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Artes, Maestría en Urbanismo
Bogotá, Colombia

2018

A mi hijo.

Resumen

Dimensionar y comprender el orden socio-espacial que rige a la ciudad implica reconocer que el principal elemento que lo re-direcciona, la producción residencial, está estrechamente relacionado con el fenómeno de la distribución de la segmentación y la segregación. En Bogotá, las primeras manifestaciones del establecimiento de un orden segmentado se desarrollaron a partir de la primera mitad del siglo XX, y desde entonces, sus escalas de intensidad se han moldeado para evidenciar una diferenciación social en los espacios residenciales, la cual ha sido perpetuada por la escala de disponibilidad económica. Sin embargo, este orden ha emergido no solo de las prácticas de quienes construyen y distribuyen su oferta residencial por la ciudad; antes bien, esto se da proporcional al encuentro con los intereses de la demanda, es decir, gracias a la simultaneidad de movimientos, trayectorias residenciales y estrategias de localización tanto de las familias como del mercado inmobiliario a lo largo de su historia, es de donde proviene la configuración del orden socio-espacial de Bogotá. La coincidencia espacial entre unos y otros es proporcional a la búsqueda y posterior encuentro con los pares o grupos homogéneos socialmente, quienes se distinguen por la convergencia de sus propósitos dentro del mercado de la localización, y cuya práctica se sintetiza bajo el concepto de “convenciones urbanas”.

El propósito entonces, es evidenciar y explicar la relación configurada entre las dinámicas y estrategias de producción de vivienda verticalizada en Bogotá por parte del mercado inmobiliario, con las decisiones de localización residencial por parte de las familias, empleando para esto un estudio de caso de producción inmobiliaria en la periferia sur de la ciudad. A partir de lo anterior, se puede argumentar que para cada segmento socio-económico se amplía o se reduce la oferta residencial, y cuya producción se basa teniendo en cuenta los recursos sociales, económicos y familiares que componen los diferentes nichos de mercado demandantes distribuidos por toda la ciudad. Se entiende además, que la mayor parte de las trayectorias residenciales tienen una posibilidad muy grande de concluir en vivienda verticalizada, pues dada la segmentación del mercado y su maximización dentro de aprovechamiento del suelo, se transfieren modelos residenciales que van desde el más lujoso al más modesto dependiendo de las características de los grupos socio-económicos demandantes. Esta tipología además, al ser masificada pasa por alto las condiciones urbanas y sociales de donde se localiza, por ejemplo, el paisaje urbano de la periferia sur de Bogotá ha venido siendo transformado debido a la operatividad del mercado inmobiliario con la producción de vivienda verticalizada.

Palabras clave: convenciones, estrategias, estructuradores urbanos, familias, mercado inmobiliario, periferia sur, verticalización residencial.

Abstract

To size the socio-spatial order of the city implies recognizing that the main element that redirects it, residential production, is closely related to the phenomenon of distribution of segmentation and segregation. In Bogotá, the first manifestations of the establishment of a segmented order developed from the first half of the 20th century, and since then, its intensity scales have been shaped to show a social differentiation in the residential spaces, which has been perpetuated by the scale of intensity of economic availability. However, this order has emerged not only in the practices of those who build and distribute their offer around the city, but is proportional to the meeting of the interests of demand, that is, thanks to the simultaneity of movements, residential trajectories and strategies of location of the families and the real estate market throughout history, is where the socio-spatial order of Bogotá. The spatial coincidence between them is proportional to the search and subsequent encounter with their peer or homogeneous groups, who are distinguished by the convergence of their purposes within the localization market, and whose practice is synthesized under concept of “urban conventions”.

The purpose then is to demonstrate and explain the relationship configured between the dynamics and strategies of vertical housing production in Bogotá by the real estate market, with the decisions of residential location by families, used for this a case study of real estate production in the southern periphery of the city. From the above, it can be argued that for each socio-economic segment the residential offer is broadened or reduced, which takes place taking into account the social, economic and family resources that make up the different market niches distributed throughout the city. It is also understood that most of the residential trajectories have a very large possibility of concluding in vertical housing, given the segmentation of the market and its maximization of land use, residential models are transferred from the most luxurious to the most modest, depending on the characteristics of the demanding socio-economic groups. This typology also, for example, the urban landscape of the southern periphery of Bogotá has been transformed due to the operability of the real estate market with the production of vertical housing.

Keywords: conventions, strategies, families, urban structuring real estate market, southern periphery, residential verticalization.

Contenido

	Pág.
Resumen	IX
Abstract	X
Lista de figuras	XIII
Imágenes	XIII
Mapas	XIV
Lista de tablas	XV
Introducción.....	1
1. Marco teórico y conceptual: El mercado inmobiliario en la definición de un orden residencial urbano	11
1.1 El comportamiento de elección residencial familiar	12
1.1.1 Crítica a la visión ortodoxa del orden residencial urbano	13
1.1.2 El enfoque heterodoxo: el comportamiento estratégico de elección residencial.....	15
1.2 Las decisiones de localización residencial y la confianza en la convención urbana.....	16
1.3 La introducción de la verticalidad residencial como innovación socio-espacial	22
2. La estructuración y orden residencial de Bogotá: introducción de innovaciones residenciales y génesis de las convenciones urbanas	29
2.1 El crecimiento de Bogotá en la primera mitad del Siglo XX	29
2.2 La transición al planeamiento urbano y la modernidad	39
2.3 Génesis de la verticalización residencial en Bogotá.....	42
2.3.1 El UPAC	53
2.3.2 La ciudad inmobiliaria	55
2.4 El Plan de Ordenamiento Territorial	63
3. Transformaciones urbanas y dinámicas socio-espaciales: Las trayectorias residenciales y tendencias de movilidad espacial de las familias en Bogotá ...	70
3.1 Dimensión histórica - social de la movilidad espacial y las trayectorias residenciales en Bogotá.....	73
3.1.1 Principales características de la creación y consolidación de las	

convenciones urbanas en Bogotá.....	76
3.2 Las estrategias de localización residencial de las familias en Bogotá: decisiones condicionadas y representaciones sociales del espacio urbano	81
3.2.1 La estructuración de las relaciones de parentesco	87
3.2.2 La necesidad de acceso a la propiedad	91
3.2.3 La localización de oferta inmobiliaria residencial	94
3.2.3.1 El desafío de la densificación	104
4. La verticalización de la vida urbana y la reconfiguración socio-espacial de la periferia sur de Bogotá	119
4.1 Contexto geográfico	119
4.2 Proceso histórico de la formación urbana de Ciudad Bolívar	123
4.3 Caracterización de Ciudad Bolívar	133
4.4. La verticalización en Ciudad Bolívar.....	136
4.5 Decisiones y estrategias de localización residencial: oferta y demanda	146
4.5.1 La localización de oferta inmobiliaria residencial	146
4.5.2 Las familias	160
5. Conclusiones y recomendaciones	177
5.1 Conclusiones.....	177
5.2 Recomendaciones.....	182
A. Anexo: Bogotá: hitos residenciales 1913 a 2013.....	185
B. Anexo: Verticalización en Ciudad Bolívar	201
Bibliografía.....	205

Lista de figuras

Imágenes

Imagen 1. Rutas del Tranvía, 1920-1930	31
Imagen 2 Anuncio publicitario de compañía urbanizadora.	32
Imagen 3. Anuncio publicitario de barrio moderno	33
Imagen 4. Panorámica del centro de Bogotá, 1929	33
Imagen 5. Anuncios de proyectos residenciales: Urbanización El Retiro, Urbanización Bosque Calderón y Quinta Camacho	35
Imagen 6. Barrio Alcázares, años cuarenta.	37
Imagen 7. Centro Urbano Antonio Nariño, 1960.....	40
Imagen 8. Difusión del “primer rascacielos” en Bogotá.....	43
Imagen 9. Ciudad Kennedy, 1964.....	47
Imagen 10. Avenida Ciudad de Quito, 1980.....	55
Imagen 11. Vista al nor-occidente de Bogotá a la altura de la calle 94 desde los cerros orientales.	56
Imagen 12. Proceso migratorio de los sectores de bajos ingresos en la segunda mitad del siglo XX.....	75
Imagen 13. Etapas constructivas del barrio Casa Grande.	130
Imagen 14. Promoción inmobiliaria de Casa Grande	132
Imagen 15. Edificios entre 6 a 10 pisos de altura en Ciudad Bolívar.	141
Imagen 16. Edificios entre 10 y 20 pisos de altura en Ciudad Bolívar.....	142
Imagen 17. Edificios entre 20 y 30 pisos de altura en Ciudad Bolívar.....	143
Imagen 18. Proyecto PARQUE CENTRAL BONAVISTA	145
Imagen 19. Proyecto PARQUE CENTRAL BONAVISTA y su entorno	160

Mapas

Mapa 1. Hitos residenciales primera mitad del siglo XX	38
Mapa 2. Localización de la oferta residencial formal de Bogotá, 1950 a 2005.	61
Mapa 3. Hitos residenciales a partir de los años 50.	62
Mapa 4. Estratificación de Bogotá y los municipios aledaños	85
Mapa 5. Proyectos de viviendas disponibles a junio de 2018.....	99
Mapa 6. Proyectos de edificios de apartamentos y conjuntos cerrados desarrollados en Bogotá entre 1970- 2005.....	101
Mapa 7. Total de proyectos de Vivienda de Interés Social tipo multifamiliar desarrollados en Bogotá entre 1990 y 2005.....	101
Mapa 8. Licenciamiento por UPZ, 2016	107
Mapa 9. Densidad de personas por hectárea, por UPZ 2015	110
Mapa 10. Porcentaje de apartamentos por UPZ, 2017.....	113
Mapa 11. Ubicación de Ciudad Bolívar en Bogotá	121
Mapa 12. División por sectores de consolidación en Ciudad Bolívar, 1993.....	122
Mapa 13. Localización del barrio Casa Grande	129
Mapa 14. Orto fotos barrio Casa Grande.....	130
Mapa 15. Distribución de la estratificación en Ciudad Bolívar	135
Mapa 16. Bogotá, altura en pisos 2016.....	137
Mapa 17. Verticalización residencial en Ciudad Bolívar.	140
Mapa 18. Orto fotos del polígono de localización del proyecto PARQUE CENTRAL BONAVISTA	147
Mapa 19. Trayectorias residenciales de los entrevistados	163

Gráficos

Gráfico 1. Porcentaje de producción residencial 1950-2005.....	41
Gráfico 2. Proyección de población en Bogotá, 2012- 2016.....	88
Gráfico 3. Número de residentes habituales en el hogar. Colombia y Bogotá, año 2015.	89
Gráfico 4. Previsión de requerimientos residenciales, Bogotá, 2006-2020 (número de unidades incluyendo el déficit cuantitativo).	93

Lista de tablas

Tabla 1. Oferta residencial de Bogotá por segmentos de mercado	97
Tabla 2. UPZ con mayor porcentaje de licenciamientos en 2016	108
Tabla 3. UPZ con mayor densidad poblacional en 2016	111
Tabla 4. UPZ con mayor porcentaje de apartamentos en 2017	114
Tabla 5. Edificabilidad según Decreto 327.	143
Tabla 6. Índices de edificabilidad PARQUE CENTRAL BONAVISTA	158
Tabla 7. Decisiones de localización final	173
Tabla 8. Expectativas y realidades de Bonavista.....	173

Introducción

En el orden socio-espacial de Bogotá se reconocen tres procesos de ocupación: en el primero es posible identificar un anillo periférico desarrollado clandestinamente por grupos de bajos ingresos, que por lo general han carecido desde su creación de servicios públicos básicos y soportes urbanos óptimos. Un segundo anillo se encuentra compuesto por áreas pericentrales ocupados por grupos de ingresos medios. Estas áreas se extienden sobre mejores terrenos en términos de accesibilidad en donde es posible encontrar una oferta amplia de bienes residenciales de producción tanto privada y como pública. Y en tercer lugar se encuentra un reducido anillo el cual abarca un eje que parte del centro de la ciudad hacia el norte y nororiente, destinada exclusivamente a grupos de ingresos altos y social y económicamente homogéneos. Esta diferenciación social en los espacios residenciales se ha legitimado con el tiempo y se ha concretado en las representaciones e imaginarios urbanos de sus habitantes, donde el norte es de los “ricos” y el sur es de las clases populares.

Tal clasificación desplegada sobre la ciudad es producto de un proceso histórico de formas de apropiación y legitimación por medio de las localizaciones residenciales, y por medio de las cuales se ha logrado imponer una seguridad socio-espacial “estable y eficiente”. Pero la canalización óptima hacia este propósito, no ha dependido exclusivamente del mercado como el único actor capaz de garantizar la coordinación de los intereses, antes bien, la acción directa de las decisiones de las familias incide en ver en la ciudad un espacios de oportunidades o limitaciones residenciales. Se encuentra entonces para esta coordinación, la operación de las convenciones urbanas como concepción de la relación recíproca entre familias y mercado.

Si se parte por evidenciar que el orden de Bogotá ha surgido bajo un ambiente urbano especulativo, es decir, en donde han entrado en juego las expectativas en cuanto al orden futuro urbano con las estrategias de decisión de localización de los diferentes

segmentos de mercado, tal juego especulativo, es el mecanismo que ha propiciado la coordinación de tales decisiones y por tanto, es lo que permite explicar dos fenómenos importantes que se producen en la ciudad: la distribución segmentada (oferta) y la elección de segmentos residenciales (demanda).

De acuerdo con lo anterior, la producción de vivienda bajo un orden socio-espacial segmentado está estrechamente relacionada con el fenómeno de la segregación. No obstante, el propósito que direcciona este trabajo parte de proponer un análisis de la segregación que trascienda a la explicación acostumbrada de la interacción entre dominados y dominantes y su lucha por el espacio urbano. Antes bien, con el concepto de *convenciones urbanas* se accede a la interpretación de las estrategias como un elemento sugestivo para la comprensión de los determinantes en los comportamientos del mercado y de las familias¹, de las movilidades espaciales y las trayectorias residenciales y en general, de las prácticas e imaginarios sociales los cuales permiten dar un paso adelante en la interpretación de las lógicas de localización y cómo estas se han legitimado con el tiempo.

Dureau (2002) expone que las familias disponen en el transcurso de su vida de un mínimo de libertad de acción y de lucidez en sus prácticas residenciales, aún cuando la oferta restrinja el grado de movilidad residencial². Y es justamente esto lo que interesa en el presente trabajo: cuando el grado de libertad de acción y lucidez es transcendental en las decisiones de localización residencial para consolidar convenciones urbanas como efecto de una homogeneidad socio-espacial esperada.

¹ Una dinámica importante de destacar, es que actualmente la ciudad se enfrenta a una reducción del tamaño del hogar. Si bien, la composición de los hogares tradicionalmente ha mostrado una estructura de familia nuclear o extensa, la tendencia evidencia una contracción en la que particularmente ahora son hogares compuestos por tres miembros o menos. La composición familiar paso de tener 3,8 personas por hogar en el año 2000 a 2,98 en el año 2018 (Encuesta Multipropósito, 2017 Dane, 2018), y se espera que continúe disminuyendo hasta los 2,27 para el año 2050 (SDP, 2018). Estas cifras advierten que, aunque se reduzca el tamaño de la familia, se crearán nuevos hogares que demandarán una amplia oferta de vivienda; de aquí la imperiosa necesidad de responder de manera adecuada a la futura demanda.

² Las cifras actuales respecto años proyecciones poblacionales para Bogotá advierten que para el año 2030 la ciudad aumentará en cerca de un 18% de habitantes urbanos, es decir, aproximadamente 1,3 millones de habitantes nuevos que conformarán alrededor de 900.000 nuevos hogares. Si se tiene en cuenta el déficit total de viviendas más el acumulado, se tiene una cifra de cerca de 1 millón de unidades que serán necesarias para suplir el déficit (SDP, 2017). Por lo tanto, un reto al que se enfrentará la ciudad es el de garantizar el acceso a la vivienda a todos los habitantes, para lo cual la habilitación y gestión de suelo urbano será una tarea esencial para alcanzar tal propósito.

Si bien, las diversas posibilidades de localización a las que puede acceder un individuo o su familia genera distintos tipos de satisfacción, no cumplen con un propósito de generar un equilibrio general para la ciudad, de ahí que, por ejemplo, los procesos de densificación sean una variable determinante de la calidad y satisfacción socio-espacial³.

El propósito entonces es evidenciar y explicar la relación entre las dinámicas y estrategias de producción residencial por parte del mercado inmobiliario con las decisiones de localización de las familias que habitan en un lugar determinado de la ciudad puesto que, no hay que pensar que cada uno opera de manera aislada, aun cuando su incidencia en la configuración del orden de la ciudad, obedece precisamente a su simultaneidad y al encuentro de sus intereses. Para esto se parte de tres hipótesis: i) la localización residencial da cuenta del comportamiento y el grado de intensidad de la división social del espacio, es decir la existencia de una oferta y demanda profundamente heterogénea es el resultado, por un lado, de las luchas por la diferenciación socio-espacial y por otro, como resultado de los mecanismos de selección de la demanda; ii) para cada segmento socio- económico se amplía o se reduce la oferta residencial desplegada en Bogotá de acuerdo a los recursos sociales, económicos y familiares que se disponen en un determinado momento; iii) generalmente, las trayectorias residenciales concluirán en vivienda verticalizada y al ser masificadas por el mercado, se pasa por alto las condiciones urbanas y sociales de donde se localiza, así, una vez se da el encuentro entre el fin de las trayectorias residenciales y la introducción de innovaciones residenciales en espacios nunca antes pensados como un nicho potencial de mercado, en consecuencia, causarán un nuevo orden socio-espacial producto de la reconfiguración de las estrategias del mercado y de las familias.

La apuesta metodológica, se orienta al seguimiento histórico de las tendencias de movilidad espacial y las trayectorias residenciales de las familias en la ciudad, así como el proceso de la producción residencial y el despliegue del comportamiento estratégico del mercado inmobiliario frente a la segmentación de la oferta y la demanda. Se identifica una línea evolutiva a nivel macro espacial, hasta localizar un estudio de caso concreto que evidencia el entramado teórico, conceptual y representativo de lo que actualmente sucede en Bogotá.

³ La densidad actual de la ciudad demuestra que son las UPZ's de la periferia las que soportan las densidades más altas de la ciudad: Bosa Occidental 503 hab /ha, El Rincón 508 hab/ha, San Francisco 524 hab/ha, Patio Bonito 628 hab /ha (Expediente Distrital, 2016). Como estas zonas hay otros lugares de la ciudad que, aunque han padecido las mayores necesidades de asistencia en soportes urbanos y sociales, comienzan a ser receptoras de la verticalización residencial.

OBJETIVO GENERAL			
Explicar la relación configurada entre las dinámicas y estrategias de producción de vivienda verticalizada en Bogotá por parte del mercado inmobiliario, con las decisiones de localización residencial por parte de las familias.			
PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN			
¿Cuáles son las relaciones y estrategias que se han establecido entre oferta y demanda para consolidar la verticalización residencial como una tipología que se ha masificado en toda la ciudad?			
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ESTRATEGIA PARA ALCANZAR EL OBJETIVO	PREGUNTAS ORIENTADORAS	CAPÍTULO
1. Identificar la génesis y localización de la verticalización residencial en Bogotá.	<ul style="list-style-type: none"> • Rastreo de las estrategias que ha empleado el mercado inmobiliario en torno al aprovechamiento del suelo y la aplicabilidad normativa a la hora de la producción residencial vertical desde el siglo XX. • Localización de los hitos residenciales producidos antes de los años 50 y después de los años 50. • Análisis del proceso del cambio de vida al pasar de casa a apartamento. Identificación de la producción residencial realizada por el sector privado y por la asistencia estatal en Bogotá. 	<p>¿Qué antecedentes incidieron para que la nueva forma de vivir en apartamentos fuera aceptada y generalizada en la ciudad?</p> <p>¿Qué acontecimientos sociales, económicos y normativos fueron detonantes en la segmentación socio-espacial de la ciudad?</p> <p>¿Cómo ha aprovechado el mercado inmobiliario las normas del uso del suelo urbano?</p> <p>¿Cuáles fueron las expectativas y especulaciones sociales y económicas en torno a la oferta de suelo que formuló el mercado inmobiliario para la producción de la verticalización residencial?</p> <p>¿Qué tipo de estrategias empleo el mercado para canalizar la diferente demanda hacia la habitabilidad en apartamentos?.</p>	CAPÍTULO 2

<p>2. Analizar cómo han sido las trayectorias residenciales y la movilidad espacial de las familias bogotanas y su relación con la distribución de la oferta de vivienda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Demostración de la importancia de las redes familiares y sociales en las decisiones de localización residencial. • Definición de los factores que a nivel familiar inciden en la dinámica e intensidad de la movilidad espacial residencial de las familias. • Identificación de la localización de la oferta residencial para los diferentes segmentos socio-económicos de la ciudad. • Análisis en torno a la densificación, de las consecuencias que ha traído la masificación de la verticalidad residencial en la ciudad. 	<p>¿Cómo se han movido residencialmente las familias en el espacio urbano? . ¿Qué rasgos de esta movilidad se conservan hoy en día? ¿Cómo se configura residencialmente la ciudad a partir de esta movilidad espacial? . ¿Dónde se sitúa la oferta residencial para cada segmento o demanda socio-económica? . ¿Qué tipología de vivienda se está produciendo masivamente en Bogotá? . ¿Existe un equilibrio de la densidad poblacional producto de la verticalización residencial al interior de la ciudad? .</p>	<p>CAPÍTULO 3</p>
<p>3. Identificar los cambios normativos que han permitido la verticalización residencial en la localidad de Ciudad Bolívar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Localización de la oferta residencial formal en Ciudad Bolívar. • Identificación de la producción residencial realizada por el sector privado y por la asistencia estatal en Ciudad Bolívar. • Análisis del comportamiento del sector privado en la producción de vivienda en Ciudad Bolívar. • Localización de la verticalización. • Análisis de estudio de caso por medio de licencias de construcción y entrevistas. 	<p>¿Dónde se ha localizado la oferta formal e informal de la vivienda? ¿Cuáles han sido las características de la producción residencial por parte del sector privado? ¿Qué marcos normativos han regido la producción residencial? ¿En qué lugares de la localidad se han desarrollado grandes proyectos de vivienda verticalizada? ¿Cuáles fueron las decisiones y estrategias de localización residencial que empleó la constructora para producir el estudio de caso seleccionado?</p>	<p>CAPÍTULO 4</p>

<p>4. Reconocer las estrategias y decisiones de localización de las familias residentes en el estudio de caso localizado en Ciudad Bolívar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rastrear las trayectorias residenciales y las decisiones de localización residencial de las familias residentes en el estudio de caso por medio de análisis cartográfico y entrevistas. 	<p>¿De qué sitios de la ciudad provienen las familias residentes en el estudio de caso? ¿Cómo ha sido la movilidad social y económica (ascendente o descendente) de las familias? ¿Cómo están compuestas las familias? ¿Qué acontecimientos indujeron a las familias a comprar en estos proyectos residenciales? ¿Han llenado sus deseos y aspiraciones? ¿Lo que ofreció la constructora en cuanto a atributos al interior y en el entorno de los edificios se cumplieron? ¿Aspiran a seguirse moviendo residencialmente?.</p>	<p>CAPÍTULO 4</p>
---	---	--	-------------------

Hipótesis

En análisis de la distribución residencial de los habitantes urbanos no puede reducirse a un esquema coordinado por las decisiones individuales de localización. Antes bien, históricamente el espacio urbano ha estado cargado de las presiones que ejerce el uso del suelo y su aprovechamiento máximo, lo cual ha inducido, en el caso del uso residencial, a producir bienes coherentes con las características del terreno, su localización y una situación específica que da cuenta de la composición social y los atributos que componen el entorno. En consecuencia, la localización de la vivienda advierte el comportamiento y el grado de intensidad de la división social del espacio, es decir la existencia de una oferta y demanda profundamente heterogénea es el resultado, por un lado, de las luchas por la diferenciación socio-espacial y por otro, como resultado de los mecanismos de selección de la demanda. Más aún, la búsqueda de la diferenciación se encuentra en una situación de la que pueden emerger espacios homogéneos agrupando familias que compartirán las mismas características socio- económicas.

Tal segmentación residencial de Bogotá es producto del despliegue de las estrategias del mercado inmobiliario para configurar un orden socio-espacial fragmentado. En estas

estrategias han intervenido históricamente no solo una visión económica, que obedece a las leyes del mercado, y normativa relativa a los usos y aprovechamiento del suelo urbano, sino, además, a las condiciones sociales de su producción en el sentido de que se le ha otorgado una valorización diferencial al espacio urbano, es decir, un valor simbólico de acuerdo a las representaciones sociales que sobre él se han tejido.

Si se parte de que efectivamente la ciudad se encuentra ante un orden socio-espacial fragmentado producto de un cúmulo de experiencias que con el tiempo han legitimado el lugar, la ocupación y la jerarquía inscrita en el espacio por todos los ciudadanos, el análisis sobre la movilidad espacial y las trayectorias residenciales de los ciudadanos, en especial de las familias, resulta fundamental para darle respuesta a esta primera premisa.

En consecuencia, surge la segunda hipótesis referida a que para cada segmento socio-económico se amplía o se reduce la oferta residencial desplegada en Bogotá de acuerdo a los recursos sociales, económicos y familiares que se disponen en un determinado momento. Así, muchas familias que disponen de recursos económicos suficientes estarán dispuestos a apagar para reducir los riesgos y aumentar las ventajas que implica, por ejemplo, conglomerarse entre iguales o en un segmento que goza de la mejor calidad urbana de la ciudad, pues para muchos escoger un barrio y una vivienda también es escoger sus vecinos. No obstante, en general las familias que se encuentran en la búsqueda constante de la localización residencial definitiva, escogerán su vivienda con base en la maximización de sus preferencias.

De acuerdo con lo anterior, se infiere que sí existe una diversa gama de demandantes, el mercado inmobiliario opta por segmentarse y reacomodarse transfiriendo modelos y copias residenciales que se ofrecen de acuerdo a los nichos de mercado distribuidos por toda la ciudad, encontrándose desde el más lujoso hasta el más modesto. De acá parte la tercera hipótesis en la que se argumenta que la mayor parte de las trayectorias residenciales concluirán en vivienda verticalizada y que al ser masificada pasa por alto las condiciones urbanas y sociales de donde se localiza.

Se argumenta que una vez se da el encuentro entre el fin de las trayectorias residenciales y la introducción de innovaciones residenciales en espacios nunca antes pensados como

un nicho potencial de mercado, en consecuencia, causarán reconfiguraciones socio-espaciales.

En definitiva, la naturaleza del funcionamiento del mercado inmobiliario tiende a favorecer la constitución de espacios jerarquizados según el nivel de ingresos del hogar y su ocupación o localización en la ciudad (Salas, 2008), siendo la demanda susceptible de adquirir una etiqueta socio-espacial con la adquisición de la vivienda.

Metodología

La decisión de estudio del comportamiento del mercado inmobiliario y los estructuradores urbanos permite ligar a través de ellos la producción residencial y las decisiones de localización familiar y al mismo tiempo observar el rol de sus prácticas en la segmentación socio residencial de la ciudad.

El análisis de sus estrategias de producción residencial permite ahondar en la observación de las representaciones que del orden del espacio urbano se ha tenido desde el comienzo de la urbanización en Bogotá. De esta forma, trazar la vía metodológica implica identificar las características de la producción de la vivienda en relación con los procesos de ocupación formal y planificada del espacio bajo un enfoque macro espacial, lo cual resulta en abarcar un periodo de estudio suficientemente amplio que permita dar cuenta del proceso de segmentación socio-residencial en el marco de su producción formal y del despliegue de las estrategias y el comportamiento del gremio inmobiliario y de las familias frente a las decisiones de localización. Esto con el fin de poder identificar su evolución y así poder evaluar estas tendencias bajo una línea evolutiva temporal, aterrizando finalmente en un estudio de caso concreto que abarca un periodo de tiempo desde el 2010 hasta la actualidad.

La apuesta consiste en identificar las transformaciones sin descuidar el contexto social y económico de los ciclos de producción y localización residencial, toda vez que las prácticas tanto del mercado inmobiliario como de las familias son recíprocas y se articulan entre sí, sin desconocer el esquema de acción dominante de los primeros. Para dar cuenta de tal conexión, se propone una lectura a partir de un sistema de interacciones entre estos actores para encontrar el punto de encuentro de sus compatibilidades, los cuales se encontraron a partir de un tratamiento de tipo cualitativo por medio del análisis bibliográfico tanto de fuentes primarias (Plan de Ordenamiento Territorial, Decretos,

Expediente Distrital, Secretaría de Planeación Secretaría de Hábitat, entrevistas, licencias de construcción, entre otras), como de fuentes secundarias (literatura relacionada con el tema, documentos en línea, definiciones conceptuales).

Para hacer un estudio de caso de escala abarcable, fue necesario seleccionar proyectos residenciales que por sus particularidades (localización, estrato socioeconómico, altura, densidad poblacional, número de viviendas, antigüedad), fueran representativos del nivel de ciudad y que a su vez pudieran responder empíricamente a las hipótesis planteadas en un nivel espacial suficientemente fino. Además, porque al existir una oferta de proyectos nuevos en barrios ya consolidados, estos atraen a potenciales compradores con características socio-económicas diferentes a las de los demás habitantes del entorno, siendo la demanda nueva quienes tenderán a modificar la valoración simbólica de un sector determinado (Salas, 2008). Para dar cuenta de este fenómeno se recurrió a trabajo de campo con apoyo cartográfico en físico y en línea.

Dada la necesidad de la aplicación de entrevistas como fuente de información primaria, estas se pensaron con el propósito de recopilación biográfica para ampliar la comprensión de los comportamientos y lógicas la de movilidad y las estrategias residenciales de las familias, identificando en qué lugares de la ciudad se han localizado y las circunstancias sociales, familiares y económicas que han acompañado su movilidad residencial por la ciudad, además de poder resaltar la importancia de las redes de solidaridad y cómo estas interfirieron en las decisiones relativas al lugar de residencia.

Además de la aplicación de entrevistas y bajo una perspectiva geográfica de las familias, se recolectó la información por medio del empleo de un mapa de Bogotá donde un miembro del hogar, en muchos casos el jefe o jefa de hogar, señala el punto de partida de su trayectoria residencial, o sea el lugar donde aconteció la infancia hasta salir de la casa de los padres.

Estas dos herramientas dieron cuenta de las múltiples etapas residenciales por las que atraviesa la familia a la hora de emprender su recorrido por la ciudad, y que contiguo al análisis de la producción de la oferta de vivienda y la visión del mercado inmobiliario, se logra comprender a nivel global la evolución de la ciudad, pero también la segmentación socio-espacial y las restricciones implícitas referidas a las oportunidades y ventajas que se enfrentan las familias y cada uno de sus miembros en función de su capital económico, profesional y social.

Para el análisis de las estrategias del mercado inmobiliario frente a la localización de la oferta en el marco del estudio de caso, se realizó una revisión de la información contenida en las licencias de construcción y se interpretaron a la luz de cuatro variables extraídas de la conceptualización del marco teórico y apoyadas con la información del POT de Bogotá con los Decretos 619/2000 y 190/2004. Sin embargo, al rechazarse la posibilidad de la aplicación de entrevistas directamente a la constructora encargada de la producción del proyecto residencial del estudio de caso, se optó por el empleo de fragmentos de entrevistas a personas vinculadas con el gremio inmobiliario y la construcción realizadas para una tesis de Doctorado (Salas, 2008).

1. Marco teórico y conceptual: El mercado inmobiliario en la definición de un orden residencial urbano

El análisis propuesto a partir del marco teórico, busca comprender cómo opera la lógica del orden de la estructura residencial urbana de Bogotá, especialmente la nueva dinámica de producción de vivienda en altura producida en la periferia sur de la ciudad y su relación con las estrategias y decisiones de localización residencial por parte de las familias que decidieron habitar allí. Los elementos que se subyacen a este análisis parten de otorgarle un papel protagónico al mercado inmobiliario como uno de los principales estructuradores del orden residencial urbano, sin embargo, tal orden residencial se ha valido de un conjunto de elementos subjetivos tales como las estrategias de localización residencial por parte de las familias, que una vez han emprendido la movilidad espacial en términos de localización residencial en la ciudad son cautivadas por un tipo de oferta llamativa, a la cual se accede según la disponibilidad y alcance no solo de recursos económicos, sino además por el efecto de atracción que producen las redes sociales y familiares que se han anclado a las características de un territorio específico.

La localización y oferta residencial ha obedecido a tendencias de introducción constante de productos para todo tipo de demanda, así las cosas, la operatividad del mercado ha sido dinámico, va a la par del desarrollo y crecimiento de la ciudad y se disemina bajo una oferta variada en áreas, precios, características internas y atributos agregados en su entorno. A partir del abandono progresivo de la oferta de casas en urbanizaciones de baja densidad construida, la verticalización residencial se erigió como un tipo de hábitat, que una vez se introdujo, se desplegó como un estilo de vida que muchos habitantes urbanos querían alcanzar. Primero las familias solventes se diferenciaron de las demás habitando un espacio que les permitía confinarse en el anonimato y les aseguraba la protección y seguridad personal y de sus bienes; pero una vez ese estilo de vida se difunde entre todas

las clases sociales, llegando primero a las familias de ingresos medios como muestra de ascenso social, que les iba permitiendo el acceso a atributos subjetivos y objetivos de los que solo hasta el momento disfrutaba quienes se encontraban en la cumbre de la escala socio-económica. Posteriormente, llega a las familias de bajos ingresos o demandas populares, por medio de la asistencia estatal que la empieza a acoger como un elemento que le permite abaratar costos y estandarizar la oferta.

Sin embargo, lo que llama la atención es precisamente entender cómo las características residenciales se cierran a una demanda determinada, es decir, la oferta segmentada crea demanda segmentada, y así, cada familia ha legitimado la localización de una oferta residencial segregada, o como se entenderá en este trabajo superando este concepto, una oferta residencial que obedece a un orden de convenciones urbanas que han sido sólidas en el territorio y que el mercado inmobiliario conquista para crear otras a la par de la localización de la oferta residencial en espacios urbanos que antes eran impensados como espacios que acogieran la dinámica de inversión del mercado inmobiliario.

Para entender esta dinámica se propone hacer una lectura del funcionamiento de la lógica residencial a partir de la estructura teórica y conceptual que ha desarrollado Pedro Abramo tomando elementos conceptuales de base keynesiana (convención urbana) y elementos teóricos aportados por Josep Alois Schumpeter (innovación espacial). Igualmente se recogen algunos elementos conceptuales elaborados por Francois Dureau (2000, 2004 y 2007) para comprender el funcionamiento de las estrategias de movilidad espacial de las familias a lo largo de las trayectorias residenciales y hasta localizarse definitivamente en un espacio determinado.

1.1 El comportamiento de elección residencial familiar

Pedro Abramo (2006, 2009 y 2010) propone que para entender la estructuración residencial de la ciudad se debe superar la visión del modelo tradicional de la síntesis espacial neoclásica o visión ortodoxa, en el cual, la formación de la estructura residencial es el resultado de decisiones de localización autónomas e independientes de las familias pues bajo esta premisa la decisión de localización residencial “significa por encima de todo una elección de la distancia y del desplazamiento cotidiano entre el lugar de trabajo, por un lado y la residencia por otro” (Abramo, 2010, pág. 27). Como objeción a

la visión ortodoxa, propone en cambio la introducción de una visión heterodoxa que defiende la idea de la no neutralidad de las decisiones de localización residencial por parte de los individuos, todo esto, en el marco de la dinámica espacial residencial del mercado inmobiliario que encuentra en la segmentación de la demanda la mejor forma para ampliar su margen de ganancia y estructurar el orden residencial urbano desde la introducción de innovaciones residenciales.

1.1.1 Crítica a la visión ortodoxa del orden residencial urbano

La síntesis espacial neoclásica establece una relación entre el mercado de tierras e inmuebles y el uso del suelo como los mecanismos que permiten coordinar las decisiones individuales de localización, de tal forma que, de esta coordinación surge una ciudad cuyo suelo urbano estaría siendo usado de la forma más eficiente y equilibrada para los habitantes.

Bajo esta concepción del orden residencial urbano, el discurso de la economía urbana neoclásica propone la idea de una “mano invisible” el cual se manifiesta por medio de un proceso de equilibrio competitivo de los deseos de los individuos, generando socialmente un ordenamiento en el espacio: “un orden espacial dispuesto en círculos concéntricos, único, estable, y eficiente desde el punto de vista de la asignación de recursos para los individuos y, por tanto, para la sociedad” (Abramo, 2006, pág.10). Lo anterior remite a pensar que los individuos se mueven bajo un amplio margen de libertad en sus decisiones de localización, son independientes unos de otros y se mueven buscando la maximización de sus intereses personales, por tanto, la conclusión neoclásica demuestra que la decisión individual coordinada por el mercado produce un equilibrio estable y eficiente del espacio urbano. Así mismo “el modelo urbano propuesto sugiere un proceso de equilibrio espacial donde el tiempo es reversible, es decir, que las decisiones de localización del pasado no tendrían implicaciones sobre las decisiones del presente” (Rubiano, 2007, pág. 13).

La idea que los individuos son autónomos e independientes en sus decisiones de localización, supone bajo la visión ortodoxa, que esta posición induce a que las familias formulen un único tipo de comportamiento en el mercado, en el que procurarán una asignación de los recursos que optimicen el consumo del espacio o la accesibilidad al centro de la ciudad. Alonso Muth (1969, citado en Abramo, 2009) define como la “racionalidad paramétrica” al comportamiento que adopta el individuo en el momento

de la toma de decisiones de localización residencial, cuando se ve confrontado a los parámetros que debe elegir para maximizar su consumo espacial, estos dos parámetros son la restricción presupuestal y las preferencias. En palabras de Abramo (2009), la representación del individuo como “homo economicus” que está determinada en esa racionalidad paramétrica, es la del individuo que toma decisiones sin cuestionarse sobre las de los otros participantes del mercado, es decir, las decisiones de los otros no son percibidas como variables que influyeran sus formulaciones de localización residencial.

De acuerdo a lo anterior, la racionalidad paramétrica de los individuos lleva a asignar el precio como la principal información que ellos deben considerar al iniciar sus acciones, por lo tanto, las familias y el mercado de la construcción deberán tener en cuenta el precio del terreno en el momento de decidir el consumo de ese espacio. Como es sabido, el precio está condicionado por la localización dentro del espacio urbano, lo que implica que la forma del consumo del espacio puede variar en función del precio del terreno.

De esta forma, Muth determinó que “la función de producción está compuesta por dos factores: terreno y no terreno (que corresponde a capital y trabajo) y que de acuerdo a las variaciones de su precio se establecerá la proporción adecuada para producir el bien final vivienda” (Rubiano, 2007, pág. 16). Como resultado de lo anterior, la visión de la economía urbana neoclásica sugiere que el precio del terreno disminuye conforme se aleja del centro de la ciudad, lo cual induce a pensar que las edificaciones construidas cerca al centro serán más altas correlacionando ocupación con costo, o, al contrario, la intensidad de la construcción disminuye con el aumento de la distancia del centro. Considerando esta situación, la relación entre capital y terreno podrían definir la altura de los predios residenciales lo que ratifica un resultado no aleatorio de la configuración espacial de la verticalidad cuya configuración corresponde a una situación de equilibrio espacial óptimo (Rubiano, 2007).

La imagen de la ciudad residencial propuesta por la economía urbana neoclásica, está compuesta por una coordinación espacial orientada por mecanismo del mercado, el cual se traduce en una distribución espacial que se produce sin conflictos debido a la indiferencia de la localización de los otros. Sin embargo, el juego de la localización residencial entre “ricos” y “pobres” dentro de la visión neoclásica, tiene que ver con las diferencias en la cantidad de recursos con que los individuos entran en este mercado, lo

que implica que van a seguir la regla de coordinación económica dada por la racionalidad paramétrica, pues siempre se orientarán por buscar maximizar su función de utilidad bajo la restricción presupuestal inicial. Su comportamiento, por lo tanto, estará definido por la actuación del “homo economicus” (Rubiano, 2007).

De acuerdo a lo anterior, considerando que los “ricos” y los “pobres” son diferentes tipos de familias en la búsqueda de la maximización del consumo residencial espacial, la inserción de estos en el mercado no produce caos ni conflicto espacial, pues están sometidos a un proceso de coordinación ajustado por el mercado en donde el objetivo es conciliar las elecciones de localización con una distribución espacial no aleatoria permitiendo así un uso eficiente del suelo urbano. Ante la disyuntiva (*trade off* en palabras de Abramo) entre accesibilidad y consumo de espacio, las familias más pobres se ubicarán adyacentes al centro para compensar los gastos de transporte por los de localización, y así quedar más cerca al lugar de trabajo, optando por consumir menor proporción de espacio. Esta dinámica coincide con la elección del mercado inmobiliario de producir en los lugares próximos al centro, vivienda en altura (por ser más costoso el terreno) y en lugares distantes al centro, ofertar mayores espacios horizontales, lo que sería compatible con la elección de las familias solventes que prefieren vivir alejados del centro (Rubiano, 2007).

La visión ortodoxa de la síntesis espacial neoclásica, deja por fuera de sus análisis variables bastante importantes que permiten entender con más profundidad la lógica de la estructuración residencial por parte del mercado inmobiliario y las decisiones de localización de las familias. Aspectos como: la importancia de las convenciones socio-espaciales, las externalidades y la incertidumbre sobre el orden futuro de la ciudad, entre otras, que son variables que se consideran decisorias y que motivan a los individuos a definir su localización y establecer un orden diferenciador de otras localizaciones. Estas se han constituido como un elemento transcendental para analizar y discutir, desde la visión heterodoxa, el orden residencial urbano.

1.1.2 El enfoque heterodoxo: el comportamiento estratégico de elección residencial

Abramo propone una lectura del orden residencial y de las decisiones de localización bajo la dirección del abordaje heterodoxo. Por medio de esta visión es posible distinguir el

papel decisorio del comportamiento estratégico de elección de localización residencial por parte de las familias con elementos alejados de los propuestos por la síntesis neoclásica. Acá, la representación del espacio se crea con la determinación de que los individuos adoptaran un comportamiento de interés que les permitirá afirmarse en el espacio urbano para diferenciarse de los demás, y así el acceso a la vivienda es lo que les proveerá los mayores instrumentos para tal propósito.

La idea que se hacen los individuos sobre el espacio, se construye teniendo en cuenta los fenómenos de anticipación especulativa en el sentido en que las elecciones de localización dependen de las previsiones que han sido hechas sobre la configuración del orden espacial futuro de la ciudad, “a partir de esas especulaciones cada participante del mercado inmobiliario busca aumentar sus beneficios y el mercado se transforma en un verdadero espacio especular” (Abramo, 2009 pág.18). Para esto, el capitalista urbano o estructurador urbano ha realizado una serie de propuestas sobre el orden residencial de la ciudad.

Así las cosas, “las anticipaciones, esto es, las expectativas en vías de realización, son la práctica secular que torna a los productores de activos inmobiliarios en los verdaderos estructuradores del espacio residencial metropolitano” (Alfonso, 2009, pág. 12), las anticipaciones, por tanto, hacen que el mercado inmobiliario y los estructuradores urbanos se erijan como los agentes mejor informados ante los ojos de los demás participantes de la estructuración urbana. En concordancia con lo anterior, las propuestas se realizarían teniendo en cuenta el stock residencial presente y las creencias que tienen las familias sobre las características socio-espaciales que configurarían el futuro, esto sobre la base de que el nuevo orden residencial responda a una demanda potencial y efectiva, a fin que se aglomere en familias que compartirán ciertas características homogéneas con otras, dinámica que se ha definido como convención urbana. (Abramo, 2006, 2009,2010).

1.2 Las decisiones de localización residencial y la confianza en la convención urbana

En términos espaciales, la introducción del *tiempo* es una dimensión que define las decisiones de localización residencial. A partir del tiempo, la relación entre las acciones

o decisiones pasadas guarda estrecha relación con las decisiones del futuro, de tal manera que, los individuos no pueden tomar decisiones de localización ignorando los posibles efectos futuros en la estructura residencial. Sin embargo, las decisiones tanto de producción como de localización residencial son formuladas en el marco de un horizonte de incertidumbre urbana radical, es decir, sobre la imagen de un futuro no probable de la ciudad, pues al ser el mercado inmobiliario el medio más eficiente de coordinación de las acciones de localización residencial, promoverá una dinámica de estructuración cuya lógica responderá a la generación de anticipaciones racionales sobre la configuración en determinados espacios de la ciudad, que lo llevará a la búsqueda de una división social, espacial y económica de la múltiple demanda para así lograr ofrecer productos residenciales diferentes en espacialidades diferentes.

Este proceso de modificación del orden residencial, se origina por una alteración de la composición y orden surgido en el pasado y por las decisiones interdependientes de las familias que desean tomar su elección residencial, previendo o anticipando la localización y posición de los diferentes tipos de familias clasificados según los recursos que disponen en un momento determinado, es así que una microdecisión individual o familiar podrá resultar en una macro transformación del orden urbano, en un ambiente de incertidumbre urbana radical (Abramo, 2009).

Debido a tal incertidumbre, las familias tendrán que encontrar referencias en otros que compartan sus mismas características socioeconómicas para luego poder tomar decisiones de localización acertadas y lograr ajustarse a una coordinación previamente configurada por el mercado inmobiliario. Esta relación entre familias y mercado inmobiliario formula una coordinación socio-espacial por medio de la generación de convenciones urbanas, esta “se manifiesta como una constelación de localizaciones homogéneas en lo que se refiere a la riqueza (dotación de recursos) de las familias” (Abramo, 2009 pág. 178). Sin embargo, es importante tener en cuenta que la evolución futura de la ciudad también será producto de procesos de planificación territorial, así como de producción y consumo del suelo urbano que salen de la función dominante del mercado inmobiliario, pero que lo ayudaran a crear procesos de anticipación sobre el futuro de la ciudad.

Para matizar este fenómeno, la introducción de convenciones urbanas se convierte en el motor que permite la reducción de riesgos e incertidumbres en la introducción de bienes

residenciales y en las decisiones de localización residencial de las familias. La confianza depositada en la convención urbana permite orientar el encuentro entre la oferta y la demanda como un mecanismo de coordinación espacial que consiente la modificación de la reconfiguración residencial.

La acción determinante para el surgimiento de las convenciones, se desarrolla a partir de los comportamientos imitativos de las familias hacia otros “mediante una especie de acuerdo que funciona como guía de acción e información y que surge de la interacción social en un marco de expectativas” (Rubiano, 2007 pág. 28). De tal forma, la convención urbana es una creencia compartida tanto por las familias como por los estructuradores urbanos sobre la localización residencial de los diferentes tipos de familias. Para que una convención sea efectiva y sólida debe reunir a familias que compartan el mismo nivel de ingresos debido a los efectos positivos de la sinergia producida entre ellas.

Cabe señalar que una convención urbana, es un concepto derivado de las teorías sociológicas, económicas y filosóficas. Partiendo de la propuesta del filósofo David Lewis (1969 citado en Miller, 2009) quien incorporó la contribución de la teoría de juegos a la definición y estudio de las convenciones sociales, se entiende la caracterización de este concepto como una regularidad social, es decir, que implica un orden o pauta de comportamiento el cual es seguido efectivamente por una población al encontrarse en recurrente interacción social, por ejemplo, las pautas asociadas a las “buenas costumbres” son consideradas como convenciones (Miller, 2009).

Para Lewis, las convenciones emergen a partir de situaciones no triviales y problemáticas que requieren de una solución pero sin la concurrencia de acuerdos explícitos entre los participantes, y para esto, la coordinación representa una oportunidad en la que “los actores tienen intereses similares y aunque puede no importarles qué solución será la impuesta, están de acuerdo en que algún tipo de solución es necesaria” (Wilson y Rhodes, 1997 pág 767, citado en Miller, 2009).

Argumenta el autor, que los actores resuelven el problema de la coordinación por medio de un conocimiento común de un hecho precedente, el cual indica la solución -convención- establecida del problema en cuestión, y dota a la convención de estabilidad

y equilibrio, además “es una regularidad que se refuerza a sí misma [y] es útil para aquellos que participan en ella” (Miller, 2009, pág. 8).

En definitiva, se comprueba que una convención es una regularidad en el comportamiento de los miembros de una sociedad determinada si cumple con los siguientes propósitos:

Una regularidad R en el comportamiento de los miembros de una población P siendo agentes en una situación recurrente S es una convención si y sólo si, en cualquier instancia de S entre los miembros de P , (1) todos se conforman con R ; (2) todos esperan que todos los demás se conformen con R ; (3) todos prefieren conformarse con R a condición de que los otros lo hagan, dado que S es un problema de coordinación y la conformidad uniforme con R es un equilibrio propio de coordinación en S . (Lewis, 1969, pág.47 citado en Miller 2009, pág.8).

Ahora bien, es importante distinguir la intención de una norma social, y la de una convención social para evitar equívocos conceptuales. Para la primera, siempre será necesario alguna instancia sancionadora que garantice el cumplimiento de las mismas, la norma, por tanto, siempre será necesaria para regular las acciones individuales de forma correcta y la presión social indicará la solución apropiada. Mientras que las convenciones sociales, siempre cumplirán una función cognitiva, referente a la circulación de información respecto a que algo se ajusta a un interés común, en un momento determinado.

De acuerdo con lo anterior, Miller (2009) expone que una convención social es elástica con el tiempo, en tanto presenta cuatro momentos: i) *convenciones emergentes*. referida a aquellas que responden a situaciones donde se empieza a extender una regularidad de comportamientos en una población; ii) *convenciones establecidas*. Aquellas en las que es posible identificar el principio que guía la acción y donde la regularidad de comportamiento convenida es general; iii) *convenciones difusas*. Aquellas que son transitorias y donde no está claro el principio convenido en un momento ni una regularidad extendida; iv) *convenciones decadentes*. Las cuales responden a situaciones en que, aunque está bien definido el principio, este inicia un proceso de transformación o decadencia.

Esta temporalidad, advierte que la convención urbana gravita en convenios *establecidos* y *emergentes* y se coordina en el espacio de la ciudad gracias a la movilidad espacial y residencial.

Para ejemplificar lo anterior, autores como Barbary, Dureau y Hoffman (2007) entienden que la movilidad espacial de las familias depende de una condición de acceso y escalonamiento a recursos económicos, sociales y culturales adquiridos durante sus trayectorias residenciales, los cuales se encuentran distribuidos de manera sumamente desigual en el espacio y además no son ofrecidos a todos por igual, pues al ser la movilidad espacial la determinante del uso y apropiación del espacio, para la reproducción económica y social, es un fenómeno que acentuará las desigualdades sociales al interior de la ciudad.

Así las cosas, se puede entender que los comportamientos y decisiones de localización residencial deben ser leídos como componentes de las estrategias familiares: a través del acceso a la vivienda en determinado espacio de la ciudad, se expresa un modelo de familia la cual configurará en los espacios donde se localiza, un modo de vida particular y diferenciado de otros (Dureau, 2000). No obstante, para que se produzca esta configuración socio-espacial es necesario que previamente las familias hayan identificado una compatibilidad con un grupo social determinado y se localicen en un espacio financieramente accesible para ellos, lo que determinará una movilidad residencial relativamente precisa a favor de un cierto tipo de relación con la aglomeración ya localizada (Dureau, 2004).

Entre las priorizaciones que presiden las decisiones de localización residencial, se parte por identificar la dinámica de la aglomeración o convención en función de su apropiación espacial y su diferenciación con el resto de familias distribuidas en la ciudad, parámetros que advierten la impronta de la segregación socio-espacial. Luego de evidenciar tal situación, se adoptará una conducta imitativa con el propósito de incorporarse en esa convención, es así que, “el papel de los comportamientos imitativos, será pues, determinante para el surgimiento de la convención, son ellos los que permiten la amplificación de una percepción individual en un proceso de encadenamiento de anticipaciones cruzadas” (Abramo, 2006 pág. 64). Situación que implica que, ante la

incertidumbre de la configuración urbana futura, y en un ambiente de anticipaciones especulares los actores (familias y estructurador urbano), siguen un orden estrictamente cognitivo donde entra en juego las percepciones subjetivas, el comportamiento imitativo y la información de la que disponen otros para poder imitar y seguir hacia la toma de decisión de localización residencial.

A diferencia de la teoría propuesta por la síntesis espacial neoclásica, en la que las decisiones de localización son individuales e independientes de las de los otros, para la visión heterodoxa el papel de la interdependencia o las decisiones sujetas a las creencias de los otros, constituye la base que define la convención y por tanto crea el punto de partida hacia la “racionalidad mimética” de los actores:

[...] por un lado los agentes del mercado intentarán anticipar las elecciones residenciales de los diferentes tipos de familias (la estructura residencial intraurbana) y por otro, esa anticipación es análoga a una especulación que persigue obtener provecho del surgimiento de externalidades de vecindad [...] en busca de externalidades, esas familias en verdad no van a escoger la localización que, individualmente, consideran la mejor, pero si la que las otras escogerán (Abramo, 2006, pág.59).

Lo anterior, el autor lo sintetiza en la frase: “yo pienso que usted piensa que yo pienso” (Abramo, 2006, pág. 59 y Abramo, 2009, pág. 184), asegurando que cada individuo intentará “adivinar” la opinión media de localización de los diversos tipos de familias por vía de las anticipaciones cruzadas entre unos y otros sobre las elecciones residenciales que ellos harán, conformando así un tipo de acuerdo implícito que asegurará la convención. La incertidumbre sobre la configuración urbana se estabilizará en la medida que se confirme progresivamente la localización de las familias que comparten las mismas características, y para esto el estructurador urbano emplea sus estrategias “comerciales” por medio de la circulación de rumores relativos a los atributos que configurarán los espacios residenciales los cuales serán consecuentes con los deseos y expectativas de los diferentes tipos de familias.

Esta anticipación sobre el futuro de la configuración urbana hecha por los estructuradores urbanos, es uno de los elementos base para configurar un orden residencial general de la ciudad y por tanto una gama de convenciones que permiten explicar las localizaciones, los precios, la verticalidad, la densidad poblacional que serían valores establecidos por los tipos convención. Igualmente, al lado de los atributos físicos de la vivienda, la

localización determina, según los grupos sociales, un cierto acceso a los recursos ofrecidos en los diferentes lugares de la ciudad: empleo, infraestructuras, servicios, comercio entre otros, cuya disponibilidad determina también el acceso a recursos de otro tipo en pro de acumulación de prácticas, experiencias y relaciones de los habitantes con tales lugares (Dureau, 2004).

Es de tal manera, que el orden residencial surgido por las convenciones, puede dar cuenta de la competencia entre las familias que demandan localización y residencia. En palabras de Abramo (2006, pág. 17) esto significa que “el proceso de estructuración interna de la ciudad residencial es dirigido ahora por la soberanía de la demanda compuesta de tipos de familias clasificadas según sus recursos (segmentación social según la renta)” lo cual implica que la configuración residencial es de un orden segmentado pues las familias se localizan obedeciendo a dos parámetros: por un lado, buscan lugares de residencia donde estén ausentes familias de rentas diferentes (usualmente bajas), y por el otro, escogen su localización con base a la maximización de sus preferencias por medio de la creación de relaciones con las familias del mismo tipo. De lo anterior, es posible argumentar que el orden residencial urbano emerge por medio de la competencia de las decisiones de localización bajo la lógica de aceptación dentro de una aglomeración con familias del mismo tipo.

1.3 La introducción de la verticalidad residencial como innovación socio-espacial

La oferta de viviendas y su poder sobre la demanda, da lugar a la generación de innovaciones residenciales. Cuando el estructurador urbano busca asegurar el surgimiento de una convención ofrece nuevas posibilidades de localización residencial bajo la inserción de innovaciones residenciales las cuales están ligadas a la viabilización de la oferta de vivienda en lugares que nunca antes habían sido pensados como espacios urbanos residenciales con ciertas características. Como se dijo anteriormente, la decisión de localización de las familias parte del interés por reafirmarse en el espacio urbano y así marcar diferencias con los demás, de esta forma, la localización de la vivienda se ha constituido como el instrumento para alcanzar tal propósito y el mercado inmobiliario ha sido el gran dinamizador que ha influido para que este comportamiento se mantenga

activo en todo el espacio urbano; de tal manera que el mercado inmobiliario ha hecho grandes esfuerzos para convencer a las familias del abandono de las viviendas tipo casa y privilegiar la habitabilidad hacia la forma de apartamentos en construcción en altura.

Según lo anterior, el mercado inmobiliario al percibir la inmovilidad y durabilidad de las viviendas, observa que se produce un estancamiento en la oferta, lo que genera una dificultad para obtener márgenes de ganancia que los lleva a emprender estrategias de diferenciación de los bienes residenciales orientadas a promover un cambio en las preferencias de la demanda, produciendo así su desplazamiento (Abramo, 2006 en Rubiano, 2007).

Esta innovación entra a perturbar la configuración espacial en que se habían basado otras decisiones de localización del pasado (tanto de la demanda como de la oferta) que no tuvieron en cuenta las oportunidades que podía ofrecer la innovación futura, de ahí que las decisiones de localización derivadas por la oferta de bienes residenciales innovadores constituyan decisiones cruciales¹ pues tiene el poder de deshacer la estabilidad de la configuración espacial residencial previa de un área urbana determinada y generar nuevas estructuras y nuevas reglas de comportamiento en la convección. La dinámica innovadora traducida en términos de diversificación de productos, se ha convertido en un importante componente de la estrategia mercantil de los estructuradores urbanos. Abramo (2006, 2009, 2010) reconoce esta dinámica como el despliegue del “espíritu schumpeteriano” en el cual los estructuradores urbanos van a formular sus decisiones de localización ofreciendo bienes residenciales dentro de la idea de innovación en su producto con el fin de imponer un “mark up” urbano, es decir, que la localización del bien residencial permita generar un margen de ganancia que se pueda imponer a las familias. Este “mark up” parte de la base de la introducción de una diferenciación de su producto dentro del mercado residencial con el fin de alterar el orden espacial residencial tradicional.

¹ La búsqueda de localización residencial implica decisiones cruciales pues se compromete una parte importante de acumulación previa como de ingresos familiares destinados a la compra de vivienda

Es justamente el espíritu schumpeteriano que adquieren los estructuradores urbanos, el que desestabiliza el orden preestablecido en determinadas áreas urbanas marcadas por hechos pasados (en este caso el patrón de vivienda horizontal), de esta manera el juego entre innovación y diferenciación de las viviendas es el que permite la conquista hacia un nuevo espacio residencial y por ende a la futura demanda, generando así verdaderas rupturas con las residencias del pasado, lo cual además explica que tal dinámica este articulada con una coordinación residencial de tipo segmentado:

“[...] las diferenciaciones horizontales y verticales serán desarrolladas con base a la percepción que los emprendedores tendrán de un espacio compuesto de externalidades de vecindad, y del hecho de que esas externalidades corresponden efectivamente a las posiciones relativas que los diferentes tipos de familias ocupan en el espacio. Entonces los emprendedores urbanos van a adoptar estrategias de diferenciación de los bienes-vivienda que tengan en cuenta la interdependencia espacial de las localizaciones residenciales y de la distribución (segmentación) de los recursos de la demanda, lo que conduce naturalmente a la idea de que la dinámica de la diferenciación de las viviendas puede ser (para los emprendedores) un medio de proponer cambios en el orden espacial sin olvidar la redistribución de riquezas que este proceso puede acarrear” (Abramo, 2006, pág.32).

Lo anterior permite entender que la diferenciación residencial de tipo vertical y horizontal retoma los cambios que intervienen en las preferencias de los consumidores correspondientes a tipos de familias cuyo ingreso les permitirá adquirir la compra de tal vivienda. Es así como el objetivo de la estrategia de diferenciación es producir o inducir un cambio en las preferencias de las familias, o como refiere el autor, generar una especie de “efecto de moda” (Abramo, 2006, pág. 34), gracias al cual algunos bienes residenciales al envejecer pierden su capacidad competidora dentro del mercado inmobiliario. En este sentido, la distinción entre el tipo vertical y horizontal se asocia a la forma en que el productor inmobiliario introduce dinámicas espaciales y residenciales que tienen en cuenta los diferentes tipos de familias que, por ejemplo, preferirán un tipo de vivienda vertical, esto con el fin de establecer un orden residencial con base en la percepción y anticipación futura que tanto ellos como las familias hayan construido sobre

un espacio urbano. En síntesis, la creación de una nueva convención urbana deberá tener en cuenta la variable intensidad en construcción (verticalidad) como elemento constitutivo de la representación de la estructura urbana (Rubiano, 2007).

Es importante resaltar que los estructuradores urbanos van a aprovechar la dinámica de segmentación de la demanda, con el fin de introducir más estrategias de innovación y diferenciación de las viviendas para condicionar las decisiones de localización de las familias según su grado de recursos, pero buscando un amplio margen de ganancias derivadas por los índices de verticalización - densificación del espacio residencial.

Desde la lógica del mercado inmobiliario, la segmentación de la demanda es un buen elemento para asegurar la funcionalidad de una convención en el marco de la introducción de innovaciones residenciales específicas, pues ésta emite unas señales relativas a la dinámica de los cambios sociales y económicos que preverán un orden más acertado y seguro en la localización de la innovación residencial a desarrollar, de esta manera es como se anticipa de la mejor forma el tipo de segmento para el que se edificará la residencia. De acuerdo con lo anterior, la práctica de la diferenciación e innovación procede siempre de una predicción de las condiciones sociales, espaciales y económicas futuras, es por esto que la variación espacial hacia la verticalidad residencial estaría ligada sobre todo a la práctica de estas estrategias, y encontraría su punto de difusión e imitación cuando la introducción de estas modificaciones espaciales y residenciales son aceptadas por las familias.

Entre tanto, para que un bien residencial tenga éxito (sobre todo la construcción residencial verticalizada) es necesario que se den dos fenómenos simultáneos. Por un lado, es preciso que las familias creen efectivamente que los estructuradores urbanos son los que están mejor informados sobre el futuro de la ciudad, sobre el espacio residencial a construir y los deseos de las familias, y bajo esta convicción se trasladarán hacia la localización residencial que los estructuradores previamente, habrán señalado como aquella donde todas las familias del mismo tipo desean vivir. Por otro lado, el mercado inmobiliario va a establecer una relación funcional entre los bienes actuales (stock residencial) y los que ellos piensan producir para concretar la convención a localizar. Lo más efectivo -o conveniente- es que los bienes actuales no responderán a la convención, lo cual justifica la producción de bienes residenciales con el propósito de ajustarlos a la

demanda potencial, lo que va a resultar en una transformación de las características de la antigua estructura residencial de un espacio específico.

Es en este momento, cuando se evidencia el rechazo de una convención anterior dentro una estructura residencial caracterizada por cierto nivel de densificación y horizontalidad. La demanda entonces, se inclinará por la búsqueda de oferta de nuevos bienes de vivienda caracterizados por procesos de diferenciación e innovación (Abramo, 2009). Estos se pueden desarrollar en lugares que inician un cambio o transición hacia tal verticalidad o en lugares que nunca habían sido pensados como espacios residenciales.

En resumen, la localización residencial de los diferentes segmentos de demanda es un factor que potencia una estructura o forma de ciudad particular. En palabras de Abramo, es una estructura híbrida desde el punto de vista de la morfología de los usos del suelo, es decir, modelos tradicionales conviven con innovaciones de la ciudad moderna, pero no solo desde el punto de vista residencial sino además, desde las formas en cómo la ciudad da cabida al ambiente construido.

El mercado, como principal actor de la estructuración residencial de suelo formal, advierte de entrada su operación segmentada en términos de capacidad de compra de la demanda. “Esta segmentación de capacidad adquisitiva y solvente de la demanda es la expresión de desigualdad en la distribución de la riqueza en el mercado inmobiliario”. (Abramo, 2009, pág. 368), y una de las formas en que el capital inmobiliario se liberó de las restricciones estructurales del mercado fue precisamente mediante la creación de una oferta altamente segmentada. No obstante, existe una legitimación de esta tendencia desde la oferta como de la demanda en el momento en que hay un punto encuentro de intereses entre estos dos: por un lado, la oferta segmentada del mercado inmobiliario permite una reducción de los riesgos y de las incertidumbres de los nuevos productos residenciales. Por otro lado, a la demanda vista como tipos de familias, la segmentación del mercado les garantiza una relativa homogeneidad socio-espacial en su entorno residencial asegurando la distinción social o la aglomeración de iguales en ciertos espacios urbanos.

De lo que se trata entonces, es una búsqueda de fragmentación conveniente para todos, y una lucha constante por el deseo de estar próximos a sus semejantes. Así las cosas, el

efecto urbano promovido por una intervención de diferenciación del producto residencial hace sinergia con la subjetividad de la identidad, produciendo espacialidades diferentes y generando una serie de efectos correlativos en cascada que se extienden en toda la pirámide social.

La apuesta analítica desde este marco teórico y conceptual, es lograr evidenciar la forma en cómo se produjo la configuración residencial en Bogotá, la creación de innovaciones residenciales, la distribución y consolidación de convenciones urbanas y las estrategias que tanto familias como mercado inmobiliario han empleado para localizarse exitosamente en un espacio. Pero en especial, permite entender la forma y la génesis de las re-configuraciones espaciales que acontecen en la periferia sur de la ciudad a partir de la introducción de estos fenómenos. Aunque el interés se enfoca en esta área de la ciudad, un análisis de tales factores no podría reducirse a los límites de un estudio de caso, por lo cual para ello se hace necesario tener una visión global de tales acontecimientos a nivel de Bogotá, respondiendo a la necesidad de una aproximación comparativa a diferentes escalas espaciales.

Con esto se comprende que las prácticas, las lógicas y los objetivos de las familias, el Estado y el mercado inmobiliario dependen en gran medida del lugar que ocupan en el sistema jerárquico de decisiones. Así las cosas, las situaciones en las cuales los comportamientos o las decisiones de unos dependen de los comportamientos o de las decisiones de otros, son situaciones que no deben reducirse a una simple sumatoria de prácticas, por el contrario, el objetivo recae en lograr ensamblar todo un sistema de interacciones como una relación recíproca entre todos los actores (Salas, 2008).

Se debe resaltar que la construcción de la ciudad es un cúmulo de procesos espacio temporales en el que se configuran y delimitan los lugares y el hábitat, de esta forma, entender los fenómenos actuales requiere conocer y analizar las lógicas que direccionaron a quienes progresivamente fueron tomando el mando de la actividad de construcción residencial formal de la ciudad. Además, no debe desconocerse que estos procesos se orientaron en parte por ideas y planes que definieron la idea de una ciudad los cuales, a lo largo del tiempo, no han escapado de los intereses económicos tanto de los habitantes como del Estado y el mercado inmobiliario.

Esta justificación es la que permite dar paso al siguiente capítulo, en el cual se presenta un panorama histórico entorno a la producción residencial de la ciudad desde inicios del Siglo XX. Contiguo a este proceso, se explica cómo se propició el escenario urbano que dio cabida a la génesis de las convenciones urbanas que sin duda aporta señales importantes para entender la conexión con el orden segmentado de la ciudad y la función de operación de las estrategias del mercado inmobiliario. Este orden, como se verá a continuación resultó impregnado de lógicas objetivas, como el uso del suelo, el aprovechamiento normativo y las ganancias derivadas de su explotación, y de lógicas subjetivas en cuanto al encadenamiento de las dinámicas de los estilos de vida de las familias y su ascenso en la pirámide social.

2. La estructuración y orden residencial de Bogotá: introducción de innovaciones residenciales y génesis de las convenciones urbanas

El proceso de evolución y transformación de las formas de producción residencial en Bogotá, ha logrado evidenciar actualmente una estructuración y un orden urbano residencial particular, y por demás, bastante arraigado en las formas de vida de sus habitantes. Estas formas de habitar, sin duda marcan una diferenciación con respecto a cómo se vivía años atrás. Lo anterior, deviene de una dinámica evolución intraurbana caracterizada por la introducción de cambios tipológicos de la vivienda; innovaciones residenciales que para la época en donde se construyeron, implicaron importantes transiciones en las formas vida de sus ocupantes y en la manera como ellos se relacionaron y adaptaron a la transformación de la ciudad.

Para comprender mejor este fenómeno, es necesario hacer una lectura sobre el proceso de distribución socio-espacial de los habitantes contiguo al crecimiento de la ciudad y el desarrollo de la producción residencial. Por lo tanto, el presente capítulo expone una línea histórica desde inicios del siglo XX, destacando los fenómenos y contextos sociales, económicos y espaciales que propiciaron la introducción de innovaciones residenciales los cuales permiten obtener una visión más amplia para entender el orden socio-espacial que actuamente domina la ciudad.

2.1 El crecimiento de Bogotá en la primera mitad del Siglo XX

La transición del cambio de siglo implicó una serie de cambios progresivos al interior de la ciudad que, aunque conservando en algunos casos atributos originales, como los rasgos

de la herencia española, ya se caracterizaba por mostrar desarrollos arquitectónicos importantes. En ese entonces los límites de Bogotá hacia el norte se extendían hasta la Iglesia de San Diego, en la actual calle 26 con carrera 7, pero el aumento de la población y el crecimiento de la industria en las últimas décadas del Siglo XIX, presionaron para que el desarrollo de la ciudad se impulsara. Alberto Saldarriaga (2000), ha descrito la panorámica de la ciudad a inicio del siglo XX como un espacio urbano pequeño, caracterizado por una fisonomía aldeana, de construcciones bajas que mostraban la homogeneidad física de una pequeña ciudad, la cual era suspendida por las torres y cúpulas de las iglesias principales y por los ranchos de bareque y paja dispersos en los cerros orientales centrales. Sin embargo, la "europeización gradual de la arquitectura bogotana se acentuó al final del siglo XIX" lo que favoreció la transición progresiva hacia un espíritu republicano que se desprendía de la imagen del pasado colonial, para incorporar un estilo de vida cosmopolita representado por la arquitectura parisense, de esta manera "la apariencia de una edificación adquirió un valor significativo de representatividad política y social" (Saldarriaga, 2000, pág. 62).

Bajo este contexto, los alrededores de San Diego comenzaron a urbanizarse albergando varias obras tales como el Parque Centenario (1873), el Panóptico de Cundinamarca (1874) la fábrica cervecera Bavaria (1890), el Teatro Municipal (1890), el Teatro Colón (1895), y hacia el norte, el Polo Club, el Colegio Sagrado Corazón y el Hipódromo de la Magdalena. A su vez, las primeras casas republicanas se establecieron como nuevos tipos de vivienda que representaban los gustos y necesidades de las familias que habitaban ciertos sectores de la ciudad.

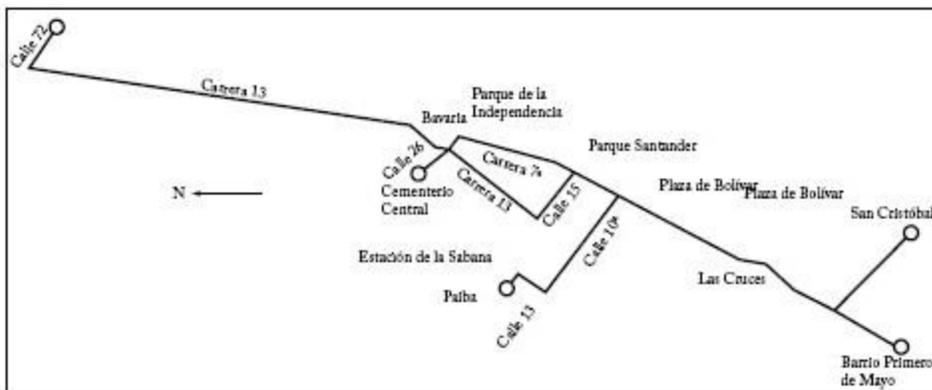
En términos de extensión física, la ciudad no mostró gran crecimiento respecto a lo que había dejado la colonia, pero gracias a la construcción de la primera línea del tranvía que comunicó la plaza de Bolívar con Chapinero, ayudó a dinamizar la vida urbana y amplió las expectativas de movilidad de los habitantes bogotanos.

No obstante, el despegue de la urbanización ya bien entrado el siglo XX se impulsó, entre otros factores, gracias a la dinámica de la prosperidad económica que dejó la bonanza industrial del mercado del café, la paulatina ampliación de las actividades terciarias privadas que derivaron en insumos industriales y comerciales y la provisión

estatal de servicios colectivos de carácter local, las cuales configuraron un escenario atraíble y favorable para las migraciones del campo a la ciudad (Alfonso, 2012).

De acuerdo a esta dinámica, las estrategias de los primeros urbanizadores se imbricaron en un complejo proceso de anticipaciones sobre el orden futuro de la ciudad, facilitado por dos acontecimientos importantes en la década de los años treinta: por una lado, la disposición y posterior adquisición de grandes terrenos localizados sobre el eje principal de expansión de la ciudad, desde el centro y en dirección norte, nororiental y noroccidental donde las haciendas allí localizadas eran parceladas para desarrollar grandes casas cuyo espacio estaría reservado preferiblemente a la residencia de familias prestantes. Sin duda alguna, la accesibilidad producida por la extensión y cobertura de la línea del tranvía favoreció para el desarrollo residencial al norte de la ciudad, especialmente hacia Chapinero.

Imagen 1. Rutas del Tranvía, 1920-1930



Fuente: Acosta y Baquero, 2007 y Morrison, 2007 citado en Correa, Jimeno y Villamizar, 2016.

Por otro lado, los proyectos que se desarrollaron en el marco de la celebración del Cuarto Centenario de Bogotá respondieron a la idea de un proyecto de modernización y desarrollo de la ciudad. Bajo esta idea se previeron doce urbanizaciones obreras, un nuevo estadio y la ampliación de la Avenida Jiménez y la Caracas (Atlas Histórico de Bogotá, 2006, pág. 492 citado en Alfonso, 2012). En este contexto, la llegada en 1933 del urbanista austriaco Karl Brunner, como primer director del Departamento de Urbanismo, tuvo también a su cargo el desarrollo del Plan de Obras del Cuarto Centenario de la fundación de Bogotá.

En 1936 se dio a conocer un plan vial propuesto por Brunner, en el cual se contempló la creación de varias vías en el centro de la ciudad, así como la ampliación de la carrera 7 y la 8. Algunas de sus propuestas materializadas en la ciudad fueron la Planta de Vitelma e importantes vías como la Avenida Caracas, la Avenida Centenario hacia el occidente, el Paseo Bolívar en los cerros orientales, la conclusión de la Avenida Jiménez de Quesada, el Parque Nacional y las urbanizaciones Bosque Izquierdo, Palermo, El Retiro y El Campín.

Chapinero fue de los primeros espacios urbanos en ser receptor del crecimiento residencial en los primeros treinta años del siglo XX. Este fenómeno se explica en parte porque el crecimiento poblacional de Bogotá se triplicó y su área urbanizada se multiplicó por ocho, de esta forma, el crecimiento poblacional superaba la extensión urbanizada de Bogotá. Así las cosas, en el primer decenio del siglo XX, la ciudad se encontraba densamente poblada dentro de un perímetro relativamente compacto, sin embargo, con el surgimiento y expansión de los barrios residenciales hubo una distensión de esa densificación (Saldarriaga, 2000), lo que dio lugar a que el crecimiento de la ciudad encontrará su punto de fuga más allá de los límites tradicionales del centro, incentivando procesos de suburbanización hacia el norte gracias a la accesibilidad permitida por los trazados viales y medios de transporte que llegaban hasta Chapinero, y donde se empezaron a localizar familias de altos ingresos. En tanto, hacia el sur y occidente, los barrios populares, destino residencial de familias de medios y bajos ingresos, se mantuvieron al margen de cualquier clase de regulación urbana.

Imagen 2. Anuncio publicitario de compañía urbanizadora.



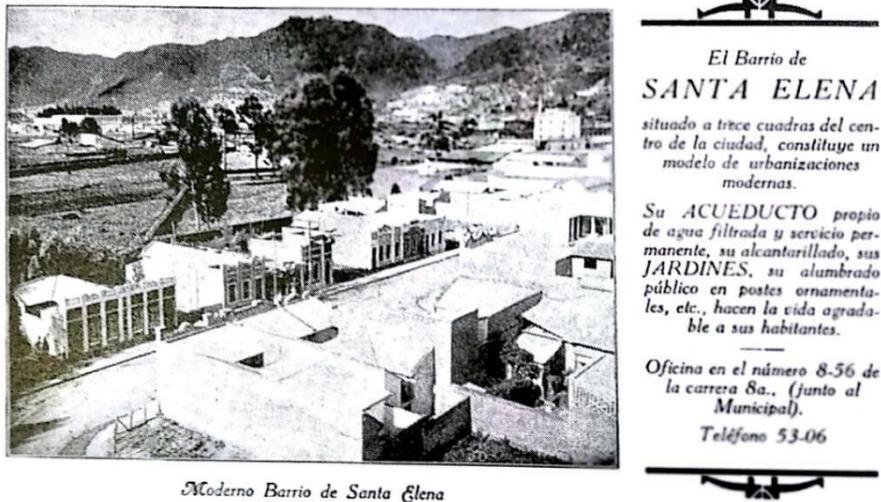
Carrera 12, entre calles 1.a y 2.a

Calles abiertas y construidas por **LA URBANA**

Oficinas: Calle 13, números 6-18 y 6-22 - Teléfono 21-39 - Apartado 772

Fuente: Bogotá Moderno, 1934 citado en Saldarriaga, 2000.

Imagen 3. Anuncio publicitario de barrio moderno.



El Barrio de
SANTA ELENA
situado a trece cuadras del centro de la ciudad, constituye un modelo de urbanizaciones modernas.

Su ACUEDUCTO propio de agua filtrada y servicio permanente, su alcantarillado, sus JARDINES, su alumbrado público en postes ornamentales, etc., hacen la vida agradable a sus habitantes.

Oficina en el número 8-56 de la carrera 8a., (junto al Municipal).
Teléfono 53-06

Moderno Barrio de Santa Elena

Fuente: Bogotá Moderno, 1934 citado en Saldarriaga, 2000.

Antes de 1930, la producción de espacio construido en la ciudad carecía de la existencia de producción capitalista, así como una escasa producción y asistencia estatal (Rubiano, 2007). La solución residencial para las familias de altos ingresos se hacía mediante el sistema de producción por encargo, mientras que, para las familias de bajos ingresos, la solución residencial se alcanzaba por medio de la autoconstrucción o el arrendamiento en viviendas ubicadas en el centro de la ciudad.

Imagen 4. Panorámica del centro de Bogotá, 1929.



Fuente: Juan Mosca, 1987 citado en Saldarriaga, 2000.

Como primeras innovaciones residenciales en estos años, se destaca la aparición de algunas construcciones verticales localizadas en el eje San Diego hacia el norte. Chapinero por su parte, acogió innovaciones residenciales de tipo horizontal introduciendo en su paisaje urbano la casa estilo inglés, de dos plantas, generalmente con altillo y en ocasiones un balcón, que en el imaginario urbano simbolizaba el poder y exclusividad de sus habitantes (Alfonso, 2012).

Es así como el eje centro- norte inicia su progresiva consolidación como segmento dominante en la estructura residencial, pues desde estos tiempos se ha constituido como espacio receptor de construcciones residenciales posibilitados en parte, por la intervención estatal que dotó de soportes urbanos a esta zona de la ciudad. Un punto importante por resaltar, es que dada la anticipación del orden futuro de la ciudad por parte del mercado inmobiliario que, buscando la captura de sobre ganancias por el incremento de precios de suelo producto de la intervención estatal (Alfonso, 2012), lograron introducir con éxito innovaciones residenciales de tipo vertical y horizontal, arrastrando consigo la consolidación de convenciones urbanas homogéneas representadas en familias de ingreso altos, las cuales persisten hasta la actualidad.

En la década de los años treinta se estableció una nueva categoría urbanística: la de los *barrios residenciales*, la cual surgió por la acción de compañías dedicadas a la tarea de urbanizar terrenos localizados en la periferia de la ciudad. Un ejemplo de este tipo de barrios fue Teusaquillo, que según Saldarriaga (2013, pág. 17) con este barrio “se abrió una nueva época en la forma de hacer ciudad”. Este y otros barrios construidos al norte del centro tradicional de Bogotá fueron pioneros de la introducción de estilos innovadores para la época, tales como el estilo inglés difundido también en los barrios como La Magdalena, Santa Teresita, Quinta Camacho, San Luis, Granada, El Nogal y El Retiro, así mismo, versiones más modestas aparecieron en barrios populares como Ricaurte y Ciudad Jardín del sur (Saldarriaga, 2000).

Progresivamente y contiguo a las prácticas de introducción de innovaciones residenciales por iniciativa privada, en la década de los años cuarenta se construyeron los barrios

Acevedo Tejada, Palermo y Marly, además de otros financiados por el Banco Central Hipotecario- BCH-² como Bosque Calderón y Muequetá (Stevenson, 1994).

Imagen 5. Anuncios de proyectos residenciales: Urbanización El Retiro, Urbanización Bosque Calderón y Quinta Camacho.



<p>"Sítiese su residencia en EL RETIRO, la más bella Urbanización de Bogotá. Localizada en las calles 82 y 85 y carreras 7 y 15".</p>	<p>"LAS Suntuosas Residencias que se están construyendo en la nueva zona de URBANIZACIÓN BOSQUE CALDERÓN (carrera 4a entre calles 54 a 59) Con hermosa vista panorámica sobre la ciudad, pintorescos contornos naturales y servicios urbanos de la más alta calidad, inclusive pavimentos de concreto en calles y andenes, hacen de este sector residencial el más hermoso y el de mayor porvenir de la capital. Es, además, la única urbanización residencial que ofrece 5 AÑOS DE PLAZO para la mitad del valor de sus lotes. APROVECHE HOY MISMO ESTA OPORTUNIDAD EXCEPCIONAL. Informes: OSPINAS & Cía. Edificio: Compañía Colombiana de Tabaco, 4o. piso, Teléfono No. 33-84.</p>	<p>"Los propietarios del edificio montecarlo en QUINTA CAMACHO son pocos... pero viven muy muy muy bien! Exclusivos apartamentos de tres alcobas, elegantes, confortables con todos los servicios (garaje privado). Recuerde que solo nos quedan pocas unidades".</p>
---	--	--

Fuente: 1. El Tiempo, 1948 citado en Saldarriaga, 2000. 2. En línea. 3. En línea.

Entre 1930 y 1940, el comienzo de la actividad de las grandes empresas urbanizadoras y constructoras privadas fue influyente en el desarrollo de nuevas urbanizaciones y barrios

²Entidad semi privada, patrocinada por el gobierno y con la facultad de administrar el sistema de ahorro y préstamos para proyectos de vivienda destinados a familias de ingresos medios y altos. Además del BCH, el Instituto de Crédito Territorial- ICT-, la Caja de Vivienda Popular de Bogotá- CVP-, la Caja de Vivienda Militar- CVM- (creadas en los años cuarenta), y el Fondo Nacional del Ahorro (creado en 1968), constituyeron el grupo de entidades oficiales encargadas de financiar y construir vivienda económica en el siglo XX; sin embargo, en 1991 cambió la forma de acceso a la vivienda, que a partir de entonces responde al sistema de subsidios directos a la demanda "con lo cual la vivienda de interés social quedó a merced de la oferta comercial" (Saldarriaga, 2000, p. 204).

residenciales, los cuales progresivamente fueron cambiando la fisonomía de la ciudad. Como se evidencia en la imagen 5, el mercado le ofrecía al nuevo residente una gama de atributos llamativos que iban en desarrollo con un nuevo estilo de vida que muy pocos podían disfrutar.

Por otro lado, entre la década de los años cuarenta y cincuenta, tuvo lugar un aumento considerable de población. El censo de 1938 arrojó una cifra aproximada de 330.000 habitantes, y en el de 1951 cerca de 715.000, cifras que evidenciaron una duplicación de la población bogotana en poco más de una década. Esta dinámica poblacional, contribuyó para que el crecimiento espacial se produjera bajo una prolongación acentuada hacia el extremo norte, una menor del extremo sur y algunos brotes de urbanizaciones el en borde occidental. Las formas de accesibilidad propiciadas por algunas vías importantes como la carrera 7, la Av. Caracas y la Av. De Las Américas enlazaron este tejido urbano y favorecieron su desarrollo.

En la década de los años cuarenta, con el apoyo de la Caja de Vivienda Popular se consolidan barrios iniciados en la década de los treinta, como Primero de Mayo y Acevedo Tejada. Además, esta misma entidad construyó el barrio Modelo Norte proyectado por Karl Brunner y en donde se cumplieron, aunque parcialmente, las condiciones de un barrio popular modelo. Mientras tanto la iniciativa privada de los nacientes estructuradores urbanos (ver cuadro 1), iba desarrollando urbanizaciones al norte de la ciudad como el barrio Country Club (Saldarriaga, 2013).

Cuadro 1. Estructurador urbano.

Para efectos de esta tesis, se aplica el concepto de *estructurador urbano* por sintetizar en una sola definición, las múltiples figuras que asume dentro del mercado inmobiliario: terrateniente urbano, promotor inmobiliario y constructor. Además es un agente que procurará que sus expectativas sobre el orden espacial futuro de la ciudad, los usos potenciales del suelo urbano y el contenido normativo de la regulación urbana, sean las mejor formadas para lograr alcanzar un margen de ganancias o precio máximo al suelo urbano desarrollado (Alfonso, 2007, citado en Rubiano, 2007).

A inicio de esta década se construyeron los primeros programas de conjunto y magnitud concebidos en el marco de los modelos designados por el Instituto de Crédito Territorial-ICT- tales como los barrios Quiroga y Muzú destinados a familias de bajos ingresos, y

Alcázares para empleados públicos. Con estos barrios se inició la aplicación de principios urbanísticos y arquitectónicos de vivienda en serie que, como se explicará en la siguiente sección marcaron una tendencia hacia la producción y modernización de la construcción masiva de vivienda. Por el lado del BCH se construyeron en estos años los barrios Quinta Mutis, Polo Club y Veraguas (Stevenson, 1994).

Imagen 6. Barrio Alcázares, años cuarenta.

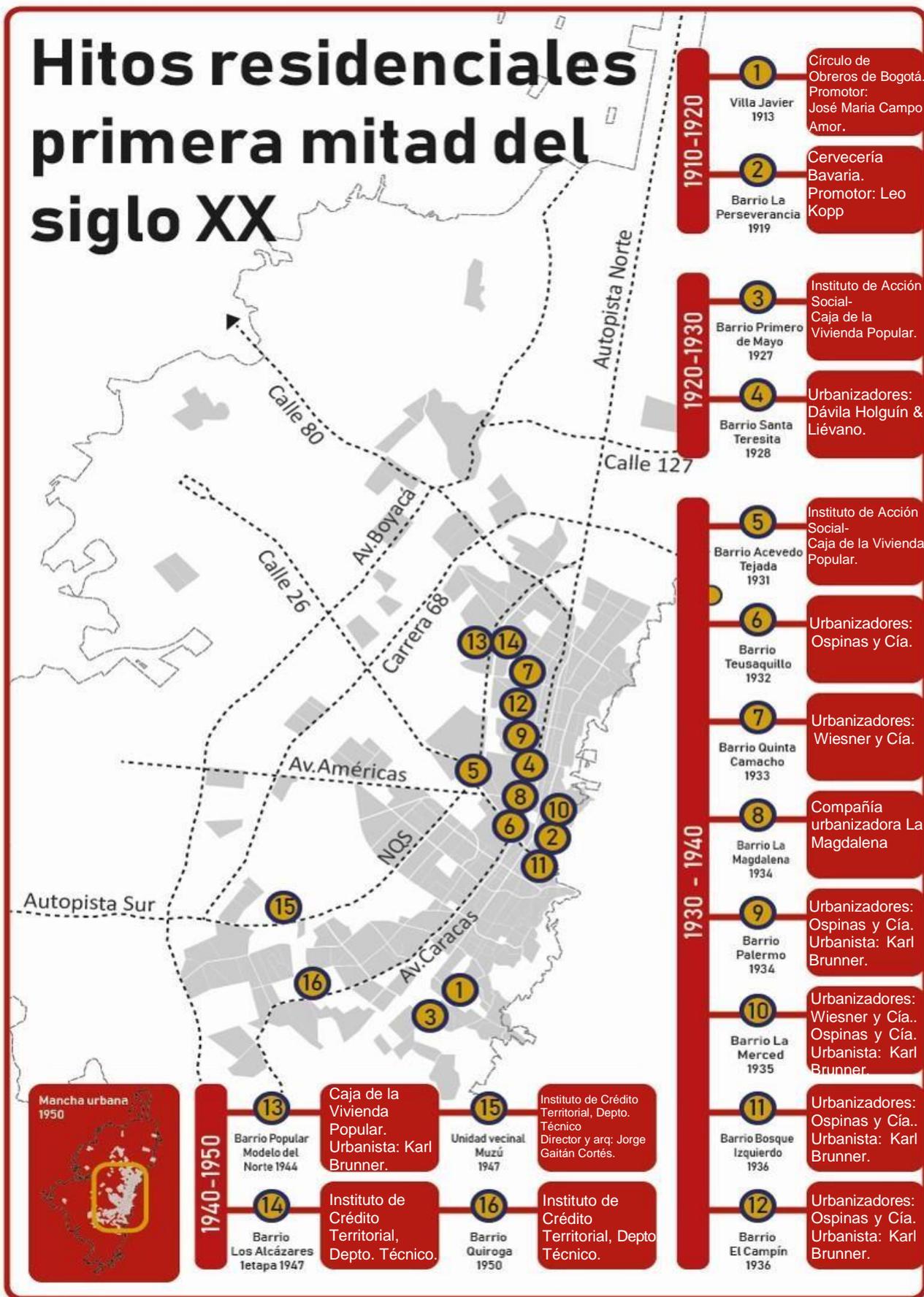


Fuente: Revista PROA, n° 28, 1949.

En definitiva, esta forma de producción de ciudad evidenció el papel protagónico del Estado como el principal proveedor de viviendas a través del BCH que asistió la demanda residencial de las clases medias y el ICT que atendió tanto clases medias, como clases trabajadoras. El resultado fueron miles de barrios unifamiliares con diseños muy variados, cuya expresión era la construcción de casas en hilera, de baja densidad y retiradas del centro.

De acuerdo con Arango, Peláez y Wolf (2013), tal dinámica insigne del Estado, abarcó un periodo aproximado de veinte años, desde los años cuarenta hasta los sesenta, fase en el cual se -crearon instituciones, se gestionaron recursos y se enmarcaron algunas políticas para la provisión de vivienda, así como una serie de estándares acertados en características de calidad espacial y arquitectónica. El BCH y el ICT dirigieron el sector de desarrollo urbano a través de varias modalidades como el fondo financiero y la ejecución y promoción de importantes proyectos directos de vivienda en la ciudad, con el objetivo de generar soluciones certeras al problema habitacional.

Mapa 1. Hitos residenciales primera mitad del siglo XX



2.2 La transición al planeamiento urbano y la modernidad

Los años cincuenta se consideran como la génesis de la etapa fundacional del planeamiento urbanístico, pues se produjo una transición progresiva hacia las ideas del "urbanismo moderno" que promulgó fuertemente el Movimiento Moderno en estos años. Aquí, podría decirse inicia el proceso de la producción masiva de vivienda, así como la "etapa de modernización de los sistemas de construcción" el cual facilitó y disminuyó el tiempo de construcción de un inmueble, dando paso a un sistema de producción de vivienda en grandes urbanizaciones. No obstante, es solo hasta los años setenta cuando se abre el camino a la etapa industrial de la construcción residencial (Rubiano, 2007).

Las técnicas del urbanismo moderno de los CIAM se introdujeron en América Latina, especialmente en Colombia, por medio de las visitas de Le Corbusier, José Luis Sert y Paul Wiener (Salazar, 2017). Pero las ideas "modernas" no solo tenían el objetivo de materializarse en la ciudad, también adoptar el legado moderno implicaba un cambio de mentalidad en sus habitantes, de ahí que la ciudad "fue concebida como el lugar idóneo para producir hombres social, cultural y políticamente "modernos" (Salazar, 2017, pág. 39).

Es así como el paradigma del progreso empezó a impregnar cada práctica de la vida cotidiana, especialmente la de habitar, que, una vez fue abandonado el sentido que producía la casa de fachada o de medio patio, donde sus espacios claramente jerarquizados y fuertes contenidos simbólicos que producían "un efecto ordenador de los comportamientos de los sujetos" (Arango, et al , 2013, pág. 50), fue reemplazado por la introducción innovadora de la casa moderna propuestas por los arquitectos formados bajo las ideas de Movimiento Moderno, "quienes propendían por un cambio trascendental en las prácticas mismas del habitar, en las percepciones estéticas de la vivienda e incluso en las relaciones y los roles de los sujetos al interior de la familia" (Arango, et al, pág. 94). El legado residencial que dejó el Movimiento Moderno en Bogotá, fue el proyecto Centro Urbano Antonio Nariño-*Cuan*- el cual se constituye como el primer conglomerado de vivienda multifamiliar inspirado en los legados del Movimiento Moderno con un éxito indiscutible.

La aparición del CUAN construido entre 1956 y 1959, canalizó el interés estatal hacia la promoción de la construcción de soluciones masivas de vivienda durante las décadas

posteriores, pero desde la década de los años cincuenta se dio un debate importante en la arquitectura respecto a la construcción verticalizada, ya que esta forma implicaba aumentar la densidad poblacional y por ende, constituía una forma de optimización de infraestructura que requería hacer más eficiente la disposición de los servicios públicos, el transporte y el acceso a las vías. No obstante, debido al alto costo de la tierra no se consideraba prioritaria la construcción de edificios. Progresivamente, los apartamentos en edificios comenzaron a ser una forma arquitectónica de importancia en la ciudad (Fonseca y Saldarriaga, 1997, pág. 28 citado en Salazar, 2004) de tal forma que, la injerencia estatal por medio del ICT impulsó el desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar en diversas localizaciones de Bogotá como Ciudad Kennedy (1961 -1970) y Pablo VI (1967-1970).

Imagen 7. Centro Urbano Antonio Nariño, 1960.



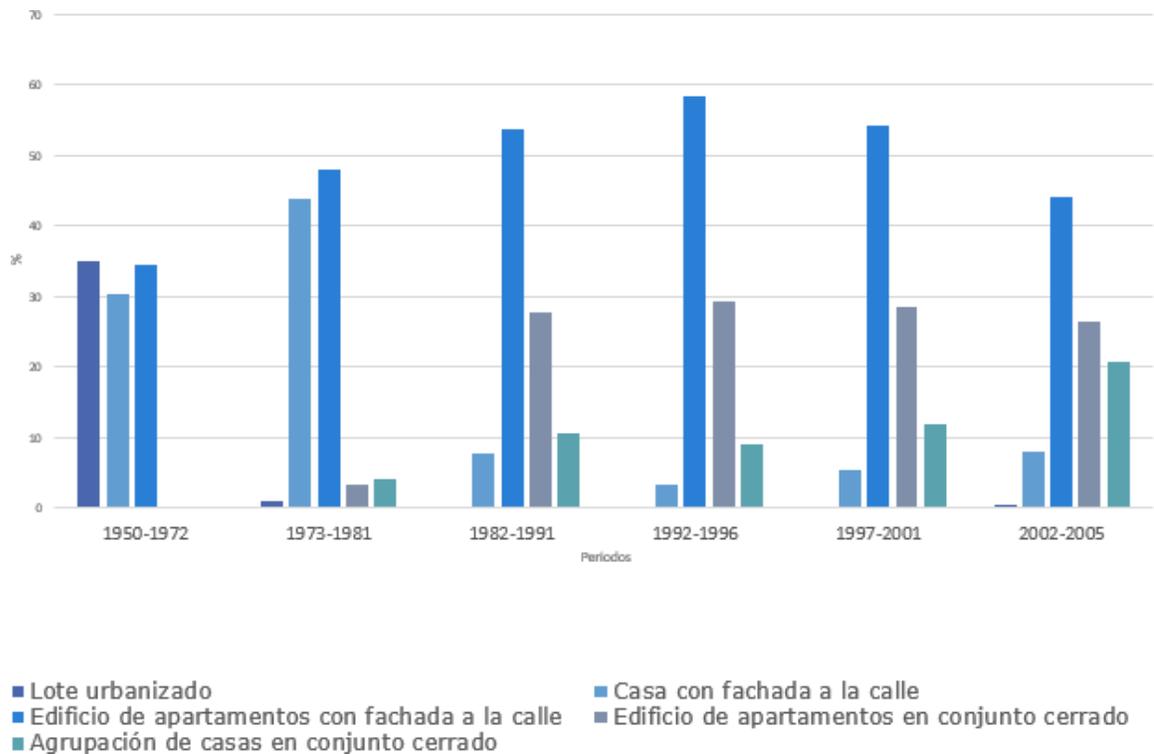
Fuente: 1. Plinio Mendoza 1960, citado en Saldarriaga, 2000. Fuente: 2. Archivo Secretaría Distrital de Planeación.

Hasta este punto se han identificado dos tipologías de productos residenciales que marcaron la forma de producción de la urbanización de Bogotá en la primera mitad del siglo XX: la construcción de vivienda por encargo con estilos internacionales y los proyectos de urbanizaciones o barrios con vivienda en serie; y en esta transición temporal, aparecieron los primeros arquetipos verticales con un despliegue exitoso. Puede decirse que la oferta abarcó la demanda tanto en familias de ingresos altos y

posteriormente a aquellas de ingresos medios y bajos, gracias a la tarea activa de entidades públicas como el Instituto de Crédito Territorial, la Caja de Vivienda Popular y el Banco Central Hipotecario, estos sumados al despliegue de la iniciativa privada, que aunque focalizó su intervención con más intensidad hacia el eje norte, construyó urbanizaciones de gran significación para la ciudad.

El predominio de estas dos tipologías se podría situar hasta bien entrado los años sesenta como características dominantes en la producción residencial. Sin embargo, la estabilidad de la construcción fue interrumpida por la introducción y auge de la producción residencial verticalizada con la apuesta constructiva de edificios con fachada a la calle y edificios en conjuntos cerrados, como se señala en la siguiente gráfica.

Gráfico 1. Porcentaje de producción residencial 1950-2005.



Fuente: Elaboración propia con base en Rubiano, 2007.

2.3 Génesis de la verticalización residencial en Bogotá

Aquellos espacios centrales de la ciudad de ocupación noble o popular, iniciaron un tránsito de ocupación hacia actividades económicas que fueron desplazando progresivamente la población residente hacia la periferia de Bogotá, de forma que una densificación residencial convivió con un despoblamiento relativo (Jiménez & Torres, 2014) a excepción de algunos casos puntuales como se verá mas adelante. Este fenómeno que tuvo su auge en las décadas de 1950 y 1960, coincidió con los desplazamientos originados desde el campo a la ciudad, por lo tanto, las mayores cifras de crecimiento demográfico evidenciaron la desigualdad en la producción y solución habitacional de los pobladores urbanos. Es un momento en el que la dualidad formalidad/ informalidad del espacio urbano domina el cómo se accede a la vivienda, sin embargo, la construcción informal en la periferia sur de Bogotá adquiere un peso significativo que responde a la demanda de alojamiento de la población migrante y de escasos recursos (Jaramillo, 1992 citado en Jiménez & Torres, 2014).

Paralelo al fenómeno anterior, la construcción formal descansó sobre el predominio de la oferta de lotes urbanizados para la construcción de vivienda por encargo, producto de los requerimientos habitacionales de las familias de altos ingresos. No obstante, en los años cincuenta se encuentra el primer registro de la oferta de vivienda verticalizada ubicada en la Calle 25 con carrera 10ª, llamado *Residencias Colón*. La prensa en su momento lo destacó como la aparición del “primer rascacielos de Bogotá” de 12 pisos de altura, construido por la firma Herrera Carrizosa y Hermanos y de propiedad de Ospinas y Cía. S.A (Rubiano, 2007).

Imagen 8. Difusión del “primer rascacielos” en Bogotá.



Fuente: 1. Diario ELTIEMPO citado en Rubiano, 2007. 2. En línea.

Este tipo de innovación residencial vertical se fue reproduciendo con éxito en el contexto espacial del eje centro-norte de Bogotá, desde San Diego hasta Chapinero, impulsado en parte por la dinámica paralela que existió por medio de la disposición de bienes públicos urbanos y la accesibilidad vial, los cuales sirvieron para alimentar la capacidad anticipatoria del mercado inmobiliario en adquirir nuevos terrenos para posteriormente edificarlos masivamente y así erigir al centro-norte como el principal desarrollo urbano inmobiliario formal de la ciudad (Alfonso, 2012).

La introducción y masificación de la innovación vertical residencial de la ciudad se inició precisamente desde la frontera norte del centro, en el barrio San Diego con las Residencias Colón, y hacia el norte de la ciudad. Alfonso (2012) argumenta que fue esta construcción una de los detonantes de la relocalización de familias de altos ingresos hacia el norte de la ciudad y con ella, la formación de sólidas convenciones urbanas que se fortalecieron poderosamente gracias a la clasificación socioeconómica de la demanda residencial en diferentes segmentos, y que el mercado inmobiliario distribuiría fácilmente por toda la ciudad.

Sin embargo, dada la expedición de Ley 182 del 29 de diciembre de 1948 “sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio” o Ley de “propiedad horizontal” se puede decir que la verticalización inició antes del registro de

“primer rascacielos” en el diario ELTIEMPO. Saldarriaga (2013), expone que el primer edificio en el cual se aplicó tal norma fue a las *Residencias La Cabrera* ya que, según este autor, fue el primer inmueble verticalizado con apartamentos de lujo y servicios complementarios en la capital.

En definitiva, esta aplicación normativa empezó a ver de manera diferente el modo de habitar en este tipo de viviendas, pues se regulaba por primera vez la copropiedad de unidades habitacionales independientes, tanto en casas como en edificios de apartamentos (Saldarriaga, 2013).

Teniendo en cuenta que la intervención estatal no ocultó el interés en la provisión de accesibilidad por medio de vías principales sobre el eje centro -norte, se propició un escenario espacial bastante diferenciado respecto a la producción e intervención de la estructuración espacial hacia direcciones opuestas. Esta dinámica influyó para reproducir una diferenciación socio-espacial marcada por el efecto de desequilibrio en la accesibilidad, lo que incentivó y favoreció que grupos de familias homogéneas económicamente lograran localizarse y dominar con éxito el eje centro- norte y nororiental. Por ejemplo, el proyecto de la construcción de los puentes de la calle 26 tuvo un valor emblemático para la ciudad y que contiguos a la continuación de la Avenida Caracas, la Carrera 10 y la apertura de la Calle 19 se exhibía una imagen de la ciudad moderna deseada que integraba el casco antiguo de la ciudad a las nuevas fuerzas del desarrollo (Salzar, 2007).

Es significativa la importancia que tuvo la planeación de los años sesenta en la acción pública de intervención en toda la ciudad. Con el propósito de hacer de la planeación urbana una “práctica para lograr la ansiada modernidad, de forma más mesurada y pragmática” (Salazar, 2007 pág. 9), los proyectos estatales se concentraron en la dotación de infraestructura privilegiando equipamientos comunitarios de escala barrial y zonal, así como grandes obras de infraestructura urbana y proyectos de vivienda pública.

Después de todo, la intención de armar una ciudad completa iba más allá de un problema de infraestructura o de vivienda. Sin duda la apuesta era poner en práctica un sistema de planeación flexible que comprendiera las características y magnitud de los problemas socio-espaciales que durante años no había enfrentado la ciudad (Salazar, 2007).

Durante este periodo, la intervención estatal por medio del BCH prestó apoyo financiero para la ejecución de grandes proyectos verticales en el centro de la ciudad para familias de ingresos altos, los cuales cambiaron el entorno del centro debido a su valiosa carga simbólica y arquitectónica. Estos edificios alrededor del centro de Bogotá hicieron parte de una fase específica de densificación residencial y de renovación urbana que sirvió de incentivo para el retorno de las familias al centro de la ciudad en un momento en que la ciudad se conformaba a manera de archipiélagos, consolidando espacios completos, pero discontinuos y dispersos respecto a los demás (Urrea, 2010).

De lo anterior se reconoce que “los conjuntos de vivienda en altura de los años sesenta, quedaron absorbidos dentro de estas islas como partes constitutivas de estructuras más complejas, variadas y ricas, desarrolladas sobre grandes extensiones de terreno, con múltiples actividades, usos y servicios diseñados para su autoabastecimiento” (Urrea, 2010, pág. 47).

Los más representativos localizados en el centro de la ciudad son: Residencias Sabana (1960-1964), como resultado de la preocupación por el rápido crecimiento de población y el déficit de vivienda; Conjunto Tequendama- Bavaria (1962-1965), considerado un proyecto de renovación con mezcla de usos, pues implicó la demolición del edificio de la Escuela Militar para construir el Hotel Tequendama, y un edificio de 16 pisos para vivienda, progresivamente acogió las actividades financieras desplazadas del centro histórico para consolidar un nuevo Centro Internacional (Rincón, 2006); Conjunto Residencial Torres del Parque (1964-1970) constituye el hito arquitectónico del Arquitecto Rogelio Salmons, su concepción del proyecto, tres torres entre 28 y 36 pisos, implicó crear un espacio de una impecable calidad paisajística, ambiental y urbana no solo para los habitantes del conjunto si no para todos los ciudadanos; este proyecto conjugó los elementos necesarios hacia una adaptación cultural que abandonara los principios heredados del Movimiento Moderno (Urrea, 2010); Torres Gonzalo Jiménez de Quesada (1968-1974) compuesta por cinco edificios de 21 pisos; Torres de Fenicia (1970), con 2 torres de 31 pisos y Torres Blancas (1972) con 3 torres de 26 pisos.

Es así, como se empieza a evidenciar los primeros rasgos de la segmentación social y residencial de la ciudad - y progresivamente de la segregación socio-espacial- cuyo efecto en el desarrollo urbano se dibujó bajo tres factores importantes que sirvieron para entender la configuración del orden residencial urbano: la configuración de las

desigualdades espaciales por el desequilibrio en la provisión de accesibilidad que favoreció el desarrollo urbano del centro hacia el norte de la ciudad, la limitación y restricción de la libertad de localización residencial de familias de bajos ingresos en parte por el dominio de las familias solventes sobre espacios bien localizados, y, los rasgos de segregación socio espacial, producto de lo anterior, que empezaron a distribuir la demanda entre norte, centro -occidente y sur de Bogotá.

Estos factores han resultado ser determinantes para que desde entonces, la estrategia inmobiliaria reduzca el grado de incertidumbre y riesgo socio-económico al lanzar al mercado un nuevo producto residencial, pues además, las localizaciones residenciales de las familias en Bogotá han estado tan interiorizadas en cada habitante urbano, que han permitido la consolidación de convenciones urbanas homogéneas y sólidas desde estos años (además de crear otras en diferentes puntos de la ciudad actualmente), pues con estas se ha podido clasificar y prever el orden residencial urbano a la par de la clasificación y distribución del ingreso económico de las familias. Así, las decisiones de localización residencial han creado un mapa mental donde las familias de ingresos altos se han inclinado hacia la oferta desarrollada del norte de la ciudad, las de ingresos medios, al centro-occidente y las de ingresos bajos, al sur y a las periferias.

A pesar de lo anterior, hay que reconocer la importancia de las intervenciones estatales realizadas hacia el sur y sur occidente de la ciudad para sectores de ingresos medios y bajos, que, a lo largo de la década de los sesenta promovió la construcción de nuevos barrios. Entre los más destacados está la aparición de Ciudad Kennedy, constituido por edificios multifamiliares y unifamiliares promovidos por el Estado a través del ICT, el cual contó con el apoyo financiero de la Alianza para el Progreso. Este es uno de los proyectos más ambiciosos desarrollados por el ICT en toda su historia, pues con su desarrollo se ensayó por primera vez la oferta de vivienda económica verticalizada, además, dadas las proporciones del terreno, “se dividió en segmentos, que sirvieron como laboratorio de investigación en distintos tipos de espacio urbano, en diversos tipos de vivienda unifamiliar y multifamiliar” (Saldarriaga, 2013).

Imagen 9. Ciudad Kennedy, 1964.



Fuente: en línea.

En este contexto, tanto la promoción estatal, como el mercado inmobiliario residencial y la autoconstrucción, marcaron las tres líneas predominantes respecto a la provisión de vivienda para los habitantes de Bogotá en la segunda mitad del siglo XX. Así las cosas, a través del ICT, el Estado construyó entre 1951 y 1964 el 20,9% de las viviendas que se produjeron en la ciudad (12,6% de área construida y 11,4 % de la inversión), entre 1964 y 1973 construyó 15% (11% área construida y 9%de la inversión). Por su parte el mercado en este último periodo, produjo 35% de las viviendas y cerca de 53% del área construida (Alfonso, 2012).

Estos datos evidencian la presión de la demanda por la creación de nuevos vecindarios, per se de nuevas localizaciones que exigieron a la ciudad la producción de más espacio edificable. Lo que no se previeron fueron las consecuencias relativas al incremento del precio del suelo y por ende, procesos especulativos sobre la tierra urbanizada destinada a la construcción de vivienda para estratos medios- altos y altos. Incluso esta dinámica fue aprovechada por las familias para captar estas externalidades y apropiarse legítimamente de la diferenciación espacial producida para ellos de manera exclusiva (Rubiano, 2007).

Todavía más importante en este proceso, resultó ser que la tendencia a homogenizar la verticalización se extendió hacia la creación de nuevas convenciones urbanas homogéneas, las cuales aparecieron dentro y alrededor de los edificios y casas en serie,

pues las familias se adhirieron a la solides que mostraba la dinámica inmobiliaria segmentada la cual delinea la tendencia de localización de familias relativamente iguales a las demás.

Una nueva forma de vida.

El cambio de discurso que empezó a impregnar las formas de vida urbana a partir de los años setenta, se desligó del proceso de difusión de las ideas de modernidad que habían sido tan importantes en las décadas anteriores. El discurso de la arquitectura en relación con la vivienda en su dimensión social y estética, cedió el paso en los años setenta al interés de la lógica del mercado y con él, las determinantes de cuáles modelos de vivienda tenían viabilidad para los diferentes grupos de ingreso. A partir de entonces, los atributos de la vivienda en relación con la habitabilidad y la calidad de vida de las familias sería un discurso que quedaría relegado (Arango, et al, 2013).

El uso de estrategias comunicativas, ayudó a impregnar los imaginarios sociales de las personas que buscaban insertarse en una forma de vida que asegurara la exclusividad y diferenciación de los demás habitantes urbanos. Pero además, la aspiración de ocultarse, pasar desapercibido y renunciar a ser identificado, se convirtió en un sentimiento que compartieron familias provenientes de las clases medias y altas, para quienes los nuevos ideales de vida se aseguraban a través de la habitabilidad en edificios multifamiliares y en conjuntos cerrados. “Desde el mismo momento en que el edificio toma lugar en la ciudad, se convierte en símbolo de autonomía, en garantía del anonimato deseado, en la forma de habitación que mejor preserva la vida privada de las intromisiones de vecinos incómodos” (Arango, et al, 2013, pág. 105)

En 1970, la firma Pedro Gómez y Cía. se atribuyen la introducción de "una nueva forma de vida bogotana, la del conjunto cerrado" con la construcción de la Urbanización Escocia ubicada en la Avenida 68 con calle 100 (Rubiano, 2007). De esta manera, la nueva forma de vida animó a los habitantes urbanos a convertirse en sujetos diferentes, con privilegios que solo se compartirían con un grupo selecto que se daba a la “aventura de innovar” (Arango, et al, 2013, pág. 105), además la verticalización no podía desligarse de la localización y de la relación con el entorno.

Lo anterior permite justificar que estos dos tipos de innovaciones residenciales se difundieran exitosamente a partir del centro en dirección norte y nororiental, pero no solo como elementos que reconfigurarían el paisaje urbano debido a la ruptura progresiva con la forma tradicional de hacer y vivir en la ciudad y en los vecindarios, sino además, evidenciaron la capacidad técnica del capital inmobiliario en formación y de su necesidad de apalancamiento financiero para erigir la verticalización y las unidades cerradas como forma dominante de construcción residencial, que gracias a la abundancia de recursos financieros provenientes del UPAC, se encaminaron con interés hacia la oferta de esta tipología demandada sobre todo por familias solventes (Rubiano,2007).

En vista de lo anterior, hubo una gran concentración de producción residencial unifamiliar y multifamiliar en barrios localizados al noroccidente de la ciudad como Cedritos, Suba y Niza gracias al gran dinamismo que presentó la actividad constructora. Tal concentración obedeció a una respuesta rápida de familias demandantes, que además se alimentó de la estrategia de homogenización de los gustos y las aspiraciones de las clases altas.

Sin duda, la verticalización y el cerramiento de la vivienda fueron presentados en su momento como “el símbolo más elaborado de progreso y desarrollo urbano” (Arango, et al, 2013, pág. 119), pues la buena localización se daba a la par de la construcción de vías y soportes urbanos que derivaron hacia la consolidación de barrios exclusivos, lo que hizo que se intensificara el uso del suelo atrayendo el acceso a mejores localizaciones a grupos más amplios pero homogéneos social y económicamente y con las mismas afinidades y estilos de vida. De acuerdo con Arango et al, (2013, pág. 120) se trataba de “colectivizar los privilegios entre iguales”, producto de un cúmulo de atributos tangibles e intangibles, siendo la característica más marcada el surgimiento de manzanas de alta seguridad donde el patrón común era el dominio y cerramiento del espacio público.

Pero a mediados de la década de los setenta gracias a la intervención estatal, las urbanizaciones multifamiliares se diseminan hacia grupos de ingresos medios, y más tarde las familias de ingresos bajos la aceptan como un elemento que evidencia la movilidad social ascendente.

De acuerdo con lo anterior, la verticalización progresiva de la vida urbana se produjo como efecto de la aspiración de estos últimos grupos por querer imitar las prácticas habitacionales de las clases altas, así, se aceptaron tipologías y modelos más modestos y

limitados de los originales y en localizaciones menos óptimas, desplazando la relación simbólica que se tenía de la casa unifamiliar. Pero sin duda, su acceso los incorporó a un estilo de vida, que, aunque lejano de las prácticas de las clases altas, los legitimaba dentro del discurso idealizado de vida urbana moderna.

Un aspecto importante, es que además del mercado inmobiliario, fue la intervención estatal por medio del BCH e ICT quienes propiciaron la aceptación gradual de la verticalización debido a dos factores fundamentales: primero por la difusión masiva del discurso de la vida urbana moderna y segundo, por alcanzar el objetivo de resolver el déficit habitacional, hacer un uso más eficiente del suelo, lograr densificar y proveer mayor cantidad de servicios y soportes urbanos a un mayor número de familias (Arango et al, 2013). En consecuencia, la producción de vivienda unifamiliar se abandona para darle paso al urbanismo de la ciudad cerrada.

El auge de la construcción verticalizada y de los conjuntos cerrados producidas por iniciativa privada, no solo respondió a atributos tangibles que iban apareciendo con la producción residencial bajo una estrategia comercial y cautiva para la demanda, sino que además, desplazó la relación simbólica que se tenía de la casa unifamiliar y de la relación inmediata con la calle y el espacio público, pues tal relación se empezó a vivir de manera diferente ya que el interior del conjunto entraría a concentrar, aunque limitadamente, las actividades del mundo exterior. A partir de entonces, quienes deciden vivir en este tipo de residencias, aceptan - o se ven obligados- a acceder a un conjunto de requisitos indispensables para llevar a buen término la convivencia con las demás familias.

Desde entonces, el imaginario del "apartamento modelo" se ha convertido en el referente principal de un patrón de habitar residencial. Esta estandarización de la vivienda no ha permitido idear otro tipo de forma de vida que no sea la que ofrece la homogenización del producto residencial verticalizado.

Con el paso de ciudad abierta a ciudad cerrada que se produjo desde los años sesenta, se vende el cómo debe vivirse y el qué se requiere para ello, es decir, "se venden cercanías, comercio, cultura, eventos, comunicación, inversión, futura valorización, aire limpio, naturaleza, área para disfrutar, esparcimiento, el sueño de que nuestras vidas van a cambiar y mejorar" (Mejía 2006, pág.91).

Estas ideas se han promovido bajo un discurso que obvia las condiciones heterogéneas de las familias cautivas y las sintetiza bajo un orden de características homogéneas (una familia nuclear, con ingresos estables y educación) cuyo objetivo, es que logren consumir los recursos persuasivos creados por el mercado inmobiliario y los estructuradores urbanos, sin embargo, poco se alcanzaran en realidad, pues el deseo fue creado y evocado, y su imagen representada bajo la estandarización de la vida perfecta. Para comprender mejor esta realidad, Arango et al (1997, pág. 93 citado en Torres, 2011, pág. 231) la sintetiza en este párrafo:

[...] el proceso de proyectación no tiene su modelo, su objeto de imitación en las acciones humanas del habitar, del sujeto hombre como producto cultural, sino en los comportamientos del sujeto como consumidor y en consecuencia, los recursos poéticos, los que hacen referencia al hacer humano, son cada vez más escasos en el diseño de la vivienda, y cada vez son aquellos recursos retóricos, o sea los del persuadir, los del decir y el convencer, los que predominan y tienen una mayor significación en la tarea del arquitecto.

En definitiva, la relación *sujeto- vivienda* se ha reducido a la concepción de estándares inmodificables, a estadísticas y a un anonimato que, bajo una espacialidad definida, no da oportunidad de incorporar cualidades propias que ameriten diseños especiales a menos que la familia esté dispuesta a pagar más por este privilegio. "Se podría afirmar que en la vivienda que hoy se produce y ofrece en el mercado estaría llegando al punto en que el espacio residencial se usa o se padece, pero se habita sólo como simulacro". (Arango et al, 2013, pág. 147).

Dos formas de construir ciudad.

Un punto importante por resaltar, es que pese al impacto derivado de la verticalización como determinante en el desarrollo espacial de la ciudad por el diseño y puesta en práctica de nuevos modelos espaciales y funcionales, tanto los proyectos de promoción estatal como de iniciativa privada, estuvieron desligados de la planeación urbana, en parte por el auge y difusión de la actuación sectorial que intervino en la construcción de la ciudad sin consultar necesariamente el plan general (Salazar, 2017).

En consecuencia, este periodo evidenció las dificultades para consolidar un sistema de planeación urbana efectiva. De acuerdo con Rubiano (2007), esta dinámica propició "el advenimiento de un proceso en el que se configuraría el gran capital inmobiliario", pues la planeación económica y la movilización de recursos hacia la atención sectorial debilitaron la planeación urbana, de tal manera que no hubo interlocución ni complementariedad entre estas dos formas de planeamiento.

Es importante mencionar que las intervenciones de obras de infraestructura de servicios públicos y viales, así como las acciones relacionadas con las normas urbanísticas y las mejoras en la gestión pública, no fueron suficientes para enfrentar los serios problemas por los que atravesaba la ciudad sobre todo en materia de vivienda (Salazar, 2017). Si bien, existió un favorable escenario para la proliferación del mercado inmobiliario en las zonas ya descritas, la brecha socio-espacial se agudizó debido a la fuerte demanda de vivienda destinada a los sectores más pobres, así, el déficit de vivienda creció descontroladamente "pues las viviendas [producidas por el ICT y el BCH] eran pocas, quedaron fuera el alcance de los estratos más bajos y tuvieron una gestión muy limitada que subió los precios de los productos e implicó sumar costos de expansión de redes y vías para las ciudades" (Salazar, 2017, pág. 117). De tal forma, la proliferación de barrios piratas se mostró como la solución más inmediata de los sectores de ingresos bajos, quienes se aislaron cada vez de las ventajas privilegiadas que se construían al otro lado de la ciudad.

A pesar de lo anterior, como se dijo anteriormente, la dinámica constructiva estatal por medio del ICT y el BCH, logró incorporar las tendencias de la verticalización en su forma de producción residencial. El ICT construyó simultáneamente edificios multifamiliares junto con viviendas unifamiliares, como los conjuntos de Banderas y Pablo VI que fueron exclusivamente multifamiliares, mientras que en los barrios Quiroga y Garcés Navas se conservaba la vivienda unifamiliar. El BCH por su parte, se inclinó favorablemente a la producción de vivienda multifamiliar, y entre los más destacados se encuentran los edificios localizados en la carrera 30 con calle 26 y en el noroccidente de la ciudad, en Niza y Córdoba (Saldarriaga, 2013).

Entre la producción residencial de los estructuradores urbanos privados vale la pena destacar el conjunto Colseguros (con apoyo del ICT, 1962) y Usatama (1974) ubicados en la carrera 30 con calle 22, los multifamiliares la esmeralda (1974) y Multicentro (1974).

Este último, construido por la firma de Pedro Gómez y Cía. constituyó un referente de la acción urbanística, ya que fue la obra de mayor envergadura desarrollada por una empresa privada en esta época la cual comprendió la producción de vivienda unifamiliar, multifamiliar y un centro comercial.

2.3.1 EL UPAC

El 2 de mayo de 1972 fue promulgado el Decreto 677 que dio origen al UPAC - Unidad de Poder Adquisitivo Constante-. A diferencia de la operación financiera del BCH, que captaba los ahorros del público mediante las cédulas hipotecarias, el UPAC mediante las Corporaciones de Ahorro y Vivienda -CAV-, entró a monopolizar la captación de los depósitos ofreciendo al ahorrador por medio de un correctivo monetario que los demás establecimientos financieros no ofrecían (Alfonso, 2012). El UPAC emergió en un contexto socio-económico en el cual, la elevada concentración del ingreso de un segmento solvente, promovió que la oferta residencial canalizara su actuación hacia estos sectores. Así las cosas, el UPAC apalancó financieramente las operaciones inmobiliarias residenciales, las cuales recibieron un gran impulso al captar grandes cantidades de recursos provenientes de ahorro privado, y cuyo objetivo se orientó a incrementar el aprovechamiento del suelo urbano en un ambiente donde la permisividad normativa implicó la transferencia directa de las riquezas, producto de la construcción, hacia los estructuradores urbanos.

Alfonso (2012), ha descrito esta dinámica como la consolidación del "Laissezferismo impuro", pues debido a la ausencia de normatividad que orientara la distribución equitativa de cargas y beneficios de la urbanización, el mercado inmobiliario y los estructuradores urbanos no encontraron una regulación al enriquecimiento que venían a acumulando rápidamente en los últimos años. Con la introducción del UPAC, se aseguraron los recursos financieros para la financiación residencial a largo plazo, de tal forma que las familias de ingresos medios y altos fueron las primeras en acceder a las nuevas modalidades de crédito para la vivienda (Rubiano, 2007).

Saldarriaga (2000) argumenta que fueron tres productos principales los que se derivaron del auge económico del UPAC: los grandes desarrollos de vivienda en serie, los grandes centros comerciales y los edificios y centros empresariales, financiados todos ellos por las CAV. Pero la estrategia de los estructuradores urbanos se concentró en la adquisición de

grandes terrenos urbanizables localizados en la periferia de Bogotá, cuyas grandes porciones de terreno, a finales de los años setenta, eran propiedad de las cuatro mayores empresas de construcción y urbanización, dos que ya venían operando en el mercado: Ospinas & Cía. y Mazuera & Cía. y dos nuevas: Pedro Gómez & Cía. y Luis Carlos Sarmiento Angulo. Las dos tipologías residenciales producidas en estos terrenos fueron urbanizaciones de vivienda unifamiliar y algunos conjuntos de vivienda multifamiliar.

En efecto, el cambio de producción residencial de la vivienda por encargo hacia la construcción de vivienda multifamiliar en sus dos modalidades, edificios de apartamentos con fachada a la calle y en conjuntos cerrados, fueron innovaciones residenciales auspiciadas por dos condiciones trascendentales en la configuración del orden socio-espacial de Bogotá, a saber: el boom de fondos prestables del UPAC constituyó un apalancamiento financiero muy poderoso sin el que el mercado inmobiliario no habría podido desarrollar el suelo urbano producido estatalmente, además, dada la presión de las familias de altos ingresos, quienes sumergidas en el discurso sobre la seguridad urbana y la urgencia de la garantía del cuidado personal y de sus bienes, reclamaron la urgencia de nuevas innovaciones residenciales que salvaguardaran su seguridad. Así se transformaría la morfología de los barrios, que a partir de entonces serían verticales y cerrados.

Lo anterior, ha evidenciado que la movilización de recursos financieros para la construcción inmobiliaria no funcionaría estratégicamente si no hay una demanda socio-económica que modifica sus patrones de habitabilidad en la medida que va cambiando su paradigma residencial. Sin duda el UPAC orientó las motivaciones a demandar apartamentos en edificios o conjuntos cerrados, lo que produjo una tendencia a la homogenización de la verticalización y una mayor intensidad del uso de suelo urbanizable, consecuente con la mayor cantidad de construcciones demandadas (Rubiano, 2007). Al mismo tiempo, se presentó un proceso de re- densificación progresiva que implicó la demolición de vivienda en sectores urbanos de alta demanda y altos precios a la manera de renovación urbana predio a predio, pero esta modalidad, guiada por los intereses del mercado, se realizó de manera dispersa y aleatoria, con el objetivo de intervenir sectores de la ciudad que ahora respondían a la dinamización del sector inmobiliario y el financiero privado.

2.3.2 La ciudad inmobiliaria³

Como se ha visto hasta aquí, el proceso de diferenciación espacial de Bogotá estuvo marcado por la dinámica que propició la segmentación residencial del mercado inmobiliario, sin embargo, las facilidades de accesibilidad provocadas por la intervención estatal favorecieron el desarrollo de interconexión vial entre el suroccidente y el noroccidente de la ciudad, pues estas zonas, especialmente las del norte, comprendían la mayor cantidad de suelo urbano sin urbanizar, las cuales serían potencialmente desarrolladas para atender la demanda residencial surgida por el UPAC.

En estas circunstancias, en el marco del Programa Integrado de Desarrollo Urbano de la Zona Oriental de Bogotá - PIDUZOB, se propició la construcción de la Avenida Boyacá, la Avenida Ciudad de Quito, la Avenida Primero de Mayo, el tramo de la Carrera 7 desde la Calle 72 hasta la Calle 100 hacia el norte, la ejecución de los circuitos viales en los barrios Pardo Rubio, Paraíso, Vitelma, Juan Rey y Bellavista, las intersecciones entre la Avenida Ciudad de Quito y la Autopista Norte, así como el paso elevado entre la Autopista Norte y la Autopista Medellín (Campo, 2012).

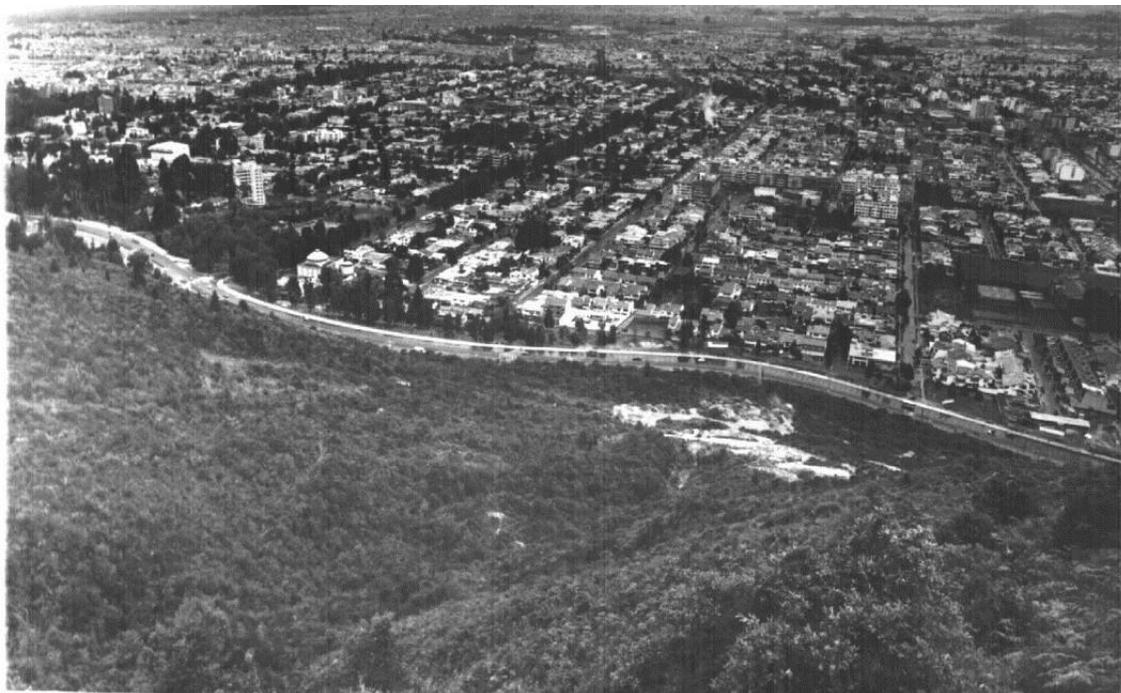
Imagen 10. Avenida Ciudad de Quito, 1980.



Fuente: Archivo fotográfico Secretaría Distrital de Planeación.

³ Título tomado de Saldarriaga, 2000.

Imagen 11. Vista al nor-occidente de Bogotá a la altura de la calle 94 desde los cerros orientales.



Fuente: Archivo fotográfico Secretaría Distrital de Planeación.

Por otro lado, debido al poder adquirido por el UPAC "enfocado como elemento motivador de la actividad constructora y generadora de empleo" (Saldarriaga, 2000, pág. 131), el DAPD formuló un nuevo sistema de reglamentación urbana. El Plan general de Desarrollo Integrado fue adoptado mediante el Acuerdo 7 de 1979, iniciando un periodo caracterizado por la planeación mediante normas urbanas, el cual erigió un modelo de desregulación que otorgó mayor libertad al mercado inmobiliario sin que se aseguraran las condiciones mínimas de funcionalidad de la ciudad (Salazar, 2017). El Acuerdo 7/79 desarrolló un código urbanístico basado en consideraciones de índole económica que facultaron de gran libertad a la demanda del mercado inmobiliario fortalecido por el sistema UPAC.

Salazar (2017), hace una apreciación global, respecto de lo que implicó el cambio de óptica en la construcción de la ciudad por la implementación del Acuerdo 7/79:

(...) el paso de concebir la ciudad como el espacio indispensable para el desarrollo económico en condiciones modernas –la producción industrial–, que buscó organizar el espacio urbano como estructura funcional de soporte para las actividades de producción, intercambio y consumo; a una nueva visión que entendió la ciudad como el objeto a producir en términos capitalistas, es decir se fundamentó en la producción del espacio urbano a través de industria de la construcción (pág. 164).

Lo anterior, es una evidencia de que la ciudad cedió ante las demandas de los productores inmobiliarios privados, quienes asumieron un papel fundamental para el desarrollo de la ciudad. Favorecidos por esta situación, hicieron eco de las anticipaciones que podrían hacer sobre las preferencias de las familias y sobre el futuro de la ciudad, pues de su accionar hicieron depender la dotación de los recursos urbanos: parques, zonas verdes y equipamientos (Salazar, 2017). Bajo este contexto, la dinámica constructiva inmobiliaria haciendo anticipaciones en estos ámbitos, compró terrenos y casas antiguas en sectores que se desarrollaron como El Chicó y Niza, así, a partir de 1985 inicia la consolidación del occidente y el norte de la ciudad como dos zonas residenciales destinados a familias de altos ingresos, tales como Cedritos, Suba, y los ya nombrados Niza y El Chicó donde la altura muchas veces sobrepasó los cinco pisos de altura.

A pesar de que nuevos vecindarios se hicieron posibles en extensas zonas periféricas principalmente en la modalidad de vivienda unifamiliar como en Ricaurte, Kennedy, Bosa, Venecia, Quirigua, Prado Veraniego, entre otros, las obras en el eje centro- nororiente de la ciudad continuaron siendo captadas por el mercado inmobiliario como la localización residencial que les seguiría provisionando la mayor fuente de riqueza. Es así que, entre 1982 y 1991, los conjuntos cerrados y los edificios de apartamentos tuvieron su mayor etapa constructiva.

Según la investigación desarrollada por Rubiano⁴ (2007), se hicieron en promedio 153 lanzamientos correspondientes a esta modalidad residencial, generando una marcada tendencia a la contracción de la oferta de casas con fachada a la calle como anteriormente se mostró en el gráfico 1.

Lo anterior, refleja el inicio de la hegemonía del mercado inmobiliario y de la capacidad económica de los estructuradores urbanos. A partir de los años ochenta el mercado viene a definir todos los aspectos de la producción de la vivienda urbana. El Estado definitivamente abandonó el papel de proveedor y responsable de la producción de vivienda bajo el discurso del neoliberalismo, el cual captó todas las formas asistenciales que antes eran responsabilidad del Estado. Los valores y atributos cambiaron radicalmente y para siempre, pues la producción de vivienda ya no obedeció a amplios patrones arquitectónicos, ni de formas y estilos, por el contrario, la lógica del mercado introdujo el rendimiento económico y el lucro privado como los principales impulsores de la producción para cautivar a un comprador solvente que ve la vivienda como un negocio que le proveerá valorización, rentabilidad, exclusividad y prestigio (Arango, et al, 2013).

De acuerdo con lo anterior, este periodo evidenció cómo la sectorización de la oferta partió de la diferenciación de ingresos que componía la demanda, por tanto, marcó la división espacial y la distancia entre los grupos de ingresos restringiendo las opciones de movilidad residencial de las familias menos solventes. Así las cosas, para familias de ingresos medios y bajos se destinó el occidente y sur respectivamente, e ingresos medios altos y altos, el norte. Sin embargo, la característica que quedaría grabada en el espacio urbano lo constituyó el tamaño de las urbanizaciones y conjuntos: los más extensos al sur y occidente y los de menor extensión al norte de la ciudad (Saldarriaga, 2013). Podría decirse que este factor, incidió para que las distribuciones de las densidades fueran muy

⁴La metodología de la investigación de Rubiano, 2007, consistió en la recolección de datos referida a la oferta residencial lanzada en el mercado inmobiliario formal publicadas en los periódicos EL TIEMPO y EL ESPECTADOR, desde 1950 hasta 2005. La base de datos final quedó conformada por 4.980 registros, cada uno con quince categorías de descripción lo que en total arroja una base de datos de 74.700 campos que aportaron al conocimiento histórico-social de la configuración residencial urbana de Bogotá.

desequilibradas, pues los sectores de ingresos altos han sido minoritarios frente a los sectores de ingresos medios y bajos que se constituyen en mayoría. Este último tema se retomará en el siguiente capítulo.

Con la expedición de la Ley 9 de 1989 o Ley de la Reforma Urbana, se inició un primer intento por fijar una serie de regulaciones al enriquecimiento que venía acumulando la actuación privada o el mercado inmobiliario en la producción de ciudad. Lo que no se previó en su momento, fue que la implementación de la Ley 9 atravesaría por serios inconvenientes en su aplicación, lo que derivó en demandas que cuestionaron la constitucionalidad de 94 de los 127 artículos de la ley. Pero a mediados de 1990, las normas sobre el uso del suelo fueron modificadas por el Acuerdo 6, que en esencia se estructuró manteniendo el carácter del Acuerdo 7: un código normativo de regulación urbanística (Salazar, 2017).

El Acuerdo 6 fue bastante criticado por ser "un conjunto de normas bastante confuso que no dio una base real al ordenamiento de Bogotá" (Saldarriaga, 2000, pág. 137), el cual incluso, terminó impulsando dinámicas inequitativas como consecuencia del patrón de estructuración urbana que hasta el momento se había ordenado. En definitiva, el mercado inmobiliario siguió teniendo la facultad de aprovechar las alturas en el eje norte, sin retribución alguna al Estado, mientras al desarrollo clandestino o informal, "el acuerdo 6 les despejó el mercado de las promesas sobre la futura intervención curativa del estado, y, con ello, se terminó facilitando la expoliación de los hogares pobres" (Alfonso, 2012, pág. 84).

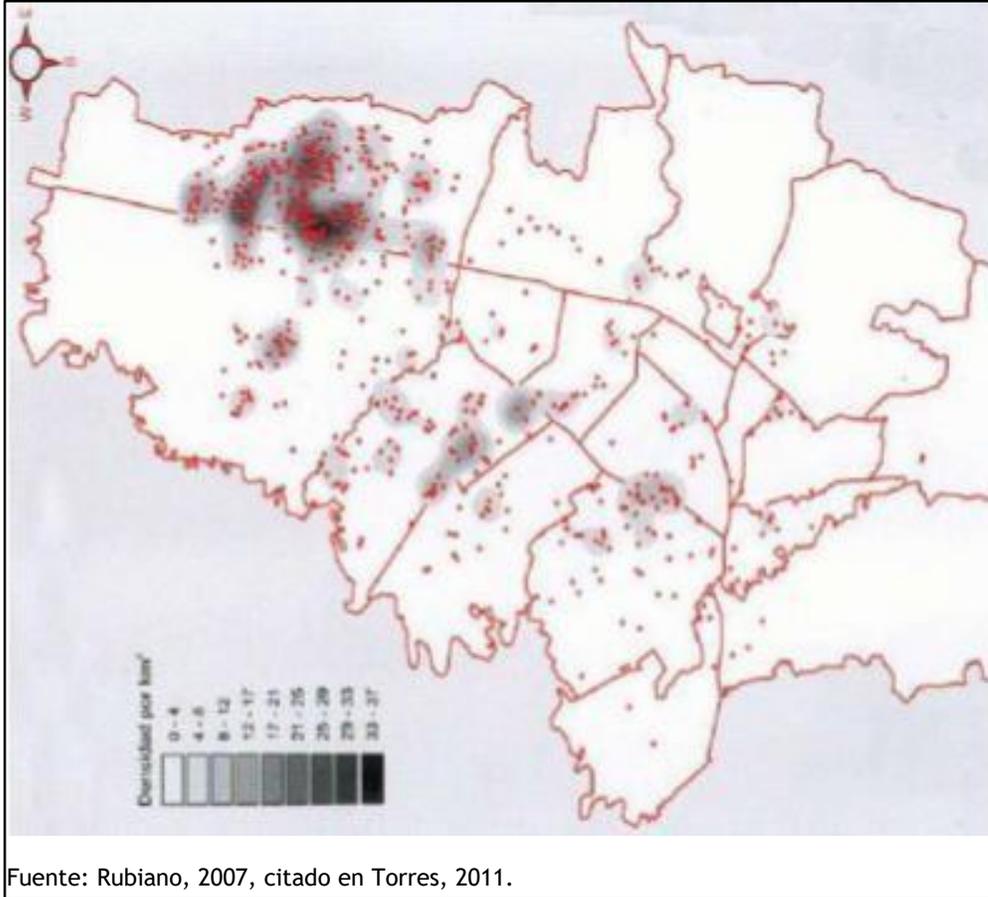
En conclusión, el impacto del Acuerdo 6 en la regulación de la estructuración residencial fue negativo, en la medida en que el fraccionamiento y diferenciación de los tratamientos (tratamiento de desarrollo, tratamiento de rehabilitación, tratamiento de redesarrollo y tratamiento de conservación, instrumentos formulados en el Acuerdo 7) llevó a un exceso de particularidades que se prestaron a reinterpretaciones y confusiones, lo que trajo consecuencias operativas, pues una ciudad tan fraccionada resultaba imposible de regular. Sin duda, este escenario dio paso a que el mercado inmobiliario controlara el crecimiento de la ciudad y que se favorecieran de las leyes del libre mercado, ya que el acuerdo paso a regular las relaciones entre los propietarios, los productores, los comercializadores del espacio urbano y el Estado, lo que quiere decir que la ciudad se

entendió como un negocio bajo un "mosaico de unidades de rentabilidad" (Rubiano, 2007; Salazar, 2017 y Saldarriaga, 2000).

Lo anterior también favoreció el despliegue de las políticas neoliberales, que a partir de los años noventa tuvieron amplia responsabilidad en el desarrollo de espacios urbanos. Además, mediante la implantación del sistema UPAC se sustituyó el crédito externo para sectores de bajos ingresos y con el vínculo de la empresa privada a la industria de la construcción se convirtió desde entonces en el único canal de fuente financiera para la vivienda, donde la población que busca financiamiento para acceder a vivienda debe demostrar vida crediticia e insertarse en un sistema bancarizado de créditos, subsidios e hipotecas que solventen económicamente el pago del inmueble.

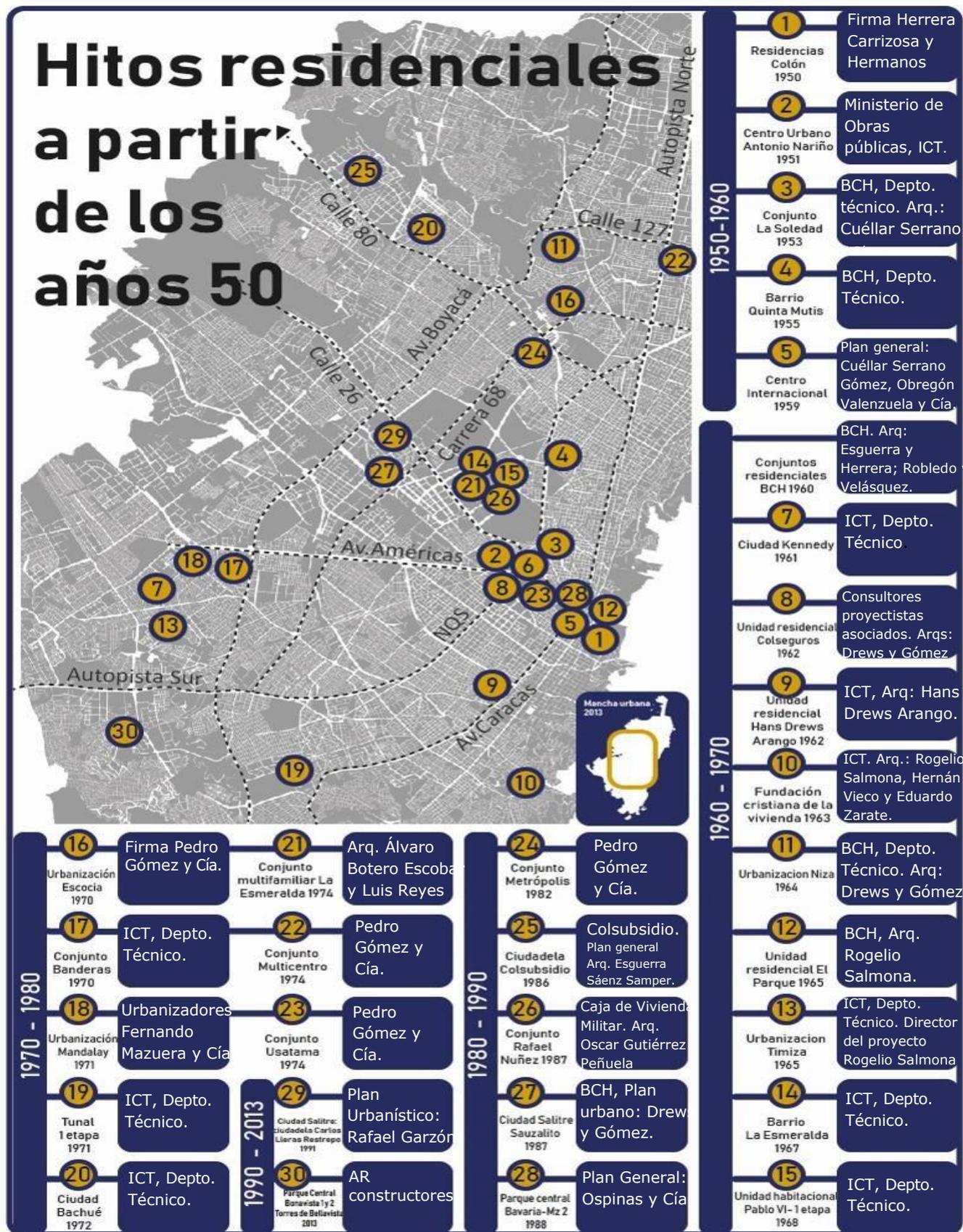
No obstante este escenario, entre 1980 y 1990 se construyeron los últimos grandes proyectos de intervención estatal como se muestra en el mapa 3. Saldarriaga (2013) expone que entre los más significativos derivados del BCH se encontraban El Tunal II, el proyecto de renovación urbana Nueva Santa Fé, la Ciudadela El Salitre y Sauzalito. El Fondo Nacional de Ahorro desarrollo un segundo proyecto importante en Ciudad Salitre, denominado Ciudadela Carlos Lleras Restrepo de gran extensión y diferente tipología edificatoria. Por su parte, la Caja de Vivienda Popular construyó a partir de 1987 el conjunto Rafael Núñez.

El mapa 2, presenta un resumen de la forma de ocupación y localización de la oferta residencial formal de Bogotá desde 1950 hasta el 2005. En este, es posible evidenciar que el principal eje de intensidad productiva se ha localizado en dirección norte- nororiente, cuyo espacio en el periodo analizado acogió cerca de 137 lanzamientos inmobiliarios nuevos al mercado (Alfonso, 2009).

Mapa 2. Localización de la oferta residencial formal de Bogotá, 1950 a 2005.

A pesar de la extensión hacia el sur de la ciudad de la red vial arterial y de las redes de servicios públicos, especialmente la red matriz de acueducto y alcantarillado, las familias de ingresos medios altos y altos de la ciudad no mostraron algún interés por localizaciones externas al eje norte, nororiental y en menor intensidad, noroccidental, pues estos espacios, desde muy temprano han sido receptores de las ventajas sociales y urbanísticas que conlleva la aglomeración de convenciones urbanas homogéneas. Y es que, en la búsqueda por estar cerca a los suyos, las familias aceptan pagar altos precios por residencias que aseguren la distinción y diferenciación con el resto de la ciudad, "que se juzga como anormal o diferente del patrón y que, por tanto, son consideradas a vivir apartadas" (Alfonso, 2009, pág.13). Lo anterior es un esquema general del orden residencial y, por tanto, de la distribución espacial de la segregación socio-espacial que padece la ciudad.

Mapa 3. Hitos residenciales a partir de los años 50.



Fuente: Elaboración propia con base en Rubiano, 2007 y Saldarriaga 2013

2.4 El Plan de Ordenamiento Territorial

La expedición de la Ley 388 de 1997 o Ley de Ordenamiento Territorial, intentó ajustar los inconvenientes que había dejado la implementación de la Ley 9 de 1989, y los Acuerdos 7 y 6, para adecuar la normativa urbana hacia una nueva etapa de planeación soportada en la elaboración de un Plan de Ordenamiento Territorial. Tanto la Ley 388/97 como el POT- Decreto 619 de 2000-, constituyeron mecanismos regulatorios que implícitamente crearon zozobra al interior del mercado inmobiliario, pues la entrada en vigencia de un modelo de ordenamiento territorial los enfrentó ante una expectativa por la incertidumbre urbana radical, dada la falta de conocimiento de los contenidos y de cómo implementarla y sacar provecho de la norma.

El tránsito del laissezferismo al planeamiento urbano, implicó el decrecimiento de la actividad constructiva inmobiliaria. En el periodo precedente a la promulgación de la Ley 388/97 y el POT, entre 1992 a 1996, la aceleración de la construcción provocó un auge en las áreas licenciadas para usos residenciales, reflejo de la capacidad de anticipación sobre el orden futuro de la ciudad y la posterior puesta en marcha de la regulación urbanística y del modelo de ordenamiento territorial proclamado desde el POT, asegurando por tanto, el control previo del mercado inmobiliario sobre la incertidumbre que traería tal regulación urbana, así "[...] el número de metros cuadrados licenciados en promedio para la construcción residencial jamás había superado los 1285 m²/licencia, pero, en 1994, tal promedio alcanzó 2995 m²/licencia " (Alfonso, 2012). En estos cuatro años se hicieron en promedio 196 lanzamientos residenciales anuales, correspondiendo la mayor proporción a apartamentos con fachada a la calle (58,4 %), seguida por la oferta de apartamentos en conjunto cerrados (29,2%).

En contraste con lo anterior, el periodo comprendido entre 1997 y 2001 mostró que el promedio de lanzamientos residenciales anuales se contrajo a 53, tendencia que se evidenció por dos fenómenos: por un lado, la crisis del UPAC y el colapso del sistema financiero produjeron la quiebra de la mayoría de empresas inmobiliarias, y por el otro, la desconfianza del sector inmobiliario ante la próxima regulación normativa, vista como una limitante a la "libertad" de la actividad constructiva en la ciudad, pues a partir de ese momento surgía a la necesidad de conocer y aplicar las normas orientas a promover el adecuado desarrollo de la ciudad. Sin embargo, la buena anticipación logró asegurar

la hegemonía de la verticalización sobre suelo urbano, por demás, muy costoso y especulativo.

Ahora bien, la incertidumbre urbana radical del mercado inmobiliario logró ser disminuida con la entrada en vigencia del POT mediante el Decreto 619 del 2000, pues con la introducción de gran cantidad de instrumentos, normas y herramientas se intentó reducir la incertidumbre frente al futuro de la ciudad tanto para las familias como para los estructuradores urbanos. Las primeras, tomando decisiones de localización más seguras, y las segundas aprovechando la proyección del modelo de ordenamiento y los proyectos urbanos para la localización y producción exitosa de bienes inmobiliarios.

Bajo este panorama, cabe resaltar la capacidad de maniobra del mercado inmobiliario y de los estructuradores urbanos, favorecida en parte por las demandas socio-espaciales y por las exigencias ordenadoras del modelo de ciudad. Por ejemplo, desde la puesta en marcha del Decreto 619 del año 2000, se propuso organizar la ciudad bajo el enfoque de *“un área urbana continua, compacta y densa, ordenada de la escala metropolitana a la local”*. Estos atributos, además de cumplir con la función de ordenar la ciudad bajo un modelo territorial, son elementos que el mercado inmobiliario ha utilizado como apoyo para distribuir la demanda y reforzar los parámetros de la densificación, en tanto que:

"La finalidad del sector privado es la ganancia a través de la renta del suelo y la obtiene de la densificación como un factor que produce utilidades [...]. En este aspecto el sector privado no tiene competidor porque el Estado no redensifica, pero si es un facilitador del suelo cuando instituye la función pública del Ordenamiento del Territorio" (Mejía, 2006, pág.39).

Si bien las condiciones que favorecieron la compactación y densificación se habían definido desde mucho tiempo antes, se podría argumentar que fue el mercado inmobiliario el que propicio las pautas de densificación y su distribución en el espacio urbano. Salazar (2001, citado en Jiménez y Torres, 2014, pág. 130) identifica cuatro factores que habrían favorecido la compactación y densificación de la ciudad: "el modelo ineficiente de transporte, el excesivo precio del suelo, una fiscalidad que penalizaba el suelo urbano sin desarrollar y la permisividad normativa". Solo el primer factor obedece a las tendencias de la demanda, mientras que los tres siguientes se refieren al modo de operatividad de la oferta.

Considerando que son las familias de ingresos medios y bajos⁵ quienes asumen la oferta inmobiliaria residencial existente en localizaciones regulares, además de las que solucionan su necesidad residencial por medio de la oferta informal, son estos segmentos los que asumen las altas densidades residenciales y poblacionales por obligación y, en contraste, las familias más solventes son los que fijan los precios del suelo residencial, pues es su disponibilidad a pagar altos precios en determinadas localizaciones lo que aumenta los precios en determinada área.

Esta tendencia la asume el mercado inmobiliario para legitimar las bajas densidades poblacionales en altas densidades residenciales (verticalización), pues son los responsables de dos condiciones que han definido el orden y distribución socio-espacial urbano: por una parte, a través de la introducción de la innovación residencial verticalizada y cerrada, logran moldear la demanda solvente y no solvente por medio de la distribución de este tipo de oferta que restringe su consumo por el efecto sobre el valor del suelo, dinámica que se vincula con el discurso de la escasez del suelo urbano, pues éste guarda estrecha relación con el orden que se edifica y se materializa en densidades residenciales divergentes.

Es decir, la relación con la formación de un orden socio-espacial y el estadio de desarrollo por el que atraviesa la intervención estatal da pautas de los diferentes valores de las densidades residenciales (Alfonso, 2009). De esta manera, la cohabitación y el hacinamiento en zonas de baja densidad residencial y elevada ocupación poblacional, son las principales consecuencias del desequilibrio residencial en la ciudad en cuanto a que bajas densidades construidas - horizontalización- se constituyen como el “segmento emblemático en la cúspide de la segregación socio-espacial metropolitana” (Alfonso, 2009, pág. 9).

En vista de lo anterior, el costo del suelo urbano se vuelve tan inasequible para los sectores de ingresos medios- bajos y bajos, que su localización residencial desembocará muchas veces en los sitios más densos y precarios tanto social, como urbanísticamente de la ciudad. En síntesis, la distribución de la densidad en la ciudad ayuda a entender la

⁵ La clasificación de estratos e ingresos per cápita en Bogotá: estrato 1 (bajo-bajo) menos de un SMMLV, estrato 2 (bajo) entre 1 y 3 SMMLV, estrato 3 (medio-bajo) entre 3 y 5 SMMLV, estrato 4 (medio) entre 5 y 8 SMMLV, estrato 5 (medio- alto) entre 8 y 16 SMMLV, estrato 6 (alto) más de 16 SMMLV.

estructura y orden residencial que se ha forjado en Bogotá, una de cuyas características es la segregación residencial.

El orden urbano sobreviene entonces del tipo de ciudad que se acuerde y de quienes tienen el soporte para reproducirlo, en tanto socialmente sigue siendo una cuestión de homogeneidad de las convenciones urbanas y del aseguramiento del soporte urbano necesario para su consolidación; en cuanto el mercado inmobiliario asegure inalterable tal orden residencial urbano. Sin duda, estos fundamentos son los que robustecen la distribución del desequilibrio socio-espacial de la ciudad.

Por otro lado, se debe mencionar el cambio de estrategia en la producción residencial por parte del mercado inmobiliario, el cual, a partir de la crisis económica que se presentó en el país a finales de los años noventa como consecuencia de la crisis del UPAC, donde muchas familias no pudieron solventar los costos de los créditos hipotecarios y perdieron su vivienda, sólo se lanzan a producir nuevos bienes residenciales sobre planos.

Esta estrategia le ha permitido también disminuir, o por lo menos controlar la incertidumbre urbana radical ante el futuro de la ciudad, ya que ha sustituido los préstamos hipotecarios de los bancos por el pago anticipado de los compradores, quienes comparten la práctica de la compra de la vivienda sobre planos, destinando periódicamente una porción de sus ingresos al depósito en una fiducia de un valor imputable al valor final del bien, lo que ha permitido asegurar la rápida inversión y un margen de ganancia en plusvalía o "mark up" para el constructor, y así reducir la incertidumbre frente a la venta y éxito del proyecto (Rubiano, 2007). En definitiva, el objetivo es encontrar un punto de equilibrio, es decir, el proyecto residencial comienza a ser construido cuando se ha logrado vender más de la mitad de la oferta bajo esta modalidad, o de lo contrario, se cancela si no se logra alcanzar la demanda esperada.

De acuerdo con Torres (2011), esta es una práctica especulativa que se ha generalizado en cuanto a producción inmobiliaria, lo que ha creado un desequilibrio de beneficios, pues los únicos perjudicados son las familias quienes deben acogerse a la totalidad de directrices que establezca el estructurador urbano y su sistema financiero. Así pues, ni el mercado inmobiliario ni los estructuradores urbanos, ni las entidades financieras se arriesgan a perder, ya que han capturado las estrategias en cuanto a qué producto residencial lanzar, en qué localización y para quien hacerlo, y al resolver esta ecuación,

se han encaminado a producir un nuevo orden residencial o a ratificar el existente. (Alfonso, 2012, pág.100).

Conclusiones.

Teniendo como referencia el contexto histórico socio- espacial presentado hasta el momento en materia de la trayectoria de producción residencial y coordinación de las convenciones urbanas, una de las principales conclusiones de este apartado es el efecto socio-espacial derivado del vínculo entre las estrategias de localización entre familias y mercado inmobiliario. Como fue mencionado en el marco teórico, dentro del análisis de la estructuración y orden residencial, se hacen explícitos los comportamientos de las familias al momento de la búsqueda de una mejor ubicación residencial. Sí las convenciones urbanas están coordinadas y son homogéneas emitirán señales al mercado inmobiliario para la oferta de nuevos bienes residenciales innovadores con ciertas características.

Simultáneamente, cuando hay lugar en la ciudad para la introducción de nuevos productos residenciales como la vivienda verticalizada, la urgencia del mercado inmobiliario por la creación de convenciones urbanas sólidas, comienza a emerger como primer eslabón para lograr su éxito. Muestra de lo anterior, son las numerosas urbanizaciones y proyectos residenciales producidos a lo largo del siglo XX como lo evidencian los mapas 1, 2 y 3. En este contexto también es importante resaltar la incidencia del mercado en la interpretación y re-interpretación normativa y en la regulación urbana del uso del suelo, el cual le ha permitido tener un margen de maniobra ante cualquier incertidumbre sobre el futuro de la ciudad.

De acuerdo con lo anterior, es a partir de los años setenta cuando se vive un cambio muy importante en la producción, financiación y acceso a la vivienda. Expresiones de este proceso lo constituyen: la consolidación del *laissezferismo* o la ausencia de normatividad que produjo una transferencia directa de las riquezas producto de la construcción hacia los estructuradores urbanos, debido a la falta de normativa que orientara eficazmente la distribución equitativa de cargas y beneficios de la urbanización; la introducción del UPAC, cuyo efecto dinamizador potenció el sector de la construcción y estimuló la producción capitalista de vivienda que alcanzó su auge gracias a las políticas neoliberales de finales del Siglo XX; el Acuerdo 7 de 1979 que evidenció el papel pasivo de la ciudad

ante las demandas de los productores inmobiliarios privados quienes asumieron un papel fundamental para el desarrollo de la ciudad, pues de su accionar hicieron depender la dotación de parques, zonas verdes y equipamientos y el Acuerdo 6 de 1990, el cual reduciéndose a un código normativo de regulación urbanística terminó impulsando dinámicas socio-espaciales inequitativas como consecuencia de un conjunto de normas confusas que no aportaron una base real para el ordenamiento de Bogotá.

En concordancia, este es el momento donde definitivamente se abandona el modelo de organización socio-espacial y producción residencial que hasta entonces era competencia directa del Estado, gracias a la tarea activa de entidades públicas como el Instituto de Crédito Territorial, la Caja de Vivienda Popular y el Banco Central Hipotecario. Más adelante con la expedición del POT de Bogotá en el año 2000 y su modificación en el año 2003, el aprovechamiento normativo se hace determinante para sacar el máximo provecho en índices de edificabilidad y construcción, condición que no se desprende de la aplicación del discurso de la escasez económica y física del suelo urbano urbanizable. En pocas palabras, encontrar el momento de aprovechamiento de la norma, apalanca la dinámica de la demanda al tomar una decisión de localización residencial, en definitiva, esto se constituye en pieza clave para entender el éxito que se deriva de la producción de una innovación residencial.

Pero además, este proceso también influyó para que se propiciara un cambio de mentalidad en los habitantes urbanos, desde familias solventes hasta familias de bajos ingresos. Los patrones de localización residencial del periodo analizado en este capítulo, advierten desde muy temprano que el instrumento clasificatorio y legitimador de la ocupación residencial es el ingreso de las familias y la capacidad económica, social y simbólica que le permite sostenerse en un aglomerado homogéneo sin perturbarlo.

Gracias a la clasificación socioeconómica de la demanda residencial en diferentes segmentos, el mercado inmobiliario distribuye fácilmente la oferta y demanda por toda la ciudad, otorgándole características o atributos espaciales de acuerdo a la ocupación en el segmento clasificatorio. La producción residencial verticalizada, como se verá en el siguiente capítulo, es un elemento que sintetiza las formas de habitar actuales, ya que el abandono o diferenciación del bien residencial, lleva al deseo de querer alcanzar el “apartamento modelo” diseñado por la oferta residencial del momento.

Como se ha hecho explícito hasta este punto, un tipo de la familia puede constituirse como un referente sólido de convención urbana. Partiendo de esta idea, el siguiente capítulo se presenta con el propósito de analizar la trascendencia de las redes familiares y sociales en la toma de decisión de la localización residencial de familias quienes, tras haber atravesado por una inestabilidad habitacional, entendido como un proceso de arrendamiento, inician su búsqueda, pero en acceso en propiedad. Otorgarle importancia a la red familiar y a los grupos socio-económicos homogéneos en las decisiones de localización residencial de las familias bogotanas, implica darles un rol director a estos actores, puesto que, se erigen como los principales anclajes territoriales al momento de la toma de decisiones de localización por parte de su parentela.

De esta forma se analizan las variables que han facilitado o restringido la movilidad espacial residencial hasta llegar a ocupar una oferta determinada. De lo que se trata entonces, es lograr conectar los macrofenómenos que se han desarrollado históricamente en la ciudad referente a la producción residencial (capítulo 2), con las determinantes que han incidido en la movilidad espacial y en las trayectorias residenciales de las familias, que como se verá a continuación, han resultado ser más amplias y aventajadas para unas familias y más restringidas y precarias para otras, de acuerdo con microfenómenos tales como: los cambios de relaciones de parentesco al interior de las familias, la necesidad familiar del acceso a la propiedad y la distribución de la oferta inmobiliaria.

3. Transformaciones urbanas y dinámicas socio-espaciales: Las trayectorias residenciales y tendencias de movilidad espacial de las familias en Bogotá

Como se explicó en el capítulo anterior, el paso de habitabilidad en vivienda unifamiliar a multifamiliar implicó un proceso continuo de cambios de vida propiciados por las estrategias del mercado privado y por la influencia de la asistencia estatal. En este capítulo se direcciona el protagonismo, y se enfoca en las prácticas residenciales de las familias, es decir, sobre sus tendencias de movilidad espacial y el itinerario residencial que han desarrollado a lo largo de su vida.

Como se ha reiterado, el orden residencial no solamente ha sido derivado de un proceso de estrategia inmobiliaria de producción y dinamización del mercado, sino también ha obedecido al despliegue de estrategias residenciales de las familias las cuales en búsqueda de acceso a la propiedad atraviesan por ciclos de movilidad hasta que encuentran una culminación en términos de estabilidad residencial.

Las transformaciones y reconfiguraciones urbanas contemporáneas, son producto de una dinámica del mercado del suelo y vivienda en función de las condiciones que se han desarrollado a lo largo de la historia de la ciudad en materia de planificación territorial. En este sentido, resulta interesante resaltar cómo las pautas relacionadas con la movilidad espacial de las familias y los individuos, son prácticas que se encuentra definidas por medio de un diálogo constante entre las oportunidades y limitaciones que ha impuesto esta dinámica, y contrario a sus objetivos, lo que ha producido es una distribución y apropiación desigual de los recursos sociales y espaciales dispuestos en la ciudad.

De acuerdo con lo anterior, las prácticas de movilidad residencial de las familias en Bogotá se pueden explicar por medio de los factores que intervienen en las decisiones de localización. Estos factores están determinados por las condiciones que impone el espacio urbano en diferentes escalas espacio- temporales a los diferentes individuos y grupos socio-económicos al momento de ejercer la movilidad espacial y las trayectorias residenciales, las cuales se desarrollan en escalas y circunstancias diferentes.

La movilidad espacial se define entonces como los diferentes movimientos temporales que practican los individuos y las familias en la ciudad, de acuerdo a los recursos sociales y económicos de los cuales disponen en un momento determinado para alcanzar una satisfacción residencial. Igualmente, la movilidad espacial determina la forma en cómo y bajo qué condiciones se desarrollan las trayectorias residenciales, pues estas se consideran como:

“las posiciones residenciales sucesivamente ocupadas por los individuos y la manera en la que se encadenan y se re definen a lo largo de las existencias esas posiciones, en función de los recursos y de las limitaciones objetivas de todo tipo que definen el campo de lo posible, en función de los mecanismos sociales que les dan cuerpo a las expectativas, los juicios, las actitudes y las costumbres de los individuos, y en función de sus motivaciones y de sus intenciones” (Authier,2010 p.4, en Dureau; Contreras; Le Round; Lulle; Barreto; y Souchaud, 2015, pág. 240).

Las decisiones de movilidad espacial y las trayectorias residenciales reposarán, siempre sobre un conjunto de consideraciones que articulan variables sociales y económicas, lo cual lleva a considerar que la elección de residencia corresponde a un “proceso complejo, más o menos extendido en el tiempo, a lo largo del cual se van explorando soluciones alternativas, se van haciendo explícitas las intenciones y van surgiendo dudas y tensiones” (Grafmeyer, 2010, pág.50 en Dureau et al, 2015, pág. 278).

De esta manera, la reevaluación constante de la elección residencial es antecedida por las diferentes dimensiones de las trayectorias tanto individuales como familiares, por ejemplo, en el primer caso la carrera profesional y un empleo estable pueden definir los recursos económicos del hogar, así como las posibilidades de obtener un préstamo para

acceder a la propiedad, en tanto, la trayectoria familiar podría definir las necesidades residenciales específicas en cada ciclo vital, prevaleciendo ciertas características de la vivienda y el entorno sobre otras.

Justamente a la red familia se le atribuye el hecho de tener un rol director en las decisiones de localización de los demás miembros, pues ésta interviene directa o indirectamente en las elecciones residenciales a través de las experiencias pasadas, en la que las formas de tenencia y las características residenciales fueron progresando o desmejorando hasta consolidarse socio-espacialmente, dinámica que podría denominarse como movilidad social, en la medida que se establece una relación entre la posición individual y colectiva en la estructura social y la apropiación del espacio. Así mismo, la familia también interviene en las decisiones relativas a la localización residencial, ya que los individuos, por lo general tenderán a conservar sus redes de relaciones sociales, en particular las familiares.

Como se dijo anteriormente, las condiciones de movilidad espacial y trayectorias residenciales están determinadas por las diversas condiciones que ha impuesto el espacio urbano en diferentes escalas espacio- temporales a los diferentes individuos y grupos socio-económicos al momento de ejercer su movilidad espacial, las cuales también pueden dar cuenta de cómo han sido las etapas de desarrollo de la ciudad. De esta manera resulta importante entender los procesos migratorios del siglo XX, como una herencia que permite dar cuenta de una tradición de movilidad heterogénea grabada por las condiciones de desigualdad social y económica de quienes llegaban a la ciudad.

3.1 Dimensión histórica – social de la movilidad espacial y las trayectorias residenciales en Bogotá

Una primera aproximación para entender las características de este fenómeno, surge en el marco del periodo de La Violencia. Algunos académicos han argumentado que este periodo fue gran determinante de las migraciones forzadas del campo a la ciudad, sin embargo, autores como Ramiro Cardona (1968) argumentaron que el inicio del proceso de urbanización coincidió con el desarrollo del conflicto político en el campo, además, apelando a los planteamientos de Lauchlin Currie, argumentó que la urbanización se desprendió como un proceso irreversible e independiente de la violencia rural, donde la

migración urbana- rural estuvo determinada por las inferiores condiciones de vida de los pobladores del campo respecto de las de los habitantes urbanos (Cardona y Simmons, 1978 pág. 59 en Sánchez, 2007).

Bajo esta teoría, las decisiones de migración no fueron motivadas por las condiciones de origen, a saber, estaban orientadas por las expectativas que podría ofrecer el lugar de destino, de tal manera, los migrantes rurales buscaban espacios urbanos intermedios con una situación social, cultural y económica similar a la de origen.

Por otro lado, Jaime Valenzuela (1971) expone que el proceso de migración estuvo fuertemente influenciado por motivos económicos, de tal forma que el traslado a la ciudad y la permanencia en ella permitía al migrante la única posibilidad inmediata o mediata de alcanzar junto con su familia, una movilidad social ascendente dentro de una sociedad en transición, puesto que la vida rural, definitivamente no ofrecía ni podría ofrecer un nivel de vida óptimo.

En este contexto surgen las primeras luchas populares por el derecho a la ciudad y la vivienda, las cuales emergieron en medio de débiles oportunidades, pues se confundieron como un potencial de riesgo social, por su tendencia a la invasión y la urbanización “pirata”. En medio de las luchas populares, la apropiación y el derecho al usufructo del espacio urbano, emergió de la reivindicación del barrio como unidad sintetizadora de presión sobre el sistema. Esta presión se ejerció por medio de dos vías: por un lado, la consolidación socio-económica de clase social a través de la posesión de la vivienda y por el otro, el uso o explotación económica que de ella surgía.

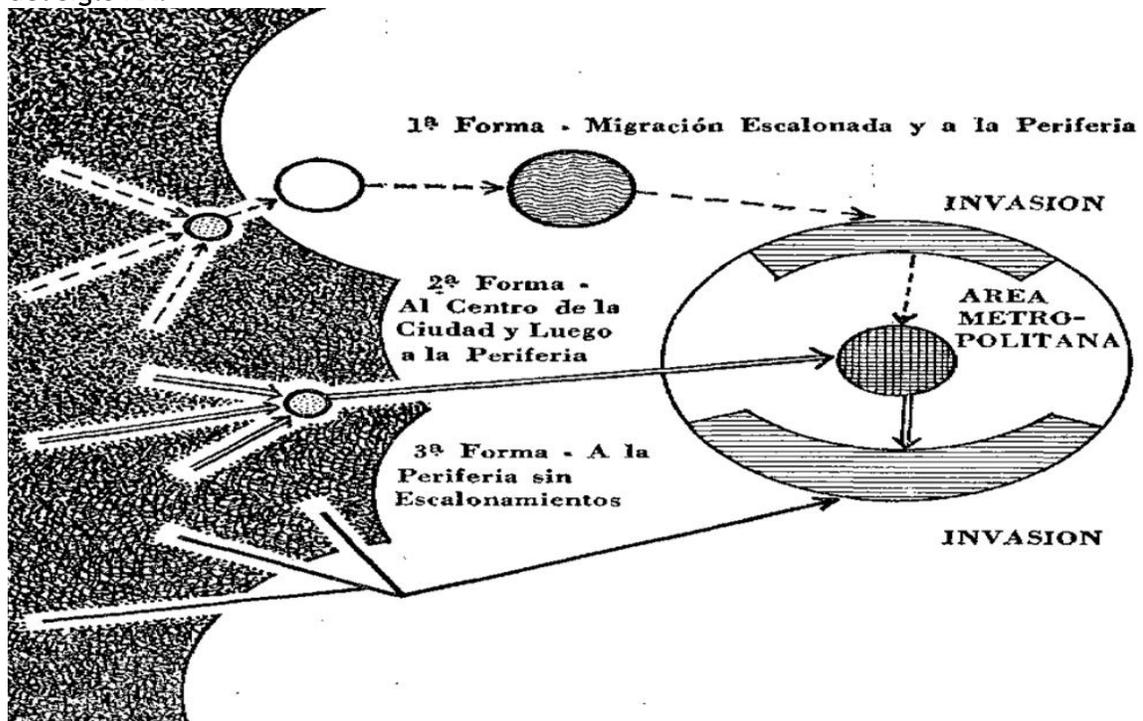
En el primer caso, el autor muestra por medio de un estudio realizado por el ICT, cómo en 1964 cerca del 96% de habitantes del sector popular tenía ingresos que les permitía solventar algún patrimonio básico, además ya fueran barrios construidos por mediación estatal o por invasión, las viviendas tenían alguna actividad económica adjunta a la actividad residencial, como el caso del barrio Kennedy o el barrio Policarpa.

Estos factores instituyeron la primera forma de capitalización del sector popular, además, la paulatina consolidación de los barrios populares se constituyó como base de operaciones para una capitalización a largo plazo, en el sentido de legitimar su ocupación y reclamar la asistencia estatal por medio de la educación, la salud y el empleo.

De esta manera, el autor hace énfasis en reconocer la urbanización y la vivienda como un potencial de desarrollo de clase, los cuales debían estar acompañados de procesos de organización de los pobladores con el fin de crear comunidades como agentes activos para hacer ciudad. Adicionalmente, la vivienda se concebía como un soporte al proceso de adaptación, cuya apropiación facilitaba las oportunidades dentro de la ciudad dada la trascendencia del patrimonio en la estabilidad de la familia.

Por otro lado, en la década de los años sesenta y setenta las tendencias de movilidad espacial y trayectorias residenciales de los sectores de bajos ingresos se desarrollaron bajo tres etapas definidas por el tipo de vivienda que se habitaba. De esta forma se identifica en primer lugar la ocupación en inquilinato, posteriormente en tugurio y finalmente la casa (CPU- Uniandes, 1971). Estos se encontraban definidos a su vez por un proceso de migración previo, donde la movilidad se encontraba limitada a tres formas características: la primera definida por un migración escalonada, donde la movilidad se emprendía hacia un municipio secundario en el cual la estadía era transitoria debido a que el destino final era la ciudad pero en una localización periférica; la segunda forma era la llegada al centro de la ciudad para luego emprender una trayectoria a la periferia, y la tercera forma, era la llegada directa a la periferia sin haber hecho ningún escalonamiento.

Imagen 12. Proceso migratorio de los sectores de bajos ingresos en la segunda mitad del siglo XX.



Fuente: Cardona, R (1968). Migración, Urbanización y Marginalidad en A.C Medicina, Urbanización y Marginalidad. Bogotá: Ascofame.

De acuerdo a lo expuesto en el capítulo anterior, la apuesta del estado se concentró en la asistencia de vivienda a sectores populares, enfocándose bajo la idea del acceso a la propiedad como un factor impulsor de la urbanización y por lo tanto determinante del bienestar social. De esta manera el objetivo era atacar el déficit habitacional, pero el análisis se redujo a la simple operación de deducir el déficit por medio del número de familias menos el número de casas existentes. Este proceso fue bastante discutido por la manera en cómo los factores cuantitativos influyeron en la definición de la intervención estatal, además porque no se consideraron los diversos tipos de familia diferentes al tradicional nuclear y los diferentes modos de habitar según las características de la familia.

En este contexto se evidencia cierto grado de incapacidad del Estado para generar mejores condiciones sociales y económicas y así contener el crecimiento urbano desordenado de las grandes ciudades, y en general ocuparse eficazmente del desarrollo urbano en el marco de la provisión de infraestructura de equipamientos y servicios públicos, así como en el ámbito de una dinámica económica favorable y el acceso a la educación.

3.1.1 Principales características de la creación y consolidación de las convenciones urbanas en Bogotá

El hablar de estrategias residenciales, requiere examinar cómo las familias movilizan recursos y orientan sus decisiones para alcanzar satisfactoriamente la habitabilidad residencial, la cual generalmente se materializa como el acceso en propiedad luego de haber pasado largas temporadas movilizándose residencialmente por la ciudad. Françoise Dureau, (2010) es una de las autoras que más ha desarrollado investigaciones acerca de cómo y cuáles han sido las motivaciones de las familias para moverse residencialmente en el espacio urbano. La autora ha clasificado bajo cuatro características las trayectorias residenciales de las familias en Bogotá en la década de los años ochenta y noventa derivadas de la encuesta de Movilidad Espacial en el área metropolitana de Bogotá⁶:

⁶ Las características anteriores se derivan de la encuesta de Movilidad espacial en el área metropolitana de Bogotá realizada en octubre de 1993, la cual se aplicó a 1.031 hogares seleccionados en once zonas de

- “La primera de ellas se refiere al itinerario de acceso a la propiedad de las familias más pobres a través de la autoconstrucción periférica: un itinerario clásico pero cuyo desenvolvimiento espacial ha evolucionado con el desarrollo de la ciudad.
- La segunda da cuenta de la trayectoria de las familias de clase media que se instalan en conjuntos residenciales cerrados en áreas periféricas que antes eran casi exclusivamente populares. [...] este fenómeno toma amplitud particular en los años noventa en Bogotá, de manera similar a lo que se ha detectado en otras grandes ciudades latinoamericanas.
- La tercera ilustra la emigración residencial de familias de clase alta hacia localidades periféricas todavía poco afectadas por la expansión urbana, un movimiento que es antiguo pero cuyas formas arquitectónicas han evolucionado a lo largo de estas décadas.
- Otras familias ricas hacen una elección diferente, la del “retorno” hacia lugares más centrales: el cuarto ejemplo ilustra esta opción residencial relativamente nueva en una ciudad signada históricamente por el abandono del centro por parte de la burguesía local” (pág. 70).

Con respecto al primer punto, las familias residentes de los barrios periféricos se encuentran conformados por migrantes nacidos fuera del área metropolitana, que, una vez llegados a la ciudad, atravesaron por una fase de alquiler de viviendas en el centro de la ciudad. No obstante, su itinerario no se limitó a esta localización, pues la oferta residencial en alquiler que acompañó la consolidación de los barrios periféricos y dada la escasa oferta accesible económicamente para las familias de bajos recursos dentro de la

recolección, siete situadas dentro de Bogotá y cuatro en los municipios de la periferia. Aunque la muestra no es representativa del conjunto de la población de la ciudad, las zonas de encuesta representan los tipos de poblamiento presentes en 1993 (Dureau, 2010).

ciudad, la periferia abarcó todas las posibilidades de escogencia residencial principalmente para las familias jóvenes de bajos recursos que resolvieron de esta manera sus necesidades habitacionales. Es así que estas trayectorias residenciales se propiciaron en un espacio más concentrado, tanto en términos espaciales como temporales, concluyendo en formas de autoconstrucción residencial dentro del mismo espacio periférico.

En contraste de lo anterior, la movilidad de residencial de los arrendatarios de la periferia sur fue más intensa, incluso que la de los habitantes en inquilinatos del centro de la ciudad. Por ejemplo, a inicios de la década de los años noventa en Soacha, el 12% de los inquilinos adultos ocupó al menos tres viviendas distintas durante el año, dinámica que estuvo relacionada con tres fenómenos particulares: primero, a falta de recursos para pagar el canon mensual, los habitantes abandonaban la vivienda o eran expulsados por parte del propietario al no recibir el pago correspondiente, segundo, dadas las condiciones de hacinamiento, los problemas de convivencias al interior de los inquilinatos hacían parte de la vida cotidiana de todos los habitantes, por lo que buscar vivienda demostraba la inestabilidad de la convivencia; y tercero, la inestabilidad de las relaciones conyugales, más frecuentes entre las familias de bajos ingresos, contribuía notablemente a la movilidad residencial (Dureau, 2010).

En cuanto a la segunda característica, es a inicios de los años noventa que comienza a surgir en las áreas periféricas del sur de Bogotá y en límites con Soacha, conjuntos de edificios o casas con todos los atributos que caracterizan la oferta de vivienda para clase media: parqueaderos, espacios verdes, parques infantiles privados, cerramientos metálicos y sistemas de vigilancia. A pesar de que para la construcción de estos barrios, los estructuradores urbanos se beneficiaron del sistema de apoyo estatal a la vivienda social, se clasificaron como “vivienda media”, tendencia que se ha venido reafirmando al evidenciar la elevación del rango social de estas residencias pues, “las características de sus habitantes muestran que los promotores han logrado sus objetivos: se observa una ocupación muy veloz por parte de una población de alrededor de 50 mil habitantes, con una alta proporción de técnicos y empleados medios” (Dureau, 2010, pág. 75).

En cuanto a las trayectorias residenciales de las familias localizadas en estos conjuntos, se iniciaron principalmente habitando en viviendas de alquiler ofertadas en Bogotá, dos tercios de ellos localizados en el pericentro y un cuarto en la periferia occidental. La localización final tuvo lugar en medio de un proceso de acceso a la propiedad, que en la mayoría de los casos se favoreció por medio de préstamos para su adquisición, no obstante, a pesar de que la decisión de localización se trasladó a Soacha, siguieron desarrollando sus actividades cotidianas en Bogotá: el 93% de los hombres y el 100% de las mujeres encuestados para la investigación desarrollaban sus actividades laborales en Bogotá, pero bajo condiciones distintas en cuanto a los recursos disponibles para movilizarse.

Por otro lado, la tercera característica argumenta que la segmentación socio espacial de las clases sociales bogotanas se propició en parte, por la oferta residencial localizada en municipios contiguos a Bogotá hacia el norte, especialmente en Chía. De los habitantes que residían en este municipio a inicio de la década de los noventa, cerca de un tercio vivía allí hacía menos de cinco años; además el poblamiento de este municipio provino al menos en la mitad, por parte de personas que abandonaban sus viviendas localizadas al norte de Bogotá. De esta población es posible distinguir dos modos de hábitat que definieron la organización residencial en Chía. Por un lado, se encuentra el grupo pionero en el movimiento de traslado a Chía, denominados como los “Ecolós” los cuales se describen como personas:

(...) que se caracterizan por un gran apego a la naturaleza, a la vida sana, pero con ciertas comodidades, un poco de arte y de fiesta, combinadas con la vida de pueblo, sin por ello alejarse demasiado de la ciudad- lugares de trabajo y de ludismo- gracias a una localización cercana a los centros culturales experimentales que existen en Chía (Hoyos 1996 pág. 140 en Dureau, 2010, pág. 78).

Este modo de habitar, constituyó en su tiempo un tipo de vanguardia de un movimiento de expansión residencial de los habitantes de Bogotá, en donde la idea de retorno al campo no implicaba el olvido de las formas de vida urbana. Sus trayectorias residenciales parten entonces, del abandono de su propiedad citadina e iniciar una fase residencial en modo alquiler para finalmente construir su propiedad en el municipio.

Un segundo grupo, estaba conformado por familias que se localizaron en conjuntos cerrados en serie alrededor del centro urbano de Chía, entre sus características más distintivas se encontró que eran familias con hijos jóvenes, con profesiones que les permitía trabajar desde sus hogares lo que favorecía el manejo del tiempo y así, evitar desplazamientos al interior de Bogotá. De esta forma, la percepción que las familias localizadas en estos conjuntos creaban del tiempo era determinante, pues aquellos con ingresos suficientes para vivir en apartamentos de lujo en el pericentro norte de Bogotá no concebían la comparación de desplazamientos cotidianos en una u otra localización, lo que demostraba que lo que realmente buscaban, sobre todo, era un modelo de hábitat diferente al que en este momento les ofrecía la ciudad.

Al contrario de familias de altos ingreso que salieron de la ciudad, también hubo familias de este grupo socio-económico que tomaron la decisión de retornar a zonas más centrales de la ciudad. A mediados de la década de los años ochenta, se produce el cambio de tendencia que llega a invertir y ralentizar el éxodo hacia el suburbio norte, así la localidad de Chapinero empezó a ser receptora de población gracias al regreso de aquellos procedentes del norte suburbano (Jiménez y Torres, 2014). Los miembros de la familia que desarrollaban sus actividades laborales cerca al centro de negocios de la avenida Chile daban prioridad a la localización en barrios contiguos como Rosales y Chapinero.

Por su puesto, una serie de factores de desarrollo residencial y urbanístico (ya desarrollados en el capítulo anterior) sumados a la estabilidad laboral y los altos ingresos económicos daban la oportunidad de escoger su lugar de residencia en proximidad al lugar de empleo.

En 1993 el tiempo promedio de desplazamiento entre la residencia y el trabajo era de 25 minutos para las familias que residían en Rosales y, entre 45 y 50 minutos para aquellos que vivían en el extremo norte de la ciudad. Por lo tanto, el acercamiento residencial al lugar de empleo y los recursos económicos para solventar la vivienda se constituyeron como un parámetro determinante en la movilidad espacial de estas familias.

Sin embargo, la relación de estas familias con el suburbio norte no desapareció, sino que se hizo más compleja. Por ejemplo, Jiménez y Torres (2014) destacan que la localización

de diversos equipamientos educativos y de recreación han mantenido su localización en la periferia norte por motivos funcionales, pues la renuncia al espacio público inmediato a sus viviendas nuevas se compensa con el uso privativo localizado en esta periferia, así, la familias que decidieron retornar a una localización más cercana a su empleo sobre este eje norte, retornan a los espacios suburbanos los fines de semana, mientras hay quienes conciben su residencia allí como algo temporal.

Para sintetizar, estas cuatro características de movilidades y trayectorias residenciales evidenciaron en su momento, la configuración de nuevas convenciones urbanas y suburbanas, las cuales obedecieron a dos factores que determinaron las condiciones y estrategias de movilidad de todos los individuos que cambiaron de residencia: por un lado, se encuentra el factor económico, pues las restricciones en este aspecto definieron un conjunto de opciones residenciales accesibles de acuerdo al nivel financiero de los diferentes grupos socio-económicos, por otro lado, los lazos familiares y sociales también tuvieron un peso significativo en la toma de decisiones residenciales. Claramente para algunos, como para las familias de ingresos bajos ha sido un factor determinante en su estrategia de localización residencial, pero en general, la tendencia centrípeta de la localización de las convenciones urbanas ha reforzado los lazos de seguridad residencial en la mayoría de los habitantes urbanos.

3.2 Las estrategias de localización residencial de las familias en Bogotá: decisiones condicionadas y representaciones sociales del espacio urbano

La segmentación residencial actual en Bogotá, ha producido grandes restricciones de acceso a la diferente demanda de vivienda. Frente a tales restricciones, los diferentes grupos socioeconómicos adoptan estrategias residenciales muy diversas de acuerdo a las condiciones presentes y a las intenciones y expectativas futuras que las familias persiguen en materia de vivienda. Las fuertes desigualdades socio- espaciales, se traducen en una apropiación y dominio desigual del espacio de acuerdo a los factores contextuales que los propician, es decir, los diferentes grupos socio-económicos, una vez instalados en un determinado barrio, tienen la capacidad de dominarlo apoderándose material o simbólicamente de los bienes públicos o privados que se distribuyen en él. Esto implica

que la ocupación física de un espacio legitima la ocupación social de sus habitantes, lo cual solo se adquiere mediante la ocupación prolongada o la frecuentación continua de sus ocupantes legítimos (Bourdieu, 2000). Lo anterior quiere decir, que es importante que exista un reconocimiento y un apoyo entre los diferentes individuos que ocupan tal espacio, de esta forma la relación entre ocupación física y ocupación social de un espacio depende del capital económico, cultural y social poseído por sus habitantes:

“Este permite mantener a distancia a personas y cosas indeseables, al mismo tiempo que acercarse a las deseables (debido entre otras cosas , a su riqueza en capital), y minimiza de ese modo el gasto (en particular del tiempo) necesario para apropiarse de ellas: la proximidad en el espacio físico permite que la proximidad en el espacio social produzcan todos sus efectos facilitando o favoreciendo la acumulación de capital social y, más precisamente posibilitando el aprovechamiento constantes de los encuentros a las vez fortuitos y previsibles que asegura la frecuentación de los lugares bien frecuentados. (La posesión de capital asegura además la cuasi ubicuidad que hace posible el dominio económico y simbólico de los medios de transporte y comunicación, a menudo redoblada por el efecto de la delegación, poder de existir y actuar a distancia por interpósita persona)” (Bourdieu, 2000, pág. 122).

De acuerdo con lo anterior, se puede argumentar que las lógicas de movilidad residencial de las familias en Bogotá, están muy marcadas por las redes de relaciones sociales y familiares formadas en el espacio, lo que permite determinar que, en cada grupo social se produce de acuerdo a su estrategia, una trayectoria residencial relativamente precisa. Desde luego, la variable económica respecto de los ingresos familiares, influye fuertemente en cuanto a reducir o ampliar las opciones y estrategias de localización residencial. Así, por ejemplo, para los hogares de bajos ingresos, la capacidad de escogencia residencial es reducida pues resulta problemático hacer depender su lugar de residencia de un lugar de trabajo que es inestable. De esta forma, las redes de relaciones familiares se vuelven decisivas y prioritarias en cuanto a la decisión de movilidad espacial, es así que, el conjunto de opciones residenciales para familias de ingresos bajos se produce en un marco espacial muy delimitado (Dureau, 2000).

En Bogotá, las tendencias de aglomeración de personas que comparten las mismas características sociales y económicas, son legitimadas por medio del sistema de estratificación. Este sistema ha favorecido la segregación residencial, ya que, si se asigna un estrato determinado según las características físicas de la vivienda y el entorno, se facilita la concentración de hogares con un nivel de vida equivalente, derivando en la correlación de los atributos físicos con los ingresos de sus habitantes (Salas, 2008).

Lo cierto es que la caracterización por estratos socio-económicos ya forma parte del imaginario colectivo sobre la división social en Bogotá, lo cual resulta difícil desprender de su influencia en la categorización de un “tipo” de personas que ocupan un espacio urbano determinado.

Lo anterior no quiere decir que las familias de altos ingresos no tomen decisiones de localización sin tener en cuenta las redes familiares y sociales, de hecho a diferencia de las de bajos ingresos donde se fortalecen las estrategias de los lazos de solidaridad, acá priman estrategias para afirmarse en un espacio social y económicamente homogéneo, pues es a través de la vivienda y de una forma de habitar, que se expresa un modelo de familia determinado, lo que en palabras de Abramo encarna una convención urbana sólida socio-espacialmente.

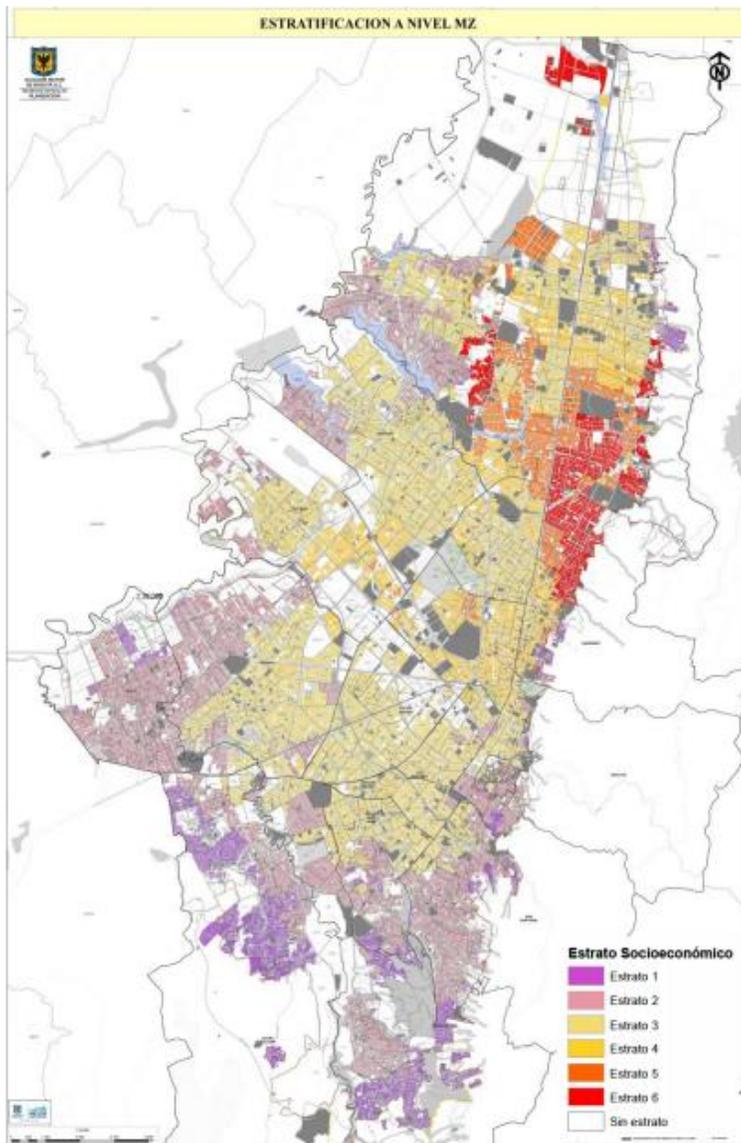
Si bien, la concentración espacial de las familias, cualquiera que sea su estrategia de localización, advierte unas trayectorias residenciales en las que se tenderá a conservar en el espacio las redes familiares y sociales (Dureau, 2004), el rol del sistema de estratificación evidencia que, en Bogotá, existen sitios “reservados” a ciertos grupos sociales. Por ejemplo, los sectores de estrato 5 y 6, son asignados a personas muy solventes quienes tiene la capacidad de pagar los precios del suelo, las tarifas de servicios públicos y los impuestos más altos de la ciudad o en municipios aledaños, por lo tanto, es improbable que exista una mezcla social o una proximidad física, aún si se tratara de una política de democracia territorial como muestra la siguiente entrevista:

“[...] Entonces lo que está haciendo la ciudad en el fondo es sacar a su gente, a una gente muy importante, porque esta gente, aunque es poquita es la que paga el impuesto, es la que genera riqueza a la ciudad y la que le permite a la ciudad,

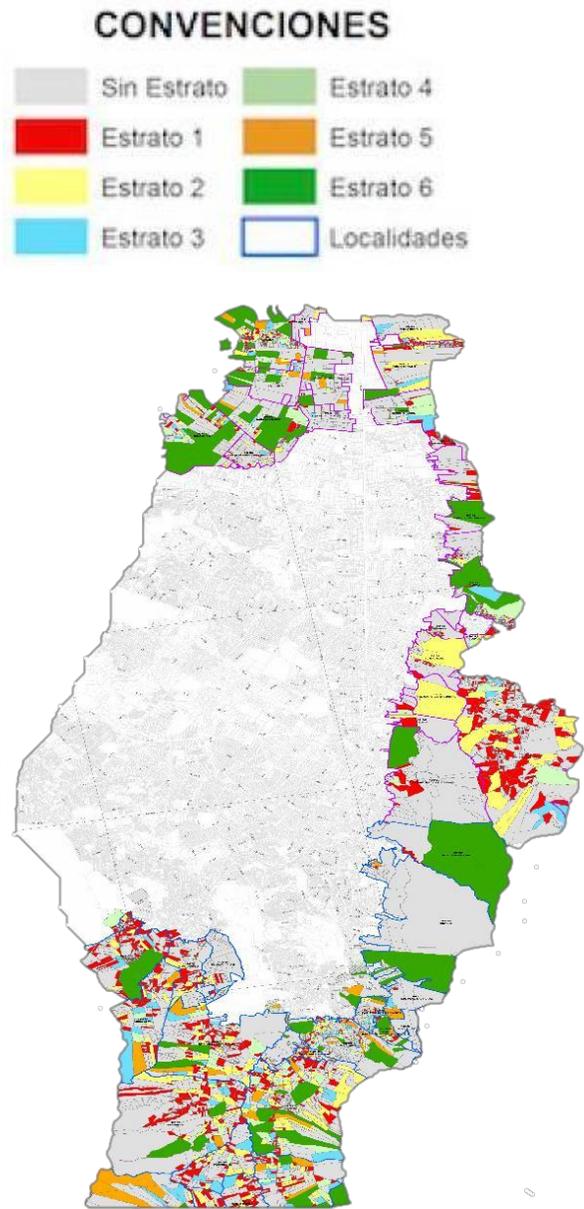
digamos, sustentar la gente pobre, porque ¿Qué haces tú con una ciudad llena de pobres? [...] ¿Quién paga los impuestos altos? y ¿Quién paga los prediales altos? y ¿Quién paga las tarifas de los prediales altos? todo! Si tu empiezas a desplazar a los ricos, que se están yendo, pues no hay forma de que... la ciudad lo que hace [...] es decir, bueno, ¿sabe qué? No se preocupe [...] está bien, no mezcle estrato 6 con VIS, tampoco estrato 5 con VIS, pero usted si págume estos derechos. Entonces fijate que lo que encontramos ahí es una salida [...] (Directiva en una entidad del gremio de la construcción. Salas, 2008, pág.302).

Una vez se confirma esta tendencia, los habitantes urbanos son vistos como agentes que, bajo ciertas condiciones, esto es, en vías de realización de una movilidad restringida o extensa en la ciudad, influyen directamente en la configuración social del espacio urbano por medio de las decisiones de localización residencial. No en vano las preferencias han sido muy claras, y se ratifican geográficamente en el siguiente mapa de estratificación socioeconómica de la ciudad.

Mapa 4. Estratificación de Bogotá y los municipios aledaños.



Fuente: SDP Dirección de Norma Urbana, 2018



Fuente: Decreto 394 de julio 28 de 2017

No resulta excesivo afirmar que las tendencias de movilidad espacial, las trayectorias residenciales y las decisiones de localización final, resultan también ser muy sensibles a fenómenos coyunturales, por ejemplo, a las políticas de planeación territorial y su vínculo con la producción y oferta de vivienda, a la localización, al modo de acceso, a la forma de financiación, entre otras variables, cuyo encuentro se superpone para dar origen a la selectividad de la migración, como detonante de las muy grandes desigualdades en la

movilidad espacial y por ende en la generación de desequilibrios socio-espaciales tan agudos en la ciudad actual.

Es importante considerar que la movilidad revela las lógicas del ciclo de vida familiar y con ellas el impacto en la configuración urbana (Salas, 2008). En efecto, esta tendencia también puede dar cuenta de las diferentes temporalidades en las que se habita, por ejemplo, en residencias en alquiler las cuales están estrechamente vinculadas al tiempo biográfico de cada individuo. En el estudio realizado por Dureau et al (2015), se muestra que en Bogotá la tendencia residencial señala en promedio una duración de las etapas residenciales de 3,8 etapas, cada una entre 7,8 a 9 años, siendo las etapas residenciales más cortas las desarrolladas entre los individuos de hogares de ingresos bajos, mientras que las más largas se desarrollan en hogares con ingresos medios y altos.

De acuerdo a este fenómeno, los individuos que gozan de cierta estabilidad laboral, económica y familiar son quienes tienen más posibilidades y más facilidades de emprender una movilidad residencial más extensa y variada, contrario a las familias de ingresos bajos e inestables, que producen recorridos en espacios más locales y restringidos, los cuales podrían estar relacionados con las limitaciones en el acceso a educación, al trabajo formal y estable, a la dependencia económica, a la oferta residencial y a la composición familiar (familias extendidas, uniones matrimoniales, divorcios, hijos, etc.).

Hay que recalcar, que en medio de las restricciones de movilidad residencial en lo que tiene que ver con la distribución de la oferta, las familias disponen en el transcurso de su vida de un mínimo de libertad de acción y de lucidez en sus prácticas residenciales (Dureau, 2002), y que encajan directamente con la explicación referente a la conservación y afianzamiento de las redes familiares o sociales, lo que en palabras de Abramo sería la búsqueda por encajar en una la convección urbana.

Para evaluar las condiciones que pesan en las trayectorias residenciales y en las formas de movilidad espacial, se han identificado tres categorías analíticas, las cuales se constituyen como las coordenadas que definen y dotan de significado la dinámica de la situación habitacional de las familias en Bogotá: la estructuración de las relaciones de

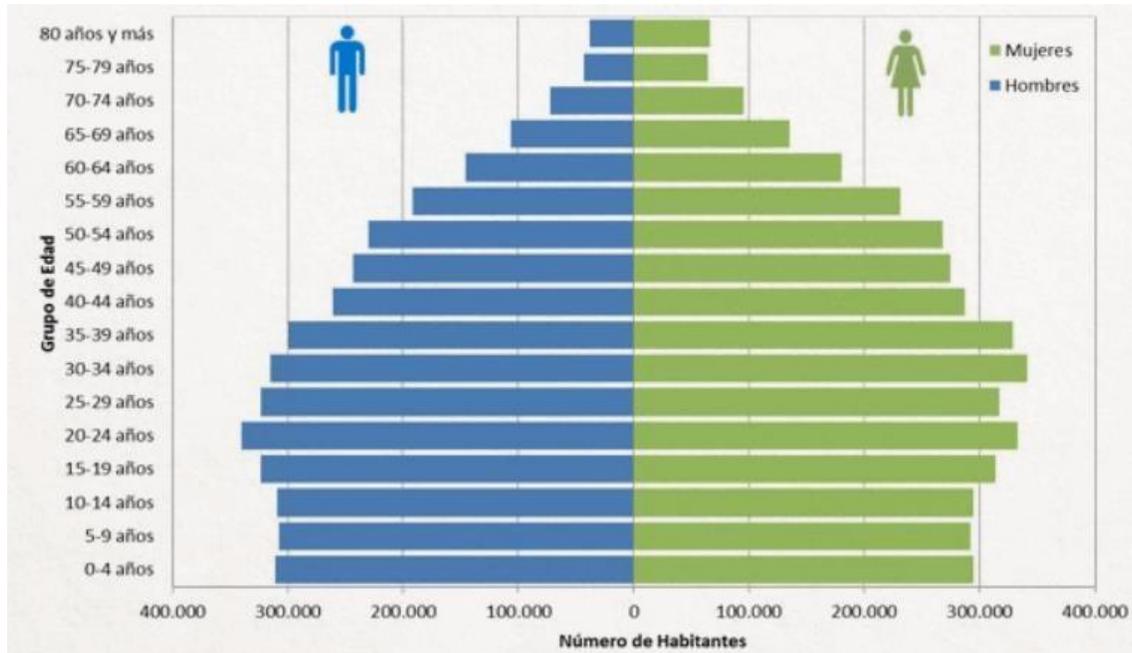
parentesco, la necesidad de acceso a la propiedad y la localización de la oferta inmobiliaria residencial. Estos marcos de referencia sirven para entender los lazos que unen los macrofenómenos urbanos con los microfenómenos asociados a las lógicas del ciclo familiar, que como se verá a continuación pueden facilitar o limitar las capacidades de maniobra en el marco del despliegue de las estrategias residenciales como medios para insertarse legítimamente en la estructura urbana imperante.

3.2.1 La estructuración de las relaciones de parentesco

Entre 1985 y 1990 Bogotá tenía una fecundidad global cercana a los 3 hijos por mujer, esta cantidad fue disminuyendo y actualmente la ciudad forma parte del grupo de departamentos colombianos con los niveles más bajos de fecundidad. En 2010, la tasa global de fecundidad en la ciudad era de 1,9 hijos frente a altas tasas registradas en la región caribe que fluctúan entre 2, 4 y 4 hijos (Profamilia, 2011, en Dureau et al, 2015).

Se puede argumentar que los menores niveles de fecundidad pueden generar un envejecimiento de la población, la cual que se manifiesta con una disminución de la proporción de jóvenes menores de 15 años y un aumento de la proporción de personas mayores de 60 años, “en Bogotá este efecto se ve reforzado por una migración neta, positiva y selectiva por edad, compuesta principalmente por adultos jóvenes: en el periodo 2005-2010, el 60% de los migrantes netos hacia la capital colombiana estaban concentrados en las edades de 15 a 29 años y el 77% entre 10 y 34 años” (DANE, 2008, en Dureau et al, 2015, pág .40).

Para el año 2016 la pirámide poblacional de Bogotá evidencia que el mayor porcentaje de la población se concentra entre los 15 y 39 años (40, 6% de la población total que era de 7´980.001). Así mismo, como se evidencia en el gráfico 2, las personas mayores de 65 años representan el 7,8% de los habitantes de Bogotá, lo cual reafirma que la estructura poblacional de Bogotá durante los últimos años, se caracteriza por una tendencia sostenida de envejecimiento, por la reducción de la fecundidad y por un crecimiento poblacional que desarrolla a un ritmo cada vez más lento (Bogotá Cómo Vamos, informe de calidad de vida de Bogotá, 2017).

Gráfico 2. Proyección de población en Bogotá, 2012- 2016.

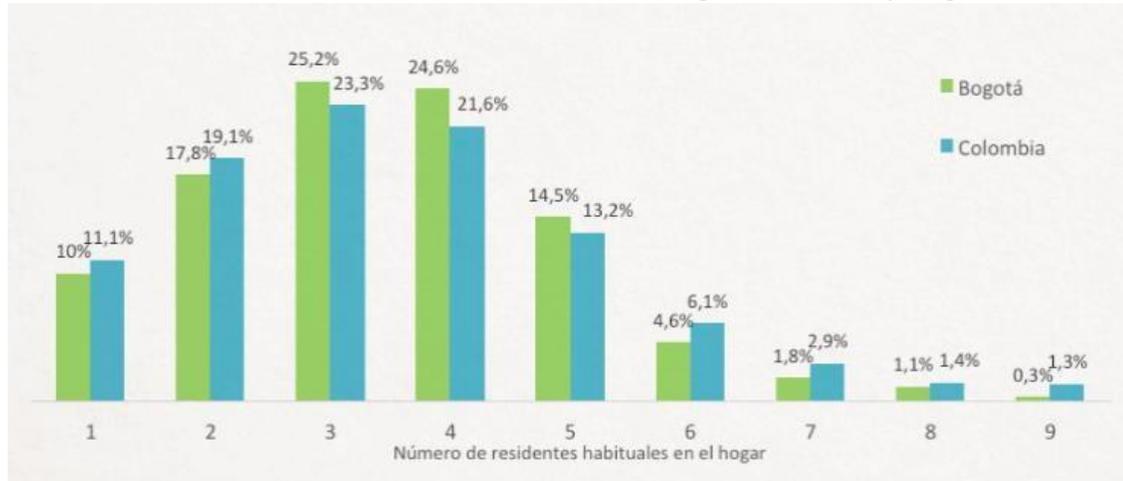
Fuente: Bogotá Cómo Vamos, informe de calidad de vida de Bogotá, 2017. Con base en Secretaría Distrital de Planeación. Dirección de Estudios Macro- SDP. Datos de población a partir de la serie empalmada 2005-2015. DANE y 2016-2020 según proyecciones SDP.

Esta transición demográfica puede dar cuenta de cambios en el concepto tradicional de familia, (nuclear y extensa) pues la disminución del tamaño de los hogares evidencia la importancia de la proporción de los hogares unipersonales y monoparentales dispersos en la ciudad, esta transición demográfica da cuenta también de fenómenos micro asociados a la desintegración del núcleo familiar a través de mayores separaciones y divorcios.

La Encuesta Nacional de Demografía y Salud -ENDS- 2015, muestra que el promedio de personas por hogar para el año 2015 en Colombia fue de 3,5 y en Bogotá 3,4, cifra levemente inferior a la observada en 2010 (3,8 para el total nacional y 3,6 para la ciudad capital), sin embargo, actualmente, la composición familiar registra en promedio 2,94 personas por hogar, cifras que implican que, aunque haya una tendencia a la reducción de miembros en el hogar, se han formado nuevos hogar que demandan una robusta oferta de vivienda y soportes urbanos.

Las cifras anteriores demuestran que la dinámica de la conformación familiar puede tener efectos importantes en la producción y distribución de la estructura residencial urbana, lo que le ha permitido al mercado inmobiliario introducir cambios y nuevas características en el perfil de la oferta residencial.

Gráfico 3. Número de residentes habituales en el hogar. Colombia y Bogotá, año 2015.



Fuente: Bogotá Cómo Vamos, informe de calidad de vida de Bogotá, 2017 con base en Encuesta Nacional de Demografía y Salud -ENDS- 2015.

En un nivel más detallado, el gráfico anterior, permite observar que el número de residentes habituales en el hogar para Bogotá es de 1 a 2 personas en el 28% de los hogares, de 3 a 4 en el 50%, de 5 a 6 en el 19% y entre 7 y 9 en el 3% de número de hogares restantes. “Según el tipo de familia los hogares se distribuyen en: biparentales (50,4%), monoparentales (22,7%), parejas sin hijos (10,7%), jefe del hogar y otros parientes (3,9%) y compuesta (2,3%). De acuerdo con la composición en los hogares, el 10% son unipersonales (vive una sola persona), el 59,2% nucleares (viven parejas o al menos uno de los padres con sus hijos), el 28,5% familia extensa (con presencia de otros parientes diferentes a cónyuge e hijos solteros) y el 2% no parientes” (Bogotá Cómo Vamos, informe de calidad de vida de Bogotá, 2017, p. 15 -16).

De acuerdo a las cifras anteriores, el peso de los hogares nucleares y extendidos aún es muy significativo en el momento de resaltar la importancia de la vivienda de los padres para las familias de Bogotá, pues esta permite dar cuenta de la co-residencia dentro de una misma vivienda, en el mismo lote o como un sistema residencial en el que se articulan

varias viviendas familiares geográficamente cercanas, que por ejemplo, en el caso de ruptura de uniones, permite acoger a los parientes y hacer arreglos residenciales sin que la movilidad espacial se vea muy alterada.

Entre la población de bajos recursos, la unión libre ha sustituido el matrimonio, que, al iniciar a edades muy tempranas, está marcada por una inestabilidad familiar muy alta, factor importante que denota la inestabilidad residencial. De lo anterior, es posible argumentar que las grandes desigualdades económicas que se observan entre la población bogotana se traducen en comportamientos demográficos muy diferenciados, originando la aparición de nuevos modelos familiares que presionan al mercado inmobiliario hacia la aparición de nueva oferta de vivienda con diversas características que se amolden a los comportamientos familiares, lo que constituye el motor de transformaciones en la configuración urbana (Dureau, 2000). Al respecto Alfonso (2009) expone:

Los hogares nucleares biparentales con hijos y los hogares compuestos aspiran a contar con más espacio que los hogares sin hijos o que los hogares unipersonales. Realizada esa previsión, sólo le resta [al estructurador urbano] estimar el desenvolvimiento del nivel y de la distribución del ingreso familiar para elegir el tipo de activo residencial a producir, a qué costo y qué margen de ganancia imponer a la demanda. De manera complementaria, esa previsión es tamizada por el conocimiento que tiene -la anticipación- de la intervención urbanística estatal que le permite estimar el aprovechamiento del suelo metropolitano que es compatible con las previsiones de la demanda, siendo el balance de externalidades de bienes públicos urbanos y la norma urbanística general y complementaria el foco de tal anticipación. (pág. 12).

De acuerdo con lo anterior, surgen dos variables complementarias: por un lado, el auge de los hogares unipersonales y de los hogares biparentales sin hijos es una excelente noticia para los estructuradores urbanos, ya que las relaciones de dependencia tienden a reducirse y el nivel medio de ingreso familiar se incrementa, de igual manera, los hogares unipersonales aunque se adhieren a mayor flexibilidad para la elección residencial, mantienen una tendencia a agruparse en ciertas zonas de la ciudad en las que el empleo terciario es dominante.

Por otro lado, en una ciudad de rápido crecimiento como Bogotá, las trayectorias residenciales también se encuentran vinculadas a los procesos de expansión y a los cambios progresivos en la configuración urbana, es decir, las prácticas de movilidad espacial están fuertemente moldeadas por un contexto de evolución permanente y por las expectativas sobre el orden futuro, de tal forma que, dependiendo de la etapa de desarrollo de la ciudad, la movilidad espacial tendrá expresiones geográficas diferentes. Es así que cuando una pareja joven busca independencia residencial, la proximidad de la vivienda de los padres será más o menos favorecido de acuerdo con la condición en esa etapa de la oferta inmobiliaria próximo a la residencia de los parientes (Dureau, 2010).

A su vez, los cambios en la oferta residencial producto de mayores o menores densidades poblacionales, deben entenderse en primer orden dentro de la conformación del tamaño de la familia y la competencia por la localización residencial (Alfonso 2007 en Alfonso 2016), así pues, la reducción del tamaño del hogar tradicional ha impulsado la dinámica de hogares unipersonales y biparentales, los cuales revelan las tendencias de un nuevo proceso de individualización que contribuye significativamente a la transformación de factores sociales económicos y urbanos, de esta manera existe una estrecha disputa social por una óptima localización residencial que logre satisfacer las necesidades de las familias.

3.2.2 La necesidad de acceso a la propiedad

Las trayectorias residenciales y los momentos significativos dentro del ciclo de vida familiar e individual, son aspectos que configuran el significado de las relaciones con la vivienda. Esta relación tan poderosa, logra restarles importancia a los estándares análogos que los estructuradores urbanos y diseñadores anteponen al espacio de la vivienda. Salazar (2004), al respecto afirma:

[...] la gente asume de una manera dinámica su relación con el espacio, lo que implica una transformación constante de los significados de la vivienda [...] entonces se hace evidente, que no solo cambia el significado del espacio doméstico, sino también su contexto de significación a lo largo del trascurso de la vida individual y familiar (pág. 11).

De acuerdo con lo anterior, “con el acceso a la propiedad lo que se busca adquirir es un rango social” (Dureau, 2010, pág. 56), esta valoración de la propiedad es más incisiva en la medida que los individuos escalan socialmente, es decir, la propiedad confiere una posición social que es reconocida y valorada como una conquista y reafirmación del estatus social sobre el espacio urbano, el cual viene acompañado de la adquisición de bienes materiales que sirven para confirmar su conquista. Sin embargo, existen motivaciones diferentes que varían según las condiciones previas de habitabilidad y localización; así, para las familias de bajos ingresos, una de las principales motivaciones para alcanzar la vivienda propia es superar la inestabilidad producida por las trayectorias residenciales previas, además de poder contar con la posibilidad de asegurar el futuro económico a su descendencia. Pero independientemente de las motivaciones, el alcance de la propiedad residencial se constituye como la meta en el cual deben desembocar todas las trayectorias residenciales.

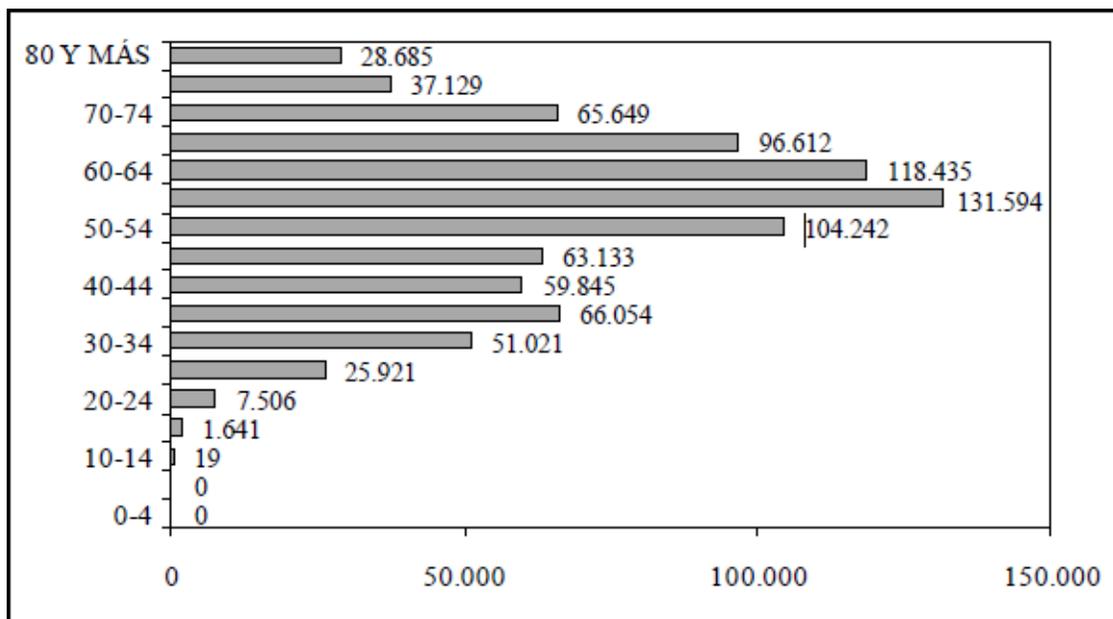
Para las familias de bajos ingresos, con el acceso a la propiedad se adquiere la posibilidad de disponer de una fuente de ingresos complementarios por el alquiler o del uso comercial de una parte de la vivienda, de tal forma esta vivienda cumple con múltiples funciones, pues además de lo anterior, ofrece una seguridad económica que la inestabilidad del empleo no garantiza. No obstante, se debe precisar que la condición de alquiler no es un resultado de falta de recursos de la familia que accede a este medio y no siempre se traduce en malas condiciones habitacionales. Por ejemplo, muchas veces resulta más fácil encontrar una vivienda en arriendo cerca a la familia que la oferta para acceder a vivienda propia, priorizando entonces la inversión de los recursos hacia formas de movilidad social como la educación superior de los hijos. Lo primero que produce el acceso a la propiedad, es una estabilización en la movilidad espacial sobre todo para las familias de bajos ingresos quienes resultan siendo los más móviles.

En vista de lo anterior, por los ingresos que genera, el trabajo es uno de los primeros condicionantes al momento de emprender las trayectorias y las elecciones residenciales, pues determina los recursos disponibles para financiar la mensualidad en caso de alquiler, o la facilidad de acceso a créditos para la compra de vivienda. De hecho, la edad promedio de acceso a una primera propiedad localizada en Bogotá varía sensiblemente según el nivel de ingresos: 34, 9 años para las familias de ingresos bajos y 30, 8 para las

familias de altos ingresos (Dureau et al, 2015). En estos rangos de edad las personas ya han iniciado una vida laboral relativamente estable lo que les permite acceder a subsidios o créditos hipotecarios para vivienda propia.

En contraste, la gráfica 4 muestra que existe una hiperconcentración de la demanda en los grupos etarios de 50 a 64 años de edad, lo que indica que es en la edad pensional donde las personas captan las mayores necesidades residenciales y donde se espera que hayan acumulado un monto de ahorros suficiente para acceder en propiedad a la misma.

Gráfico 4. Previsión de requerimientos residenciales, Bogotá, 2006-2020 (número de unidades incluyendo el déficit cuantitativo).



Fuente: Alfonso, 2009 con base en estadísticas de DANE.

Sin embargo, de estos dos rangos etarios es posible deducir trayectorias de vida individual y familiar exitosas o no, y puede además evidenciar cambios en la condición social de los habitantes urbanos, es decir, la movilidad social se encuentra unida a las variaciones que suceden en la vivienda y al contraste de los contextos y condiciones del pasado con los del presente. Así las cosas, trayectorias de vida y las trayectorias residenciales exitosas se enlazan cuando se dan las condiciones de: aumento de recursos económicos, estabilidad laboral, nivel educativo y la movilidad espacial de un barrio a otro de mayor prestigio. Por ejemplo, cuando se llega a un conjunto cerrado o a un edificio de

apartamentos de acuerdo con las trayectorias residenciales precedentes de quienes acceden como nuevos propietarios a este lugar, puede significar un cambio muy importante respecto a la posición social y al estilo de vida que antes se tenía (Salazar, 2004).

Sin duda, para definir la compra de la vivienda la localización resulta ser una variable esencial en las estrategias residenciales que consideran las familias, sobre todo para aquellas de ingresos medios y altos, pues la localización del barrio dentro de la ciudad emite una señal de la posición social y diferenciación de sus habitantes. La importancia de las representaciones sociales en torno a un espacio urbano determinado, es un aspecto de gran trascendencia para elección residencial sobre todo en una ciudad que no garantiza una buena accesibilidad para todos los ciudadanos. Así las cosas, a partir de la clasificación e imaginarios sociales es como se ha creado la representación socio espacial de Bogotá. Claramente estas no siempre serán coherentes ni definitivas, pero resultan convenientes para asegurar la legitimidad de pertenencia al espacio residencial. Además, si se relaciona el progreso y el estatus social con cambios materiales, con formas y estilos de vida (una de las ideas más arraigadas en la cultura urbana de Bogotá), estas se pueden ubicar espacialmente en determinados lugares de la ciudad “pues el orden urbano, que reproduce las diferencias sociales, no solo es un orden material, sino que también es un mapa mental y de comportamiento para los ciudadanos” (Salazar, 2004, pág. 21).

En este orden de ideas, el norte se erige como eje dominante de las clases altas pues es un polo de desarrollo económico y de concentración de capital, mientras que el sur es destinado a clase populares y tiende estar relacionado con la pobreza y el atraso (Dureau, 2000 y Salazar, 2004). En definitiva, la elección del barrio y sus recursos físicos y sociales localizados puede primar sobre cualquier otra característica de la vivienda (Dureau, 2000).

3.2.3 La localización de oferta inmobiliaria residencial

En la dinámica de la producción residencial, el productor inmobiliario ha aprovechado el crecimiento de la ciudad para su despliegue económico dentro de los negocios del mercado inmobiliario, esto se ve representado en la producción de inmuebles destinados

a actividades comerciales, industriales y residenciales, siendo este último el gran dinamizador de la estructuración urbana ya que impulsa el establecimiento espacial de los dos primeros (Alfonso, 2009). Tal como se describió en el capítulo anterior, la oferta inmobiliaria residencial puede dar cuenta de los procesos de evolución y desarrollo de la ciudad, en tanto juega un papel trascendental en la configuración del orden del espacio urbano.

Los procesos inmobiliarios dentro de la planeación de la ciudad a lo largo de estos años, han estado estrechamente ligados al privilegio de producción y uso del suelo, es decir, se encuentran dentro de un escenario donde la mercantilización que se le impone a la ciudad impulsa la valorización de los capitales inmobiliarios (Merchand, 2009). De acuerdo con lo anterior, el aprovechamiento de las oportunidades en cuanto a descubrir el potencial y valorizar el suelo urbano producto de la acción especulativa de los productores inmobiliarios presupone armar una oferta residencial atractiva para los diferentes segmentos del mercado, buscando dinamizar el sector de la producción residencial en distintas localizaciones, logrando así equilibrar el costo de la vivienda con las características de la ubicación.

El aspecto referente al precio de la vivienda es esencial, ya que determina la parte del espacio urbano que es accesible financieramente para determinadas familias o segmentos socio-económicos. Se podría argumentar que este proceso es el principal componente de la segmentación del mercado inmobiliario, esta es una dinámica que no solo favorece al despliegue de la oferta de este mercado, sino que en efecto, garantiza un tipo de seguridad y estabilidad social (condiciones de clase, distinción, seguridad) (Alfonso, 2012) y económica (valorización, impuestos, servicios públicos etc.) a las características de los segmentos de la demanda que pueden acceder a las potencialidades de la localización recursos urbanos.

De acuerdo con Alfonso (2012), los estructuradores urbanos que producen activamente bienes residenciales y que satisfacen una demanda, se dan primero a la tarea de identificar del anonimato las características socioeconómicas y la procedencia de hogares a fines, pues de aquí proviene la aceptación y éxito de su propuesta de vecindario. En efecto, si no existe una oferta de vivienda en determinada localización que corresponda a las preferencias de las familias en determinado tiempo, la movilidad espacial no podría

llevarse a cabo aun cuando exista la condición financiera para ejercer tal movilidad. En definitiva, la intensidad de la movilidad residencial varía fuertemente según la fluidez del mercado inmobiliario residencial en un espacio y tiempo concreto (Dureau, 2010).

Así las cosas, resolver el interrogante de saber para quién producir bienes residenciales y en qué lugar del espacio urbano hacerlo, reduce la incertidumbre de la “sanción del mercado”, producto de elevados periodos de vacancia y la reducción del precio de lanzamiento. Como se dijo anteriormente, al resolver este cuestionamiento los estructuradores urbanos se encaminan a producir un nuevo orden residencial o a ratificar el existente, sin duda esta estrategia se incorpora al discurso de la distribución residencial pues el mercado alude a la producción de bienes residenciales diferenciados no solo en su localización, sino además en el área de la vivienda, la calidad constructiva, a la proximidad dotacional; aspectos que sin duda advierten la clasificación de los precios de la vivienda.

En la siguiente tabla se muestra la clasificación residencial a partir de la identificación de los rangos de precios disponibles en el mercado y las áreas privadas de las viviendas en Bogotá. La distribución espacial evidencia la localización de la oferta residencial clasificada en 10 segmentos propuestos por Alfonso (2012) que abarcan desde los 70 SMMLV disponibles para la Vivienda de Interés Prioritario, hasta el precio más elevado detectado en el mercado residencial a agosto de 2018:

Tabla 1. Oferta residencial de Bogotá por segmentos de mercado.

Segmentos		Promedio de Precios (COP)	Promedio de Área privada	Localización Predominante
Nº	Tipología			
1.	Vivienda de Interés Prioritario: 70 SMMLV	Hasta 54 millones	40 m ²	Periferia sur, suroriental.
2.	Vivienda de Interés Social : 135 SMMLV	Hasta 105 millones	50 m ²	Periferia occidente, noroccidente y periferia sur

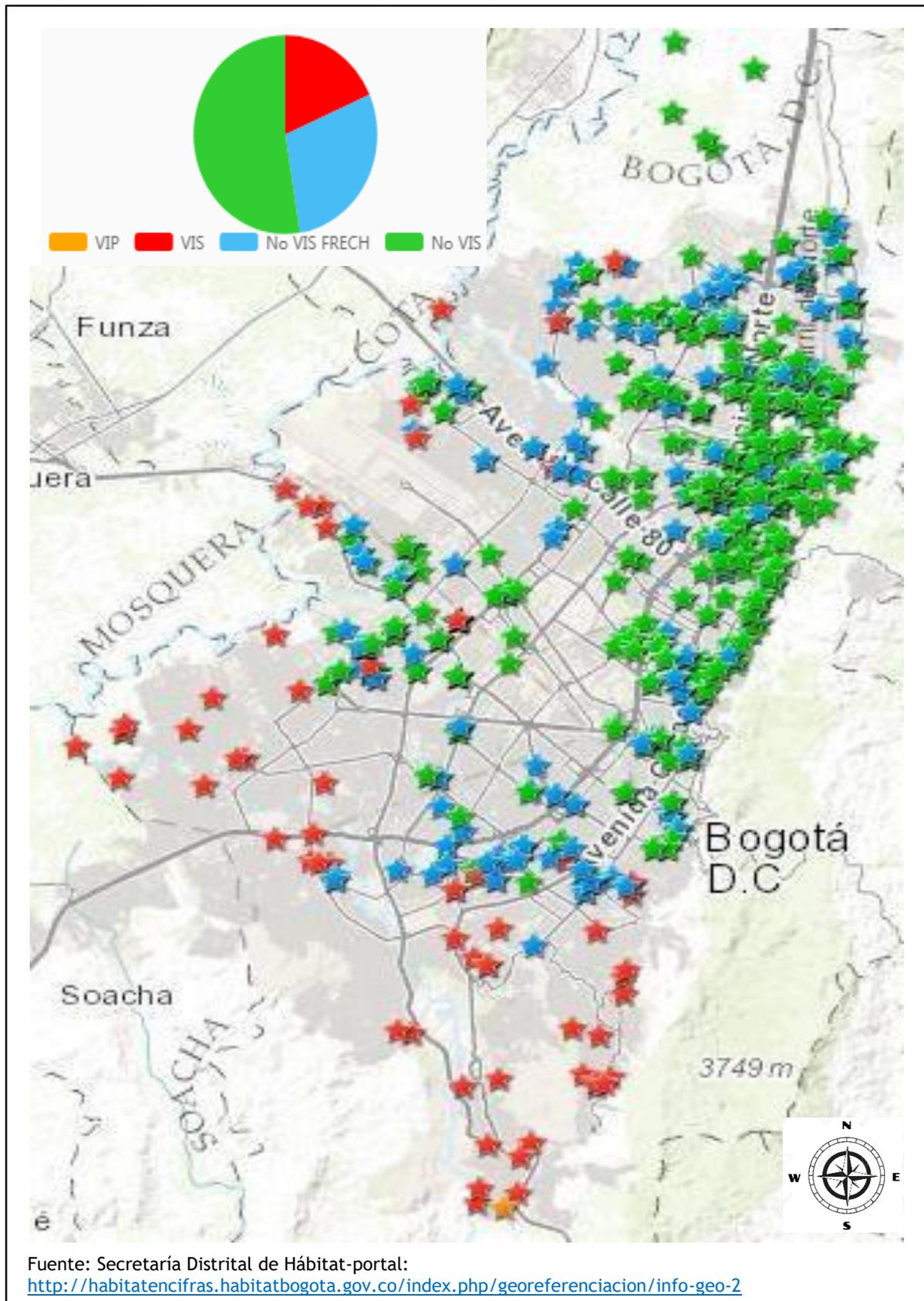
3.	FRECH I -II No VIS ⁷ : 135-435 SMMLV	Entre 105 a 339 millones	84m2	Eje de la calle 170, Suba, Chapinero central, calle 80 entre avenida Boyacá y límite de Bogotá, avenida Ciudad de Cali entre calle 13 a calle 10, avenida carrera 30 y la carrera 7 y entre calle 6 a avenida Boyacá.
4	No VIS	Desde 339 a 573 millones	125 m2	Calle 127 hacia el sur, inmediaciones de la carrera 11, la autopista norte carrera 7.
5		Desde 576 a 826 millones	280m2	Los Rosales, Chicó Reservado, Mulicentro.
6		Desde 827 a 1073 millones	231m2	Santa Bárbara, Chicó Reservado, el Refugio, El Nogal, y Multicentro.
7		Desde 1088 a 1308 millones	425m2	Los Rosales, Chicó Reservado, el

⁷ “Con el objetivo de impulsar la entrega de las coberturas programadas para 2017 y dar un impulso a la compra de vivienda en el segmento de clase media, a partir del 1° de septiembre de 2017 se amplió el rango del valor de las viviendas a financiar con cobertura a la tasa, pasando su tope máximo de 335 SMMLV a 435 SMMLV. [...] Con el fin de ampliar el rango y el horizonte de ejecución del Programa de cobertura condicionada de tasa de interés para créditos de vivienda FRECH no VIS y seguir impulsando el crecimiento económico del país a través del sector de la construcción, se extenderá la ejecución del programa FRECH no VIS en los años 2018 y 2019, que contempla el nuevo rango del valor de la vivienda que será de 135 a 435 SMMLV. Durante estos años se otorgarán 20 mil coberturas por año adicionales. Tomado de : http://www.minhacienda.gov.co/HomeMinhacienda/ShowProperty;jsessionid=f0VEW65F9VfU2WMVMqbeA4e00ZHLP1EUJirlve6V0ScMKefD-zyp!529010900?nodeId=%2FOCS%2FP_MHCP_WCC-090847%2F%2FidcPrimaryFile&revision=latestreleased

				Refugio, El Nogal, La Carolina.
8		Desde 1344 a 1556 millones	375m2	Los Rosales, Chicó Reservado, Bosque Medina y Colinas de Suba.
9		Desde 1669 a 1754 millones	283 m2 a 418m2	Los Rosales, Bosque Medina y Colinas de Suba.
10		Desde 1975 a 5000 millones	Ente 304 a 496m2	Santa Ana, Santa Bárbara Alta, Bosque Medina, El Refugio y Chicó Reservado.

Fuente: Elaboración propia con base en Alfonso, 2012; Secretaría Distrital de Hábitat-portal: <http://habitatencifras.habitatbogota.gov.co/index.php/georeferenciacion/info-geo-2>; portal Finca Raíz: <https://www.fincaraiz.com.co>

Mapa 5. Proyectos de viviendas disponibles a junio de 2018.



El mapa anterior evidencia la disponibilidad de la oferta residencial formal en la ciudad en lo corrido de 2018. Se registran en total 17.616 unidades distribuidas en 829 proyectos.

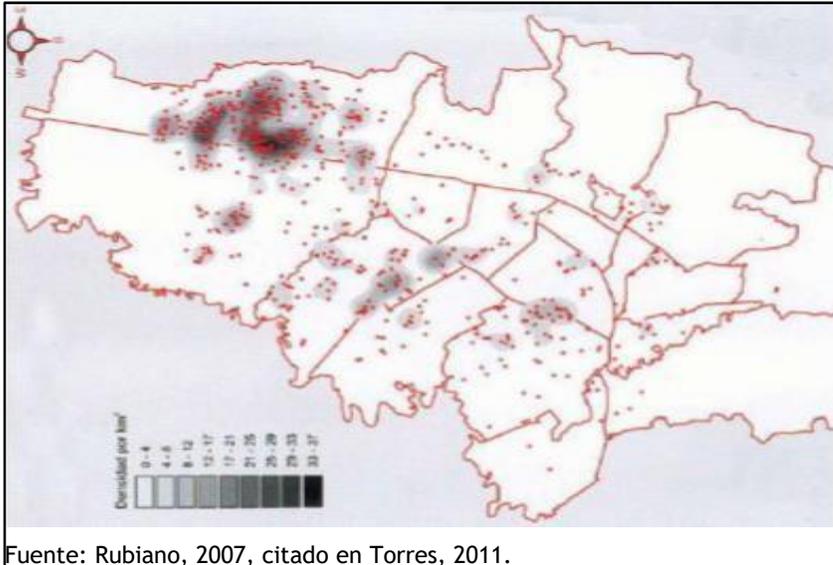
De acuerdo con las cifras del portal de la SDHT, la oferta residencial No VIS actualmente es la que más se produce, copando el 52,53% de la oferta (9.254), seguido de No VIS FRECH con 29,01 (5.110), VIS con 18,45% (3.251) y VIP con tan solo 0,01% (1). También llama la atención la persistencia del eje norte y nororiente en seguir captando la mayor cantidad de proyectos residenciales, aunque a la par advierte una dinámica productiva ya sea de VIS o No VIS FRECH hacia el occidente y sur de la ciudad.

Pero sin duda, un aspecto importante que resalta la tabla 1 y el mapa 4, es que en definitiva los estructuradores urbanos “nunca pierden” pues son ellos quienes interceden en toda la cadena de producción de la vivienda ya sea VIP, VIS o vivienda comercial: “detectan el negocio, lo estructuran, consiguen el financiamiento o lo aportan con capital propio, llevan adelante la obra y comercializan el producto final” (Capdevielle, 2015, pág. 179). A esto también se suma la definición del diseño, de los estándares, la subcontratación de la mano de obra y las campañas de marketing (Alfonso, 2012; Furci, 2011; Merchand, 2009).

Sin duda, las acciones anticipativas que orientan a los estructuradores urbanos al momento de ofertar vivienda (comprar terrenos, el efecto de la acción estatal futura, el cambio en las relaciones de parentesco, el estatus que confiere la verticalización residencial) y la consolidación de las convenciones urbanas, se constituyen como los ejes centrales del éxito de la producción residencial, ya que impulsan la maximización las rentas o “mark up” urbano al imponer tendencias de oferta llamativas - innovaciones residenciales- para todos los segmentos del mercado.

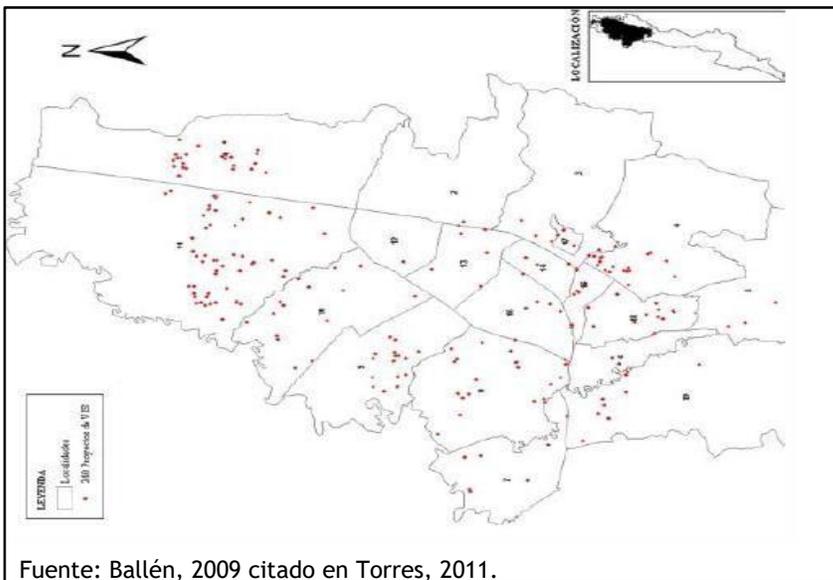
¿Qué tipología de vivienda se está produciendo? De acuerdo con el mapa 9 (Porcentaje de apartamentos por UPZ, 2017) y la tabla 4 (UPZ con mayor porcentaje de apartamentos en 2017), la vivienda verticalizada es la tipología que más se produce en la ciudad. Sin embargo, no resulta sorprendente su gran porcentaje si se tiene en cuenta que desde los años setenta, es el tipo predominante de producción residencial en todos los sectores socioeconómicos, como lo reflejan los siguientes mapas:

Mapa 6. Proyectos de edificios de apartamentos y conjuntos cerrados desarrollados en Bogotá entre 1970- 2005.



Fuente: Rubiano, 2007, citado en Torres, 2011.

Mapa 7. Total de proyectos de Vivienda de Interés Social tipo multifamiliar desarrollados en Bogotá entre 1990 y 2005.



Fuente: Ballén, 2009 citado en Torres, 2011.

De acuerdo con lo anterior, la verticalización se ha erigido como un tipo de hábitat que tiende a organizarse y reproducirse como un modelo de referencia para todos los segmentos socioeconómicos de la ciudad, así, el primer mapa refleja mayor aglomeración de proyectos en el norte de la ciudad, mientras los proyectos de VIS se dispersan por todo

el espacio urbano, pero con mayor intensidad hacia el borde sur occidental y noroccidental, en tanto que la verticalización residencial:

“se disemina en estratos sociales muy diversos en versiones desde la más lujosa a la más modesta. Más allá de su función relacionada con la seguridad, que es natural en ciudades que tienen serios problemas al respecto (lo que no excluye otras explicaciones) estos conjuntos cerrados adquieren otra función social: confieren un innegable estatus social a sus habitantes” (Dureau, 2010, pág. 57).

Cabe resaltar, además, que los edificios de apartamentos en conjuntos cerrados desde su visión más práctica y funcional, han sido concebidos como producto de un proceso sintetizador que debe ser capaz de dar respuesta a las necesidades habitacionales de los habitantes urbanos. Sin embargo, la lógica de la dinámica del mercado inmobiliario en búsqueda de la dinamización de la economía y de la demanda, opta por segmentarse y reacomodarse de tal manera que lo que hasta hace unos años eran proyectos en altura destinados para clases medias y altas localizadas en el norte de la ciudad, ahora son dinámicas que se han promovido fuertemente en muchas áreas periféricas de la ciudad, especialmente el en sur dirigidas a familias de ingresos medios y bajos (Dureau, 2000). Este resultado, tal vez inesperado ha revelado la “danza de las convenciones” y el efecto desplazamiento que ha generado la desregulación del mercado inmobiliario (Rubiano, 2007).

Lo anterior permite argumentar que la oferta de vivienda verticalizada existe bajo una doble condición y propósito: por un lado, se ha constituido como una pieza urbana inherente al desarrollo de la ciudad y por el otro, es un contenedor de viviendas que modifica radicalmente los tipos de hábitat de todas las clases sociales de la ciudad, lo que ha implicado, además, olvidar - y desaparecer- las formas tradicionales de vivienda horizontal. En síntesis, son elementos innovadores que al ser introducidos espacialmente producen una diferenciación de los stocks residenciales producidos en el pasado.

Además de esto, la densificación edificatoria producida por la verticalidad y propiciada por las familias de ingresos altos en el eje norte de la ciudad, no es equivalente a una densificación demográfica en los mismos. Sin embargo, como se ha visto, han servido de

modelo residencial para las clases medias quienes tienen la facilidad de instalarse en cualquier contexto urbano. Actualmente las soluciones de vivienda multifamiliar en conjuntos cerrados se encuentran distribuidas en toda la ciudad, si bien algunas localizadas en los confines periféricos del sur u occidente, como efecto de las dificultades económicas de acceso a suelo urbanizable bien localizado, se constituyen en modelos de residencia para quien desee aspirar a vivienda en propiedad, sin importar que en algunos casos como en el sur de la ciudad, se encuentren rodeadas de construcciones populares, pues esta tipología residencial logran convertirse “en bastiones inaccesibles diseñados para aislarse de un entorno considerado hostil, bajo la premisa de autoproverse las condiciones de seguridad” (Jiménez y Torres, 2014, pág. 128).

Siguiendo esta línea, la relocalización de la oferta inmobiliaria residencial verticalizada lleva a que se produzca un nuevo modelo de urbanidad periférica (Beuf, 2012), el cual ha sido resultado de interacciones entre las grandes inversiones de capital privado y público, que sumados a las acciones originarias de los habitantes (las luchas urbanas y las movilizaciones colectivas) y los aportes de capital, han servido significativamente para consolidar las viviendas y el barrio. De este proceso, surge la expectativa del fortalecimiento o maduración de los mercados periféricos, lo que ha permitido ser la clave para que el mercado inmobiliario asuma el reto de penetrar los mercados populares con nuevas estrategias para superar los obstáculos relacionados con la baja capacidad económica, los problemas de seguridad y la convivencia, entre muchos otros problemas que caracterizan a las periferias del sur de la ciudad.

En efecto, los barrios de la periferia se han vuelto espacios de inversión para el mercado inmobiliario que ve estos espacios como un potencial de desarrollo económico o nichos de negocio los cuales les han permitido expandir su capital y continuar obteniendo ganancias de los diversos mercados en los que se ha insertado (Beuf, 2012) como se verá en el siguiente capítulo. Conforme a esto, la localización de la vivienda verticalizada debe cumplir con una serie de requisitos previos para generar buenas rentabilidades y ser exitoso, estos son: la localización, la accesibilidad, el status social que podría generar el vecindario, los recursos urbanos cercanos y por supuesto una demanda específica que está dispuesta a pagar por vivir allí.

Sin embargo, a pesar de las grandes inversiones, existe un conflicto que se reproduce como consecuencia de “la yuxtaposición de una pluralidad de modalidades de producción de los espacios periféricos que genera nuevas identidades y prácticas urbanas que cohabitan e interactúan con identidades y prácticas más antiguas relacionadas con los primeros momentos de formación de los barrios periféricos” (Beuf, 2012, pág. 489) y esto implica que paulatinamente se vayan desarrollando nuevas desigualdades y formas de segregación a escala micro al interior de los barrios, pues la homogeneidad será repartida entre los diferentes segmentos que ocuparan el espacio. En palabras de Beuf (2012, pág.500) se muestra la introducción de un modo de producción «desde arriba» en espacios tradicionalmente producidos «desde abajo». Esta dinámica residencial periférica se retomará en el siguiente capítulo.

3.2.3.1 El desafío de la densificación

Un aspecto importante a tener en cuenta de acuerdo a lo que hasta este momento se ha discutido, es que gran parte de las modalidades de densificación y re-densificación producidas en la ciudad, se han generado a partir de la transformación a escala mínima urbana, es decir, sobre lotes unifamiliares o lotes vacíos que se erigen verticalmente, cuya iniciativa privada, -como se ha venido reiterando a lo largo del trabajo- ha empleado recursos que varían según el grupo socio-económico donde se genera este proceso. No obstante, estas transformaciones a escala mínima o a nivel barrial inciden fuertemente en la (des)estructuración de la densificación de la ciudad (Rincón, 2006).

La producción vertical residencial se encuentra estrechamente vinculada a los procesos de densificación de la ciudad. El desafío, al producir verticalidad es lograr adecuar la densificación en el marco de un proceso de planificación y como alternativa a las formas de crecimiento y expansión de la ciudad. Sin embargo, comprender el fenómeno de la densificación, implica reconocer que su distribución es un acumulado histórico que ha estado sujeto a las etapas de desarrollo urbano, siendo difícilmente reducible a un espacio y tiempo concreto (Alfonso, 2016).

Pero además, alta densificación poblacional no necesariamente se encuentra vinculada a procesos de producción residencial verticalizada. Ahora bien, en la ciudad los procesos

de densificación poblacional han ido a la par de una tradición de la distribución residencial, la cual ha asegurado la localización de las familias más solventes (que siendo un porcentaje mucho menor a familias de bajos y medios ingresos) sobre áreas que mantienen baja densidad. Le Roux (2015, pág. 5 citado en Alfonso, 2016), afirma que a finales de los años setenta la población más rica de la ciudad residía en zonas de baja densidad, las clases medias en alta densidad y las pobres en zonas de densidad media, pero hacia los años noventa, la densificación empieza a concentrarse en la periferia de Bogotá, sobre los barrios de origen informal constituidos originalmente por tipos arquitectónicos que no sobrepasaban la primera planta en condiciones de habitabilidad precarias.

Tal panorama no ha cambiado radicalmente, si se tiene en cuenta la clasificación del ingreso como determinante de la oferta residencial y de la calidad de la densidad. Pero la discusión en torno a la verticalización y su relación con la densificación, lleva a plantear el siguiente interrogante ¿existe un equilibrio de la densidad poblacional producto de la verticalización residencial al interior de la ciudad?

Como se argumentó anteriormente, son las familias o segmentos de ingresos medios y bajos quienes asumen la oferta inmobiliaria residencial existente en localizaciones regulares, así las cosas, actualmente las mayores densidades de población se encuentran en barrios consolidados y de urbanización incompleta, como consecuencia de la máxima ocupación del suelo en detrimento de la adecuación y oferta de espacio público y equipamientos. En contraste, en los sectores de altos ingresos se ha presentado una densificación de superficie construida que no es equivalente a una densificación de población (Rincón, 2006 y Alfonso, 2016).

La respuesta efectivamente es negativa, pues existe un desequilibrio en la densidad y en la forma de producción de la ciudad en torno a ella. La periferia de Bogotá se encuentra desarticulada de los procesos que permiten consolidar un modelo de ciudad global, ya que esta periferia con barrios de bajos ingresos, se densifica desequilibradamente con respecto a otras localidades de la ciudad. Con todo y lo anterior, se puede decir que los procesos de densificación en la ciudad, “no han sido producto de una planificación pensada y realizada en términos de eficiencia, productividad o bienestar para la mayoría

de la población, sino que han prevalecido otras consideraciones” (Rincón, 2006, pág.69) como la intensa participación del interés de quienes construyen en la ciudad.

De acuerdo con una de las hipótesis planteadas, la verticalización ya no discrimina su localización en el espacio urbano: es ofertada en toda la ciudad. Debido a la diversa gama de demandantes, el mercado inmobiliario opta por segmentarse y reacomodarse transfiriendo modelos o copias residenciales que generalmente “terminan siendo versiones simplificadas y empobrecidas del original” (Arango et al, 2013, pág. 121). Pero en definitiva, la masificación de vivienda verticalizada pasa por alto las condiciones de densidad donde se localiza. Así, las menos densas soportan la verticalización con mejores soportes urbanos, mientras las más densas empiezan a acoger este patrón aun en persistencia de precarias condiciones urbanísticas y sociales, como se evidencia en los siguientes mapas y cuadros:

Mapa 8. Licenciamiento por UPZ, 2016.

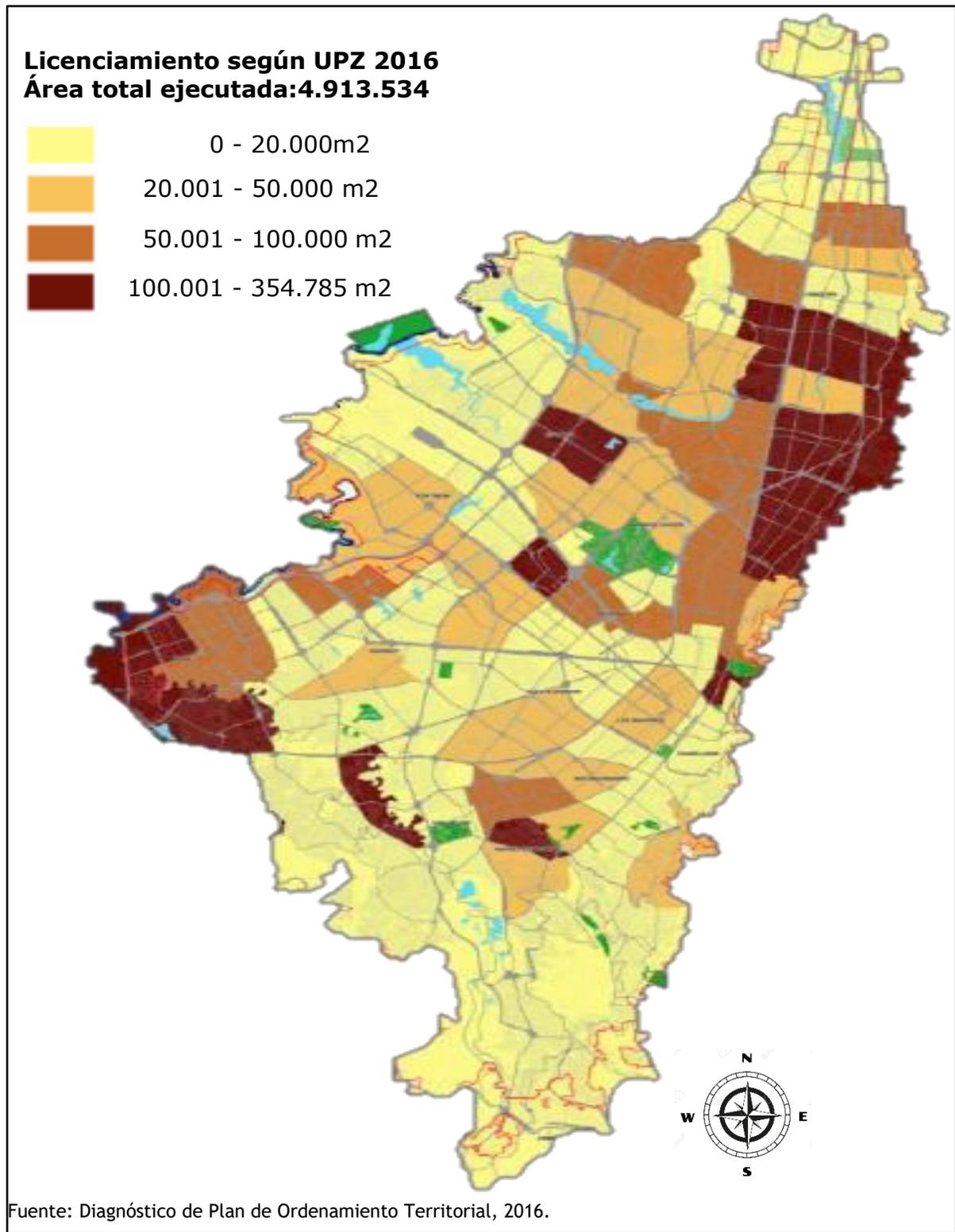


Tabla 2. UPZ con mayor porcentaje de licenciamientos en 2016.

Localidad	Código UPZ	UPZ	Habitantes	Área (ha)	Densidad hab/ha	Porcentaje de apartamentos
1 Usaquén	13	Los Cedros	102.930	672	153,11	88,43
	14	Usaquén	41.417	493	84,06	96,31 ⁸
	16	Santa Bárbara	50.431	459	109,94	
2 Chapinero	88	El Refugio	28.050	336	83,49	98,87
	97	Chicó Lago	25.252	422	59,78	
3 Santa Fé	91	Sagrado Corazón	5.207	146	35,62	95,11 ⁹
7 Bosa	85	Bosa Central	277.713	715	388,60	66,03
	87	Tintal Sur	74.679	577	129,45	58,71
9 Fontibón	110	Salitre Occidental	47.984	226	212,60	99,54
10 Engativá	30	Boyacá Real	140.611	454	309,86	68,49
18 Rafael Uribe Uribe	53	Marco Fidel Suárez	61.535	185	333,46	69,69 ¹⁰
19. Ciudad Bolívar	65	Arborizadora	73.208	306	239,27	62,66

Fuente: Elaboración propia con base en Diagnóstico de Plan de Ordenamiento Territorial, 2016; Expediente Distrital, 2016 y Encuesta multipropósito, 2017.

Teniendo en cuenta que la densidad actual promedio de Bogotá es de alrededor de 210 hab/ha¹¹, UPZ`s periféricas como Bosa Central, Marco Fidel Suárez y Arborizadora superan tal cifra, y como se muestra en el mapa 7 y tabla 2 fueron receptoras de mayor porcentaje de metros cuadrados licenciados para construcción. Además, se prevé que puedan duplicar su densidad teniendo en cuenta que el porcentaje de apartamentos es el tipo de vivienda predominante en estas UPZ`s. Por otra parte, UPZ`s localizadas en el nororiente y en el centro de la ciudad, se encuentran por debajo del promedio de

⁸ Agregando la UPZ 15 Country Club.

⁹ Agregando las UPZ 92 La Macarena y 93 Las Nieves.

¹⁰ Agregando la UPZ 54 Marruecos.

¹¹ Dato tomado de Diagnóstico de Plan de Ordenamiento Territorial, 2016.

densidad de la ciudad, lo que implica que algunos de estos sectores pueden duplicar esta densidad poblacional si se tiene en cuenta el porcentaje de apartamentos registrados en la UPZ 's muchos como resultado de demolición de viviendas antiguas y licenciamiento de nuevos edificios.

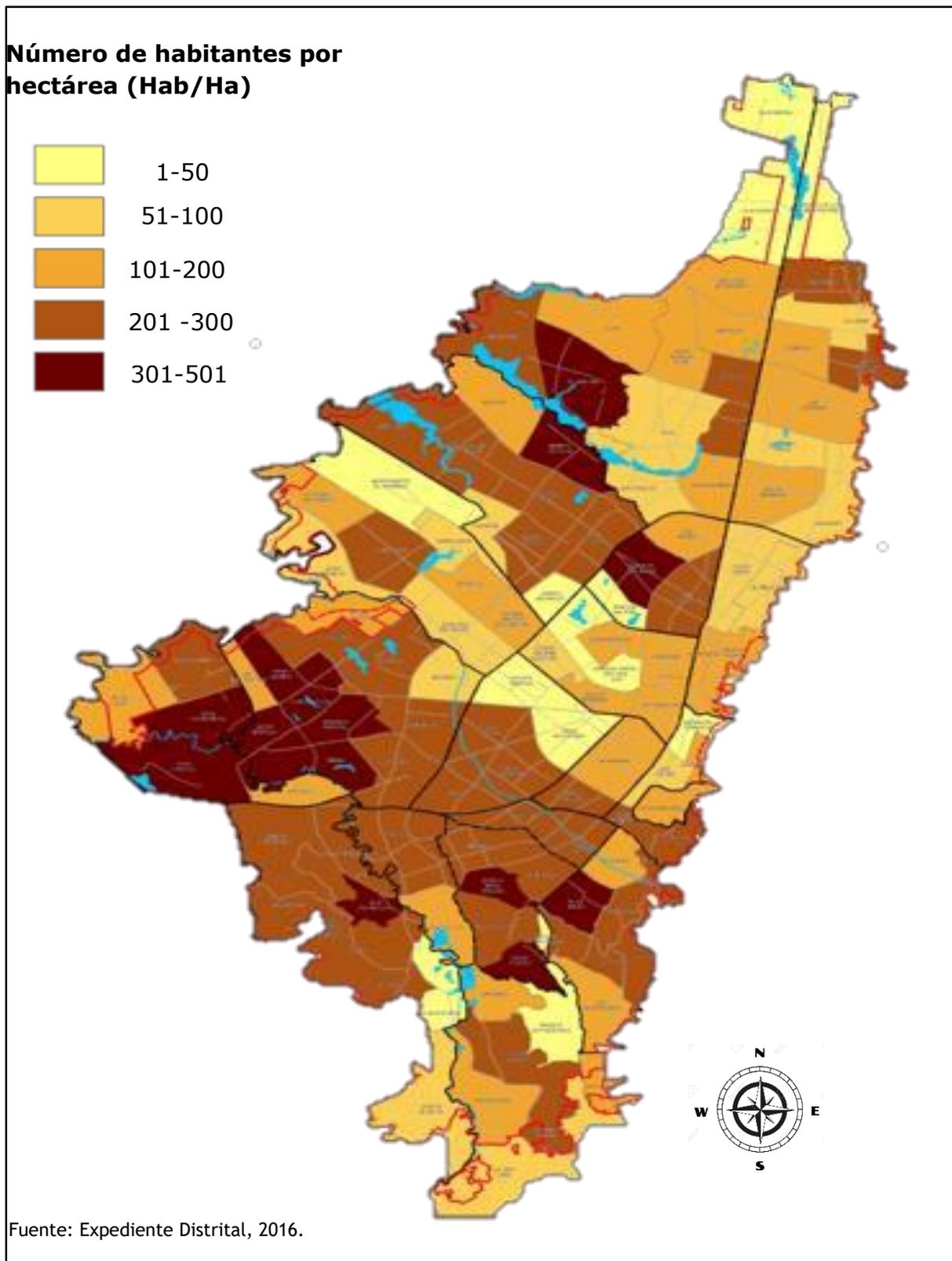
Mapa 9. Densidad de personas por hectárea, por UPZ 2015.

Tabla 3. UPZ con mayor densidad poblacional en 2016.

Localidad	Código UPZ	UPZ	Habitantes	Área (ha)	Densidad hab/ha	Porcentaje de apartamentos
4 San Cristóbal	34	20 de Julio	88.580	263	337,40	59,31
7 Bosa	84	Bosa Occidental	216.765	430	503,66	75,44
	85	Bosa Central	277.713	715	388,60	66,03
8 Kennedy	47	Kennedy Central	134.625	337	399,23	79,84
	48	Timiza	180.880	430	420,22	65,54
	80	Corabastos	77.028	185	417,44	75,21
	81	Gran Britalia	90.549	180	503,32	59,26
	82	Patio Bonito	199.296	317	628,06	74,49
9 Fontibón	75	Fontibón	175.291	496	353,08	
10 Engativá	29	Minuto de Dios	155.452	373	416,47	56,02
11 Suba	28	El Rincón	361.011	710	508,40	67,20
12 Barrios Unidos	22	Doce de Octubre	113.935	336	338,84	73,46
18 Rafael Uribe Uribe	53	Marco Fidel Suárez	61.535	185	333,46	69,69 ¹²
	55	Diana Turbay	70.960	211	335,61	72,25
19 Ciudad Bolívar	66	San Francisco	93.697	179	524,61	64,72

Fuente: Elaboración propia con base en Expediente Distrital, 2016 y Encuesta multipropósito, 2017. Muchas de las UPZ's del cuadro anterior se encuentran constituidas por barrios populares de origen informal, con loteos ilegales y autoconstrucción de las viviendas por desarrollo

¹² Agregando la UPZ 54 Marruecos.

progresivo, estas características han producido altas densidades e inducen a un crecimiento vertical sobre las mismas áreas de ocupación.

Como se aprecia en el mapa 8, las densidades más altas se encuentran en los ejes de expansión residencial de la periferia sur y el occidente de la ciudad, donde, en contraste con el mapa 4, se produce VIS con las áreas privadas más bajas del mercado y en donde se aglomeran altas densidades residenciales y poblacionales por hectárea.

Los grados en las densidades poblacionales, reflejan diferencias en la calidad de vida de los habitantes urbanos. De acuerdo con esta afirmación, las familias solventes prefieren localizarse en zonas de baja densidad, con ventajas dotacionales y próximas a aglomeraciones de actividades terciarias, implicando la agudización de la segregación residencial socio-espacial (Alfonso, 2016). El factor demográfico, además advierte que la densidad constructiva, por ejemplo, en el eje centro, soporta hogares unipersonales, en yuxtaposición con lo que refleja la periferia, donde se localizan los hogares más extendidos.

Mapa 10. Porcentaje de apartamentos por UPZ, 2017.

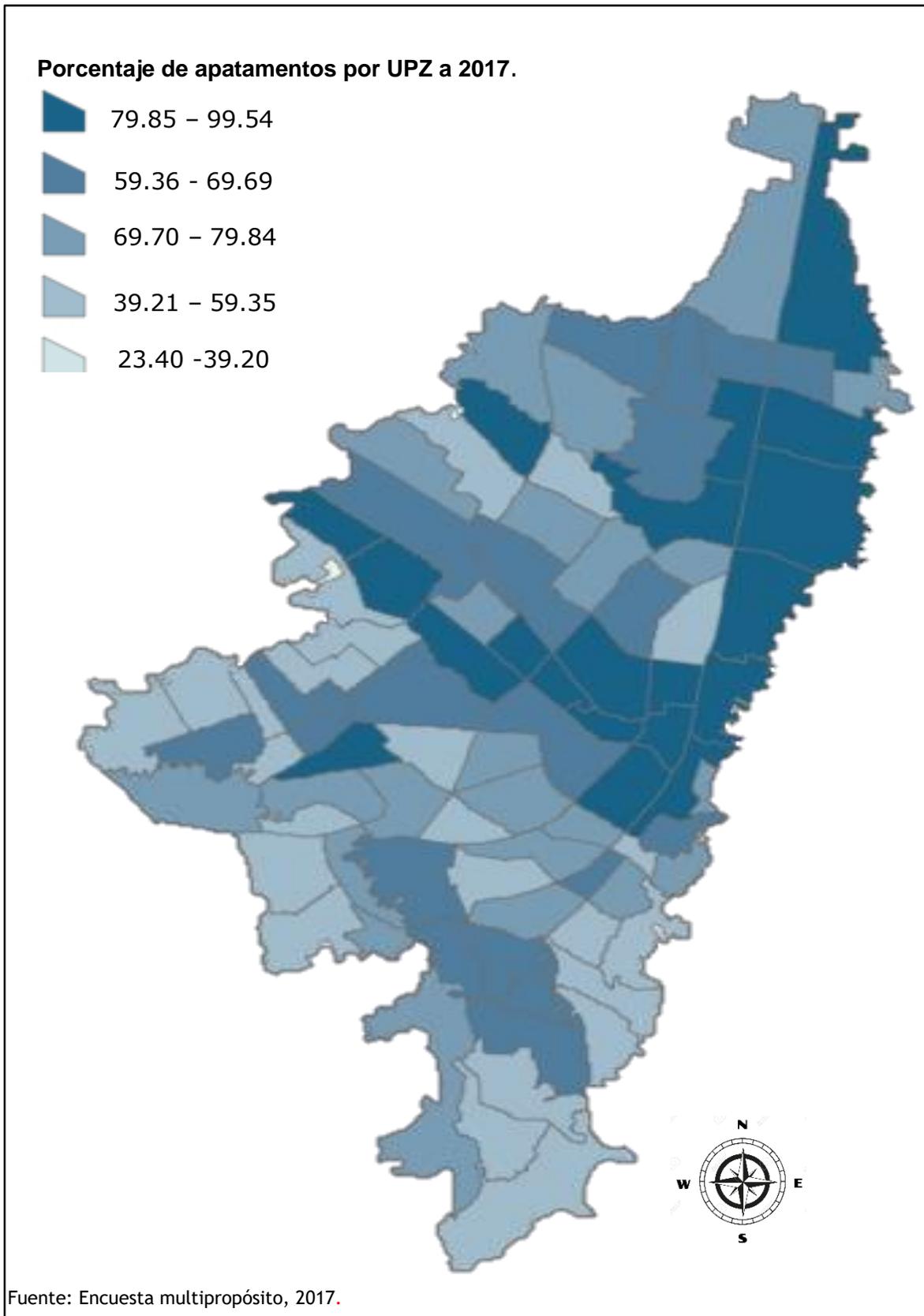


Tabla 4. UPZ con mayor porcentaje de apartamentos en 2017.

Localidad	Código UPZ	UPZ	Habitantes	Área (ha)	Densidad hab/ha	Porcentaje de apartamentos
1 Usaquén	1	Paseo de los Libertadores	4.459	631	7,07	83,31
	9	Verbenal	106.799	356	300,18	
	10	La Uribe	18.274	345	52,93	
	13	Los Cedros	102.930	672	153,11	88,43
	14	Usaquén	41.417	493	84,06	96,31
	15	Country Club	26.520	286	82,37	
	16	Santa Bárbara	50.431	459	111,22	
2 Chapinero	88	El Refugio	28.050	336	83,49	98,87
	97	Chicó Lago	25.252	422	59,78	
	90	Pardo Rubio	35.575	285	124,74	88,13
	99	Chapinero	18.489	159	116,06	
3 Santa Fé	91	Sagrado corazón	5.207	146	35,62	95,11
	92	La Macarena	11.710	86	136,33	
	93	Las Nieves	12.223	173	70,83	
8 Kennedy	47	Kennedy Central	134.625	337	399,23	79,84
9 Fontibón	75	Fontibón	175.291	496	353,08	82,96
	76	Fontibón San Pablo	40.162	360	111,59	83,97
	110	Ciudad Salitre Occidental	47.984	226	212,60	99,54
	112	Granjas de Techo	24.283	478	50,84	94,56
11 Suba	19	El Prado	118.109	433	272,52	85,35
	20	La Alhambra	52.701	285	185,06	83,84
	25	La Floresta	36.507	393	92,78	
13 Teusaquillo	100	Galerías	24.891	238	104,77	88,10

	106	La Esmeralda	25.009	193	129,66	86,56
	107	Quinta Paredes	19.350	174	111,24	85,89
	109	Ciudad Salitre Oriental	49.046	181	271,96	97,34

Fuente: Elaboración propia con base en Encuesta multipropósito, 2017 y Expediente Distrital, 2016.

La densificación por verticalización residencial es la opción más clara para enfrentar el planeamiento de la ciudad. Sin embargo, de la manera en cómo se está alcanzando “le es inmanente una pésima distribución que acentúa la mala distribución del ingreso que ya soporta” (Alfonso, 2012, pág. 298). Basta con ver los mapas anteriores para dar cuenta que la operación segmentada del mercado inmobiliario no enfrenta el desafío de la densificación residencial. Las diferencias en el territorio advierten entonces dos condiciones: por un lado, la densificación es vista como un problema que se resuelve optimizando el uso el suelo en un escenario de agotamiento físico de este, de ahí, el aprovechamiento normativo de las alturas que podría ser un factor que se evidencia en toda la ciudad, pero marcando diferencias sustanciales con las áreas residenciales privadas que se producen, en donde familias de ingreso bajos que habitan VIS y VIP son los únicos quienes soportan excesivamente la necesidad de la densificación, sobre una oferta urbana local inadecuada y precaria.

Por otro lado, la densificación vista como una necesidad de equilibrio en la distribución de esta condición; como se aprecia en el Mapa 8 y en Tabla 1, el aporte al equilibrio de la densificación no es significativo en segmentos de oferta residencial para familias de altos ingresos, donde, además, existe un uso desproporcionado del suelo. De acuerdo con Jimenez & Torres (2014) en su constante huida hacia el norte, las clases altas bogotanas llevan consigo las mejores cualidades de la urbanización y de la edificación, en tanto que las necesidades de movilidad son compensadas con menores tiempos de desplazamiento y con una aglomeración de los empleos cualificados en la misma dirección.

Conclusiones.

En definitiva, se pueden resaltar los siguientes elementos de este capítulo: las tendencias de movilidad espacial en términos residenciales son condicionadas por el efecto de la disponibilidad de ingresos ya sea para acceder en arrendamiento o en propiedad a la vivienda, además de las dinámicas asociadas a la movilidad social (nivel de estudios, estabilidad del empleo etc.), los cuales son elementos que se superponen para dar origen a la selectividad de la migración como detonante a las muy grandes desigualdades en la movilidad y por ende, en la generación de desequilibrios socio-espaciales tan recurrentes en la ciudad actual.

Estas a su vez, dependen de la conservación de los lazos familiares o sociales que permiten afirmar la legitimidad de uso del espacio residencial, sin embargo, son tres los factores que se constituyen como coordenadas las cuales definen y dotan de significado la dinámica de la situación habitacional de las familias. **La estructuración de las relaciones de parentesco**, permite dar cuenta de cómo la composición familiar presiona al mercado inmobiliario por la disposición cualitativa y cuantitativa de oferta residencial con diversas características que se amolden a los comportamientos familiares, además se hace urgente la necesidad de atender el déficit total y la demanda por la formación de nuevos hogares unipersonales o biparentales con y sin hijos, que como se mostró en el gráfico 3, es el de mayor porcentaje en la ciudad.

La necesidad del acceso a la propiedad. Se entiende bajo la idea de que todos en algún momento de nuestras vidas queremos ser propietarios de una residencia. Poseer un bien denota estabilidad económica y seguridad patrimonial, así que para muchos la culminación de la realización personal y familiar es tener una vivienda propia. Si residir en una buena ubicación y un estrato determinado es un asunto que toca con la identidad, amoldarse a **la localización de la oferta inmobiliaria residencial**, es acceder a los atributos del entorno. Como se trató de evidenciar con los mapas y tablas que componen este subcapítulo, hay un desequilibrio en la distribución de la oferta, a saber, la segmentación residencial es tanto resultado como punto de partida de las trayectorias residenciales, pues es el ingreso familiar el que fracciona las características de la localización de la oferta residencial. En pocas palabras, los movimientos residenciales permiten dar cuenta del orden de la ciudad.

Una vez terminado el análisis que se hizo sobre las estrategias de producción inmobiliaria y las estrategias de localización residencial de las familias, a continuación, se presenta el terreno de estudio y la propuesta metodológica con que se cuenta para realizar un análisis concreto de estos fenómenos.

4. La verticalización de la vida urbana y la reconfiguración socio-espacial de la periferia sur de Bogotá

El presente capítulo tiene como propósito alcanzar dos objetivos específicos: por un lado, identificar los cambios normativos que han permitido la verticalización residencial en la localidad de Ciudad Bolívar, y por el otro, reconocer las estrategias y decisiones de localización de las familias residentes en un estudio de caso seleccionado. Para alcanzarlos, se propone en un primer momento realizar una contextualización histórica del poblamiento formal e informal en la localidad, pero otorgándole prioridad a la localización de la oferta residencial formal producto de la asistencia estatal como la realizada por el sector privado. Posteriormente, mediante un rastreo geográfico, se puntualiza la localización de la verticalización residencial con el fin de seleccionar un estudio de caso representativo y como eje de análisis de las hipótesis y planteamientos consignados en el presente trabajo.

4.1 Contexto geográfico

“En el reconocimiento del área de Ciudad Bolívar es importante entender cómo las condiciones del medio natural contribuyen a determinar las características de ciudad e inciden en su rápida o lenta transformación” (Torres, 2005, pág. 123). Es posible entender que la estructura y orden urbano emerge a partir de la materialización de una sociedad en su forma de ocupación en el suelo y los usos que le son inherentes, a partir de estos

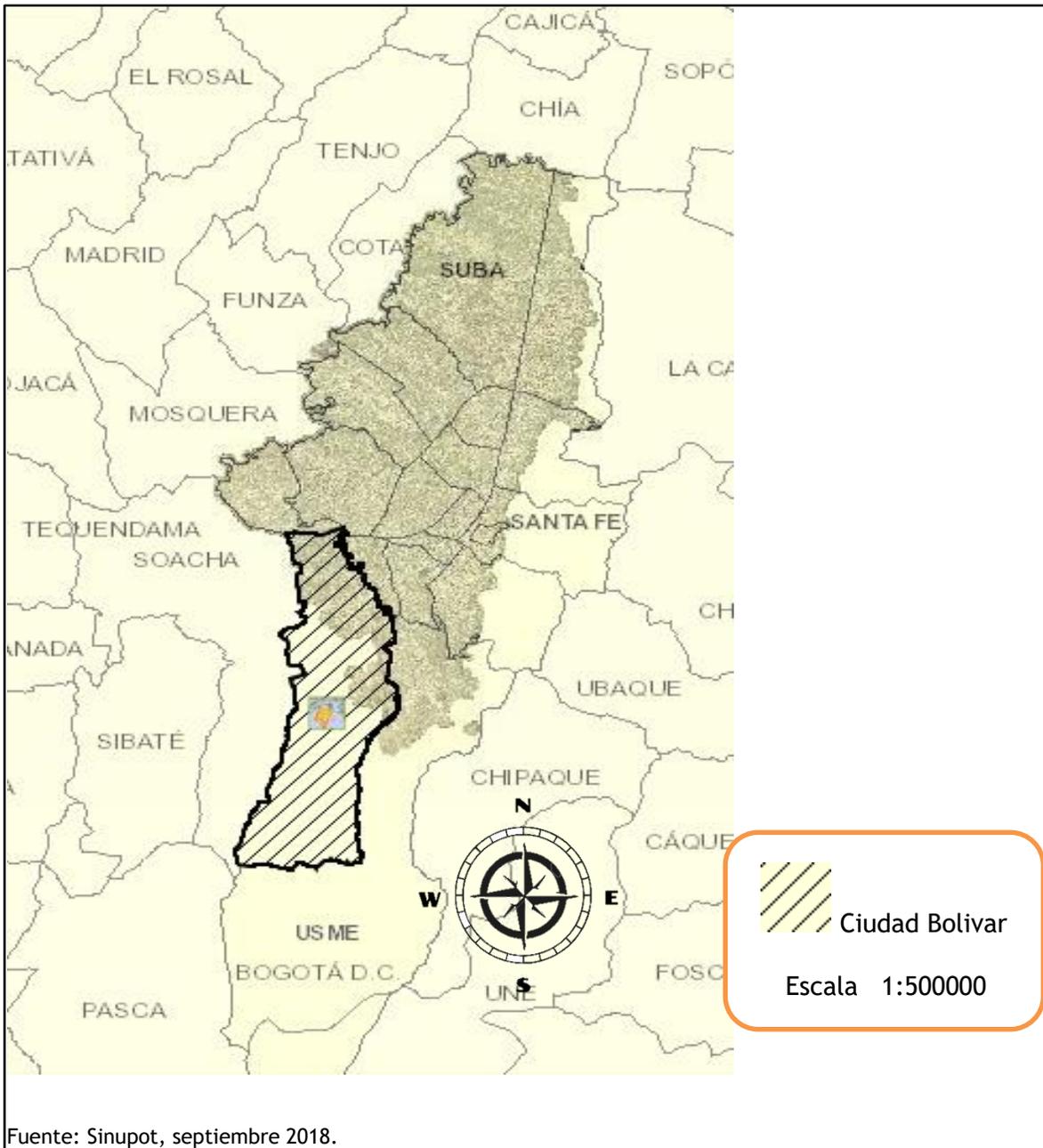
se produce la escala de intensidad de la segregación espacial y la segmentación del mercado ligadas al nivel de ingreso de la demanda y su capacidad de gasto e inversión.

Quienes no logran insertarse en esta lógica, se lanzan a producir otro tipo de ciudad. Un ejemplo ya bastante conocido, estudiado y analizado es la localidad de Ciudad Bolívar, en donde la existencia de procesos “dicotómicos que se generalizan entre lo legal e ilegal, lo formal e informal” dan cuenta de un orden establecido por la sociedad, así como sus leyes y sus patrones de comportamiento, en tanto lo informal apareció como alternativa para los sectores de más bajos ingresos a quienes esta vía se convirtió en la solución más inmediata para acceder, aunque precariamente, a sus propias viviendas y enfrentarse a las consecuencias sociales y espaciales que les ha implicado la apropiación informal del suelo.

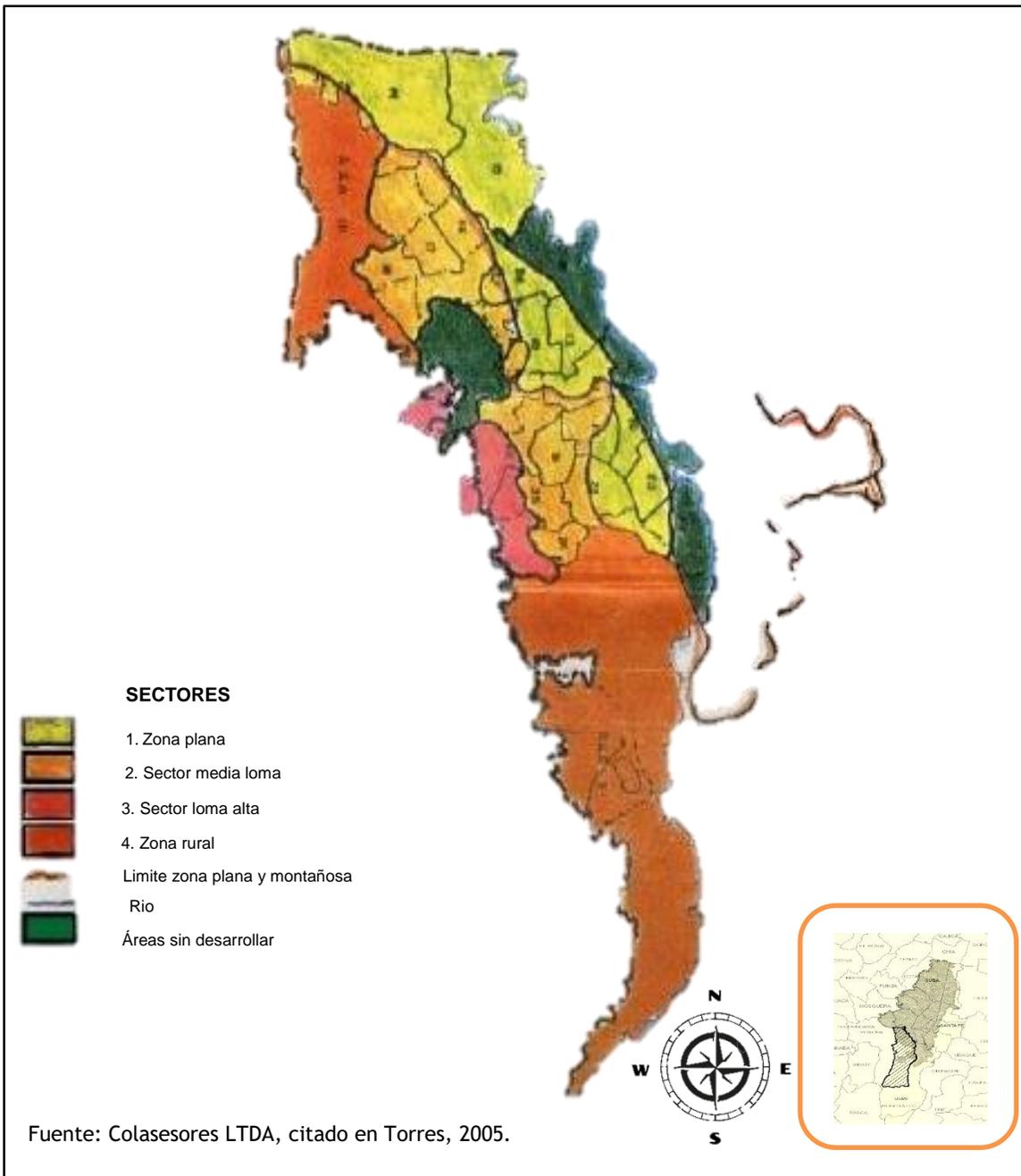
Como se muestra en el mapa 12, la localidad se caracteriza por tener una zona de ladera y una zonal plana. Podría decirse que sobre la zona de ladera es donde se ha localizado la mayor ocupación ilegal de la localidad. Torres (2005), resalta las siguientes características de esta área: inestabilidad de las viviendas localizadas en zonas afectadas por fallas ante efectos sísmicos, amenaza por remoción en masa, mal manejo del suelo en terrenos de alta pendiente que contribuyen a su desestabilización, problemas de contaminación generados por la industria de la construcción, actividades extractivas, condiciones que ocasionan problemas asociados a la calidad del suelo, el agua y el aire como efecto de la falta de cobertura y adecuada construcción de acueducto y alcantarillado, lo cual causa filtraciones de aguas servidas, contribuyendo además a la desestabilización de algunas zonas.

Por su parte, en la zona plana, aunque bastante reducida espacialmente, se han localizado en su mayoría barrios que han contado con aprobación urbanística, sin embargo, también se han desarrollado asentamientos informales con varios años de consolidación que han presentado problemas de riesgo de inundación sobre todo en aquellos barrios que colindan con la zona de desbordamiento del río Tunjuelo (Torres, 2005). A lo anterior se suman problemas asociados con la contaminación de las fuentes hídricas, condición generada por la presencia de industrias y actividades extractivas cercana a las áreas residenciales.

Mapa 11. Ubicación de Ciudad Bolívar en Bogotá.¹³



¹³ La localidad de Ciudad Bolívar se ubica en el sur de la ciudad, y tiene los siguientes límites: "Por el Norte: desde el punto en que se encuentran el río Tunjuelito con la Autopista del Sur, continúa por ésta hacia el Occidente hasta encontrar el límite del Distrito Especial de Bogotá. Por el Occidente: desde el punto en que se encuentra la Autopista del Sur con el límite del Distrito, continúa por éste hacia el Sur hasta encontrar la quebrada Guaduas. Por el Sur: desde el punto en que se encuentra el límite del Distrito con la quebrada Guaduas, continúa por ésta hacia el Oriente hasta encontrar el embalse del Chisacá y sigue por el río Chisacá hacia el Oriente hasta el embalse de La Regadera. Por el Oriente: desde el embalse de La Regadera continúa por el río Tunjuelito hacia el Norte hasta el punto donde se encuentra con la Autopista del Sur" (ACUERDO 14 DEL 7 septiembre de 1983. Alcaldía Mayor de Bogotá. Consejo de Bogotá, en Torres, 2005, pág. 23). "La superficie total de Ciudad Bolívar es de 13.000,3 hectáreas (ha), de estas 3.329,8 ha corresponden a suelo urbano, otras 152,1 ha conforman suelo de expansión urbana y las restantes 9.608,4 ha constituyen suelo rural" (21 Monografías de Localidades, # 19 Ciudad Bolívar, 2011, pág. 6).

Mapa 12. División por sectores de consolidación en Ciudad Bolívar, 1993.

Es importante señalar que la propuesta de estudio de caso se localiza sobre la zona plana y formal, por lo tanto el análisis de las formas de producción residencial se limita a examinar lo acontecido sobre esta área. Sin embargo, a continuación, se presenta un recorrido histórico que permitirá entender las características del proceso de yuxtaposición entre la ciudad formal y la ciudad informal en lo relacionado con la producción residencial. El propósito del siguiente subcapítulo es realizar una mirada panorámica general de este proceso, pretendiendo alcanzar el análisis de dos puntos importantes para entender a cabalidad el estudio de caso propuesto. Para esto, se parte por identificar la génesis de la producción formal residencial tanto pública como privada y el contexto normativo que la ha acompañado, así como el proceso de transición de la producción residencial de tipo unifamiliar a la figura de multifamiliar, lo cual implica no desconocer las características urbanísticas generales de la localidad.

4.2 Proceso histórico de la formación urbana de Ciudad Bolívar

El proceso de poblamiento y urbanización se inició en los años cuarenta al empezar a ocuparse el antiguo reguado indígena de Bosa, cuyo espacio fue fragmentado en varias haciendas. Este mismo proceso de subdivisión se produjo en veredas de Mochuelo y Quiba, entre las más representativas estaba las haciendas La María, Las Manas, Casablanca y Meissen, las cuales a su vez fueron subdivididas a través de procesos hereditarios o fueron vendidas por medio de parcelación y loteo (Torres, 2005).

El acceso a Ciudad Bolívar se hacía por medio de un puente construido artesanalmente sobre la quebrada La Tolosa, pues solo había una vía de acceso en medio de extensos potreros. Los primeros habitantes que llegaron a la zona se ubicaron en la hacienda La María de propiedad de una familia que procedió a vender lotes a bajos precios, allí se formó el barrio Meissen con trabajadores de las fincas vecinas, de las canteras y ladrilleras. Posteriormente fueron llegando otras personas que fundaron los barrios La Despensa, Lucero Bajo o La María, San Francisco, Buenos Aires, La Acacia, México y Alameda, entre otros. Los primeros asentamientos se produjeron sobre la zona plana ya

que había muchos terrenos desocupados y además porque les resultaba más fácil movilizar agua potable desde Santa Lucía, San Carlos y el río Tunjuelo (Torres, 2005) ¹⁴.

A partir de los años sesenta, el asentamiento de un gran número de personas provenientes del exodo migrante de Tolima, Boyacá y Cundinamarca, se produjo sobre las antiguas vías de conexión hacia la hacienda de Meissen y las veredas Mochuelo y Quiba. “Tales asentamientos localizados sobre zona plana, impulsan a su vez asentamientos informales sobre las vías de penetración hacia las canteras localizadas en las zonas de ladera y sobre las vías de conexión de estas mismas veredas” (Torres, 2005, pág. 128).

Dada las grandes concentraciones de población que se localizaban en Ciudad Bolívar a inicios de esta época, a partir de 1965 la gente que iba llegando fue ocupando progresivamente la parte alta, pues la mayoría de los terrenos bajos estaban construidos o ya tenían dueño. De este proceso se crean los barrios Estrella, Tesoro, Lucero Alto y Medio y Capri donde la gente adquiriría lotes comprándole a quienes anteriormente habían invadido o se habían adueñado de las tierras (Torres, 2005)¹⁵. De esta manera el sur “fue frente de expansión privilegiado para los grupos populares” (Alfonso, Hataya y Jaramillo, 1997, pág. 128) y el norte, un espacio reservado para grupos de ingresos altos. Esta dicotomía hasta cierto punto se vio favorecida por la expansión territorial sobre un espacio sin mayores obstáculos naturales lo cual permitió la operación de modelo de segregación socio-espacial bastante marcado (Alfonso, et al, 1997).

En los años setenta esta dinámica se encuentra con sus primeras limitantes. Hacia el sur la ampliación urbana tropieza con barreras naturales como montañas muy empinadas y una gran fragilidad geológica que impuso límites a la expansión. Sin embargo, las barreras naturales no resultaron ser obstáculos determinantes para frenar la ocupación del suelo, antes bien dada la necesidad de vivienda en esta década “[...] la ciudad se extendió y desarrollo hacia el sur, debido a la retención de terrenos en espera de su valorización en el norte y occidente de la ciudad” (Torres 2005, pág. 128), que claramente no serían destinados a familias de ingresos bajos.

¹⁴ Torres, 2005 con base en Periódico Distri-Trazos. Artículo Ciudad Bolívar, Ayer y Hoy. Bogotá, Dic792. Pág 3.

¹⁵ Torres, 2005, con base en COLASESORES LTDA. Encuesta Socioeconómica de Hogares. Bogotá, 1968.

Pero sin duda, fue con la puesta en marcha del Acuerdo 7 de 1979, que tal expansión se produjo sobre las áreas no aptas para la actividad agrícola¹⁶ y catalogadas por el Distrito como aptas para la localización residencial de los habitantes de más bajos ingresos, es decir sobre agrológicas tipo III y IV¹⁷. A la par, se fue desarrollando una urbanización informal impulsada por urbanizadores piratas que ofrecían terrenos a bajo costo, pero sin servicios públicos e incumpliendo las normas mínimas de urbanización (Torres,2005).

Los años ochenta se caracterizan por ser un periodo donde se produjo un gran auge de la urbanización pirata y de los procesos de invasión que ocuparon principalmente la parte media y alta de las montañas. De este proceso de ocupación informal surge un cordón tugurial que da origen a los barrios Naciones Unidas, Cordillera, Alpes, Juan José Rondón y Juan Pablo II, entre otros (Torres, 2005).

Por otro lado, a través del subprograma “lotes con servicios” financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo - BID-, (Acuerdo 11 de 1983) se desarrollaron los barrios Sierra Morena, Arborizadora Alta y Arborizadora baja destinándose un monto total de 33,2 millones de euros (Recorriendo Ciudad Bolívar, 2004; Torres, 2011). Este subprograma hizo parte de un programa general el cual incluyó la elaboración de un plan de ordenamiento general para un área de influencia en Ciudad Bolívar, teniendo como objetivo “generar procesos de integración adecuada entre la función planificadora y los instrumentos y mecanismos de acción, no solamente de las entidades de la administración distrital sino también de los estamentos nacionales, particulares y la misma comunidad ” (Torres, 2011, pág. 266).

¹⁶ Acuerdo 7 de 1979. “**ARTICULO 11:** Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Acuerdo, adóptense las siguientes definiciones: [...] **Áreas de actividad agrológica:** Son aquellas que, según su localización, calidades de suelos y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios”.

¹⁷ “Área Agrológica III, o sea aquella con baja calidad agrológica, accesible al área urbana con pendientes naturales en promedio menores del 25% con posibilidad de dotación por medios privados u oficiales de servicios públicos que no estén previstas como de reserva de ronda de ríos o ambiental”.

Este programa se estructuró con siete subprogramas otorgándole a cada uno un porcentaje de inversión: vías y pavimentos, 25.4%; acueducto y alcantarillado, 17.4%; lotes con servicios, 17.4%; salud, 6.2%; centros de servicios, 5.1%; educación, 15.3%; y, acciones concurrentes, 2.6%. La inversión total en la localidad de Ciudad Bolívar superó el 40% de los recursos inicialmente previstos por el programa, pues además de esta localidad el programa abarcó 11.000 ha correspondientes al 29% del área total del perímetro urbano del sur de la ciudad correspondientes a seis localidades: Bosa, Ciudad Bolívar, Kennedy, Usme, Rafael Uribe y Tunjuelito de las cuales se cuantificaron 1'500.000 habitantes con una inversión 191 millones de euros por parte del BID (Torres, 2011).

El marco normativo que dirigió el proceso de urbanización en estos años estuvo regido por el Acuerdo 7/79 el cual, como se describió en el capítulo II, actuó fundamentalmente como un código normativo de urbanismo en el que un conjunto de procedimientos regulaba las relaciones entre los propietarios, los productores y comercializadores del espacio urbano y el Estado (Salazar, 2007 en Torres, 2011).

Bajo el Acuerdo 7/79, la norma se dirigió al aumento de las densidades constructivas con el uso del bifamiliar (Rango 2: entre 150 y 180 viviendas por hectárea), sin embargo, fue escasa la compensación urbana pública y privada respecto al incremento de las densidades, al contrario, las cesiones para espacio público fueron disminuidas respecto a la normativa previa y represento el porcentaje más bajo respecto a los otros dos rangos de densidades: “[...]17% del área neta, distribuido de la forma siguiente. - Para desarrollos por Agrupaciones o Conjuntos, serán del 10% mínimo para zonas verdes y lo restante para comunales” (Acuerdo 7 de 1979). Lo anterior, sin definir un área para estacionamientos de vehículos privados ni equipamientos colectivos (Torres, 2011).

Con este marco normativo se desarrollaron barrios como Arborizadora Baja, pues dada su localización en zona plana, la urbanización avanzó de forma más rápida ya que la “CVP [Caja de Vivienda Popular] contrató las obras de urbanismo, la construcción de las casas modelo de las diferentes etapas, la edificación de los centros de la construcción y sus bodegas de acopio, y organizó el proceso de trabajo colectivo de autoconstrucción dirigida”. Sin embargo, este proceso se abandonó una vez que “el Estado desmonta la

política pública de producción directa de soluciones habitacionales después de la expedición de las Leyes 2 y 3 de 1991” (Torres, 2011, pág.266, 284).

En tanto, las áreas planas y con mejores condiciones para un desarrollo urbano planificado fueron ocupadas progresivamente por el Estado a través de la Caja de Vivienda Popular y el Fondo Nacional del Ahorro -FNA-. Mientras estas entidades produjeron vivienda y lotes con servicios para el desarrollo progresivo, la urbanización informal también se extendió sobre más de la mitad del área de la localidad como se aprecia en el mapa 12¹⁸. Sin embargo, es interesante ver cómo en el desarrollo de la urbanización de Ciudad Bolívar interactuaron de forma simultánea tres procesos: el de carácter informal por medio de la ocupación del suelo producto de la acción de urbanizadores piratas o la comunidad, la asistencia estatal por medio de la CVP y el FNA, y la localización del mercado inmobiliario privado, el cual aprovechando el bajo costo del suelo y la conexión a las redes de servicios públicos en infraestructuras, se dio a la tarea de producir urbanizaciones privadas en barrios como Madelena, Atlanta y Casa Grande (Torres, 2005, 2011).

A finales de esta década y comienzos de los años noventa la ampliación del cordón tugarial se extendió sobre las zonas más altas y extremas, mientras las áreas libres siguieron desarrollándose urbanísticamente por medio de la acción de los estructuradores urbanos privados formando barrios como Galicia, La Estancia y La Nueva Estancia construidas gracias al apalancamiento financiero del UPAC.

La producción del mercado inmobiliario privado en Ciudad Bolívar.

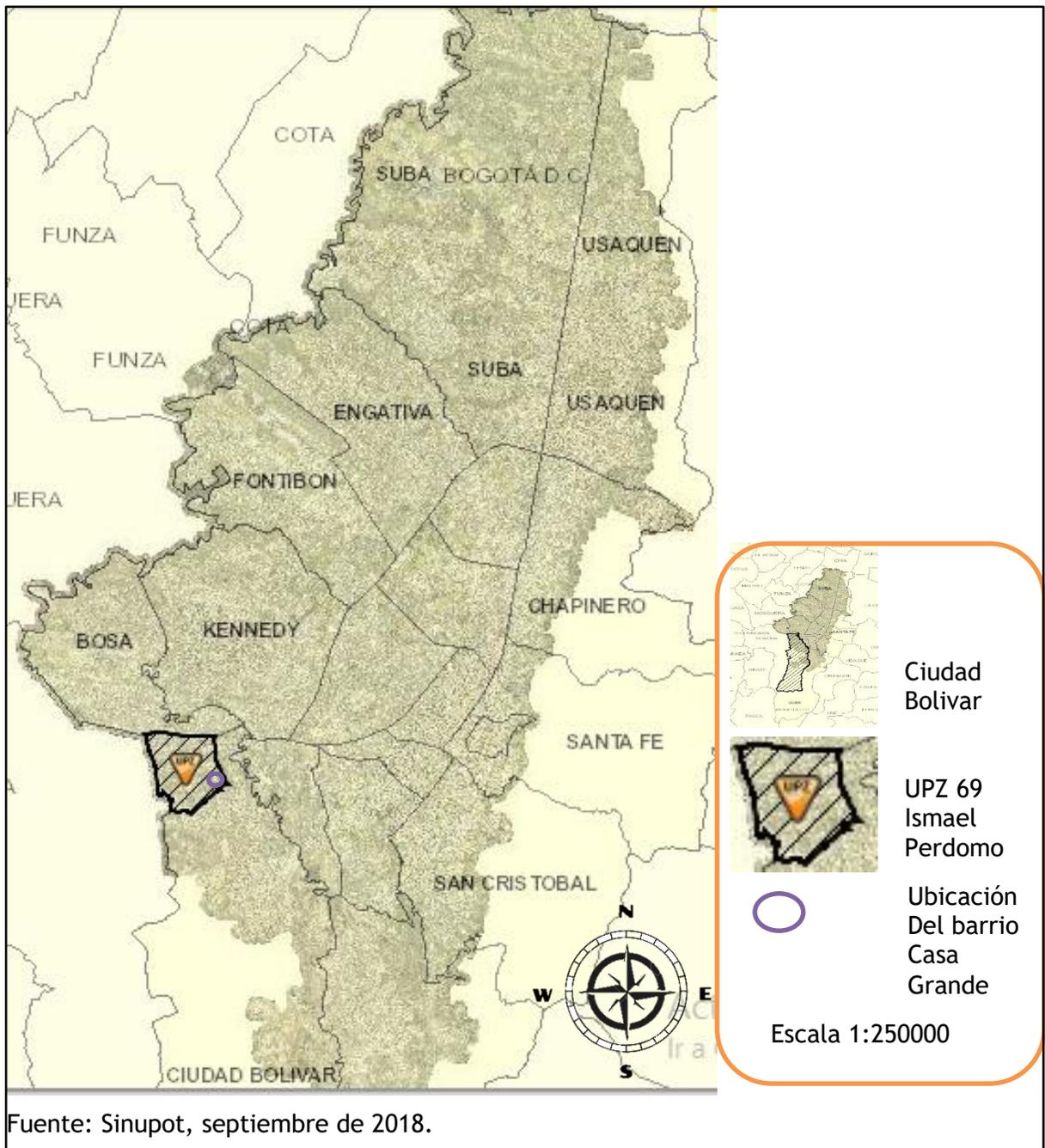
El proceso de producción residencial del barrio Casa Grande por parte de la intervención del mercado inmobiliario privado, es un ejemplo de cómo ha operado este mercado en la localidad de Ciudad Bolívar. A continuación, se realiza una pequeña síntesis del proceso de producción de este barrio, con el propósito es rastrear algunas de las estrategias que ha empleado el mercado inmobiliario y los estructuradores urbanos en el aprovechamiento del suelo y la aplicabilidad normativa, a la hora de la producción residencial, el cual será de apoyo al análisis del estudio de caso propuesto.

¹⁸ Hasta el año 2002, la localidad más afectada por el desarrollo urbano de origen informal es Ciudad Bolívar con 1.308 has, seguida de Kennedy con 803 has y Suba, con 769 has. En el caso de Ciudad BOLIVAR el mayor crecimiento informal se produjo entre las décadas de los 70 y 80 (Torres, 2005).

El origen del barrio Casa Grande se encuentra asociado al desarrollo de un predio en terreno plano de 12,5 has adquirido por la Constructora Bolívar S.A. en los años noventa. Este suelo estuvo por más de 20 años sin desarrollar a la espera de ser dotado de redes e infraestructura de servicios por parte del distrito y a que el espacio urbano y residencial inmediato se desarrollara para reducir los costos de producción del proceso de urbanización y edificación de las viviendas, con lo cual la constructora logró asegurar la ganancia derivada de las plusvalías por este proceso. Esta es una de las estrategias más beneficiosas que implementan los constructores y el mercado inmobiliario en general: “acaparando suelo urbanizable y dejándolo en “engorde” durante muchos años” (Torres 2011, pág. 301).

Lo anterior es un vivo ejemplo de los fenómenos de anticipación especulativa explicados en el marco teórico, donde se reconoce como una práctica que torna al mercado inmobiliario en los estructuradores más dinámicos del espacio residencial urbano. Además, tales anticipaciones han hecho que se erijan como los agentes mejor informados del desarrollo futuro de la ciudad ante los demás actores (Abramo, 2006, 2009 y 2010; Alfonso, 2009).

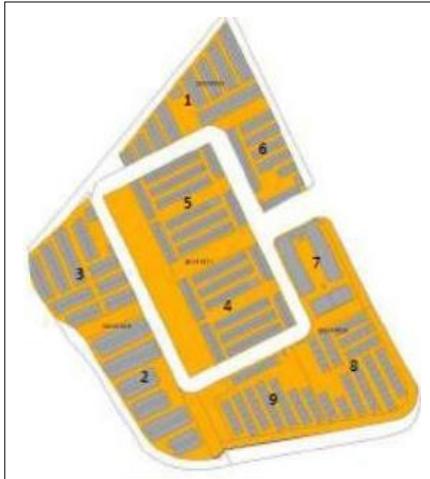
Mapa 13. Localización del barrio Casa Grande.



La Constructora Bolívar S.A tramitó la aprobación de la licencia de urbanismo y construcción para el desarrollo total del predio con el Curador Urbano 4 y con el DAPD en 1994, con lo cual aseguró el congelamiento de la norma. Como se muestra en la siguiente imagen y orto fotografías, el proyecto, una vez aprobada la licencia de urbanismo en

1998, se desarrolló en 9 etapas las cuales se previeron por parte de la Constructora bajo un desarrollo de acuerdo a la fluidez de la demanda y el mercado, para lograr asegurar mayores rentas producto de la ocupación progresiva de las viviendas, así como de las áreas colindantes.

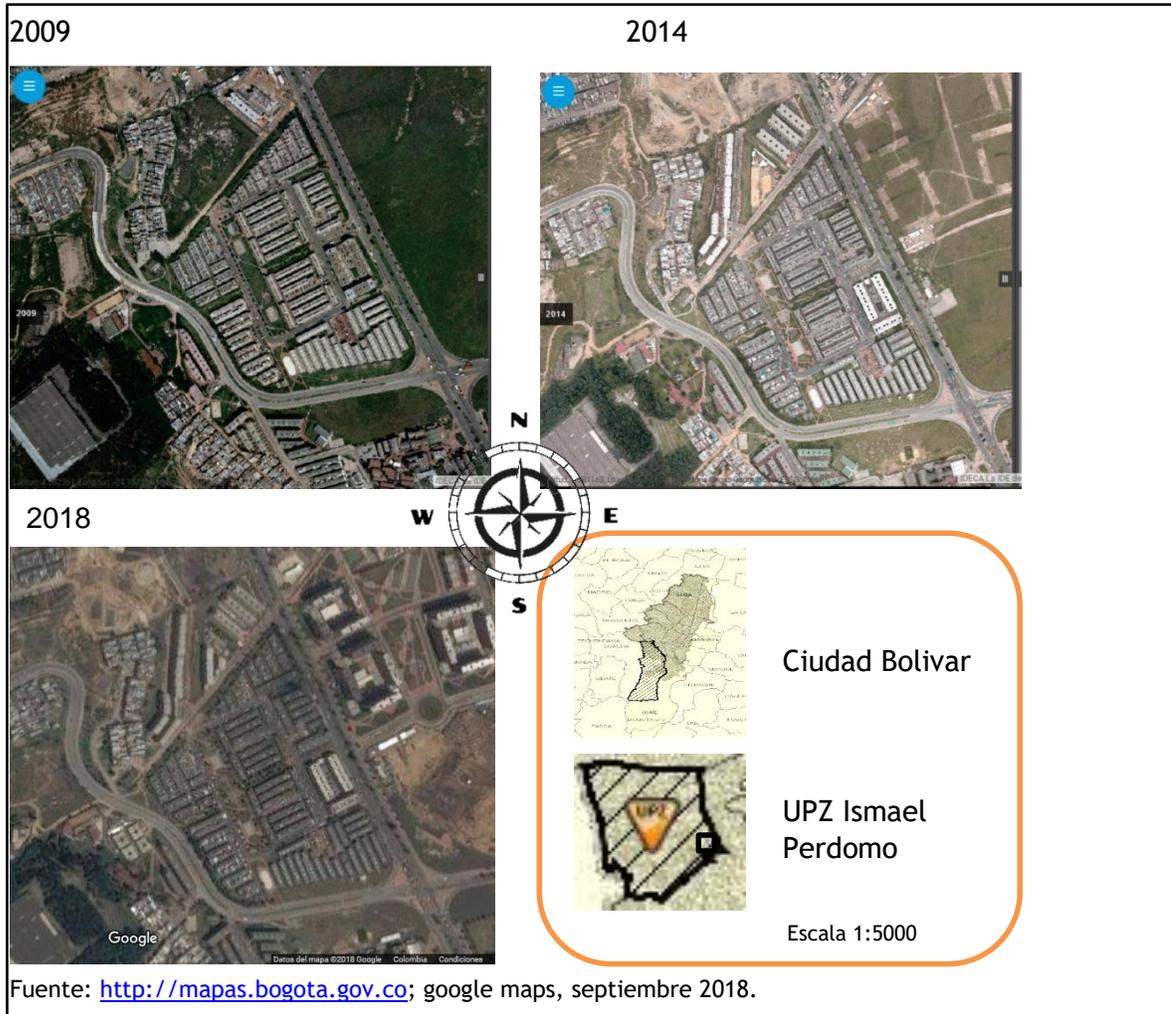
Imagen 13. Etapas constructivas del barrio Casa Grande.



Fuente: Torres, 2011.

Mapa 14. Orto fotos barrio Casa Grande.





La promoción de este proyecto se realizó como Vivienda de Interés Social - VIS con un valor tope de 100 smmlv para el año 1998. Los mensajes sugestivos a través de volantes publicitarios apelaban a la ubicación del proyecto, a los 3 niveles de las casas y al encerramiento como un atractivo para los potenciales compradores (Torres, 2011).

Imagen 14. Promoción inmobiliaria de Casa Grande.



Fuente: Finca raíz, 2000 en Torres, 2011.

El marco normativo que rigió el proceso de urbanización del barrio Casa Grande, fue el Acuerdo 6 de 1990, el cual tal y como se mencionó en el capítulo 2, dio continuidad al código de Urbanismo que estableció el Acuerdo 7/79. En este sentido, Las cesiones de espacio público continuaron disminuyendo respecto a la normativa que ya las había afectado: “entre 17 y 25% máximo del área neta urbanizable, distribuidos en 40% máximo en equipamiento comunal público y 60% en zonas recreativas. Lo anterior, “se contradice respecto a los enunciados generales de esta norma que privilegia el espacio público” (Torres, 2011, pág.307).

Los parámetros que definieron la reducción de las proporciones de las cesiones fueron proporcionales a un incremento en las densidades, sobre todo para viviendas unifamiliares. En estas se redujo el tamaño de la parcela y además la norma permitió liberar el tamaño de las áreas destinadas para la vivienda terminada en agrupación como el en barrio Casa Grande.

Si bien, el diseño de las agrupaciones y las viviendas estuvo a cargo de la Constructora Bolívar, estos fueron variando en la medida en que se fueron construyendo las distintas etapas y de acuerdo a la fluidez de la demanda. Por ejemplo, cambios relacionados con la optimización de espacios, modificaciones en los diseños y en las aturas, en algunos casos se hicieron mediante desarrollo progresivo y bajo la responsabilidad total del propietario (Torres, 2011).

Según Torres (2011), mientras el proyecto era edificado, el tamaño de las áreas iba disminuyendo, en tanto iban aumentando los metros cuadrados de construcción por el incremento de pisos, pasando de dos a tres pisos, como mecanismo para compensar las áreas mínimas requeridas.

En definitiva, estas transformaciones físico-espaciales de las viviendas se tradujeron en múltiples ventajas para el estructurador urbano en obtener un proyecto lo más eficiente y rentable posible. Así, en Casa Grande se terminaron ofertando 25 proyectos tipo de vivienda, que varían de 31,7 m² las de mayor área, a 15 m² las más pequeñas.

El aumento de la densidad de viviendas por hectárea, fue posible por un cambio normativo que permitió a la constructora realizar esta variación, el cual, incluso concedió la construcción de multifamiliares de 6 pisos de altura sin que existiera un aumento significativo de áreas de cesión. El barrio finalmente, lo constituyen 73 manzanas y 2.234 viviendas (Torres, 2011).

4.3 Caracterización de Ciudad Bolívar

ficha Técnica de Ciudad Bolívar

Conformación Administrativa

La Localidad de Ciudad Bolívar fue conformada por medio del acto administrativo del Concejo de Bogotá, Acuerdo 14 de 7 de septiembre de 1983 e inaugurada en 1984 por el Alcalde Augusto Ramírez Ocampo.

Demografía

748.012 Población 2018
 0 -14 años 65.787
 15-19 años 40.676
 + 65 años 38.254

192,324 Hogares 2014
 + de 4 personas 94.667
 3 personas 47.130
 2 personas 30.120
 1 persona 20.409

Indicadores urbanos

13.000 ha extensión
231 hab /ha
3.238 ha suelo urbano
69.608 ha suelo rural
10.291 ha suelo de protección
152 ha suelo de expansión urbana
145.956 total predios

UPZ de la Localidad de Ciudad Bolívar

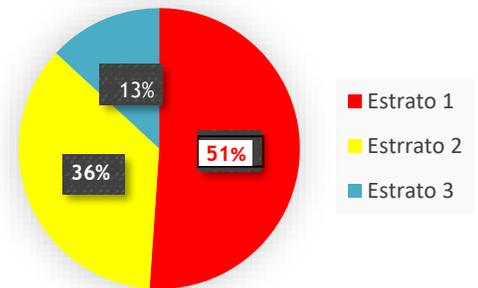
Código UPZ	UPZ	Área (ha)	Superficie en %
63	El Mochuelo	316,7	9,34%
64	Monte Blanco	695,7	20.51%
65	Arborizadora	306,3	9.03%
66	San Francisco	178,6	5.27%
67	Lucero	586,4	17.29%
68	El Tesoro	210,9	6.22%
69	Ismael Perdomo	559,9	16.51%
70	Jerusalem	537,5	15.85%
TOTAL		3393	100,03%

Estratificación

Déficit habitacional

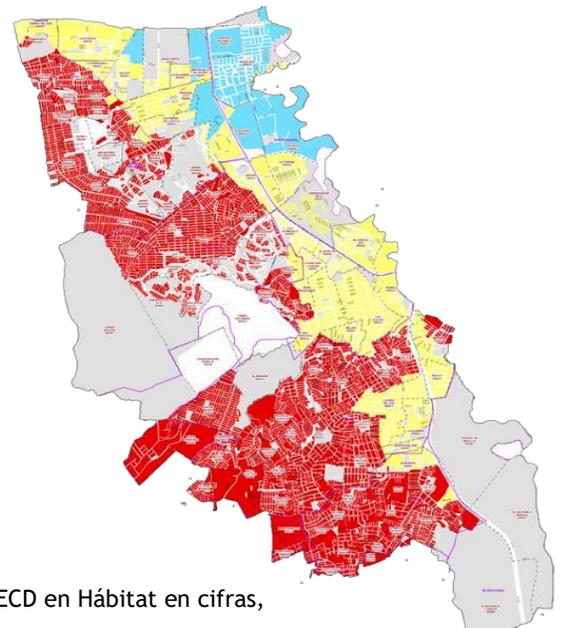
30.795 (16%) Hogares en déficit total
11.922 (6,2%) Hogares en déficit cuantitativo
18.874 (9,8%) Hogares en déficit cualitativo
1.298 Viviendas mejoramiento integral
736 predios reasentados

DESARROLLOS INFORMALES
174 (1.250 ha) Desarrollos legalizados
14 (48 ha) Desarrollos negados
14 Desarrollos en proceso de legalización



Decreto 394 de julio 28 de 2017.

Mapa 15. Distribución de la estratificación en Ciudad Bolívar



Vivienda nueva

AÑO	VIP	VIS	NO VIS	TOTAL
2013	163	736	1.045	1.944
2014	389	2.596	2.222	5.207
2015	244	586	1.521	2.351
2016	689	452	364	1.505
2017	74	479	56	609

Fuente: elaboración propia con base en SDP, 2014, 2018; EMP, 2014; UAECN en Hábitat en cifras, Diagnóstico Ciudad Bolívar, 2018. disponible en

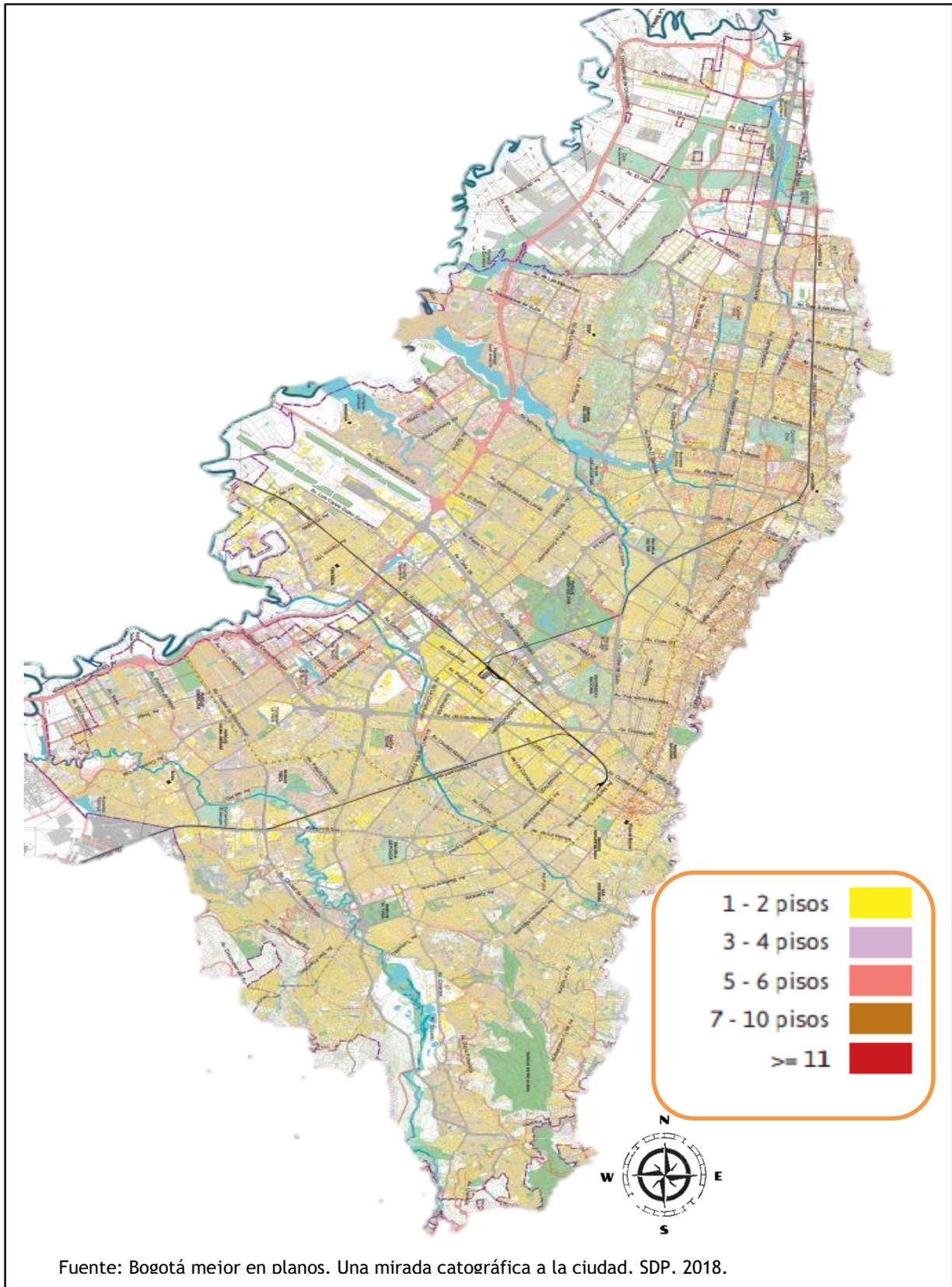
http://habitaticifras.habitatbogota.gov.co/documentos/boletines/Localidades/Ciudad_Bolivar.

Como se muestra en la ficha técnica de la localidad, el estrato 1 es el nivel socio-económico que domina dentro de la estratificación de Ciudad Bolívar. Este estrato se extiende sobre la alta y media montaña, seguido por el estrato 2 el cual abarca tanto la parte plana como de media montaña y en menor área se encuentra el estrato 3, el cual se ubica solamente en la parte plana de la localidad y entre las UPZ´s 65 Arborizadora y 69 Ismael Perdomo. En esta última es donde se ubica el estudio de caso propuesto.

4.4. La verticalización en Ciudad Bolívar

La metodología que se empleó para analizar el proceso de verticalización residencial de Ciudad Bolívar se basa en un análisis cartográfico a partir del plano *Altura en pisos 2016*, del libro *Bogotá mejor en planos. Una mirada cartográfica de la ciudad* (SDP, 2018). Con base en esta información se realizó una visita a campo en donde se identificaron aquellos edificios en conjuntos cerrados que superan los 6 pisos de altura en la localidad.

Mapa 16. Bogotá, altura en pisos 2016.



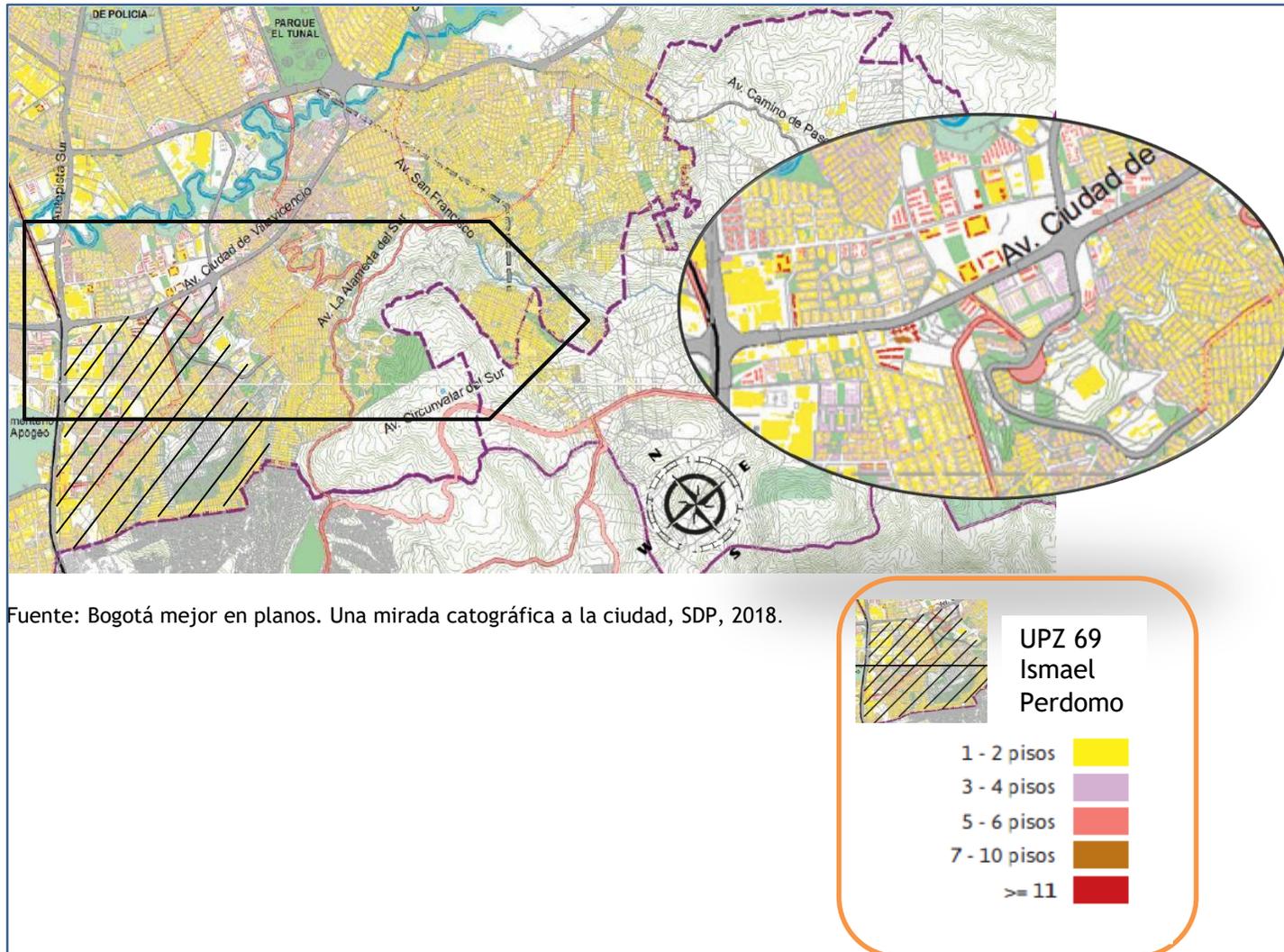
Al realizar un primer análisis del mapa 16 es posible evidenciar cuatro tendencias importantes:

1. De acuerdo con Montenegro (2018), la definición de un centro expandido para consolidar y concentrar la mayor cantidad de unidades económicas y empleo en la ciudad (SDP, 2011), y un centro ampliado como nicho de localización estratégica de empleo y servicios sociales, culturales y financieros, en un perímetro amplio que soportaría mayores densidades (SDP, 2013), hicieron frente al agotamiento inminente del suelo de expansión en el ambiente de discusión sobre la compactación de la ciudad.

Si bien, el Decreto 562 de 2014 surgido de lo anterior, reglamentó una serie de condiciones urbanísticas para hacer renovación urbana y construir edificaciones en gran altura para redensificar entre la calle 127 a la Avenida 1 de mayo y entre la Avenida Boyacá hacia el oriente de la ciudad, estas se licenciaron en zonas consolidadas y barrios residenciales cualificados en las que no era necesario romper con el tejido urbano. Sin embargo, dentro de la vigencia del Decreto se expidieron 901 licencias, de las cuales 189 tenían un índice de construcción máximo de 2.

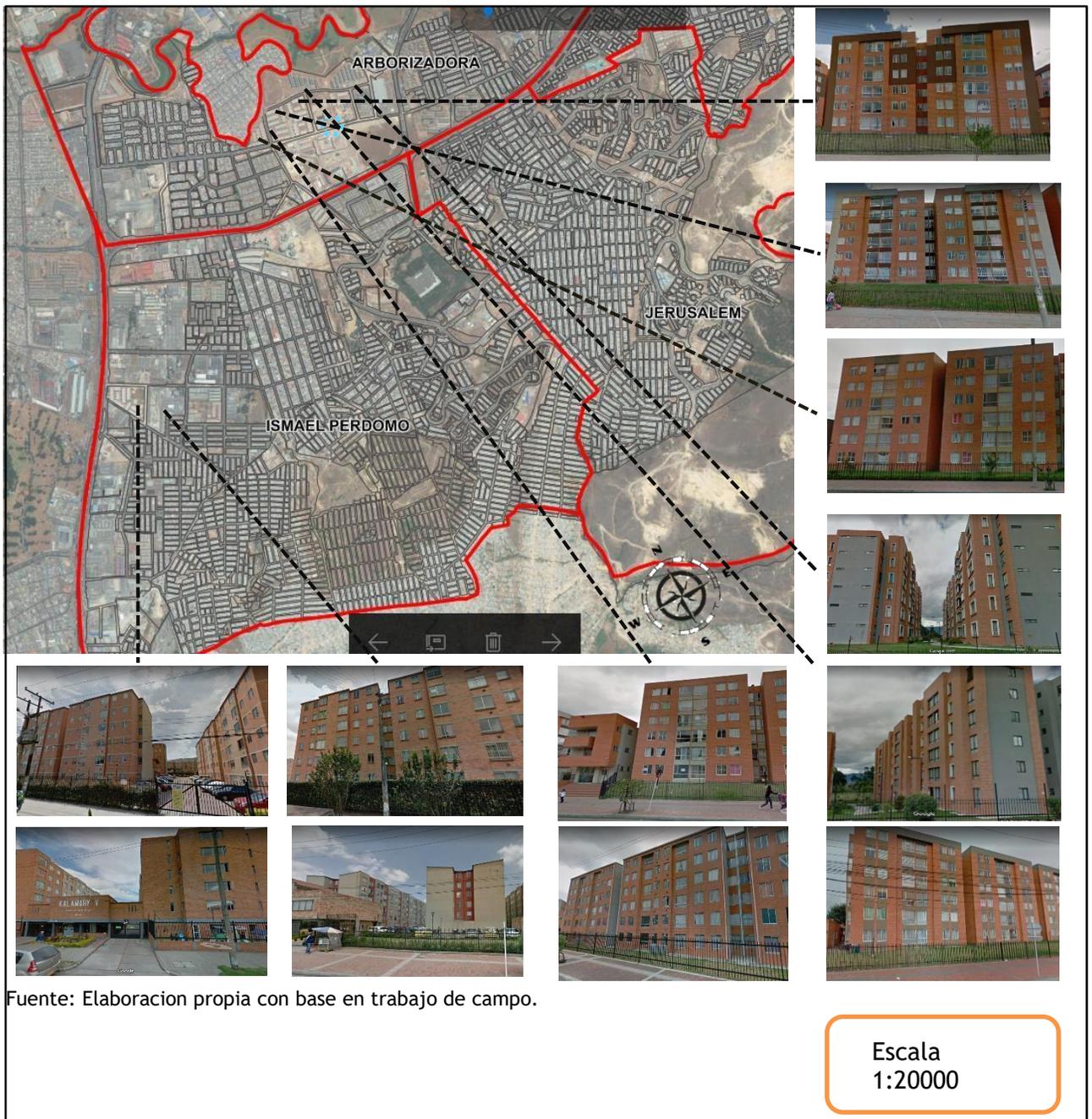
En total los proyectos aprobados sumaban más de 9000 hectáreas con índices altos y superiores. Hasta febrero de 2016, con el Decreto 019 de 2016 por medio del cual se derogó el Decreto 562, se encontraban 2362 licencias en trámite, que aún con la derogación se cobijaban con los derechos adquiridos en el 562. Bajo este escenario y con la anuencia de este Decreto, la injerencia global ha logrado colonizar grandes espacios del centro de la ciudad, por ejemplo: BD Bacatá, (con 67 pisos de altura) del grupo Alfonso Balaguer- una alianza entre arquitectos, ingenieros y empresas inmobiliarias de Nueva York, Barcelona y Bogotá, las Torres Atrio, (con 68 pisos) donde participa el arquitecto británico Richard Rogers (Montenegro, 2018).

2. El eje que parte del centro y hacia dirección norte y nororiente de la ciudad, estos es, Centro Internacional, Chapinero y Usaquén, siguen siendo las zonas en las que predomina la localización de la verticalización sobre otras localidades (capítulo 2).
3. Un ejemplo de la verticalización que sucede en muchas localidades de Bogotá, es Suba. En esta localidad la verticalización residencial se ubica sobre el eje del Transmilenio, sobre la Autopista Norte, evidenciando que esta densificación en construcción no es equivalente a una densificación poblacional. Además tal verticalización es una oferta para familias de ingresos altos, que como se mostró en el mapa 8, densidad de personas por hectárea por UPZ 2015, las UPZ`s contiguas al eje de la Autopista Norte, soportan una densidad media-baja.
4. De acuerdo a lo anterior, si bien, en general predomina una altura baja en toda la ciudad es evidente que una de las estrategias del mercado inmobiliario ha sido construir verticalmente allí donde existe conexión con vías arterias, principales o con el sistema de transporte público masivo. Por ejemplo sobre la calle 26, la Avenida Ciudad de Quito, Avenida Ciudad de Villavicencio y la Avenida Centenario, confirmando la tendencia presentada en el mapa 9, porcentaje de apartamentos por UPZ, 2017.

Mapa 17. Verticalización residencial en Ciudad Bolívar.

Una vez realizada la identificación de la verticalización residencial en Ciudad Bolívar se consolida una tabla con datos de ubicación acerca de los edificios encontrados en el trabajo de campo, encontrándose que la mayoría se localizan en la UPZ 65 Arborizadora y la UPZ 69 Ismael Perdomo y sobre el eje de influencia de la calle 68 o Avenida Ciudad de Villavicencio y la Autopista sur (ver Anexo B).

Imagen 15. Edificios entre 6 a 10 pisos de altura en Ciudad Bolívar, UPZ 69 Ismael Perdomo.

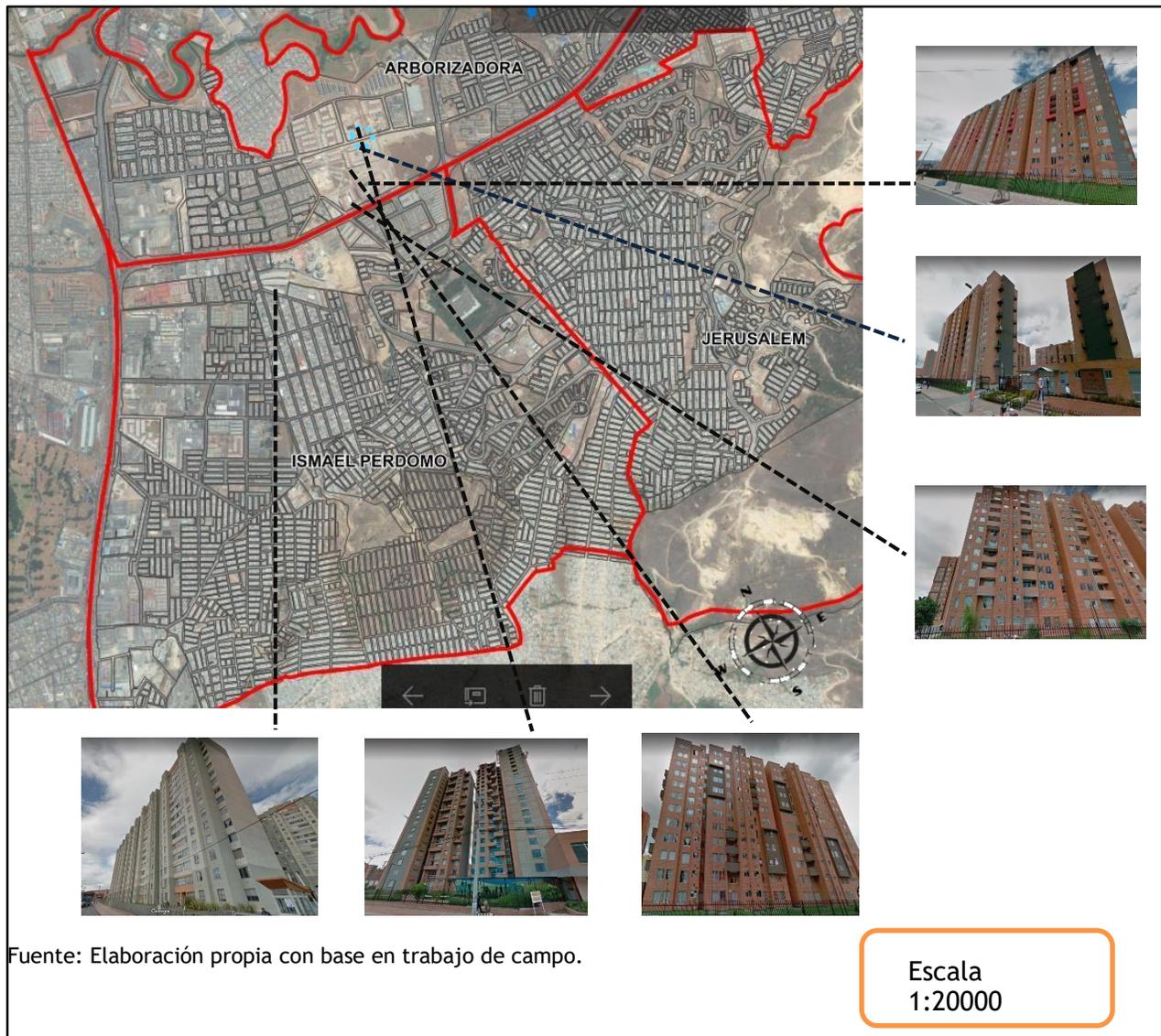


Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Escala
1:20000

Estos conjuntos residenciales localizados sobre la UPZ 65 Arborizadora, se encuentran asociados el tartamiento de desarrollo (Decreto 327/2004). Sobre esta área han intervencido varias constructoras (Anexo B) las cuales mantuvieron un patrón residencial que no edifica mas de 6 pisos de altura.

Imagen 16. Edificios entre 10 y 20 pisos de altura en Ciudad Bolívar.



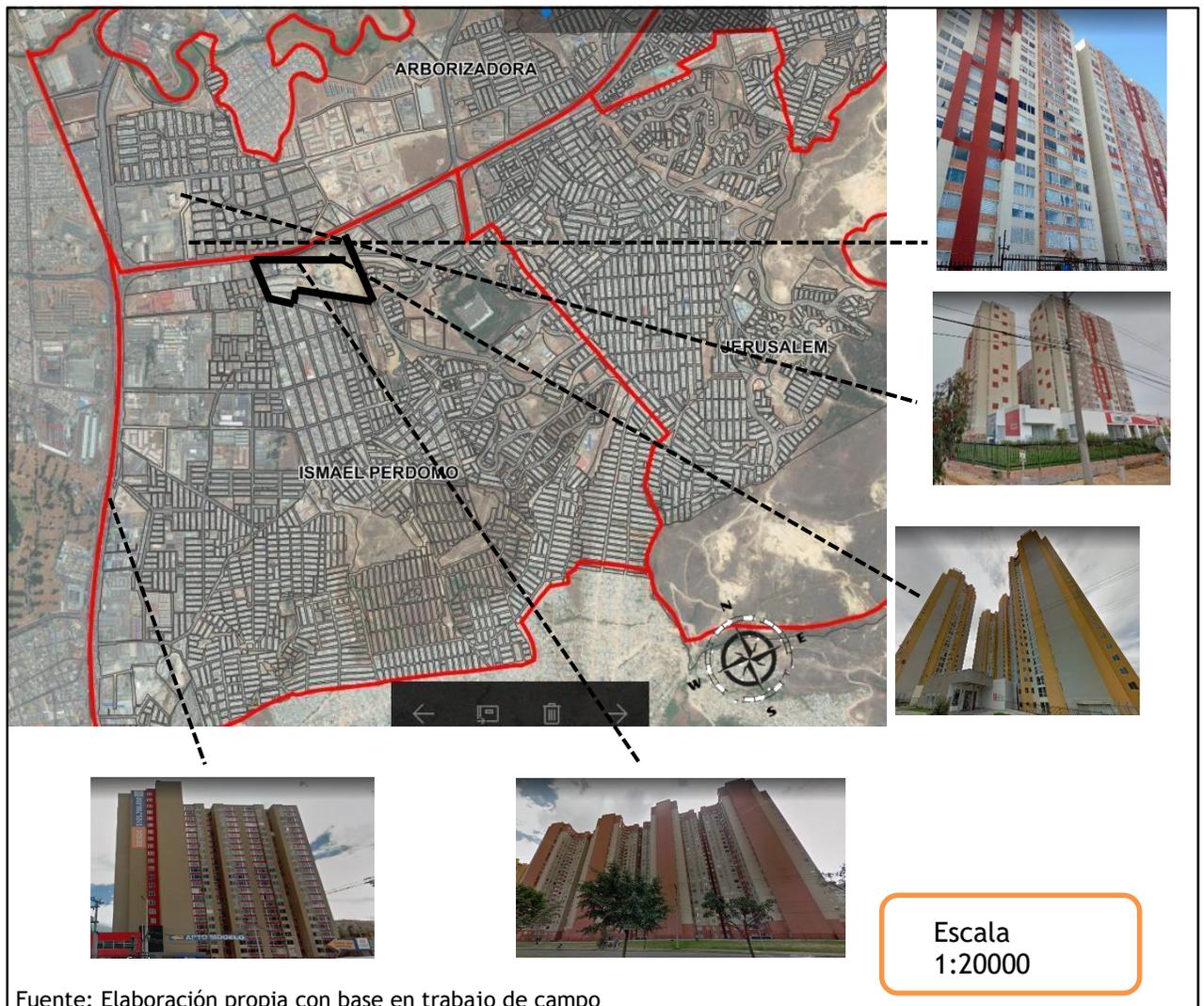
Estos edificios también se encuentran asociados al tratamiento de desarrollo, sin embargo su altura obedece al aprovechamiento o a la concesión de la norma, la cual les permite un índice de edificabilidad de acuerdo a la ubicación del proyecto¹⁹:

¹⁹ Artículo 26. Decreto 327 de 2004.

Tabla 5. Edificabilidad según Decreto 327.

RANGO	UBICACIÓN	ÍNDICE DE COSNTRUCCIÓN BÁSICO	DE	ÍNDICE DE COSNTRUCCIÓN MÁXIMO
Rango 1	<ul style="list-style-type: none"> • Sobre corredores regionales de integración. • Sobre ejes de la malla vial arterial principal. • En áreas de centralidad. 	IC: 1,00		IC: 2,75

Imagen 17. Edificios entre 20 y 30 pisos de altura en Ciudad Bolívar.



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

Estos edificios, al igual que los anteriores se construyeron con tratamiento de desarrollo y cumplen con los criterios del rango 1 sin embargo, su altura estuvo asociada al índice de construcción máximo permitido por la norma: IC. 2.75.

De los anteriores proyectos, se ha hecho un filtro de alturas máximas de la Localidad para poder analizarlos como estudios de caso. Los indentificados responden al proyecto PARQUE CENTRAL BONAVISTA ETAPA 1, 2 Y 3 de 15, 27 y 30 pisos de altura respectivamente, localizados en la UPZ 69, sobre en el poligono señalado en la imagen anterior.

A continuación se presenta una ficha técnica del estudio de caso seleccionado:

Imagen 18. Proyecto PARQUE CENTRAL BONA VISTA.



Parque Central BonaVista 1



18 torres de apartamentos
15 pisos de altura
1.080 unidades de vivienda

Parque Central BonaVista 2



6 torres de apartamentos
27 pisos de altura
1.296 unidades de vivienda

3.876 VIVIENDAS
11.628 habitantes*
6% de la población de la UPZ-
188.751 habitantes UPZ 69**

Torres de BellaVista



5 torres de apartamentos
30 pisos de altura
1.500 unidades de vivienda

*3,1 Personas por hogar, Bogotá. Cálculos SDP, 2018.
 **Encuesta Multipropósito, 2017.

4.5 Decisiones y estrategias de localización residencial: oferta y demanda

4.5.1 La localización de oferta inmobiliaria residencial

Para el análisis de las decisiones y estrategias de localización residencial por parte de los estructuradores urbanos, en este caso el Grupo AR Construcciones en la localidad de Ciudad Bolívar, se realiza por medio de la información contenida en las licencias de construcción y en entrevistas realizadas a personas asociadas al gremio de la construcción y al mercado inmobiliario²⁰. Lo anterior, a partir de la clasificación en cuatro categorías de análisis surgidos del enfoque heterodoxo explicado en el marco teórico, los cuales son: La anticipación especulativa del orden espacial futuro de la ciudad, la coordinación de las convenciones urbanas, la circulación de rumores relativos a los atributos que configurarán los espacios residenciales y la verticalidad residencial como innovación socio-espacial.

Las cuatro categorías se proponen con el propósito de dar cuenta de la primera hipótesis planteada: la segmentación residencial de Bogotá es producto del despliegue de las estrategias del mercado inmobiliario para configurar un orden socio-espacial fragmentado. Como se explicó, en estas estrategias ha intervenido históricamente no solo una visión económica que obedece a las leyes del mercado y normativa relativa a los usos y aprovechamiento del suelo urbano, sino, además, a las condiciones sociales de su producción y ocupación en el sentido de que se le ha otorgado una valorización diferencial al espacio urbano, es decir, un valor simbólico de acuerdo a las representaciones sociales que sobre él se han tejido.

²⁰ Debido a la dificultad por conseguir acceso a entrevistas de parte de la constructora Ar, se propone el análisis por medio de las licencias de construcción y las entrevistas realizadas a diferentes personas asociadas al gremio de la construcción y el mercado inmobiliario realizadas por Salas (2008) en el marco de su tesis doctoral “Segregación residencial y producción de vivienda en Bogotá, entre imágenes y realidades”.

La anticipación especulativa del orden espacial futuro de la ciudad.

La licencia de construcción del proyecto PARQUE CENTRAL BONAVIDA se expidió el 17 de noviembre de 2010 bajo el desarrollo de tres etapas residenciales. El área bruta del polígono es de 103.481,76 m² con un área neta de 97.600,78 m². Como es un área inferior a 10 has no requirió de Plan Parcial.

El Único registro de propiedad que se encontró confiere a la Empresa inmobiliaria *Forero, Gladel y Cía* como dueños de este polígono hasta el año 2009 cuando es adquirido por la constructora AR.

Como se puede apreciar en las ortofotografías estos terrenos estuvieron por un largo periodo de tiempo explotados con uso de parqueaderos, hasta que se construye el colegio Maria Mercedes Carranza y los primeros conjuntos residenciales. Un aspecto importante para destacar, es el desarrollo urbano contiguo al polígono. Como se aprecia en las ortofotografías la urbanización progresiva de proyectos de apartamentos y casas en conjuntos cerrados sobre el barrio Madelena, fue producto de la intervención de pequeños urbanizadores privados que aprovecharon la tierra vacante para urbanizaciones de baja densidad.

Mapa 18. Orto fotos del polígono de localización del proyecto PARQUE CENTRAL BONAVIDA.





La urbanización residencial de este sector, se podría asociar - sin ser determinante- a la gran expectativa que generó en el mercado inmobiliario la entrada en vigencia del POT con el Decreto 619 de 2000. En este Decreto se determinó que la localidad de Ciudad Bolívar se integraría con el resto de la ciudad mediante una centralidad de orden regional y con dos operaciones estratégicas, en las cuales se pretendía consolidar la industria, el comercio y la vivienda. Así mismo, planteaba la mejora de las áreas urbanas por medio de la recuperación de elementos de la estructura ecológica principal, y las áreas residenciales se adecuarían con la dotación de servicios públicos, la construcción de vías, y la provisión del sistema de transporte. Por lo anterior, las centralidades urbanas de Las Delicias- Ensueño, San Francisco y Casa de Teja tendrían un papel importante para esta intervención.

Los proyectos que propuso el POT del 2000 para la Localidad se clasificaban en: i) intervenciones sobre la Estructura Ecológica Principal (en Sierra Morena, Arborizadora Alta, Pasquilla, rondad del Río Tunjuelo, entre otros); ii) sobre la Estructura Funcional y de Servicios (las construcciones de la Av. Alameda del Sur, Av. Circunvalar del Sur, Av. Jorge Gaitán Cortés y alcantarillado, asi como infraestructura de acueducto y agua potable con redes matrices en Quiba, Jalisco y Monteblanco, entre otros); iii) intervenciones en parques (Arborizadora Alta, Sierra Morena, Meissen, Candelaria La Nueva, La Estancia, Lucero Bajo, Tanque el Volador); iv) espacio público (andenes, separadores, plazas y jardines); y v) ciclorrutas, troncales y estaciones de Transmilenio (NQS y Autopista sur) (CTPD, 2016).

La localización centralidad Delicias- Ensueño colinda con el polígono de estudio. Con esta cntralidad se previó potenciar la actividad a su alrededor a partir de una estación de intercambio regional de trasporte localizado sobre la Autopsita Sur, con el objetivo de impulsar el empleo, el tejido residencial del sur y la mejora de la conectividad, además de sacar del abandono y marginalización amplias zonas de la Localidad. Estos proyectos en general configurarían una localidad más amable, menos contaminada, con mejor oferta de bienes y servicios con el fin de brindar una mejor calidad de vida para sus habitantes. (CTPD, 2016).

Con la modificación del POT en el año 2003, (Decreto 369) y la compilación en el año 2004 con el Decreto 190, las centralidades y las operaciones como proyectos estratégicos de la Estructura Social y Económica adquirieron una función más precisa. La centralidad Delicias-Ensueño localizada sobre áreas altamente comerciales e industriales, pretendía recualificar las actividades económicas y promovía una mayor vinculación de servicios con el sur oriente de la región; además diversificaría y aumentaría la oferta de productos y servicios en el área colindante con el propósito de allegar mayores oportuidades de empleo, accesibilidad, movilidad, equipamientos sociales, comercio y de servicios en general.

Importante fue la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal- UPZ-, como una herramienta de ordenamiento territorial de escala intermedia donde se definieron las intervenciones prioritarias, los tratamientos, los usos del suelo, la edificabilidad, las áreas de actividad y la normativa general aplicada a cada UPZ. Con esta reglamentación

normativa se podría argumentar que el mercado inmobiliario redujo el grado de incertidumbre frente a la configuración futura de la ciudad ya que pudo controlar y ajustarse a los criterios normativos de uso del suelo e introducir nueva oferta de vivienda para todos los segmentos socioeconómicos:

“Nos tiene encadenados porque resulta que las UPZ’s no están determinadas para todos los sectores y uno no sabe cuándo van a salir [...] la falta de claridad del POT a través de UPZ’s nos tiene amarrados porque para nosotros es muy difícil decidir qué lote compramos, porque es muy fácil saber qué normas lo cobijan. Las normas que cobijan los lotes hoy en día uno no las entiende y están frenando nuestras decisiones de inversión. Y sé que hay constructores que se han metido en la grande por desarrollar cosas que no cumplen con la norma, o por comprar un terreno que supuestamente era para cierto tipo de desarrollo y a última hora le dicen: no, usted no puede desarrollar ahí todo lo que pensaba desarrollar, sino que toca bajarse, entonces ha sido muy difícil para los constructores la demora en la implantación de las UPZ’s y la falta de claridad en el último decreto 327, que da unas opciones de aumentar el área construida pero bajo ciertas condiciones y esas condiciones no son fáciles de cumplir, ni claras” (Presidente de una constructora privada. Salas, 2008, pág. 299).

En definitiva, los proyectos de la localidad no han tenido un desarrollo muy importante, como tampoco las operaciones estratégicas ni las centralidades tuvieron un alcance de ejecución. Por el contrario, las áreas destinadas a la consolidación de estos proyectos fueron licenciadas para uso residencial en altas densidades, como se muestra en el anexo B. Las expectativas del ordenamiento, fueron una estrategia que empleo el mercado inmobiliario y los estructuradores urbanos para canalizar la demanda hacia nuevos espacios que antes no eran pensados para alojar familias diferentes a las que tradicionalmente habían colonizado la localidad.

Coordinación de las convenciones urbanas.

Como se describió en capítulo precedente la segmentación de la demanda de vivienda es considerada como el factor que dirige la distribución socio-espacial de la oferta. Esta

idea da cuenta que el mercado inmobiliario y los estructuradores urbanos consideran que se encuentran “forzados” a no producir sino lo que los hogares aspiran cuando están buscando vivienda propia. En este sentido la relación precio- localización es un factor determinante para saber a quién va dirigida la oferta:

“[...] para familias de menos de dos salarios mínimo, para este tipo de vivienda tenemos que buscar un suelo muy barato, y si nosotros vamos a una zona que ya está habilitada urbanamente en infraestructuras vamos a encontrar un suelo muy costoso, por eso tenemos que intervenir [...]” (Productor del sector privado. Salas, 2008, pág. 233).

Este discurso se encuentra asociado con el fenómeno de la segregación y la estratificación residencial. Como se ha explicado, el concepto de convenciones urbanas permite darle profundidad a estos fenómenos pues la introducción de convenciones urbanas se convierte en el motor que permite la reducción de riesgos e incertidumbres en la introducción de bienes residenciales y en las decisiones de localización residencial de las familias, además para que esta sea efectiva debe reunir a familias que compartan el mismo nivel de ingresos debido a los efectos positivos de la sinergia producida entre ellas:

“No voy a hacer una cosa que no voy a poder vender. Entonces la ciudad no ha ido abriendo, ante, digamos, la decisión de decir bueno, ustedes construyen y la gente de estrato alto se acostumbra a vivir al lado de abajo, para que eso suceda va a pasar mucho tiempo” (Directora en una entidad del gremio de la construcción. Salas, 2008, pág. 235).

De acuerdo con lo anterior, la confianza depositada en una convención urbana permite orientar el encuentro entre la oferta y la demanda como un mecanismo de coordinación espacial que asiente la modificación de la reconfiguración residencial. Por ejemplo, en las licencias de los conjuntos residenciales analizados, la constructora opto por destinar la totalidad del área útil del proyecto, 46, 963,81 m² a Vivienda de Interés Social de estrato 2. Esto se entiende en la medida en que es problemático producir vivienda comercial o Frech I en un contexto tan homogéneo social y económicamente como Ciudad Bolívar dada la incertidumbre en la recepción de la posible demanda. Sin embargo,

actualmente la estratificación de la SDP marca este polígono con estrato socioeconómico 3, como se muestra en la Ficha técnica de la localidad.

Como se explicó en el segundo capítulo, la oferta de VIS y VIP se encuentra confrontada a los altos costos de la tierra y la escasa capacidad económica de las familias para un acceso bien localizado, pues los altos costos del suelo impiden que la producción de VIS se haga en cualquier parte de la ciudad, por lo tanto, esta se localiza en la periferia sur y occidente como una condición inherente a la situación socioeconómica de los residentes, la cual se presenta entre otras, por la búsqueda de residencia en los lugares donde viven sus iguales.

De acuerdo lo anterior, se induce que la producción de los conjuntos residenciales analizados, se identifican más con la producción residencial del barrio Madelena, la cual está asociada a la producción formal estatal y privada de los años ochenta, a una estratificación socioeconómica 3 y al aprovechamiento de la malla vial arterial de la Autopista Sur y la Av. Ciudad de Villavicencio. Podríamos estar ante un fenómeno interesante que reitera la coordinación de las convenciones urbanas, sin que necesariamente haya una distancia física de los que se considerarían diferentes:

“[...] Indudablemente aparecen los barrios de estrato altos y los barrios de estratos bajos, pero están mucho más entrelazados, es decir, uno logra ver en el tejido urbano muchas más mezclas. Bogotá es de grandes contrastes, y además de ser de grandes contrastes, como cualquier ciudad latinoamericana es más sectorizada” (Gerente de un consorcio de construcción. Salas, 2008, pág.237).

La estratificación es un aspecto que está completamente integrada a las representaciones y estrategias del mercado inmobiliario y de los estructuradores urbanos en la toma de decisiones de localización residencial ofertada y a la coordinación de sus convenciones. Sin embargo, a pesar que desde el POT se exalta la necesidad de la mezcla de diferentes grupos sociales por medio de la destinación del 25% del área neta de un plan parcial a la producción de Vivienda de Interés Social, la vocación de los terrenos para la VIS por su precio se localizará generalmente en la periferia de la ciudad; en consecuencia, como

detalla una de las entrevistadas, si se construye vivienda de estrato alto al lado del bajo derivaría en un éxodo de los de “arriba” hacia otras localizaciones:

“[...] Entonces lo que está haciendo la ciudad en el fondo es sacar a su gente, a una gente muy importante, porque esta gente, aunque es poquita es la que paga el impuesto, es la que genera riqueza a la ciudad y la que le permite a la ciudad, digamos, sustentar la gente pobre, porque ¿Qué haces tú con una ciudad llena de pobres? [...] ¿Quién paga los impuestos altos? y ¿Quién paga los prediales altos? y ¿Quién paga las tarifas de los prediales altos? todo! Si tú empiezas a desplazar a los ricos, que se están yendo, pues no hay forma de que... la ciudad lo que hace [...] es decir, bueno, ¿sabe qué? No se preocupe [...] está bien, no mezcle estrato 6 con VIS, tampoco estrato 5 con VIS, pero usted si págume estos derechos. Entonces fíjate que lo que encontramos ahí es una salida, o sea si yo quiero construir aquí un plan parcial, en un lote grande de más de 10 hectáreas, a mí me dicen: mire, usted quiere hacer estrato 6, está bien, no haga las VIS, pero págume en plata, en unos bonos transferibles el 25% de lo que usted tiene que dejar. Esto es lo que venimos como implementado, ¿sí? (También) lo que yo hago es decirle bueno, como constructor yo aquí no voy a dejar el 25% para VIS, pero se lo voy a donar en este terreno que tengo para VIS, entonces la ciudad si ha logrado de alguna manera crear el instrumento” (Directiva en una entidad del gremio de la construcción. Salas, 2008, pág.302).

Este discurso evidencia que las prácticas del mercado tienden a impedir la mezcla social en la ciudad, pues de lo contrario se enfrentarían al riesgo en la producción para segmentos solventes que representan un mercado en el que pocos constructores incursionan dados los altos costos de localización del suelo, además porque la idea de combinar VIS con viviendas de estrato 5 o 6 no llama la atención de este segmento de mercado:

“Es ver cómo Bogotá, que tiene ese grave problema de la segregación por sectores, tratar de integrarlos, ¿sí? decir bueno si usted va a hacer un desarrollo aquí de estrato 5, haga una VIS, puede que no las VIS más baratas, pero haga unas VIS más costositas, de manera que se puedan ir desarrollando digamos lotes en la ciudad combinados, que no sea esta ciudad tan segregada.

Sin embargo, pues eso la verdad ha generado [...] un pedazo de cultura importante, entonces yo como constructor privado desarrollo este plan parcial, dejo aquí VIS y dejo aquí estrato 6 y la gente de estrato 6 no me va a comprar, entonces yo no puedo a través de normas ir en contra... simplemente ¿qué va a pasar? Que ese proyecto no se va a desarrollar, ni hago el estrato 6, ni hago la VIS, y tocaría ver cómo funciona tanto la mente del oferente, como del demandante.

Así el plan de ordenamiento me ordene eso, simplemente lo que ha pasado en la ciudad es que yo me abstengo de hacer planes parciales, y me abstengo de presentarme, yo como ente productor, no voy a hacer una cosa que no voy a poder vender” (Directiva en una entidad del gremio de la construcción. Salas, 2008, pág.161).

Esta posición ratifica lo que se argumentó en el marco teórico: una de las formas en que el capital inmobiliario se liberó de las restricciones estructurales del mercado, fue precisamente mediante la creación de una oferta altamente segmentada. No obstante existe una legitimación de esta tendencia tanto de la oferta como de la demanda en el momento en que se da lugar a un punto encuentro de sus intereses; por un lado, la oferta segmentada del mercado inmobiliario permite una reducción de los riesgos y de las incertidumbres de los nuevos productos residenciales. Por otro, a la demanda vista como tipos de familias, la segmentación del mercado les garantizará una relativa homogeneidad socio-espacial en su entorno residencial, asegurando la distinción social o la aglomeración de iguales en ciertos espacios urbanos.

A pesar de que el POT plantea una serie de propuestas tendientes a modificar los patrones históricos que han consolidado la segregación socio-espacial, las condiciones que propician la mezcla de estratos resultarían un tanto restrictivas al estar asociadas solo a casos de terrenos de gran extensión o de expansión, lo cual, en un escenario de escasez económica y física del suelo no garantiza una producción residencial equilibrada y asequible a todos los ciudadanos. Como consecuencia, la producción de VIS se ve restringida a su localización en cualquier parte de la ciudad dados los altos precios del suelo, por lo que social y económicamente es inherente al desarrollo de la periferia al sur y occidente de la ciudad.

Además, como ya se ha explicado, la segregación no es origen exclusivamente de la lucha de ocupación del territorio, pues de éstas subyacen factores históricos, económicos, sociales y culturales, que se han combinado para que la ciudad se entienda bajo una lógica de orden socio-espacial.

Se trata de un orden en el que la demanda de vivienda y su distribución socio-espacial por la ciudad como diversas convenciones urbanas, es considerada como el factor determinante del éxito del mercado inmobiliario, “es una óptica de los productores que consideran que en el ejercicio de su profesión, se encuentran forzados a no producir sino lo que los hogares aspiran cuando están buscando vivienda” (Salas, 2008, pág. 232), lo cual está ligado a que social y culturalmente las familias que se encuentran acostumbradas a unas trayectorias residenciales marcadas en un determinado lugar de la ciudad, no se sientan bien viviendo en otro sector donde se encuentran familias con ingresos superiores o inferiores:

“En un círculo geográfico concéntrico, la gente que hoy vive por decir un ejemplo, en Santa Isabel, barrio en la 1ª sur con carrera 30, que tiene una capacidad económica importante, no está cómoda viviendo en Salitre [...]” (Gerente de constructora privada. Salas, 2008, pág.236).

“La gente tiene un imaginario sobre la ciudad que está muy establecido y el cambio de eso tiene que pasar por unas operaciones demasiado grandes que no son capaces de asumir las administraciones locales, a pesar de que hay muchas oportunidades” (Director de proyectos de una empresa privada. Salas, pág.236).

El discurso que legitima este orden, parte de otorgarle a la segregación socio-espacial y la segmentación del mercado una condición de naturaleza, ya que cada familia deseará vivir donde viven sus iguales.

De lo anterior, es posible entender cómo existen en la ciudad terrenos “predestinados” a ser construidos con viviendas para determinados grupos socio-económicos, porque su ubicación no permite que se genere otro tipo de vivienda, dada la legitimación de su ocupación:

“Hay indicadores evidentes de zonificación y separación a simple vista. Te lo da también la experiencia en el sentido de hacia dónde se desarrollaron las viviendas. Una familia de clase alta no compra en el sur, una familia de estrato medio alto va a comprar en una zona mas bien central o hacia el occidente... los costos y los precios de la tierra, del suelo en Bogotá están definidos también con ese criterio”. (Directora ejecutiva de una asociación de VIS. Salas, 2008, Pág. 314).

Sin embargo, esta vocación de los terrenos no se define exclusivamente por las características asociadas a la localización y acceso a los servicios urbanos, sino como hasta el momento ha sido evidente, es asignada según los criterios sociales.

La circulación de rumores relativos a los atributos que configurarán los espacios residenciales.

La localización de la vivienda puede significar la adquisición de un estatus social para los miembros de una familia. Quienes buscan estatus también esperan encontrar un entorno donde se legitime su posición dentro de las clases sociales. Una familia que busque ascenso social se localizará prioritariamente en sectores por encima del que abandonan, esta decisión les garantiza la existencia de una gama de vivienda acorde a su presupuesto y además, la presencia de un vecindario relativamente homogéneo:

“Pero voy a hablar de los de ahí, de los apartamentos. Ahí la gente mira el sector, el entorno, los vecinos, que no se les vaya a desvalorizar, que puedan comprar en un sitio mejor después” (Arquitecta. Salas, 2008, pág. 341).

“Además por sector la gente como que sabe más o menos qué tipo de personajes son los que va a tener como vecinos, tu sabes que, si vives en un conjunto muy grandes y en cierto sector pues estas expuesto a que tus hijos se estén rodeando con todo tipo de gente, o buscas el sector más exclusivo, entonces... todo depende pues de esa parte” (Gerente de un consorcio de construcción. Salas, 2008, pág. 341).

“La familia busca mucho en la vivienda pues lógicamente en muchos de los casos es el 100% de su patrimonio, ¿no? Entonces tener mucha seguridad de que su inversión va a estar bien atendida, es decir, en una vivienda que le de garantías; buscar, entonces un buen lugar, el mejor lugar al que pueda acceder” (Arquitecto, propietario de una empresa privada. Salas, 2008, pág. 341).

Estos son factores que de una u otra manera están a disposición del control de los estructuradores urbanos, pues ellos tienen el objetivo de satisfacer las aspiraciones, necesidades y deseos de las familias compradoras, ya sea con los atributos relativos al proyecto residencial (parques, gimnasio, salón comunal, etc) o valiéndose de las cualidades del entorno (equipamientos, vías, comercio, transporte, espacio público. etc).

En la actualidad contar con una vivienda dentro de un entorno bien dotado en equipamientos e infraestructura constituye un aspecto importante para tomar una decisión acertada, y como la producción de vivienda nueva se realiza principalmente bajo la modalidad de multifamiliar en conjuntos cerrados, sus características adquieren un peso considerable en cuanto a la oferta de las zonas comunes:

“[...] Yo pienso que hace unos años, cuando no había todo este auge de vivienda de interés social, la gente compraba lo poco que había, hoy en día como hay muchísima más oferta la gente ya toma la alternativa de ir y mirar y comparar las cosas que se le están ofreciendo, entonces ya entra también un poquito el producto mismo que se este manejando y se les este ofreciendo a las familias” (Gerente de vivienda y construcciones en una CCF. Salas, 2008, pág.343).

“Necesidades de comercio, comercio local, comercio del día a día, comercio pesado, o sea ropa, mercado, todo ese tipo, lo suplimos en nuestras urbanizaciones; en términos de parques pues también estamos cumpliendo y muy bien [...] sobre todo en los proyectos que hemos desarrollado desde el 98 hasta el presente la gente está muy contenta con parques, vías, parqueaderos, y con lo que ofrecemos en las viviendas; si nos las compran es que estamos llenando sus satisfacciones, esa es para mí la conclusión. Donde yo creo que si hace una falta muy grande es equipamientos, porque lo lógico sería, por ejemplo, que las

familias que nos compren puedan dejar a sus niños en la guardería del barrio, que el colegio sea del barrio, ¿sí? Que el centro cultural sea del barrio [...]” (Director de planeación y diseño de una empresa privada. Salas, 2008, pág.343).

De acuerdo con las fuentes investigadas, la promoción del proyecto PARQUE CENTRAL BONAVISTA se centró en la oferta de los atributos que configurarían el interior de los conjuntos residenciales: parques infantiles, espacios comunales y deportivos, parqueaderos, zonas verdes, terraza panorámica y unos usos complementarios en una de las etapas correspondientes a comercio y servicios personales de escala vecinal y zonal, y servicios empresariales de escala urbana y zonal, más no se encontró referencia a las características del entorno del barrio, aparte de la accesibilidad de las Avenidas Ciudad de Villavicencio y Autopista Sur.

La verticalización residencial como innovación socio-espacial.

El proyecto residencial PARQUE CENTRAL BONAVISTA tuvo una modificación relativa a la redistribución de áreas e índice de construcción inicialmente propuesto. De 103.481,76 m² de área bruta se adicionaron 170.801,36 m² sin que se modificara el área neta. Una de las estrategias que les permitió mayor edificabilidad fue la adición de un parque de 3.598, 8 m² que se solicitó posterior a la construcción de la primera etapa del conjunto de 15 pisos de altura. Esta modificación de la licencia puede advertir que la constructora al vender la totalidad de los apartamentos decidió modificar el índice de construcción aprovechando el máximo permitido por la norma, lo que le aprobó elevarse a 27 y 30 pisos:

Tabla 6. Índices de edificabilidad PARQUE CENTRAL BONAVISTA.

Licencia 17 de noviembre de 2010		
Curador urbano 3		
I.C Básico 1	Básico 1.00	103.481,76 m ²
I.C Máximo 2.75	Adicional 0.74	71,969,63m ²
I.C Propuesto 1.74	Total propuesto 1.74	175.451,39 m ²
Licencia 30 de abril de 2013		

Curador urbano 2		
I.C Básico 1	Básico 1.00	103.481,76 m2
I.C Máximo 2.75	Adicional 1.75	170.801,36 m2
I.C Propuesto 2.75	Total propuesto 2.75	274.283,12 m2

Fuente: Realización propia con base en licencias de construcción PARQUE CENTRAL BONAVISTA.

“¿Uno como constructor qué busca? Busca unas mayores densidades y una mayor rentabilidad, mientras más puedas hacer, más puedes construir, más puedes vender, y seguramente más puedes ganar, porque es que hoy en día la rentabilidad de la construcción es mucho menos de lo que fue hace muchos años, entonces el POT te ha bajado densidades, lo cual es bueno para el usuario, a uno como constructor le puede afectar porque te está limitando hacer más, densificar más que es básicamente uno de los grandes puntos importantes, pero obviamente estas dando más calidad de vida, estas dando más zonas verdes, más aislamientos, que para el comprador es bueno, ¿sí? Más para el constructor no es tan bueno” (Gerente general del sector privado. Salas, 2008, pág.300).

Es importante destacar el reconocimiento que hace el estructurador urbano acerca de que sí bajan las densidades puede haber más beneficios para los habitantes, pero en general la tendencia del mercado es desplegar estrategias que siempre generen mayor rentabilidad imponiendo un “mark up” urbano:

“[...] pero en algunos casos si la norma permitía ocho pisos y ahora solo permite cinco, hay que ajustarse. El POT modifica las características de los proyectos, pero no las estrategias” (Director comercial en una fundación que construye VIS. Salas, 2008, pág. 300).

Las estrategias también se encuentran relacionadas con la búsqueda de nuevos espacios de inversión, y los barrios de la periferia están ofreciendo un potencial de desarrollo urbano que permite al mercado inmobiliario expandir su oferta. De acuerdo con Abramo, cuando el estructurador urbano busca asegurar la localización de una convención ofrece nuevas posibilidades de localización residencial bajo la introducción de innovaciones residenciales, las cuales están ligadas a la viabilización de la oferta en lugares que nunca antes habían sido pensados como espacios urbanos residenciales con ciertas

características a las que se les puede imponer un “mark up” urbano o un margen de ganancias como producto de la diferenciación del bien residencial con el entorno.

Entonces, la práctica de la diferenciación e innovación procede siempre de una predicción de las condiciones sociales, espaciales y económicas futuras, es por esto que la variación espacial hacia la verticalidad residencial estaría ligada sobre todo a la práctica de estas estrategias, y encontraría su punto de difusión e imitación cuando la introducción de estas modificaciones espaciales y residenciales son aceptadas por las familias.

Imagen 19. Proyecto PARQUE CENTRAL BONAVIDA y su entorno.



Fuente: Google maps, imágenes 2017.

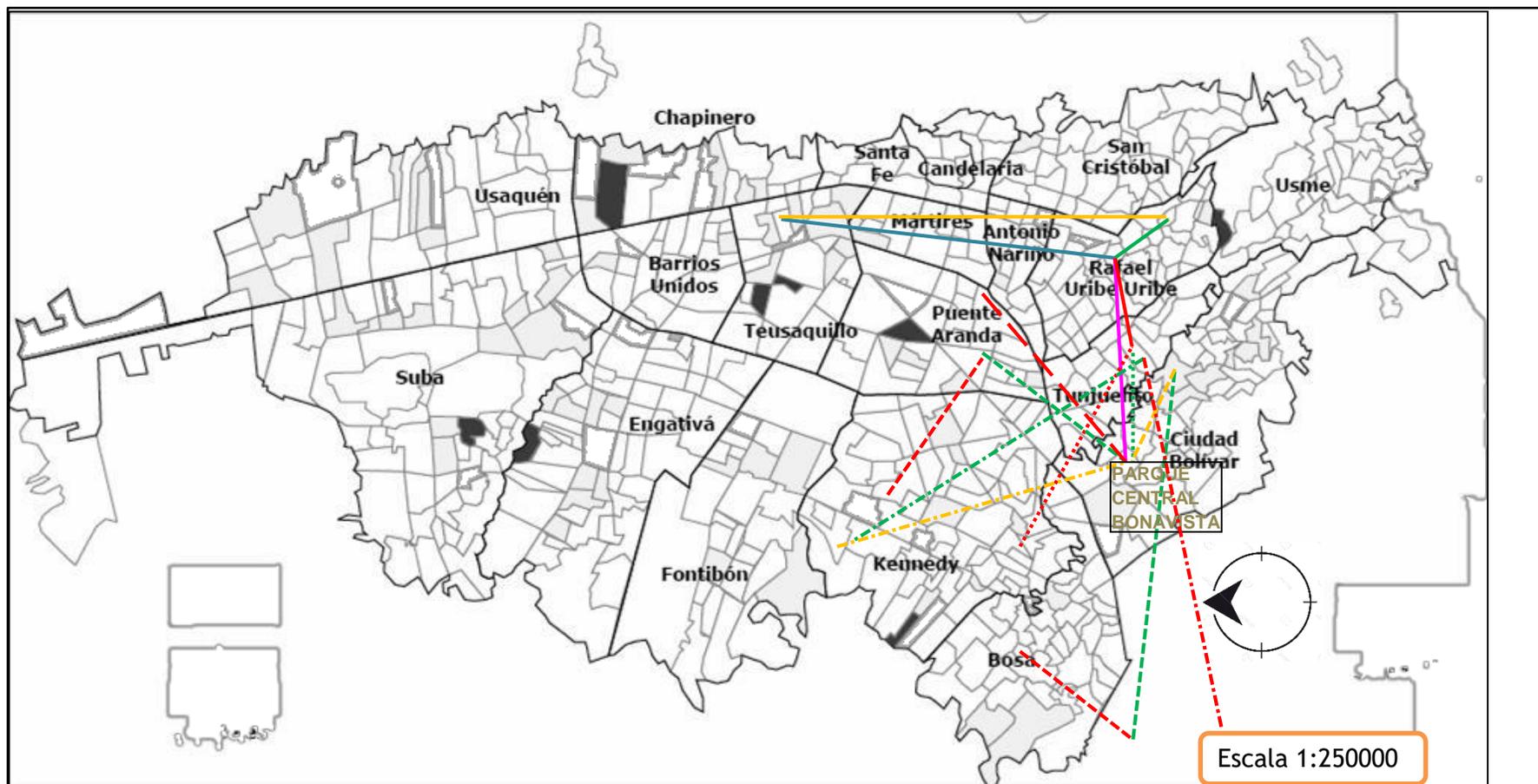
4.5.2 Las familias

El sistema de investigación diseñado para dar cuenta de las trayectorias residenciales de las familias y las decisiones de localización final en el proyecto PARQUE CENTRAL BONAVIDA, se exploran mediante entrevistas y ubicación cartográfica. Esta última permite dar cuenta y profundizar en la comprensión de los comportamientos relativos a la movilidad y estrategias residenciales e identificar dónde se han localizado las redes de solidaridad, cómo ha mutado el núcleo familiar, sus recorridos profesionales y cómo estos han intervenido en los comportamientos de movilidad y en las decisiones relativas al lugar

de residencia. Esto con el fin de comprobar la segunda hipótesis referida a que para cada segmento socioeconómico se amplía o se reduce la oferta residencial desplegada en Bogotá de acuerdo a los recursos sociales, económicos y familiares que se disponen en un determinado momento.

La herramienta metodológica parte de una recolección biográfica para identificar por medio de un plano de Bogotá, las etapas y los eventos asociados a las trayectorias residenciales de las familias residentes en estos conjuntos, desde el nacimiento hasta el momento de la entrevista. Lo anterior permite dar cuenta no solo de los cambios en las formas de vida urbana, sino la evolución de la ciudad desde una perspectiva microsocial a partir de la oferta residencial.

Mapa 19. Trayectorias residenciales de los entrevistados



- | | | | |
|---|--|-------|----------------------|
| — | Salida de la casa de los padres- primera trayectoria residencial | — | Primer entrevistado |
| — | Segunda trayectoria | ⋯ | Segundo entrevistado |
| — | Tercera trayectoria | - - - | Tercer entrevistado |
| — | Cuarta trayectoria | - - - | Cuarto entrevistado |
| — | Quinta trayectoria | - - - | Quinto entrevistado |
| | | - - - | Sexto entrevistado |

Lugar donde transcurrió la infancia.

Las trayectorias residenciales de las personas entrevistadas presentaron dos variables: quienes emprendieron la movilidad en la infancia bajo la dependencia de los padres y, quienes se independizaron después de los 20 años:

La infancia de la primera entrevistada, se caracterizó por las siguientes condiciones: desde 1977, año de su nacimiento, hasta 1987, vivió en el barrio El Tunal en una casa arrendada, en estrato socio-económico 3. Su hogar estaba conformado, además de sus padres, por dos hermanos más, quienes subsistían con 2 SMMLV, y con un recorrido educativo de sus padres que concluyó con el bachillerato, pero que aún así, les permitió insertarse en un trabajo formal. Según la entrevistada, la localización en el barrio obedeció a la oferta residencial en el momento de la búsqueda, sin que existieran redes sociales o familiares cercanas que hubiesen condicionado su decisión de localización.

La infancia de la segunda entrevistada, se caracterizó por las siguientes condiciones: desde 1981, año de su nacimiento, hasta 1985 vivió en el barrio Casa Blanca en un apartamento propiedad de sus padres en estrato socio-económico 2. Su hogar estaba conformado, además de sus padres por un hermano, la familia subsistía con 2 SMMLV, y con una condición educativa de sus padres que concluyó con el bachillerato, pero aún así les permitió insertarse en un trabajo formal. La localización en este barrio estuvo motivada por la oferta de apartamentos y por la cercanía al trabajo de los padres, sin que existieran redes sociales o familiares cercanas que hubiesen condicionado su decisión de localización.

La infancia del tercer entrevistado se caracterizó por las siguientes condiciones: desde 1973, año de su nacimiento, hasta 1995 vivió en el barrio Castilla, en una casa propiedad de sus padres, en estrato socio-económico 3. Su hogar estaba conformado, además de sus padres por dos hermanos más, los cuales subsistían con 3 SMMLV. Durante los 22 años que convivió con sus padres, alcanzó la culminación de su vida universitaria y logró insertarse en un trabajo formal. La localización en este barrio estuvo motivada por la oferta residencial que en su momento fue llamativa debido al presupuesto con que contaban sus padres para acceder en propiedad a la vivienda, además, porque la cercanía a las redes sociales y familiares fueron decisivas para no querer cambiar de lugar de residencia, ya que de esta cercanía dependía el cuidado de los hijos.

La infancia de la cuarta entrevistada se caracterizó por las siguientes condiciones: desde 1980, año de su nacimiento, hasta 1985 vivió en el barrio Bosa Centro en una casa propiedad de sus abuelos, en estrato socio-económico 3. Su hogar estaba conformado, además de sus abuelos, por su madre y tres tíos, sin embargo, ella dependía económicamente de su mamá y sus abuelos, los cuales subsistían con 3 SMMLV. En general, la condición educativa y laboral de la familia fue la culminación del bachillerato, y la condición de trabajadores independientes en el sector informal. La localización en este barrio estuvo condicionada por la estabilidad residencial que les proporcionaba la propiedad de la vivienda, además de la existencia de redes sociales y familiares cercanas.

La infancia del quinto entrevistado se caracterizó por las siguientes condiciones: desde 1986, año de su nacimiento, hasta 2010 vivió en el municipio de Girardot en una casa propiedad de sus padres, en estrato socio-económico 2. Su hogar estaba conformado, además de sus padres por tres hermanos, los cuales contaban aproximadamente con 4 SMMLV. Durante los 24 años que convivió con sus padres, alcanzó la culminación de su vida universitaria y logró insertarse en un trabajo formal pero como independiente. La localización en este municipio obedeció a que sus padres también nacieron allí y toda su vida ha transcurrido en el mismo barrio, por lo que las redes sociales y familiares de cierta manera condicionaron su dependencia a este lugar.

La infancia de la cuarta entrevistada se caracterizó por las siguientes condiciones: desde 1989, año de su nacimiento, hasta el 2014 vivió en el barrio Ciudad Montes, en una casa arrendada en estrato socio-económico 3. Su hogar estaba conformado, además de sus padres por un hermano, los cuales contaban aproximadamente con 3 SMMLV. Durante los 25 años que convivió con sus padres alcanzó la culminación de su vida profesional y logró insertarse laboralmente en el sector formal. A pesar de ser vivienda arrendada, la localización en este barrio estuvo motivada por la cercanía y dependencia a la red familiar.

Primera trayectoria residencial

La primera entrevistada inició la primera trayectoria residencial bajo la dependencia de sus padres a los 10 años de edad, en 1987 y hasta 1997. Sus padres tomaron la decisión de localizarse en una casa arrendada en el barrio Country Sur en estrato socio-económico 3, debido a la cercanía a lugar del trabajo, además porque la condición laboral representó un aumento en el ingreso mensual, que le permitió a ella y sus hermanas realizar una carrera profesional. Sin embargo, las redes sociales y familiares no resultaron ser condicionantes para buscar una residencia, ya que la escogencia solo dependió del presupuesto de los padres.

La segunda entrevistada inició la primera trayectoria residencial bajo la dependencia de sus padres a los 5 años de edad, en 1986 y hasta 2012. Sus padres tomaron la decisión de vender su apartamento en Casa Blanca para comprar uno nuevo en el barrio El Tunal; este cambio estuvo motivado por tres factores claves: primero, por la construcción y oferta de apartamentos nuevos en el barrio El Tunal lo cual vino acompañado de un acenso en el estrato precedente; segundo, por la localización de sus familiares en este barrio; y tercero, porque la condición económica le permitió a la familia contar con más presupuesto para acceder a vivienda propia y realizar una carrera universitaria.

El tercer entrevistado inició la primera trayectoria residencial a los 22 años, entre 1996 y hasta 2006. La decisión estuvo motivada por la necesidad de independencia del hogar de los padres, por la cercanía al lugar de trabajo y porque sus recursos le permitían sobrellevar los costos mensuales, por lo que decidió arrendar un cuarto en una casa en el barrio Jazmín, alejado de la red familiar.

La cuarta entrevistada inició la primera trayectoria residencial bajo la dependencia de sus padres a los 6 años de edad, entre 1986 y 1990. Su mamá tomó la decisión de independizarse de la casa de sus padres en el barrio Bosa Centro debido a la conformación de una nueva familia, y arrendar un apartamento en una casa en el barrio San Mateo en estrato 2, en Soacha. La decisión de localización en este municipio obedeció a la oferta residencial, la cual se ajustaba al presupuesto de los miembros del hogar, sin la necesidad de que existieran redes sociales o familiares que hayan condicionado la localización.

El quinto entrevistado inició la primera trayectoria residencial a los 24 años, localizándose en Bogotá en un apartamento arrendado en el barrio El Tunal, desde 2010 y hasta 2012. Esta decisión de localización obedeció a la cercanía a la vivienda de sus hermanos quienes salieron unos años antes de Girardot. En este barrio convivió con su pareja, una hermana y su hija, y quienes en total sumaban aproximadamente 6 SMMLV, ya que los tres miembros lograron acceder a trabajos formales.

La cuarta entrevistada inició la primera y única trayectoria residencial hasta el momento, a los 25 años. Desde el 2014 y hasta 2018, ha vivido en el barrio Peñon del Cortijo en el Conjunto Residencial Parque Central Bonavista 2 con su esposo, su decisión de localización estuvo influenciado por oferta residencial de apartamentos nuevos que se ajustaban a su presupuesto y al estrato que deseaban, y porque la red familiar de la pareja se encuentra dispersa en barrios contiguos.

Segunda trayectoria residencial

La primera entrevistada inicio su segunda trayectoria residencial a los 20 años, de 1997 a 1999. Sus padres, contando con ahorros previos y con un préstamo hipotecario decidieron comprar apartamento en el barrio Molinos Sur en estrato socio-económico 2. Las condiciones económicas, laborales y educativas tanto de ella como de sus hermanas fueron mejorando, ya que cada una logró culminar la carrera profesional y accedieron a trabajo formal; sin embargo, la decisión de localización residencial fue ajena a las redes sociales y familiares, pues según describe la entrevistada, nunca dependieron de nadie para comprar o arrendar vivienda.

La segunda entrevistada inició la segunda y última trayectoria residencial hasta el momento, a los 32 años. Desde 2013 y hasta 2018 ha vivido con sus padres en el barrio Peñon del Cortijo en el Conjunto Residencial Parque Central Bonavista 2. Sus decisiones de localización estuvieron motivadas por el costo del apartamento y por las redes sociales y familiares que existen en el barrio.

El tercer entrevistado inició la segunda y última trayectoria residencial hasta el momento a los 34 años. Desde el 2007 y hasta la fecha de la entrevista ha vivido con su pareja e

hijos en el barrio Peñon del Cortijo, pero solo hasta este año lograron comprar su apartamento en Bonavista. Sus decisiones de localización estuvieron motivadas por el costo del apartamento y por la cercanía al lugar de trabajo, sin que hayan intervenido redes sociales o familiares al momento de querer comprar en este proyecto.

La cuarta entrevistada inició la segunda trayectoria residencial a los 10 años, desde 1991 y hasta 2013. Durante estos años ha vivido en un apartamento en una casa en el barrio San Francisco en estrato socio-económico 2. Su decisión de localización estuvo motivada por la oferta residencial y por la cercanía al lugar de trabajo.

El quinto entrevistado inició la segunda trayectoria residencial a los 26 años, de 2012 y hasta 2015. Del barrio El Tunal pasó a localizarse junto con su esposa e hijo en un apartamento en arriendo en barrio Tintal en estrato 3, ya que la oferta de vivienda fue llamativa y se acomodaba al presupuesto familiar, pues al separarse de su hermana y por la inestabilidad del trabajo de la esposa, las condiciones económicas descendieron a 3 SMMLV.

Tercera trayectoria residencial

La primera entrevistada inició la tercera trayectoria residencial a los 22 años, desde 1999 y hasta 2002. Durante este periodo se independizó de la casa de sus padres y pasó a localizarse en un apartamento arrendado en estrato 4 en el barrio Palermo con su pareja. Esta decisión estuvo motivada por la cercanía al lugar de estudio y trabajo y porque las condiciones económicas les permitieron acceder a un estrato más alto de los precedentes.

El quinto entrevistado inició la tercera y última trayectoria residencial hasta el momento a los 29 años, de 2015 a 2018. Después de vivir 2 años en Tintal pasó a tomar un apartamento en arriendo en Bonavista 2, debido a la oferta residencial y las redes familiares de su esposa, de las cuales depende el cuidado del hijo.

Cuarta y quinta trayectoria residencial

La primera entrevistada, después de vivir 2 años en Palermo toma la decisión del volver al sur de la ciudad, en el barrio Country Sur, de 2002 hasta 2015. Esta vez el motivo de arrendamiento de apartamento estuvo condicionado por la cercanía a la red familiar de su esposo, de la cual dependía el cuidado del hijo. Sin embargo, resalta que durante estos años las condiciones económicas y laborales de la pareja fueron bastante favorecedoras para comprar apartamento en este sector de la ciudad, por lo que emprendieron la búsqueda de una oferta residencial que se acomodara a sus necesidades, aunque implicara romper con la red de apoyo familiar.

Desde 2015 a 2018, han vivido en Bonavista 2 y sus motivos de compra estuvieron dadas por una sola condición: el presupuesto familiar disponible que se ajustaba a la oferta. Respecto a la búsqueda en otras partes de la ciudad la entrevistada argumenta:

“Nosotros ya llevábamos como tres años buscando donde comprar, ya estábamos viendo qué podíamos comprar porque nos alcanzaba con el sueldo de los dos, pero no... muy caros, la cuota inicial, y no nos recibían las cesantías y yo no había podido ascender en el escalafón y a mí eso no me representaba un crédito, como una capacidad de endeudamiento, entonces cuando salió ese [Bonavista 2] que costaba 82 millones de pesos en la época en que la fuimos a mirar, entonces dijimos: para ese alcanza y empezamos a pagar la cuota inicial porque era a dos años, y los otros eran a 6 meses, por ejemplo los que hay cerca y más centrales: Plaza de las Américas o Ciudad Alsacia son súper caros y no alcanzábamos a pagar la cuota inicial”.

“Había otros más baratos, pero quedaban más lejos: en Soacha, en Bosa, en el Tintal, pero no, eso por allá no nos gusta”.

“Cuando lo fuimos a ver costaba 82 millones, porque de verdad nos costó 88 millones, o sea cuando lo fuimos mirar la primera vez costaba 82 y cuando nos decidimos ya iban en 88 sin parqueadero”.

¿Qué les ofreció la constructora?

“que los entregaban con pisos, con la cocina, con un baño, un lavadero... terminado, o sea pañetado, pintado, con los pisos puestos, pero nosotros no quisimos nada, nosotros lo pedimos que nos entregaran el baldosín, pero que no nos pusieran ni el baño, ni la cocina, ni nada, y nos dieron todo el material del baño y la cocina y toda la familia nos dio plata para que arregláramos”.

“sabíamos que las zonas comunes iban en obra gris, sabíamos que tenía tres ascensores, sabíamos lo del parqueadero, pero nosotros no pudimos comprar parqueadero porque tocaba pagarlo de una y no teníamos. Pues la verdad no ofreció mucho como para decir que nos decepcionaron... [...] esto era para lo único que alcanzaba.

En cuanto al entorno y el barrio:

“Nos ofrecieron que quedaba cerca de Madelena, fue lo único que nos dijeron, porque por ejemplo a nosotros no nos dijeron que iban a poner ni parques, ni iban a ver centros comerciales, no nos prometieron nada de eso”.

Respecto a la convivencia con los vecinos:

“Yo no interactué con nadie. [...] en mi piso, el apartamento del lado está vacío y al otro lado son unas niñas muy bullosas entonces ni el saludo. Pero por ejemplo, de la gente que vive dentro del conjunto y la gente que está por fuera del conjunto, la verdad es que hay gente que no se diferencia en nada, usted en ese conjunto encuentra de todo: se suicidó una señora, encontraron niños fumando, hicieron allanamientos por posesión de drogas y armas, entonces no porque vivan en ese conjunto son de mejor estrato, si habrá gente que sea más, pero no mucha. El primer día que llegamos, estaba saliendo un muchacho esposado... es que es muy difícil, porque es que son muchas personas y sobre todo son muchos los que están arrendados”.

Como es posible evidenciar en estas trayectorias residenciales, la movilidad por la ciudad en muchos casos resultó restringida por la disponibilidad de recursos económicos con que se contaba en un momento de la vida del entrevistado. Si bien, del factor financiero se desprenden las restricciones o libertad para escoger una vivienda, querer adherirse a

una red familiar o social vista como una convención urbana fuerte, también es un componente decisivo, pues los entrevistados manifiestan que, a pesar de no conservar la cercanía con los parientes, siempre estuvieron movilizándose dentro de un estrato socio-económico estable o buscando redes que les proporcionaran mayor seguridad al invertir. Solo en dos casos, se ascendió y se descendió dentro de esta estratificación, no obstante, fueron trayectos cortos y desembocaron en condiciones preliminares al acceso en propiedad:

“yo he visto que por acá hay otros conjuntos, pero entonces acá está más cerquita a Madelena que tiene como más nombre, porque nos decían: queda al frente de Madelena y no decían, queda en la entrada del Perdomo, no”.

“Sí, quedamos lejos de todos, estamos solos otra vez, eso es lo que más bien nos tiene aburridos allá, estar lejos de la familia”.

“Estamos lejos de la casa, nosotros como vivíamos cerca de mi cuñada que tiene dos niñas y de mi suegra, entonces mi hija estaba ahí con ellas, pero nos tocó irnos muy lejos. Acá ya el trancón, el transporte, todo es un problema, pero era para lo que nos alcanzaba, entonces dijimos si no compramos casa ahora, no vamos a comprar nunca y no podíamos comprar y pagar arriendo, entonces nos tocó conseguir allá por eso lo arreglamos como quisimos. Por fuera las zonas comunes son muy malucas, pero por dentro el apartamento de nosotros es otro mundo”.

Hay quienes toda su vida vivieron en edificios de apartamentos, y otros a quienes la búsqueda de propiedad y se limitó a esta tipología, cambiándose radicalmente las costumbres de hábitat que anteriormente implicaba vivir en una casa, las cuales van desde los espacios de las habitaciones, los patios, los pasillos, hasta la relación económica con la propiedad en el sentido en que se subarrendaban algunas habitaciones y representaba una ganancia extra para la familia. Los entrevistados, manifiestan que, aunque ya han invertido todos sus recursos económicos en la compra de apartamentos en este proyecto o se encuentran atados a un crédito hipotecario, sus trayectorias residenciales aún no han culminado, pues se tiene la añoranza de querer volver a habitar

en casas en un barrio cerca a su familia, pero teniendo las garantías de un conjunto cerrado:

“Nuestra idea es devolvernos a algo más central, hacia donde este la familia, sobre todo por la niña, porque nosotros somos como asociales, pero la niña si le hace falta. Lo máximo que nos iríamos sería hasta la primera de mayo, más para allá no nos vamos a ir, porque por ejemplo por la Boyacá es horrible el trancón, eso no se puede salir de ninguna parte, porque mi mamá vive en Villa Alsacia y eso se hacen unos trancones espantosos, hacia el lado de Fontibón salir de allá también es un problema, Chapinero y esos barrios así muy altos, pues eso ya implica un costo más alto, irse por fuera de Bogotá hacia el norte, tampoco. A nosotros nos gusta más bien central, que quede cerquita al centro, por eso entre la primera de mayo entre la 30 y la décima... Nosotros quisiéramos una casa, pero cuesta mucho, quisiéramos una casa de esas que había antes con solar, garaje, con la sala que es inmensa, con tres o cuatro habitaciones, con tres pisos, pero no nos alcanza”.

“Nosotros calculamos que por ahí unos 300 millones de pesos invertiríamos en la próxima vivienda, antes de que la niña entre a la universidad”.

Al interrogar sobre los cambios relacionados con la habitabilidad en casas y la posterior conquista de un apartamento, esta fue la reflexión de uno de los entrevistados:

“Este es más pequeño, no hay patio, no hay solar, porque en las casas donde habíamos vivido, había solar y como antejardín, había patio, lavadero, si... como el espacio, porque éramos tres y entonces era como para jugar en toda la casa, había algo diferente. Pero cuando me casé si pensé que era más chévere que fuera más pequeño el apartamento, pero no. Por ejemplo, hay mucha gente que no sabe las normas de vivir en un conjunto cerrado, hacen mucho ruido, la basura la dejan en otros lugares, las mascotas, el pago de la administración, las zonas de parques son muy pequeñas”.

“¿Uno que puede disfrutar del conjunto si todo es limitado o toca pedir permiso? Y eso que nosotros vivimos en el segundo piso, porque esperar un ascensor que baje desde el piso 27”.

Decisión de localización final

En la siguiente tabla se presentan las variables objetivas y subjetivas que tuvieron en cuenta los entrevistados para querer comprar en el proyecto PARQUE CENTRAL BONAVISTA:

Tabla 7. Decisiones de localización final

DECISIONES DE LOCALIZACIÓN	
VARIABLES OBJETIVAS	VARIABLES SUBJETIVAS
Cercanía al trabajo Accesibilidad Oferta comercial Apartamentos más grandes del sector: desde 54 a 68 m2 Parqueadero Vías Oferta económica: desde 80 a 95 millones Facilidad de pago Adquisición por subsidio Ubicación	Porque es conjunto residencial Brinda seguridad Estratificación esta en 3, diferente al resto del sector.

Teniendo en cuenta estas dos variables se cuestionó a los entrevistados acerca del producto residencial que le ofreció la constructora frente a la situación actual del conjunto residencial, dando como resultado los siguientes componentes:

Tabla 8. Expectativas y realidades de Bonavista

Componentes	¿Qué ofreció la constructora?	¿Qué se encuentra actualmente?
Vivienda	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Excelente ubicación ✓ Valorización ✓ Vista panorámica ✓ Condiciones estipuladas 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Daños constantes al interior de cada apartamento ✓ Cumplieron entregando lo que prometieron ✓ En muchos apartamentos, la vista es hacia la pared

		vecina, y los que la tienen a la ciudad son los más costosos
Conjunto residencial	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Estrato 2 ✓ Seguridad ✓ Zonas verdes y comunes ✓ Buena ubicación ✓ Terraza ✓ 7 salones comunales ✓ “Mega parque” y “mega teatro” 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Subió el estrato a 3 ✓ El conjunto es inseguro ✓ Hasta el momento están organizando zonas comunes y verdes, y no hay acceso a la terraza ✓ Inconvenientes con el suministro de servicios públicos ✓ Solo 3 salones funcionan ✓ No hay “mega teatro” ✓ El parque infantil es muy pequeño para tantos niños
Entorno y barrio	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Comercio ✓ Acceso a transporte ✓ Parques públicos ✓ Seguridad 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Buen comercio ✓ Hay colegios y parques ✓ Inseguridad en el entorno del barrio
Vecinos	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Se esperaban muchos propietarios ✓ Adquieren status quienes viven en aptos 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Porcentaje grande de arrendatarios ✓ Hay muchos extranjeros conflictivos ✓ Existe cercanía con los vecinos de los barrios contiguos ✓ Intolerancia, indiferencia, agresividad, falta de comunicación porque muchos no saben vivir en conjunto o propiedad horizontal
Servicios urbanos	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Colegios públicos ✓ Transporte ✓ Centro comercial 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La cercanía con IDIPROM genera un impacto negativo ✓ No han construido el centro comercial
Otros	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Expectativa de venta 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Buena oportunidad para vender ✓ El conjunto está sobrevalorado ✓ Ha subido el m2

De lo expuesto en este estudio de caso se pueden confirmar los argumentos del marco teórico. La ocupación de un espacio puede calificarse de múltiples maneras, las cuales pueden ser de carácter objetivo asociados a los atributos físicos que componen el entorno o subjetivas, asociados a la posición social y la funcionalidad de los lugares y de las personas que los habitan. De esta forma, las lógicas de localización de los entrevistados están relacionadas con una movilidad asociada a los lugares de frecuentación cotidiana, pues las familias, como se pudo evidenciar, generalmente han ocupado zonas en las cuales se mantienen los mismos patrones de habitabilidad previa, ya sea por estratificación o por redes familiares.

A pesar de que existe una separación espacial de los grupos sociales, en parte por las barreras que impone el cerramiento del conjunto, esto no implica que necesariamente se de una separación social, pues una de las entrevistadas hizo énfasis en que no existe diferencia entre quienes viven en conjunto respecto a los habitantes externos. En este caso existen relaciones de intercambio con beneficios recíprocos.

Resulta importante destacar cómo las familias crean sus expectativas residenciales de acuerdo al monto destinado para la compra de vivienda, por ejemplo, se sabe que los apartamentos más económicos no disfrutan de vista panorámica, ni de mayores áreas en comparación con los más costosos. Aun siendo Vivienda de Interés Social, hay una diferenciación socio- espacial clara a nivel micro.

Sin embargo, es importante resaltar que aunque en el imaginario urbano se encuentra una relación inherente a la idea de ascenso social con una localización cada vez más cerca a estratos socio-económicos altos, muchas personas desean vivir en el sur de la ciudad, nicho de mercado que el sector inmobiliario ha sabido conquistar bajo la oferta de una nueva forma de vida, sin romper la condición natural que se presenta cuando cada tipo de familia busca vivir en los lugares donde viven sus iguales. En pocas palabras, si el mercado construye allí donde es muy poco probable que haya una demanda solvente ante los ojos de los demás, es una condición favorable para atacar un patrón de segregación tan marcado a nivel macro.

Con esto no se pretende dar a entender que la verticalización en la periferia sur de la ciudad se constituya en modelo de producción residencial, pues el problema de la densificación no permitirá optimizar una mezcla y equilibrio socio-espacial de cara a la ciudad, a lo que se suma la calidad que se ofrece de acuerdo a lo que la familia paga por acceder en propiedad.

En conclusión, el encuentro de intereses entre la constructora y las familias entrevistadas fue la existencia de una oferta residencial adecuada de acuerdo a las condiciones socio-económicas de la demanda en un momento dado de su vida. Oferta y demanda construyeron y ratificaron el orden socio-espacial en Bogotá y, específicamente, de la periferia sur al resolver la ecuación compuesta por el estrato socioeconómico construido, el tipo de vivienda ofertada y el tipo de familias potencialmente compradoras.

5. Conclusiones y recomendaciones

5.1 Conclusiones

Bogotá es una ciudad de fuertes contrastes, existen localidades con desequilibrios territoriales y vulnerabilidad social que albergan algunos grupos de hogares superiores, mientras que en localidades con dominio de hogares “ricos”, se encuentran concentrados pequeños espacios con carencias socio-económicas. Sin embargo, el rasgo más distintivo del orden socio-espacial de la ciudad, es aquel que la fragmenta bajo el imaginario simbólico de los “ricos” hacia el norte, los de clase media en el occidente de la ciudad y lo “pobres” en las periferias. Esto demuestra la existencia de una fuerte composición social extrema en contraposición a un débil deseo de mezcla de estratificación residencial.

Para el mercado inmobiliario, esta condición se ha constituido en una señal que marca la existencia de la segregación socio-espacial como una condición natural que se reproduce por toda la ciudad, y además viene legitimado por el interés de cada tipo de familia que busca vivir en aquellos lugares donde viven sus iguales. Como se pudo evidenciar a lo largo de este trabajo, la operatividad del mercado emerge teniendo en cuenta tres aspectos determinantes para el éxito del bien residencial: el estrato socio-económico donde se produce la oferta, el tipo de vivienda que se va a construir- el cual está estrechamente ligado al aprovechamiento del suelo-, y el tipo de familias que serán los futuros compradores.

Estos tres factores se encuentran entrelazados y deben ser concordantes entre sí, pues es poco probable que se construya vivienda de lujo en estrato 1 o una VIS en estrato 6, pero no solo porque los precios del suelo no lo permitirán, sino además, porque la condición de ocupación de un espacio debe concordar con las características sociales,

económicas y culturales de sus habitantes, las cuales también han sido inherentes al origen histórico de estos lugares.

El orden espacial de Bogotá ha emergido entonces, bajo la óptica de la dirección de la estratificación socio-económica y la búsqueda de ensamble dentro de una convención urbana. Sin embargo, para los habitantes urbanos no existe un límite claro entre la asignación del estrato como una valoración al espacio y el estrato como una calificación asignada a las personas y familias, pues a partir de este, se ha constituido una jerarquía que segmenta tanto a los habitantes como al espacio y la forma en cómo ellos se relacionan, con quienes se mezclan y qué lugares ocupan y frecuentan. Así, cada habitante ha construido una identidad en función del estrato al que pertenece, pero con el deseo de marcar una aspiración de ascenso social, y la localización de la vivienda es un elemento que se emplea precisamente, dentro de las estrategias residenciales para afirmar un estatus social y una lógica de preferencia.

Si bien es claro que el mercado inmobiliario ha empleado unas prácticas las cuales han tendido a modificar la composición socio-espacial de Bogotá en el sentido de verse “obligados” a presentar en el mercado, diferentes productos para diferentes familias, históricamente estas acciones también han estado ceñidas a condiciones normativas que regulan la escala de intensidad y las modalidades de ocupación del suelo urbano.

De lo anterior, se desprende que los precios de la tierra sean elementos de exclusión, pues de acuerdo al comportamiento del mercado del suelo, estos influyen en la posibilidad de acceder a una vivienda bien localizada y a una gama de atributos urbanos que satisfagan las necesidades y expectativas de las familias, las cuales también pueden escoger su lugar de residencia en función de las condiciones que les son propias en un momento de su vida. Así las cosas, el encuentro e interacción entre la oferta y la demanda se ven reflejados en el orden socio-espacial de la ciudad.

Un ejemplo de lo anterior son los valores relativos al precio del suelo, que para el año 2016 registraron que la mayor parte de suelo de la ciudad se clasificaba entre 1 y 2 millones de pesos por metro cuadrado (aproximadamente 35% de la áreas y más del 50% de los lotes), seguido de un incremento de los suelos con precios entre 2 y 2,5 millones

de pesos (7,5% de las áreas y los lotes), y finalmente los precios por metro cuadrado que oscilan entre 3 y 5 millones de pesos, de los cuales se marca una tendencia al alza de los precios del suelo en la áreas centrales de la ciudad, en donde se localiza la mayor cantidad de oferta inmobiliaria de la ciudad (SDP,2018).

Pero más importante aún, resulta el hecho de que la oferta formal de vivienda nueva en sectores clasificados como de estratos socio-económicos 2 y 3, presenta una brecha con respecto a la demanda, cuya oscilación entre 2003 y 2016 estuvo en alrededor de 5 a 10 unidades menos para cubrir el déficit de estos hogares. Por el contrario, la oferta de vivienda en áreas clasificadas como de estratos 4,5 y 6 ha pasado por periodos en las cuales las unidades adquiridas superan ampliamente a las unidades demandadas (SDP, 2018). Esto demuestra que la capacidad de pago de viviendas nuevas en la cúspide de la pirámide socio-económica, es suficiente para cubrir su propia demanda incluso, para obtener más bienes residenciales que los que realmente se requieren para la conformación y tamaño de los hogares.

De acuerdo con el balance general presentado por la Secretaría Distrital de Planeación, relacionado con la venta de unidades de vivienda por estratos hasta el año 2017, se presentan cuatro rasgos fundamentales: 1. Nula existencia de una oferta formal de vivienda en áreas calificadas como de estrato 1; 2. La oferta de viviendas localizadas en estrato 2 es muy baja en comparación con la demanda, en donde para cubrir un déficit de 45.599 unidades, se vendieron apenas 10.299 equivalente a 20,64% de la demanda; 3. Aunque el problema es relativamente menor en los sectores de estrato 3, es también significativo, pues para una demanda total de 19.810 viviendas, las ventas fueron de 8.998 unidades equivalentes a 45,42% de la demanda; y 4. La venta de viviendas para estratos medio, medio alto y alto ha estado siempre en proporción al crecimiento de los hogares y en algunos periodos de tiempo, incluso por encima de la demanda.

En definitiva, el incremento en los precios del suelo ha traído como consecuencia afectaciones en los segmentos más bajos de la demandad de vivienda, es decir, en la producción de VIS y VIP, pues al tener esta producción un límite o precio regulado de 135 y 70 SMMLV respectivamente, tiende a disminuirse ostensiblemente el margen de operación y ganancia en estos proyectos.

Una vez puesta en evidencia la tendencia del mercado en producir regularidades, es decir, un orden por convenciones, este orden residencial derivado de las convenciones urbanas en nada se compara con un equilibrio socio-espacial generalizado, antes bien, el orden residencial que por años se ha perfilado en Bogotá ha sido eficiente para unos y padecido para otros.

Esto se evidenció con las tendencias de los itinerarios residenciales presentados en los capítulos 3 y 4, en donde a la par de las trayectorias biográficas se reflejó el crecimiento de la ciudad: el pericentro ocupado desde los años 50, la periferia desde los años 70 y la migración hacia los municipios aledaños, desde los 80. Se confirma con esta tendencia, la existencia de una valoración diferencial del espacio urbano la cual ha manifestado desde muy temprano, la exclusión residencial hacia espacios menos valorados, y por tanto más segregados.

Aquí conviene resaltar la validéz y alcance de la metodología aplicada por medio de la cartografía biográfica, que ya en los años 90 había desarrollado Françoise Dureau. Con el rescate de esta metodología se procuró -con buenos resultados-, confrontar y analizar las historias biográficas individuales y familiares con la historia de la ciudad; como afirma Dureau en sus investigaciones, la sincronía entre una y otra describe con precisión los determinantes contextuales de la movilidad residencial.

Gracias a las prácticas de reagrupamiento o las convenciones, se ha estimulado una movilidad espacial y unas trayectorias residenciales obligadas hacia un espacio disponible en una aglomeración, estas actúan como marcadores sociales de espacio en Bogotá, son un resultado de un comportamiento particular de la ciudad y aún más importante, de ellas se deriva una relación recíproca entre la imagen de la ciudad que subyace de la jerarquía social de la población y su respectivo reflejo en el espacio (Salas, 2008).

Por otra parte, se debe agregar que los estructuradores urbanos en la búsqueda de la dinamización de su mercado, favorecieron la intensidad de la segregación en diferentes escalas, el resultado más claro es la difusión en toda la ciudad de conjuntos residenciales cerrados. No obstante, esta constatación tiene sus matices como se muestra en el estudio

de caso, que, a pesar de ser vivienda vertical y cerrada, hay una relativa homogeneidad social con el entorno, lo que es certeza de la muestra de una convención urbana sólida. En este caso, la innovación residencial se convirtió en un componente acertado para que se produjera el juego cognitivo de coordinación mercantil y familiar que pregona Abramo, esto es el “yo pienso que ustedes piensan que yo pienso” en un ambiente de decisiones cruciales de localización residencial y frente al escenario de incertidumbre urbana radical. Desde este punto de vista, se puntualiza que la configuración del proyecto analizado surgió bajo un encadenamiento comprensible que dependió en su momento, de las acciones objetivas emprendidas por el mercado inmobiliario y las acciones subjetivas de las familias, no obstante, estos actores fueron sometido al mismo juego especulativo cognitivo de anticipaciones especulares, la cual finalmente se manifestó en una creencia y orden obtenido por convención.

Pese a este orden, hay que comprender las implicaciones de la producción verticalizada cuando fragmenta un espacio barrial tradicional, y es el caso del proyecto residencial analizado, cuya localización rompió con la estructura tipológica de las viviendas que hasta el momento no había superado los 5 pisos de altura. Sin duda, los sectores de las localidades de la periferia sur de Bogotá avanzan hacia la verticalización de manera más lenta en comparación con las demás localidades, pero con un éxito asegurado, pues la innovación espacial que interviene en una determinada localización es siempre anunciadora de cambios en las fases del ciclo de vida de bienes residenciales promovidos en el pasado, como fórmula de la renovación urbana.

Considerando este proceso, es claro que cuando se verticaliza, se densifica, y este proyecto aportó 3.876 viviendas en las que habitan aproximadamente 11.628 habitantes, que demandan soportes urbanos cualificados, los cuales, según los entrevistados son escasos o no se encuentran con facilidad, generando grandes impactos en términos de la imposibilidad de gozar de su derecho a pertenecer a una ciudad con toda la legitimidad que ello conlleva, en pocas palabras es como si no se pudiera aspirar a más por estar condenados a la disposición del nivel de ingresos económicos de la familia.

Ahora bien, como ciudadanos actualmente nos enfrentamos a una verdadera dinámica espacial un tanto inestable como resultado de los procesos de difusión de las innovaciones espaciales toda vez que nuevas proposiciones de innovación residencial se derivan del

aprovechamiento máximo de los usos del suelo urbano. Es preciso señalar que lo anterior es un fenómeno derivado de la débil capacidad de una política urbana que no ha logrado permitir la reducción de la incertidumbre urbana, la cual proporcionaría en un escenario favorable, mayor certeza del futuro de la ciudad como un todo, disminuyendo así la amenaza de coordinación espacial por interdependencia de las decisiones hacia convenciones segmentadas.

5.2 Recomendaciones

Entre los aspectos que no fueron abordados en este trabajo final y que quedan abiertos a próximos trabajos, está el análisis cuantitativo de la fluctuación de los precios del suelo y del metro cuadrado en la localidad de Ciudad Bolívar, este análisis se constituye en un reto importante que ahondará en el estudio de las estrategias financieras de los estructuradores urbanos que han construido en este sector de la ciudad.

Otro análisis que sería importante realizar, es dar cuenta de las percepciones y consecuencias sociales que ha traído este proyecto para los habitantes adyacentes al conjunto residencial, pues no es preciso reducirlo a la forma básica de dependencia económica en el caso de la dinamización comercial, seguramente existen otras perspectivas que salieron del análisis del presente trabajo, como también, lograr de primera fuente la información referida a las estrategias y decisiones de localización de la constructora del proyecto, pues si bien se emplearon entrevistas realizadas a miembros asociados al gremio de la construcción para tener una visión global de estos aspectos, el acceso resultó imposible debido a la poca disposición para acceder a una entrevista.

Sería interesante hacer un rastreo a las trayectorias residenciales de personas que hayan decidió o estén decididas a vender su apartamento, y descubrir hacia qué parte de la ciudad se dirigirán para debatir la idea de la representación social de las convenciones urbanas. Sin embargo, se considera haber dado un paso adelante en entender desde otra perspectiva, la danza de las convenciones urbanas, el orden socio-espacial que actualmente se impone en Bogotá.

A. Anexo: Bogotá: hitos residenciales 1913 a 2013*

BARRIO/ CONJUNTO/URBANIZACIÓN	Año	LOCALIZACIÓN	PROMOTOR	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
Villa Javier	1913	Calle 7a sur Carrera 7a	Círculo de obreros de Bogotá. Promotor José María Campo Amor Urbanismo y Arquitectura: Antonio de Stoutte, Jorge W. Priedde, Alberto Manrique M, Carlos Camargo, Arturo Jaramillo y Morgante & Terlizzi	Casa con fachada a la Calle	

* Realizado con base en Saldarriaga, 2013.

Barrio La Perseverancia	1919	Calle 29, Carrera 5	Cervecería Bavaria. Leo Kopp Urbanismo Alberto Manrique Martín	Casa con fachada a la Calle	
Barrio Primero de Mayo	1927	Calle 15 sur, Carrera 7a	Instituto de Acción Social- Caja de la Vivienda Popular	Casa con fachada a la Calle	la mayor parte de su trazado actual, que data de 1942, se debió a la recién fundada CVP
Barrio Santa Teresita	1928	Avenida 40, Avenida Caracas	Urbanizadores: Dávila Holguín & Liévano	Casa con fachada a la Calle	Urbanizaciones sanitarias: con todos los servicios públicos
Barrio Acevedo Tejada	1931	Calle 26, Carrera 36	Instituto de Acción Social- Caja de la Vivienda Popular. Arq.: Alberto Manrique, Arturo Jaramillo y Luis Becerra Gama	Casa con fachada a la Calle	
Barrio Teusaquillo	1932	Calle 31, Carrera 19	Urbanizadores: Ospinas y Cía.	Casa con fachada a la Calle	
Barrio Quinta Camacho	1933	Calle 67, carrera 7a	Urbanizadores: Wiesner y Cía.	Casa con fachada a la Calle	Estilo inglés. Se pobló con viviendas de gran tamaño tipo "villa"

Barrio La Magdalena	1934	Calle 37, Avenida 19	compañía urbanizadora La Magdalena	Casa con fachada a la Calle	Estilo inglés.
Barrio Palermo	1934	Calle 45, Carrera 15	Urbanizadores: Ospinas y Cia. Urbanista Karl Brunner	Casa con fachada a la Calle	Estilo inglés. Para la celebración, en 1938, del IV centenario de la fundación de Bogotá se programó una gran exposición nacional y se escogió el futuro Barrio para su localización, específicamente en el sector trapezoidal delimitado al oriente por la Carrera 19 y al occidente por la Carrera 19 y al occidente por la Carrera 21
Barrio La Merced	1935	Calle 34, Carrera 7	Urbanizadores: Wiesner y Cía. Ospinas y Cía. Urbanista Karl Brunner	Casa con fachada a la Calle	Estilo inglés. La construcción simultánea del Parque Nacional Olaya Herrera, en su límite norte, incrementó considerablemente el valor de la localización privilegiada del Barrio, cuyos tesoros urbanísticos y arquitectónicos y su estado de conservación llevaron a su incorporación, hacia 1970, como el primer Barrio de conservación de Bogotá

Barrio Bosque Izquierdo	1936	Calle 25, Carrera 4	Urbanizadores: Ospinas y Cía. Urbanista Karl Brunner	Casa con fachada a la Calle	
Ciudad Universitaria	1936	Calle 45, Carrera 30	Ministerio de Obras Públicas plan maestro: Fritz Karse, pedagogo, Leopoldo Rother		
Barrio El Campín	1936	Calle 57, Carrera 21	Urbanizadores: Ospinas y Cía. Urbanista Karl Brunner	vivienda en hileras	
Barrio Popular Modelo del Norte	1944	Calle 68, Carrera 44	Caja de la Vivienda Popular. Urbanista Karl Brunner	Casa con fachada a la Calle	Este año se crea la CVP
Barrio Los Alcázares-primera etapa	1947	Calle 68, Carrera 24	ICT, Depto. Técnico	Casa con fachada a la Calle	Destinado a familias de empleados de ingresos medios. Conceptos urbanísticos y arquitectónicos novedosos tales como las manzanas rectangulares alargadas, divididas en dos secciones y separadas por vías peatonales

Unidad Vecinal Muzú	1947	Calle 40 sur, Carrera 51	ICT, Depto. Técnico. Director del proyecto y Arq.: Jorge Gaitán Cortés	Casa con fachada a la Calle	Se construyó al sur- occidente en un predio periférico situado sobre la carretera a Soacha. Se aplicaron los principios de la "unidad vecinal moderna".
Barrio Quiroga	1950	Calle 31 sur, Avenida caracas	ICT, Depto Técnico	Casa con fachada a la Calle	
A Partir de los años 50					
Centro Urbano Antonio Nariño	1951	Av. de las Américas, Carreras 33 a 36	Ministerio de Obras Públicas, ICT. ARQ: Néstor C. Gutiérrez, Daniel Suarez Hoyos, Rafael Esguerra García, Enrique García Merlano, Juan Menéndez	Multifamiliar-Conjunto cerrado	Segundo y último intento de aplicación de los principios modernos de la unidad vecinal esta vez con edificios Multifamiliares que contiene 960 unidades de vivienda.
Conjunto La Soledad	1953	Calle 39, Carreras 29 a 28	BCH, Depto. técnico. Arq.: Cuéllar Serrano y Gómez	Casa con fachada a la Calle	Este Barrio junto con Teusaquillo La Magdalena y Santa Teresita, se formaron como parte del desarrollo en el sector norte de Bogotá entre 1930 y 1940.

Barrio Quinta Mutis	1955	Calle 63c, Carrera 25	BCH, Depto. Técnico. Arq. Varios	Casa con fachada a la Calle	El resultado, de gran interés y calidad, constituye uno de los mejores repertorios de soluciones de vivienda económica para familias de ingresos medios.
Barrio El Chicó	1957	Calle 92, Carrera 7a	Ospinas y Cía.	Casa con fachada a la Calle	Para ese momento las ideas del urbanismo moderno ya habían sido acogidas en los gremios profesionales , Urbanizadores y constructores, y El Chicó fue a su manera un primer ensayo a gran escala de un tipo de urbanismo distinto del precedente, encarnado por la figura de Karl Brunner
Casa Urbanización Polo Club	1957	Calle 84, Carrera 24	BCH, Depto. Técnico. Arq.: Arturo Robledo Ocampo, Hans Drews Arango, y Dickens Castro Duque, y Ricaurte Carrizosa Prieto y Cía.	Casa con fachada a la Calle	Las habitaciones más pequeñas podrían ser moduladas de tal forma que podían ser subdividas de acuerdo con las necesidades y los cambios en la composición de sus habitantes.

Conjunto Multifamiliar El Polo	1959	Calle 84, Carrera 24	BCH, Depto. Técnico. Arq. Guillermo Bermúdez Umaña y Rogelio Salmona	Multifamiliar-Edificio 5 pisos	En el proyecto general de la urbanización Polo Club del BCH se reservó un pequeño espacio para la construcción de Edificios Multifamiliares, que contribuyeran a alcanzar la densidad habitacional prevista. Estos Arq. desarrollaron un intento novedoso en la aproximación al tema de la vivienda Multifamiliar.
Centro Internacional	1959	Calles 26 a 28, Carrera 10a a 13	Plan general: Cuéllar Serrano Gómez, Obregón Valenzuela y Cía.	Edificio	Este Conjunto fue el primero de carácter multifuncional construido en Bogotá.
Conjuntos Residenciales BCH	1960	Calle 26, Carrera 30	BCH. Arq. Esguerra y Herrera; Robledo y Velásquez.	Multifamiliar-Conjunto cerrado. 5,9 y 12 pisos	El Conjunto está formado por tres bloques de apartamentos de cinco pisos desplazados diagonalmente y dispuestos a lado y lado del espacio central.
Ciudad Kennedy	1961	Av. de las Américas, Carreras 78c	ICT, Depto. Técnico.	Multifamiliar 4 pisos y unifamiliar	Es uno de los proyectos más ambiciosos emprendidos por el ICT en toda su historia. Diversos tipos de vivienda unifamiliar y Multifamiliar.

					Fue un laboratorio de experimentación de distintas posibilidades de proyectar vivienda económica.
Unidad Residencial Colseguros	1962	Calle 22, Carrera 30	Consultores proyectistas asociados. Arq.: Drews y Gómez	Multifamiliar - Conjunto cerrado. Dos Edificios de 15 pisos y seis Edificios lineales de 4 pisos	Puede considerarse como una derivación del modelo moderno de "unida vecinal" cuyo único ejemplo hasta el momento era el CUAN. Fue relativamente aislado al momento de Construcción.
Unidad Residencial Hans Drews Arango	1962	Calle 4a, Avenida Caracas	ICT, Arq. Hans Drews Arango	Multifamiliar Conjunto cerrado. Siete Edificios de 4 pisos	184 apartamentos.
Fundación Cristiana de la Vivienda	1963	Calle 11 sur, Carrera 3a	ICT. Arq.: Rogelio Salmona, Hernán Vieco y Eduardo Zarate		
Urbanización Niza	1964	Calle 127, Avenida a subs	BCH, Depto. Técnico. Arq.: Drews y Gómez, Schrader Camargo y Cía, Camacho y Guerrero, Obregón	Casa con fachada a la Calle	La obra de conjunto más amplia desarrollada por la entidad en la capital. A través de las distintas etapas, este conjunto urbano cobró un carácter especial, con sus generosas áreas verdes y con excelentes unidades de vivienda, proyectados por

			Valenzuela y Cía.		distinguidos profesionales y firmas.
Unidad Residencial El Parque	1965	Calle 26, Carrera 5a	BCH, Arq. Rogelio Salmona	Edificio	Una de las obras más significativas de la Arquitectura colombiana.
Urbanización Timiza	1965	Calle 40 c sur, Carrera 78	ICT, Depto. Técnico. Director del proyecto Rogelio Salmona	Alternación de Edificios Multifamiliares y bloques de vivienda unifamiliar	
Barrio La Esmeralda	1967	Calle 45, Carrera 60	ICT, Depto. Técnico.	En este como en varios desarrollos urbanísticos de la década se ofrecieron varios tipos de vivienda y se reservó un sector del Barrio para la construcción de Edificios Multifamiliares.	Una de las modalidades operativas del ICT se denominó plan 100 y en ella se adjudicaba la totalidad de un proyecto a empleados de una entidad pública, el Barrio La Esmeralda fue realizado mediante esta modalidad como parte del desarrollo de terrenos de propiedad del instituto en el sector norte de la antigua hacienda el salitre.

Unidad Habitacional Paulo VI- primera etapa	1968	Calle 53, Carrera 50	ICT, Depto. Técnico. Arq. Gabriel Pardo, Eduardo Londoño y Fernando Jiménez	Edificios de apartamentos de 5 pisos de altura.	para familias de ingresos medios.
Conjunto Banderas	1970	Avenida de las Américas, Carrera 78 c	ICT, Depto. Técnico. Arq. Luis Acosta Méndez, Alberto moreno, Alberto Mejía y Jaime Castell	Conjunto de Edificios de 5 pisos.	
Urbanización Mandalay	1971	Avenida de las Américas, Carrera 78	Urbanizadores Fernando Mazuera y Cía.	casas con fachada a la Calle viviendas unifamiliares.	
Tunal primera etapa	1971	Calle 48 b sur, Carrera 24	ICT, Depto. Técnico. Director: Pedro Alberto Mejía		
Ciudad Bachue	1972	Calle 86, transversal 94 l	ICT, Depto. Técnico. Arq. Patricio Samper, Luis Tapias, Cesar moreno Gregorio Martín		Primero y único experimento en vivienda Multifamiliar de desarrollo progresivo realizado por el ICT en toda su historia. Se construyeron 6000 unidades de vivienda.

Conjunto Multifamiliar La Esmeralda	1974	Calle 45, Carrera 60	Arq. Álvaro Botero Escobar y Luis Enrique Reyes	Apartamentos en Conjunto. Algunos dúplex.	
Conjunto Multicentro	1974	Calle 127, Carrera 13	Pedro Gómez y Cía.	Edificios Multifamiliares de 6 pisos y casas unifamiliares.	En el plan de desarrollo 1974-1978 "para cerrar la brecha" el gobierno de Alfonso López Michelsen , se formuló la propuesta de "ciudades dentro de la ciudad" orientada a la descentralización de actividades en las grandes ciudades colombianas y a la formación de comunidades relativamente Autosuficientes.
Conjunto Usatama	1974	Calle 24, Carrera 30	Pedro Gómez y Cía.	apartamentos en Conjunto 5 pisos de altura	Este proyecto desarrollado al mismo tiempo con el de multicentro y otros de la misma compañía, forma parte de un periodo de exploración en diferentes modalidades urbanísticas y arquitectónicas el campo de los Conjuntos de vivienda Multifamiliar en este caso para familias de ingresos medios.
Conjunto Metrópolis	1982	Calle 80, Carrera 68	Pedro Gómez y Cía	apartamentos en Conjunto 5 pisos de altura	

Ciudad Tunal	1983	Calle 52 a sur, Carrera 25	Banco Central Hipotecario	apartamentos en Conjunto 5 pisos de altura.	entre 1980 y 1990 el BCH orientó su actividad hacia el desarrollo de proyectos urbanos de gran escala.
Nueva Santa Fe de Bogotá - renovación urbana -.	1983	Calle 7a, Carrera 4	Banco Central Hipotecario. Arq. Jaime Camacho, Julián Guerrero, Pedro Alberto Mejía, Arturo Robledo y Rogelio Salmona	apartamentos en Conjunto.	
Conjunto Bosque de Modelia	1984	Avenida de la esperanza, Carrera 84	Arq. Alvaro Botero Escobar y Luis Enrique Reyes	apartamento en Conjunto 6 y 7 pisos de altura	este es otro ejemplo de la experimentación urbanística y arquitectónica en temas de vivienda Multifamiliar.
Ciudadela Colsubsidio	1986	Calle 80, entre Carreras 110 y 119	Caja Colombiana de Subsidio Familiar, Colsubsidio. Plan general y proyectos de vivienda. Arq. Esguerra Sáenz Samper	apartamentos e Conjunto y casas unifamiliares y bifamiliares.	este fue en su momento el Conjunto de vivienda de mayor extensión proyectado en Bogotá.
Conjunto Rafael Núñez	1987	Calle 53, Carrera 50	Caja de Vivienda Militar. Arq.	Conjunto de apartamentos de 10 pisos.	

			Oscar Gutiérrez Peñuela		
Urbanización Santa María del Alcázar	1987	Calle 114, paralela occidental, autopista norte	Constructora Colpatria	Conjunto de apartamentos de 5 pisos de altura.	
Ciudad Salitre: Sauzalito	1987	Avenida de la esperanza, Carrera 69	BCH, Plan urbano: Drews y Gómez, Fernando Jiménez Mantilla y Daniel Bermúdez Samper. Arq. Drews y Gómez	Conjunto de apartamentos de 5 pisos de altura.	
Parque Central Bavaria- manzana 2	1988	Calle 28, Carrera 13	Plan General: Ospinas y Cía. Director Fernando Martínez Mantilla. Arq. Edgar Bueno, Rafael Obregón, Eduardo Samper Martínez.		

Sierras del Moral	1988	Avenida 7, Calle 145	Arq. Arias Serna Saravia	casas unifamiliares, apartamentos de 5, 8 y 10 pisos.	destinado a familias de ingresos altos.
Ciudad Salitre: Ciudadela Carlos Lleras Restrepo	1991	Calle 23 c, Carrera 69 f	Plan Urbanístico: Rafael Garzón Ballesteros. Proyectos de vivienda: Londoño y Martínez, ai.a. Arquitectos e ingenieros s.a Fajardo Moreno y Cía., Arq.	Conjunto de apartamentos .	
Parque Residencial Calle 100	1991	Calle 100, Avenida a suba	Arturo Robledo Ocampo, Arq.	Conjunto de apartamentos .	
Urbanización Portal de Pontevedra	1993	Carrera 71, Calle 97	Amarilo	Conjunto casas y apartamentos.	1600 unidades de vivienda orientada a familias de ingreso medios y medio Alto.
Urbanización Sabana Grande	1998	Calle 13, Carrera 106	Constructora Bolívar	Conjunto casas y apartamentos.	VIS. 5639 viviendas.
Urbanización El Recreo	2000	Calle 71 sur, Carrera 92	Metrovivienda. Proyecto Urbano: Gustavo Perry, Konrad Brunner, Eduardo		primera intervención de Metrovivienda.

			Samper, Germán Castellanos, Arq.		
Urbanización Provenza	2005	Avenida Alfredo Bateman, Avenida a suba	Constructora Marval	Conjunto de apartamentos .	
Urbanización Granada	2006	Calle 80, Avenida el cortijo	Amarilo	Conjunto de apartamentos 5 y 10pisos de altura.	
Urbanización La Sirena	2007	Avenida de la sirena, Calle 153, Carrera 54 a 65	Cusezar	Conjunto de apartamentos .	

B. Anexo: Verticalización en Ciudad Bolívar

Conjunto residencial	Pisos	Dirección	Barrio	Número de apartamentos	Fecha de licenciamiento/ culminación	Estructurador Urbano
El Edén	14	Transv. 70 No. 67 b-80 sur	Madelena	672	2016	Constructora Capital
El Jardín	14	Calle 63 sur No 90	Madelena	728	2015	Constructora Capital
El Oasis	12	Calle 60 sur No. 70-90	Madelena	336	2015	Constructora Capital
El Paraiso			Madelena	192	2015	Constructora Capital
El Cielo	12	Calle 68 sur No´ 69-60	Madelena	480	2015	Constructora Capital
Altos de Madelena	20	Transv. 60 No.59-24 sur	Madelena			Prodesa
Jardines de Galicia	6	Calle 60 a sur No.73-71	Galicia	168	2011	Constructora Capital
Reserva de Galicia	6		Galicia	384	2011	Constructora Capital

Arboleda de Santa Clara	6	calle 59 sur No 65-31	Atlanta		2013	Constructora Colpatría
Rincón de San Miguel	6	calle 59 sur No 65-73	Atlanta	384		
Camino de San Jorge	6	cra 67 No 65- 22 sur	Atlanta			Constructora Colpatría
Pinos de San Patricio	6	calle 59 sur No 60-49	Atlanta			Constructora Colpatría
Pinos de Madelena	6	calle 59 sur No 52-24	Atlanta			
Pimientos de Madelena	6	calle 59 sur No 60 a 84	Atlanta			
Bosques de San José	6	calle 66 a sur No 66-81	Atlanta			Constructora Colpatría
Madelena Urbano		Cl. 60 Sur No 68b-39	Madelena	668	2014	Constructora Alcabama
Madelena Urbano 2	21	Cl. 60 Sur No 68-08	Madelena		2017	Constructora Alcabama
Parque Central BonaVista 1	15	Trv 70g No 63 a 83 sur	Peñon del Cortijo			ar constructores
Parque Central BonaVista 2	27	Calle 68 sur No 70D - 71	Peñon del Cortijo			ar constructores

Torres de BellaVista	30	Calle 70 sur No 77j- 75	Peñon del Cortijo			ar constructores
Los Condominios del Ensueño I	6	Dg 68 d No 70 c-31 sur	Peñon del Cortijo			
Rincón Candelaria La Nueva	6	Trv 70 c No 68-33 Sur	Peñon del Cortijo			Las Galias Constructora
Kalamary V	6	Trv 69 No 68-20 sur	Casa Grande			Constructora Bolivar S.A
Ciudad Central Apartamentos	24	Trv 73 i- Autopista sur	La Estancia			Suprema. Compañía Inmobiliaria S.A.
Pradera de Santa Mónica	6	Cra 67 No 65-49 sur	Madelena			

Bibliografía

- Abramo, P. (2006). *La ciudad caleidoscópica. Una visión heterodoxa de la economía urbana*. España: Gesbiblo.
- Abramo, P. (2009). *La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Quito, Ecuador: Olacchi.
- Abramo, P. (2010). *Mercado y orden urbano del caos a la teoría de la localización residencial*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Alfonso, O; Hataya, N & Jaramillo, S. (1997). *Organización popular y desarrollo urbano en Bogotá*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Alfonso, O. (2009). Economía institucional de la ocupación del suelo en la Región Metropolitana de Bogotá. *Documento de Trabajo, No 28.*, 1-41.
- Alfonso, Ó.(2012). *Bogotá segmentada Reconstrucción histórico-social de la estructuración residencial de una metrópoli latinoamericana*. Bogotá: Universidad externado de Colombia.
- Alfonso, O. (2016). La calidad de la densidad urbana en Bogotá. *Revista de Economía Institucional* , 229-253.
- Arango, G; Peláez, P & Wolf, G. (2013). *La poética de la vivienda*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.
- Barbary, O., Dureau, F., & Hoffman, O. (2007). Movilidades y sistemas de lugares. En O. Barbary, F. Dureau, T. Goueset: Lulle, & O. Pissoat, *Ciudades y sociedades en mutación. Lecturas cruzadas sobre Colombia* (págs. 93-160). Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Beuf, A. (2012). De las luchas urbanas a las grandes inversiones. La nueva urbanidad periférica en Bogotá. *Bulletin de l'Institut Français d'Études Andines*, 473-501.
- Bourdieu, P. (2000). Efectos de lugar. En P. Bourdieu, *La miseria del mundo*. (págs. 119-124). Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- CTPD. (2016). Aporte al diagnóstico territorial, Localidad 19-Ciudad Bolívar. Contribución a la revisión del POT del Distrito. Consejo Territorial de Planeación Distrital.

- Campo, M. (2012). *Bogotá en la década de 1970. El PIDUZOB como referente teórico de la planeación acción*. (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia.
- Capdevielle, J. (2015). El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales en la ciudad de Córdoba, Argentina. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 177-196.
- Cardona, R. (1968). Migración, urbanización y marginalidad. En R. Cardona, *Urbanización y marginalidad*. Bogotá: Asociación Colombiana de Facultades de Medicina. División de estudios de población.
- CPU- Uniandes. (1971). *La vivienda como factor de desarrollo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes.
- Dureau, F. (2000). Bogotá: una doble dinámica de expansión espacial y de densificación de espacio ya urbanizados. En F. Dureau, V. Dupont, Lelièvre, J. P. Lévy, & T. Lulle, *Metrópolis en movimiento. Una comparación internacional*. (págs. 28-36). Bogotá: Alfaomega Colombiana S.A.
- Dureau, F. (2004). Sistemas residenciales: conceptos y aplicaciones. *Territorios*, 41-70.
- Dureau, F. (2010). Vivir en Bogotá: estrategias y prácticas de movilidad residencial urbana. En S. Jaramillo, *Bogotá en el cambio de siglo: promesas y realidades* (págs. 53-86). Quito: Olacchi.
- Dureau, F., Lulle, T., Souchaud, S., & Contreras, Y. (2015). *Movilidades y cambio urbano*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Furci, M. (2011). Influencia del mercado inmobiliario en la transformación del área sur ejido municipal de Trelew- Chubut. *Párrafos Geográficos*, 29-61.
- Jiménez, C., & Torres, C. (2014). Proximidad obligada y densificación no planificada en Bogotá. *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, 121-138.
- Mejía, M. (2007). *Del discurso de vivienda al espacio residencial: el caso de vivienda en altura en sistema constructivo de cajón*. (Tesis de Maestría), Universidad Nacional de Colombia. Medellín, Colombia.
- Merchand, M. (2009). Los negocios inmobiliarios y sus tendencias urbanas en la Ciudad de México.
- Miller, L. (2009). La noción de convención social. Una aproximación analítica. *Papers* 91, 29-43.
- Montenegro, G. (2018). Edificación de gran altura y paisaje metropolitano. Reedificación versus reurbanización en Bogotá. *Bitácora Urbano Territorial*, 28 (2), 73-83.
- Rincón, P. (2006). *Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo. Análisis de los procesos de re-densificación*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

- Rubiano, M. (2007). *Lanzamientos inmobiliarios residenciales y estructuración intraurbana de Bogotá, 1950-2005* (Tesis de Maestría). Instituto de Pesquisa y Planeamiento Urbano y Regional, Universidad Federal de Río de Janeiro, Brasil.
- Salas, A. (2008). *Segregación residencial y producción de vivienda en Bogotá, entre imágenes y realidades* (Tesis de Doctorado). Humanities and Social Sciences, Université de Poitiers.
- Salazar, J. (2017). *Construir la ciudad moderna: superar el subdesarrollo. Enfoques de la planeación urbana en Bogotá (1950- 2010)*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Salazar, O. (2004). *Historias de la vida de la vivienda. Formas de vida urbana y del espacio doméstico en Bogotá*. (Tesis de Maestría) Universidad de los Andes, Bogotá, Colombia.
- Salazar, J. (2007). Bogotá: los planes y sus proyectos 1940-2000. *Dear*, 4-15.
- Saldarriaga, A. (2000). *Bogotá siglo XX Urbanismo, Arquitectura y Vida Urbana*. Bogotá: Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
- Saldarriaga, A. (2013). *Bogotá 1913-2013. Formas de hacer ciudad*. Bogotá: Villegas Editores
- Sánchez, L. (2007). Migración forzada y urbanización en Colombia. Perspectiva histórica y aproximaciones teóricas. *Seminario internacional "Procesos Urbanos Informales"*.
- SDP. (2018). *Bogotá mejor en planos. Una mirada cartográfica de la ciudad*. Bogotá: Secretaría Distrital de Planeación.
- SDP. (2018). Diagnóstico para el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
- Stevenson, R. (1994). *Apuntes sobre vivienda y desarrollo urbano*. Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- Torres, C. (2005). *Ciudad Bolívar: de la informalidad a la formalidad*. (Trabajo preparado para el Doctorado de Urbanismo). Universidad Central de Venezuela.
- Torres, C. (2011). *Producción y transformación del espacio residencial de la población de bajos ingresos en Bogotá en el marco de las políticas neoliberales (1990-2010). Una aportación a la comprensión del problema de la vivienda a través de cuatro casos de estudio de la localidad de Ciudad Bolívar*. (Tesis de Doctorado). Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística, Valladolid, España.
- Urrea, T. (2010). *De la calle a la alfombra. Un espacio abierto en Bogotá*. (Tesis de Doctorado) Universidad Politécnica de Catalunya, España.
- Valenzuela, J. (1971). El papel de la vivienda popular en una situación de crecimiento urbano acelerado e industrialización retardada. En R. Cardona, *Las migraciones internas*. Bogotá: Asociación Colombiana de Facultades de Medicina. División de estudios de población.

Decretos

Acuerdo 7 de 1979. "Por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado y se adoptan políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá". Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjurMantenimiento/normas/Norma1.jsp?i=902>

Acuerdo 6 de 1990. "Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones". Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjurMantenimiento/normas/Norma1.jsp?i=540#547>

Decreto 619 de 2000. "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital". Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3769>

Decreto 469 de 2003. "Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.". Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=10998&dt=S>

Decreto 190 de 2004. "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003" Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935&dt=S>