

MERCADO DEL SUELO Y PRÁCTICAS ESPACIALES. LA EVOLUCIÓN DE LA CONFIGURACIÓN FÍSICA DE UNA CIUDAD LATINOAMERICANA. BOGOTÁ: 1900-2018

Samuel Jaramillo González¹

Resumen

En este texto se propone una interpretación de las grandes transformaciones que ha experimentado la ciudad de Bogotá en su configuración socio-espacial desde comienzos del siglo XX hasta el presente, intentando articular conceptualmente dos elementos: de una lado las mutaciones en las representaciones sociales y en las prácticas urbanas, de un lado, y del otro, los cambios en la estructura de los precios inmobiliarios y del suelo y en el sistema de agentes encargados de la producción y la circulación de espacio construido.

Se persigue un doble objetivo: de un lado, se intenta aportar algunos elementos de explicación que incluyan el mercado inmobiliario, pues la mayoría de las exposiciones e interpretaciones sobre el desarrollo socio-espacial de Bogotá, y en general de las ciudades latinoamericanas, este determinante no se tiene en cuenta. Precisamente para que estas nociones puedan ser útiles para tratar este tema en otras ciudades latinoamericanas, con las cuales Bogotá tiene muchas convergencias en su desenvolvimiento físico social, se reflexiona en un cierto nivel de abstracción, con referencia a “hechos estilizados”, y se advierte cuando es evidente que entra en juego algún elemento que es específico a Bogotá.

De otro lado, se aborda un tema teórico. En la Teoría de la Renta del Suelo Urbano existe un cierto *impasse* teórico, o tal vez, más bien metodológico. Desde una cierta perspectiva, y si se piensa en términos de causalidad unidireccional, son los hechos que emergen en la lógica de los mercados inmobiliario y del suelo urbano los que determinan los fenómenos de la distribución espacial de las actividades y de las prácticas espaciales. Y, sin embargo, desde otra perspectiva, para entender la formación de los precios del suelo se debe tomar como referencia precisamente estas prácticas espaciales. La causalidad sería la inversa. La observación de las transformaciones espaciales en una dimensión más concreta permite eventualmente dilucidar la interacción y el entrelazamiento entre estas dos dimensiones. En cierta medida, se trata de descender en los niveles de abstracción en la Teoría de la Renta. Nuestro referente para este análisis es la tradición marxista y específicamente la Teoría Marxista de la Renta del Suelo Urbano.

Palabras Clave: Bogotá. Configuración socio-espacial de la ciudad. Urbanización latinoamericana. Renta del suelo urbano. Mercado del suelo urbano. Mercado inmobiliario.

¹ Facultad de Economía y Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Universidad de los Andes, Bogotá, Colombia

URBAN LAND MARKET AND SPATIAL PRACTICES. THE EVOLUTION OF THE PHYSICAL CONFIGURATION OF A LATIN AMERICAN CITY: BOGOTA 1900-2018

Summary

This text proposes an interpretation of the most important transformations that the city of Bogotá has undergone in its socio-spatial configuration from the beginning of the 20th century up to the present. We try to conceptually articulate two elements: on the one hand, the mutations in social representations and in urban practices, and on the other hand, changes in the structure of real state and land prices and in the system of agents involved in the production and circulation of built space.

A double objective is pursued: first, we try to provide some elements of explanation that include the urban land market, since most of the presentations and interpretations on the socio-spatial development of Bogotá, and in general of the Latin American cities, this determinant is not taken into account. Precisely in order that these notions can be useful to deal with this issue in other Latin American cities, with which Bogota has many convergences in its physical and social development, we move on a certain level of abstraction, with reference to "stylized facts". We warn when it is evident that an element that is specific to Bogotá comes into play.

Second, a theoretical topic is addressed. In the Theory of Urban Land Rent there is a certain theoretical impasse, or perhaps, a rather methodological one. From a certain perspective, and if one thinks in terms of unidirectional causality, it is the facts that emerge in the logic of the real estate and urban land markets that determine the phenomena of spatial distribution of activities and spatial practices. But yet, from another perspective, to understand the formation of land prices, these spatial practices must be taken as reference. The causality would be the reverse. The observation of the spatial transformations in a more concrete dimension allows to eventually elucidate the interaction and interweaving between these two dimensions. To a certain extent, it is a matter of descending in the levels of abstraction in the Theory of Rent. Our reference for this analysis is the Marxist tradition and specifically the Marxist Theory of Urban Land Rent.

Key words: Bogotá. Social-spatial configuration of the city. Latin- American Urbanization. Urban Land Rent. Urban Land Market. Real State Market

En este texto me propongo exponer un cuadro de interpretación de los principales cambios que ha experimentado la estructura socio-espacial de Bogotá desde comienzos del siglo XX hasta el presente. Su eventual

contribución se ubica, como he señalado, en el terreno de la interpretación. Afortunadamente la ciudad cuenta, y de manera creciente, con historiadores sistemáticos y rigurosos, que han ido acrecentando nuestro conocimiento de hechos y circunstancias del desenvolvimiento espacial de la ciudad, y que también proponen explicaciones. Es en esto último terreno en el que intento hacer algunos aportes, para lo cual me apoyo en este valioso acervo colectivo.

Por definición, los hechos espaciales son fenómenos particularmente complejos que implican multiplicidad de determinantes y en los que la imbricación específica y la sucesión temporal son decisivas. El principal objetivo de este ensayo es el de intentar articular dos dimensiones que no siempre son tenidos en cuenta de manera simultánea en estos análisis. La primera de ellas podría denominarla de naturaleza socio-espacial y cuyos componentes que destaco son dos: los esquemas de representación de los distintos grupos sociales, tanto de las visiones de sí mismos como de los otros grupos, y lo que podríamos denominar “prácticas espaciales”; en cada momento existe una pluralidad de estos esquemas, que con frecuencia se contraponen, y cuya imbricación va transformándose con el tiempo. La segunda dimensión es de naturaleza económica e involucra el mercado inmobiliario y de tierras, y el esquema de agentes ligados a la producción y circulación del espacio construido. Estas dos dimensiones desde luego están entrelazadas. Pero las formas en que ellas se articulan no son fáciles de dilucidar analíticamente.

En la teoría marxista de la renta del suelo urbano existe un impasse al respecto que tiene una raíz teórica, pero su núcleo a mi juicio es de orden metodológico. Desde una cierta perspectiva, y si se piensa en términos de causalidad unidireccional, son los hechos que emergen en la lógica de los mercados inmobiliario y del suelo urbano los que determinan los fenómenos de la distribución espacial de las actividades y de las prácticas espaciales. Esto parece muy evidente en ciertas mutaciones. Y, sin embargo, desde otra perspectiva, para entender la formación de los precios del suelo se deben tomar como referencia precisamente estas prácticas espaciales. Las convenciones en el uso del espacio construido que son desiguales y estructuradas en el territorio urbano son las que definen las diferentes

magnitudes de los precios de los terrenos: los cambios en estas prácticas desencadenan cambios cuantitativos en los precios. La causalidad sería la inversa. Parece razonable pensar en una determinación dialéctica, y que existe un conjunto de determinaciones mutuas que realimentan o neutralizan efectos de cada una de estas esferas. Pero para que esto vaya más allá que una mera declaración formal y que esta aproximación sea útil para la interpretación, a mi parecer es necesario plantear esto en un nivel de abstracción un poco más concreto, donde sea posible dilucidar estos entrelazamientos (y tener en cuenta eventualmente, otros determinantes). Es esto lo que proponemos desarrollar en esta ponencia.

Para organizar la exposición y potenciar la discusión sobre sus propuestas abordaré el examen de cinco momentos de cambio en la estructura espacial de la ciudad que considero decisivos, e intentare reflexionar con un cierto nivel de esquematismo, en el se privilegian los rasgos gruesos, los “hechos estilizados” lo cual, a mi juicio, facilita la discusión conceptual. El texto se centrará en el examen del desenvolvimiento de estos fenómenos en la ciudad de Bogotá, pero tengo la expectativa de que esto puede ser un referente para pensar estos asuntos en un plano un poco más general de las ciudades latinoamericanas: muchos de estos procesos tienen importantes aspectos en común con otras ciudades en nuestra región y a la vez bastantes diferencias con realidades similares en otras latitudes, en particular con lo que ocurre en los países capitalistas centrales.

LA CIUDAD CONCÉNTRICA: PRIMERAS DÉCADAS DEL SIGLO XX

El primer momento que será examinado es el del punto de arranque de esta sucesión de mutaciones, las décadas iniciales del siglo XX en las que la ciudad conserva básicamente la estructura que la acompañó durante los tres siglos y medio precedentes. Bogotá fue durante el siglo XIX una ciudad muy pequeña, que hasta la década de los años sesenta apenas llegaba a los cuarenta mil habitantes. En la última etapa del siglo la ciudad comenzó a experimentar un aumento poblacional considerable, pero al despuntar el siglo no había alcanzado la cota de los 100.000 habitantes.

El esquema de organización espacial que tenía este poblado era muy sencillo, y corresponde al tipo de ciudad concéntrica. En el núcleo de la aglomeración, y alrededor del espacio emblemático de la Plaza de Bolívar, se concentraban las actividades políticas, administrativas, religiosas más importantes, y también el comercio superior. Las familias de los estratos más elevados ubicaban sus residencias en este núcleo central y el aprecio social de los habitantes iba descendiendo a medida que sus moradas se alejaban de este núcleo. En el extrarradio se localizaban la población de menores ingresos y las actividades más utilitarias.

Este esquema tan simple parece tener dos determinantes fundamentales más bien transparentes. De una parte, la herencia colonial, pues las pautas explícitas de poblamiento del Imperio Español promovían este orden tan jerarquizado en las ciudades y conjuntos urbanos: a pesar de que hablamos de un momento donde ya había transcurrido un siglo de Independencia, la dinámica de Bogotá había sido lenta y no había habido mucha oportunidad de introducir grandes cambios. De otra parte, esta parece ser la forma más sencilla de operar de los mercados inmobiliarios; la concentración de actividades terciarias genera ventajas para su desempeño, y la competencia por la ubicación debe hacer prevalecer los agentes más fuertes: las actividades terciarias superiores y los residentes de ingresos altos que acaparan los lugares centrales y sus alrededores. No en vano es esta la representación simplificada con la que a menudo se reflexiona en las elaboraciones más abstractas de los mercados inmobiliarios: una aglomeración monocéntrica, en la que los precios de los inmuebles van descendiendo a medida que aumenta la distancia a ese nodo, y en el caso residencial, también el ingreso de los ocupantes.

¿Una segregación débil?

Sin embargo, hay que señalar un matiz. En general se tiene la sensación de que la segregación socio-espacial era relativamente débil. Esta afirmación puede tener muchos significados. Pero aquí alude a dos hechos específicos. El primero de ellos es que, si bien los grupos de mayores ingresos se agrupaban de manera nítida en el área central de la ciudad, en esos mismos

lugares residía un contingente muy apreciable de pobladores de bajos ingresos. Esto a su vez respondía a las dos siguientes circunstancias: la primera es que en las mismas residencias de los privilegiados vivía una cantidad muy apreciable de servidumbre, en un número comparable o incluso mayor a lo correspondiente a las familias principales. De otra parte, era muy generalizada la práctica de que, en sus grandes casonas, las familias elegantes se reservaban para sí la parte principal de la edificación, con frecuencia la planta alta, pero alquilaban partes que daban a la calle para actividades rentables: buena parte de ellas estaba ocupada por pequeños comerciantes, artesanos, pequeños prestatarios de servicios que vivían en su mismo local.

La segunda razón para afirmar que “el grado de segregación era moderado”, más que a la localización residencial, se refiere al uso de la ciudad y de los espacios colectivos. Como es de esperarse, este contingente de residentes de bajos ingresos en el área central usaban esos espacios públicos. Pero en general, los espacios colectivos, los inmuebles oficiales, las áreas comerciales, muy mayoritariamente centrales, parecían ser usados de manera recurrente por individuos de muy distintos grupos sociales.

¿Cómo se explica este hecho de una segregación moderada? Si existiera una correspondencia estrecha entre el grado de desigualdad económica y la severidad de la segregación, lo descrito aquí sería algo sorprendente, pues existen claros indicios de que la sociedad bogotana de principios del siglo XX era mucho más desigual que en años posteriores: sería de esperar que la separación espacial de los grupos sociales hubiera sido más marcada en esas épocas. Pero la sensación que se tiene al respecto es la de que la segregación ha arreciado con el paso del tiempo.

No, obstante no existen razones para que haya un paralelismo estricto entre inequidad social y exclusión espacial. Una razón para la separación territorial entre los grupos tiene que ver con las pautas de comportamiento espacial: si son muy dispares, pueden surgir fricciones y desajustes entre grupos diversos, y estas incoherencias pueden ser estrictamente funcionales o de tipo simbólico. Este es un factor que induce a los individuos a preferir vivir cerca de otros individuos que tengan comportamientos similares a los suyos. Si el contraste

en el nivel de ingresos de los distintos grupos es muy marcado, es esperable que esto genere distintos esquemas de comportamiento espacial que contribuyan a su separación física y esto reforzaría una aproximación entre heterogeneidad en ingresos y fragmentación espacial. De otra parte, y esto es algo que es más específico en el capitalismo, la segregación socio-espacial es un mecanismo que emplean los sectores de mayores ingresos para hacer explícita su ubicación privilegiada en la escala social. Dado que en la sociedad capitalista en principio no existen mecanismos jurídicos de diferenciación social, para hacer evidente esta distinción se debe recurrir a mecanismos *ad hoc* y el gasto conspicuo es el más importante. La localización exclusiva en ciertos sectores de la ciudad es un dispositivo convergente para este propósito. Para un individuo residir en un lugar en el que están asentados de manera exclusiva los privilegiados, es una señal visible de que se pertenece a ese grupo. No por azar el instrumento para garantizar esta exclusividad es el mercado del suelo: los compradores de los inmuebles que por su localización tienen una carga simbólica positiva están dispuestos a pagar por ellos un sobreprecio, que se convierte en renta (Justamente lo que se conoce como *renta de segregación*) ¿Cuánto pagan por ello? Lo suficiente para que quienes tienen ingresos más débiles no puedan costearse esa localización. En otras palabras, la renta de segregación es un pago que se hace a cambio de la diferenciación social, y su monto está asociado al nivel del ingreso de los grupos involucrados. De nuevo, el contraste en los ingresos parece ligarse a este mecanismo.

¿Por qué entonces estos dispositivos, particularmente el último, parecen operar de una manera “débil”? A mi juicio por un factor más general: lo que podría denominarse la *hegemonía social* muy pronunciada de la que disfrutaban estas élites en ese momento. Su preponderancia social es tan marcada que no son necesarios los mecanismos *ad hoc* para hacer evidente el *status* de los privilegiados: podría decirse que se pueden dar el lujo de compartir el espacio urbano con otros grupos, pues allí su pertenencia a las capas más altas es incontestable. La talla limitada de la ciudad sin duda contribuía a eso. Los individuos pertenecientes a las capas dominantes podían actuar a sus anchas

en este espacio urbano en el que su preponderancia es reconocida sin vacilaciones y donde el comportamiento de los otros grupos es subordinado.

Presencia de la segregación.

Sin embargo, no hay que exagerar sobre la debilidad de este tipo de segregación. En primer lugar, hay que recordar que los “barrios populares” periféricos eran ocupados de manera exclusiva por pobladores de bajos ingresos. Estaban muy estigmatizados entre las minorías privilegiadas, y allí jamás acudían. Incluso en la representación se establecía una clara ligazón de los residentes de estos barrios humildes con la delincuencia y el lumpen. Los barrios pobres eran territorios considerados peligrosos y precarios, sobre todo en términos sanitarios, algo que cobrará cada vez mayor importancia a medida que se va fortaleciendo un discurso higienista que legitima las acciones sobre la ciudad.

De otro lado hay que anotar que también existía una relativa segmentación en las actividades centrales. Al lado de lo que podríamos denominar “centro tradicional” que parece haber sido frecuentado por el conjunto de la población, existía lo que proponemos denominar un “centro popular”: un área en que se desarrollaban las actividades utilitarias más básicas (el comercio de alimentos al por mayor, el matadero). En esta área y en sus alrededores se desarrollaban actividades centrales con pautas espaciales peculiares de los grupos populares y que solo ellos utilizaban: sitios de comercio al detal, lugares de comidas, sitios de diversión, utilizados casi exclusivamente por pobladores pobres y en los cuales solamente en raras ocasiones se aventuraban individuos de clases superiores.

Es importante precisar cómo se reproducía este esquema. Aunque la magnitud absoluta de la urbe fue modesta hasta comienzos del siglo XX, ciertamente aumentó en población. Falta mucho por precisar cuáles eran las características específicas de los sistemas de producción de espacio construido. Es claro que no existía una rama de promoción propiamente capitalista, o por lo menos, la talla de sus agentes era pequeñísima. Para las capas de más altos ingresos lo predominante parece haber sido la *construcción por encargo*: para la

construcción de las residencias y también de los edificios comerciales y de servicios, se acudía a contrataciones *ad hoc* de prestatarios de servicios (constructores, arquitectos independientes) que adelantaban la edificación bajo la dirección y la financiación del mismo usuario. Existen indicios de que con un esquema parecido se producían viviendas que no estaban destinadas para el auto-consumo, sino para ser ofrecidos en alquiler (*casas de renta* en el lenguaje de la época). En los sectores populares el esquema no parece haber sido muy distinto, solo que en la edificación misma debió ser mayor la proporción de *autoconstrucción*, es decir, que más que contratar el proceso productivo, este era desarrollado total o parcialmente por los mismos pobladores.

Inicialmente la aglomeración urbana era poco densa y no todos sus bordes estaban plenamente delimitados. Esto permitió su expansión en algunos frentes. Propietarios de los terrenos aledaños al casco urbano incorporaban nuevos espacios siguiendo la cuadrícula ortogonal tradicional en las ciudades hispánicas, y vendían lotes individuales para ser construidos por encargo. Dadas las pocas opciones de ahorro remunerado con que contaba la población, era relativamente recurrida para quienes tenían alguna liquidez, la opción de adquirir *casas de renta* para tener alquileres como ingreso continuo, e incluso era bastante extendida entre familias pudientes la práctica de comprar una o varias parcelas urbanas individuales, conservarlas vacías, con la expectativa de venderlas pasado un tiempo a un precio mayor.

La reproducción de la estructura espacial

Es conveniente destacar que en el desenvolvimiento de esta estructura jugaron un papel importante la renovación edilicia y la densificación. Originalmente las edificaciones de la ciudad ocupaban terrenos muy amplios y muchas eran edificaciones muy sencillas de un solo nivel. Buena parte de las nuevas construcciones se hicieron en subdivisiones de los grandes lotes ya ocupados, por substitución de las edificaciones antiguas, e incluso a través de sobre-elevamientos.

En las tres últimas décadas del siglo XIX, cuando el ritmo de crecimiento de la población urbana aumentó a la no despreciable tasa del 3% anual, la ciudad se expandió en alrededor de un cincuenta por ciento de su área original de unas 65 hectáreas alrededor de la plaza principal. En particular la zona positivamente connotada, que originalmente estaba confinada entre dos de los ríos que atraviesan la ciudad (el San Agustín y el San Francisco) se expandió hacia el norte, prolongando la calle central de la ciudad (la carrera 7 o Calle Real) en esa dirección y que tomó el nombre de Avenida de la República. La mancha urbana global se expandió prácticamente en todas las direcciones. Pero la población durante ese mismo período, como hemos visto, se multiplicó en dos veces y media: como se ve, se presentó una fuerte tendencia hacia la densificación. En las primeras tres décadas del siglo XX esta tendencia continuó: la estructura socio-espacial de la ciudad permaneció, pero la ciudad continuó expandiéndose de manera más o menos compacta. En 1928 su área había duplicado la que tenía en 1900, aunque su población creció un poco más rápidamente hasta alcanzar los 235.000 habitantes.

LA EXPANSIÓN SUBURBANA: DÉCADAS DE LOS AÑOS 30 Y 40

A partir de los años treinta y en la década siguiente, la ciudad sigue creciendo con gran velocidad e incluso acelerando su ritmo de expansión poblacional: entre 1928 y 1938 crece a una tasa promedio anual de 3,5% y alcanza en la última fecha una magnitud de 330.000 habitantes. En el siguiente período intercensal, entre 1938 y 1951 su población crece a una tasa del 5,5% anual y alcanza un volumen de 665.000 habitantes.

La emergencia de desarrollos periférico

Surge en ese momento una novedad importante en su dinámica socio-espacial. Como se ha mencionado, en la etapa anterior la urbe densificaba su espacio edificado y se expandía gradualmente y de manera compacta en los frentes donde esto era posible porque existían terrenos marginales relativamente vacíos. Pues bien, en esta época surge una pauta inédita. Comienzan a aparecer por fuera del espacio consolidado de la ciudad desarrollos periféricos sin continuidad espacial con este casco urbano.

Existían antecedentes. Desde comienzos del siglo había algunos asentamientos en el extrarradio del casco urbano, especialmente un pequeño núcleo poblado en el norte, denominado Chapinero, en la vía que comunicaba a Bogotá con el oriente del país, que inicialmente fue ocupado por residencias de recreo de los grupos más pudientes, que paulatinamente se convirtieron en permanentes. Esto se reforzó porque desde la década de los años 80 del siglo XIX operó una línea de tranvía que cubría los 6 kilómetros que separaban a Chapinero del núcleo de la ciudad. Línea de tranvía que parece haber sido en sus inicios una obra de “consumo conspicuo colectivo”, pues no parece haber respondido a requerimientos de movilidad. Pero toda ciudad con pretensiones de cosmopolitismo debía contar con tranvía, que era un símbolo de modernidad (Jaramillo y Parias 1991). En sus cercanías se inició desde los años diez un desarrollo de viviendas de lujo, que sin embargo creció muy lentamente.

A partir de la década de los años treinta ya esto no es algo excepcional y comienzan a proliferar desarrollos de vivienda periféricos relativamente distantes del casco central de la ciudad y sin contigüidad física con él. Vale la pena hacer algunas precisiones sobre las características de este fenómeno en las décadas de los años 30 y 40, pues hoy en día existen percepciones que no son rigurosamente exactas.

En primer lugar, hay que señalar que estos asentamientos externos, desarrollados por propietarios territoriales y fragmentadores de suelo, eran ofrecidos tanto para habitantes de ingresos altos, como a grupos populares. De hecho, en su momento se consolidó una denominación para cada uno de ellos: “barrios obreros” de una parte, de la otra, “urbanizaciones residenciales”, que los diferenciaba de sus contrapartes en el núcleo principal de la ciudad. (Jaramillo, 1981; Arango, 1979)

En segundo lugar, la aparición de estos nuevos elementos no implicó en estetiempo una alteración mayor del funcionamiento del casco urbano central ni su debilitamiento; este seguía operando con pautas muy similares a las del pasado inmediato. Un aspecto bien pertinente de ello es la lógica de la segregación socio-espacial: los lugares identificados como los más ricos de la ciudad seguían siendo los espacios privilegiados del núcleo central de la ciudad

y las zonas consideradas más pobres continuaban siendo los tradicionales barrios populares del cinturón externo de la ciudad central.

Finalmente, hay que resaltar que por esta época no se había plasmado aun la polarización que identifica el norte con la riqueza y el sur con la pobreza, que será característica de la ciudad por muchos años (y que persiste en el imaginario colectivo). Aparecen “barrios obreros” en la periferia externa en todas las direcciones, y también “urbanizaciones residenciales” no solo en el norte, sino el occidente y el sur (por el oriente Bogotá tropezaba para su expansión con la barrera natural de la cadena montañosa que le es contigua).

¿Qué genera los desarrollos periféricos?

Tradicionalmente se ha avanzado una hipótesis de corte culturalista para explicar la aparición de esta nueva pauta de expansión que remite a la influencia sobre las elites locales de valores de tipo anglosajón: la creciente incidencia sobre las minorías bogotanas de las prácticas espaciales de norteamericanos e ingleses que exaltan un entorno de baja densidad, con espacios verdes y especialización residencial, habría conducido a los grupos bogotanos dominantes a abandonar el área consolidada de la ciudad que tenía características casi opuestas (muy densa, con pocas áreas verdes y muy mezclada) y a generar en las afueras de la ciudad réplicas de estos espacios suburbanos del extranjero (Amato, 1968). Es posible que esto haya influido. Pero habría que matizar sus alcances. De una parte, porque este no fue el comportamiento generalizado de estas minorías privilegiadas. Como hemos dicho, la gran mayoría de las familias más ricas conservaron sus residencias en la aglomeración principal de la ciudad y, como hemos dicho, el nodo positivamente connotado socialmente permaneció en los lugares tradicionales. Es más, entre los grupos más exclusivos había cierta descalificación a esto que se consideraba aventuras, modas pasajeras, sospechosas de ser asimiladas a estrategias de nuevos ricos. Es claro que debieron existir otros determinantes. Y esto lo refuerza algo que ya hemos señalado: también aparecieron barrios periféricos desconectados con el cuerpo central de la ciudad, destinados a grupos populares, y es muy poco probable que en este caso obedecieran a estos paradigmas anglosajones.

A mi juicio existían otros determinantes relacionados con la estructura inmobiliaria. Como se ha señalado, la población de la ciudad siguió aumentando de manera muy rápida en estas épocas y esto implicaba una gran presión para la ampliación espacial de la ciudad. Esto lo reforzaba el hecho de que en el centro arreció la construcción de inmuebles administrativos y de comercio que reemplazaban viviendas tradicionales. El ensanche continuo de la ciudad consolidada tropezó en estas épocas con un obstáculo importante: en sus bordes se había afianzado por estas épocas un anillo de asentamientos muy pobres y de actividades utilitarias (la industria incipiente de la época) que se constituyó en una barrera para la expansión paulatina de las residencias de mayores ingresos. La compra-venta gradual de estos terrenos que ya estaban edificadas resultaba muy onerosa, pues el comprador, aun si quisiera utilizar la propiedad como lote para hacer otro inmueble, tendría que pagar el valor de estas edificaciones. Y las vías extra-mercantiles se revelaron muy poco eficaces.

Una muestra de la magnitud de la dificultad para desplazar este “cinturón de miseria” para utilizar la expresión corriente (que en este caso parece literal) lo constituyó el episodio de la accidentada remoción del “Paseo Bolívar” (Brunner, 1936). Con este nombre se conoció el área de asentamientos muy precarios que se fueron acumulando en el borde oriental de la ciudad en el límite con las montañas. Durante décadas se intentó despejar de allí a estos pobladores, que impedían el ensanchamiento de los barrios más elegantes en esas zonas elevadas que tenían atractivos ambientales y una magnífica vista, entre otras cosas. Se argumentaba que estas viviendas, muy pobres y sub-equipadas, no solamente eran un espectáculo desagradable y muy visible para los habitantes y visitantes, sino que contaminaban las fuentes de agua de la ciudad, pues no contaban con drenajes. Ante la imposibilidad de que el funcionamiento espontáneo del mercado inmobiliario desplazara a estos grupos, con argumentos higienistas y de incipiente urbanismo, se diseñó un proyecto para erradicar compulsivamente estas edificaciones y construir en su lugar una vía paisajística: el “Paseo Bolívar” era el nombre del proyecto y así se conoció la zona aun antes de su implementación. Durante cuatro décadas se intentó echar a andar esta empresa, con movilización de dinero y con la fuerza, pero

los costos y la resistencia organizada de los pobladores lo impidió: ella logró llevarse a cabo de manera muy parcial (menos de la tercera parte de lo que se proyectaba) a finales de los años 30.

En los otros frentes de expansión esto no se pudo lograr. El crecimiento demográfico que eclosionó de manera tan súbita y avasalladora, sobrepasó la capacidad fiscal del Estado local (tradicionalmente débil en estos asuntos) para atender las nuevas demandas en infraestructura urbana y también superó su capacidad coercitiva y normativa. Frente a esto, aparecieron agentes que comenzaron a ofrecer terrenos para ser desarrollados en vivienda saltando esta barrera que confinaba el territorio acotado de la ciudad, en condiciones mucho más espontáneas que en la etapa anterior en la que la regulación era relativamente estricta. Los propietarios tradicionales de los terrenos aledaños a la ciudad, pero sobre todo algunos no tradicionales que habían adquirido estas propiedades durante la coyuntura de la crisis de los años treinta en que muchos grandes agricultores y ganaderos perdieron sus tierras, que pasaron a ser propiedad de bancos y acreedores, encontraron un magnífico negocio en la fragmentación de tierras: a los grandes globos de terrenos del extrarradio, se les dotaba de una infraestructura mínima y se vendían los lotes individualmente para que fueran edificados bien sea bajo la modalidad por encargo, para los grupos solventes (“urbanizaciones residenciales”) o mediante la autoconstrucción (en los “barrios obreros”).

Pero ¿por qué la discontinuidad física con el casco central? ¿Por qué la expansión no se dio ocupando los terrenos inmediatamente contiguos a este anillo de asentamientos populares? Existen varias explicaciones convergentes. Una de ellas es que estas iniciativas de fraccionamiento eran muy dependientes de la iniciativa de un emprendedor que las llevara adelante. En este sentido las características personales de los propietarios de los terrenos potencialmente desarrollables eran muy relevantes, y al mismo tiempo, diferentes. No todos los propietarios de los terrenos colindantes con la ciudad tenían la disposición de abandonar sus prácticas agrícolas y ganaderas, o no tenían el capital o las habilidades empresariales para embarcarse en un fraccionamiento, empresa que era riesgosa, compleja, aunque eventualmente muy rentable. De alguna manera los terrenos que efectivamente se

fraccionaban eran aquellos cuyos propietarios sí llenaban algunos de estos requisitos. La crisis general de los años treinta paradójicamente fue una circunstancia favorable para este propósito, pues muchos terratenientes tradicionales que tenían fuertes deudas perdieron sus tierras a favor de bancos y otros acreedores. Estos últimos, presumiblemente debían tener una mayor disposición a realizar este tipo de negocios de urbanización.

Pero para que esto fuera posible, tuvieron que estar presentes dos circunstancias adicionales. Una de ellas, la hemos ya mencionado: el relativo relajamiento de la capacidad de coerción del Estado local en materia de normatividad urbana. Desarrollar terrenos alejados de la ciudad, indudablemente encarecía el aprovisionamiento de ciertos elementos de infraestructura urbana, y con frecuencia el Estado no estaba en condición de suministrarlos. Si se hubiera sido tan exigente como en el pasado inmediato en el lleno de estos requisitos, tal vez hubiera sido mucho más difícil el desarrollo de estos proyectos. La opción que tomaban estos empresarios era la de suministrar por su cuenta, pero con especificaciones menores estos valores de uso colectivo y en muchos casos omitir su suministro. Desde luego que esto se daba de manera muy extendida en los “barrios obreros”. Los funcionarios municipales de la época se quejaban de que estos loteadores, muchos de ellos personajes conocidos y respetados pertenecientes a las grandes familias de la ciudad, burlaban sistemáticamente las regulaciones y vendían terrenos sin servicios, en una práctica premonitória de lo que con el tiempo se conocerá en la ciudad como “urbanización pirata”. Pero esto también se daba en cierta medida en las urbanizaciones para grupos solventes, cuyos trazados no respetaban ningún plan, la vialidad era elemental y con frecuencia las redes de servicios públicos eran muy deficientes. La avalancha de la urbanización era tal en la época, que los funcionarios podían hacer muy poco para inhibir estas prácticas.

La otra circunstancia que hizo posible este fenómeno fue el desarrollo del sistema de transporte urbano colectivo, que hizo viable los desplazamientos cotidianos a estos lugares relativamente remotos con tarifas reducidas. Como se ha mencionado, cincuenta años atrás se había inaugurado un servicio de tranvía municipal, operado por un concesionario norteamericano que tenía

tarifas elevadas y parecía ser más bien un consumo de lujo. Pero a medida que la ciudad fue creciendo, fue acentuándose la presión por su expansión. A comienzos de la segunda década del siglo XX, a través de un proceso traumático, la compañía del tranvía fue municipalizada, pues entre otras cosas el concesionario se negaba a ensanchar y modernizar el servicio y mantenía tarifas muy altas. La empresa municipal del tranvía que lo reemplazó se reveló muy eficaz, una fuente muy importante de recursos fiscales para el municipio, y muy ágil en la ampliación del servicio, que fue electrificado (inicialmente era tirado por caballos) y que siguió con gran dinamismo la expansión espacial de la ciudad. Además, durante muchos años mantuvo una tarifa nominal fija y muy baja. Después de los años treinta se fue consolidando un servicio privado de autobuses que operó como complemento y a la vez como competencia del tranvía: tenía una tarifa aun más baja, y era todavía más flexible, pues podía extender el servicio a nuevos asentamientos con relativa baja densidad. Todo esto, indudablemente, hacía factible el funcionamiento de estos barrios relativamente alejados, tanto de grupos de ingresos elevados como de sectores populares.

Los rasgos de la estructura de producción del espacio construido

Vale la pena hacer alusión a la estructura de la producción inmobiliaria en esta etapa. Comenzaba a formarse un incipiente sector de promoción capitalista, de muy pequeña escala, que provenía de la construcción por encargo y que actuaba en operaciones pequeñas, a veces de una sola vivienda, y con técnicas similares a esta forma de producción transicional. Podría decirse que se trataba de agentes prestatarios de servicios para clientes por encargo, que con rutinas muy similares a las que empleaban normalmente, comenzaban a aventurarse a producir viviendas para ser vendidas en el mercado. Su clientela estaba muy delimitada social y espacialmente. No existía un sistema de crédito hipotecario que operara de manera satisfactoria, así que el mercado de estos promotores incipientes era pequeño y se limitaba a la demanda más solvente. Pero la mayoría de las familias realmente afluentes adquirirían sus viviendas por la modalidad por encargo, así que también los más ricos quedaban por fuera de su acción. Su clientela estaba compuesta entonces por familias de ingresos medios, que eran poco numerosas en términos proporcionales, si se compara

esto con épocas posteriores en las que la sociedad bogotana era menos polarizada. Pero a estos grupos se les dificultaba adquirir en propiedad sus viviendas, bien sea mediante la compra a estos promotores o mediante la construcción por encargo. Así que el grueso de la producción de esta incipiente promoción inmobiliaria capitalista estaba orientado hacia intermediarios, “rentistas” se les llamaba en su época, quienes compraban inmuebles para arrendar, fundamentalmente a estos grupos de ingresos medios. Su escenario de actividades era fundamentalmente el área consolidada de la ciudad. Allí adquirirían terrenos individuales, que edificaban en una, dos, tres casas de renta que vendían a rentistas, que a su vez las alquilaban a familias de sectores medios. Una innovación que después tendrá importancia, es que los promotores más osados comienzan a edificar pequeños edificios de tres o cuatro pisos, con apartamentos para alquilar: también sus clientes privilegiados eran profesionales y empleados medios, pues los grupos de mayores ingresos se resistían a ocupar apartamentos.

Desde luego, el grueso de la producción se realizaba mediante formas no capitalistas. Estimaciones para el período que va entre 1928 y 1951, muestran que la promoción capitalista produjo en ese período alrededor del 26,7% de las viviendas nuevas en la ciudad, y la construcción por encargo el 19,3%. En esta estimación hay un registro de 3,9% atribuible a la construcción estatal, que no hemos mencionado aquí, pues en lo substancial del período fue insignificante: este porcentaje responde a los últimos tres o cuatro años de este período, en los cuales comienza a operar un promotor estatal, pero antes prácticamente no existía este tipo de producción. La autoconstrucción, en contraste significó 49%. En conjunto en el sector inmobiliario, que apenas comienza a desarrollarse, el agente que se perfila como dominante es entonces el del fraccionador o “urbanizador”, como se le conoce en la ciudad. De hecho, existe un desdoblamiento entre el urbanizador legal y el ilegal o “pirata”, pero su diferenciación, como se ha aludido, es menos nítida de lo que podría esperarse. La porción de excedente que pueden capturar, a través del incremento en el precio del suelo, es eventualmente considerable, pero parece haber existido una gran dispersión en la rentabilidad de estas operaciones:

algunas con ganancias muy jugosas, otras que incluso condujeron a pérdidas y quiebras.

FORMACIÓN DEL “CONO DE ALTA RENTA” (DÉCADAS 50 Y 60)

A partir de finales de los años 40, pero sobre todo en las dos siguientes décadas de los años 50 y 60, periodo en el cual la ciudad tiene un crecimiento poblacional y físico vertiginosos, surge una mutación importante en su lógica de organización socio-espacial, que a menudo es amalgamada con lo que hemos visto en el apartado anterior, pero que tiene características propias. Examinemos sus componentes:

Abandono residencial de las élites del centro y polarización de la macro-segregación

En primer lugar, las familias acaudaladas comienzan a abandonar el centro como localización residencial. Es realmente en esta etapa en la que los sectores más ricos se trasladan masivamente a otras zonas, y aunque persisten reductos residuales, ya el centro deja de ser el nodo residencial positivamente connotado en términos sociales.

En segundo lugar, estas familias de mayores ingresos van a asentarse de manera muy selectiva, en la periferia norte de la ciudad. En contraste, los otros grupos sociales se instalan en otras direcciones, y particularmente el frente sur es ocupado de manera muy homogénea por los grupos de más bajos ingresos. Esto consolida un rasgo muy característico en la imagen que los bogotanos tienen de su ciudad, que persiste hasta hoy en día, en que esto es menos nítido y existen muchas excepciones: para los bogotanos, el norte es sinónimo de riqueza y el sur, sinónimo de pobreza.

Se forma así lo que ha dado en conocerse como el “cono de alta renta”: los grupos de altos ingresos solamente residen en esta área restringida, y sus actividades urbanas generales también se confinan en esta área, aunque para estos propósitos también se incluye el centro tradicional, el cual no solamente conserva las actividades centrales superiores, sino que es una época de gran dinamismo constructivo para estos propósitos. Este cono de alta renta, que

como hemos dicho, en esta época involucra al centro de la ciudad en lo atinente a actividades terciarias superiores, adquiere rasgos físicos y niveles de equipamiento que son comparables con las ciudades de los países centrales, y evidencian un agudo contraste con el resto de la ciudad. Esto genera esa imagen dicotómica de la ciudad en que se contraponen una ciudad moderna, cosmopolita y dinámica, con otra tradicional, atrasada, sub-equipada.

El “cono de alta renta” tiene otra característica de tipo dinámico: como la ciudad se expande con gran velocidad, también lo hace esta área privilegiada. Su nodo positivamente connotado no permanece fijo: va desplazándose en dirección norte, alejándose cada vez más del centro. Los grupos que tienen los mayores privilegios entre los privilegiados se desplazan sucesivamente de unos barrios a otros más nuevos, y son reemplazados por grupos un poco menos ricos, o incluso, por sectores medios.

Las raíces del cambio de modelo socio-espacial

¿Cuáles son los motores de este cambio tan notable en la estructura socio-espacial? Empecemos por el rasgo más sobresaliente: la emigración residencial de los grupos de mayores ingresos del centro. De nuevo, la explicación predominante aduce que esto tendría una raíz cultural, similar a lo que ya hemos mencionado: las élites, influidas por los valores urbanos norteamericanos y anglosajones, prefieren lugares periféricos suburbanos, con zonas verdes, aislamiento y quietud, y comienzan a ver como insuficiente para su práctica habitacional el centro, que tiene para la época una notable densidad constructiva, con muchos visitantes, y tráfico, ruido, agitación. No creo que esto sea suficiente como explicación, y tiene aspectos discutibles. Pero hay un rasgo particularmente controvertible: presentadas así las cosas parecería que este movimiento residencial de las élites fuera algo voluntario. Estas minorías “abandonan” el centro y buscan algo que las satisfaga más. Pero esto no parece ser congruente con el tono que tienen los testimonios y rememoraciones que se conservan de estos sucesos por parte de sus protagonistas: en general las residencias centrales son recordadas con nostalgia, y su abandono es asimilado a una pérdida. Probablemente este proceso fue mucho menos voluntario de lo que hoy percibimos.

Un determinante de este movimiento, tal vez el más importante, probablemente tuvo que ver con el resquebrajamiento de esta hegemonía espacial de las élites que señalábamos para el período anterior y que hacía posible que ellas convivieran con otros grupos. Varios aspectos debilitan esta pauta espacial: durante este período la ciudad alcanza un tamaño poblacional ya muy considerable: en 1964 la ciudad se acercaba a 1'700.000 habitantes. Es ya un tema clásico de la sociología urbana señalar, que incluso en contextos sociales y culturales muy diferentes la talla de la aglomeración multiplica mucho más que proporcionalmente las posibilidades de contacto, lo que parece hacer indispensable añadir al trato directo interpersonal mecanismos automáticos y codificados de interacción: esa relación a la que denominamos “anonimato” parece estar conectada con la magnitud de las urbes. De otro lado, las transformaciones muy vastas que experimenta la estructura social de la ciudad en la época, hacen proliferar clases como proletarios y asalariados medios, agentes mercantiles simples autónomos, etcétera, que establecen una conexión con los grupos de las elites mucho más flexible que los pobres de la fase anterior, muchos de los cuales sostenían relaciones “clientelares” con los individuos de los grupos dominantes. Los dos factores hacen muy difícil de mantener esa pauta de hegemonía espacial a la que nos hemos referido, que se apoya en el reconocimiento individual y el acatamiento personal. Existen múltiples testimonios en la época sobre la pérdida de este reconocimiento por individuos inubicables y anónimos y la dificultad creciente de ejercer control sobre los comportamientos generales en el espacio urbano en las áreas centrales, hasta el momento ocupadas por las élites. Es esto lo que entra en crisis, y lo que buscan estos grupos con la migración a zonas periféricas es precisamente recuperar algún dominio sobre un espacio acotado: por ello estos barrios de clase alta son alejados y homogéneos socialmente. Si en el centro, heteróclito, revuelto y movedizo, no son reconocidas espontáneamente sus señales de preeminencia, en esos lugares en los que solo tienen acceso los iguales (y los individuos y grupos directamente dependientes), este reconocimiento se podrá recuperar.

La partida de las élites del centro tiene también un determinante en la operación del mercado inmobiliario. Con respecto a este asunto también puede

parecer sorprendente que el movimiento de estos grupos, que son los que disponen de mayores ingresos, responda procesos que no son voluntarios. Lo cierto es que en las circunstancias que nos ocupan, en el centro de la ciudad existían varios usos alternativos que generaban rentas territoriales más elevadas que las residencias de las familias más ricas y que presionaban a su desplazamiento, aunque con frecuencia estos movimientos significaran ganancias inmobiliarias importantes para los propietarios de clase alta de estas casas. Cabe recordar que una pauta muy acendrada en estas capas y que permanecerá por años, es la de habitar residencias de gran extensión, y su renuencia a ocupar apartamentos en edificios, juzgados como de menor categoría social. En este momento en el núcleo central, cuyo nodo se había ido ampliando hacia el norte del área histórica y colonial, tenía un gran dinamismo. De hecho, existía una gran presión por adquirir estas grandes casonas para edificar en su lugar edificios, a veces de altura considerable, destinados a oficinas y a comercio en la planta baja, y que hacían emerger precios del suelo muy elevados. También se amplió de manera importante la producción de edificios para vivienda en apartamentos para sectores medios, que ya estaba presente de manera incipiente en la etapa anterior, pero que en esta fase se amplía y es emprendida ya no solamente por pequeños empresarios, sino por promotores de tamaño importante: como veremos, distintas circunstancias habían madurado para permitir la expansión de la promoción propiamente capitalista. De nuevo, aunque los ocupantes de estos inmuebles eran de menores ingresos que las grandes familias que previamente ocupaban estos lugares, su mayor densidad les permitía alimentar rentas territoriales más elevadas.

Si esto ocurría en la expansión norte del centro, en su borde sur, colindante con barrios populares, ocurría algo diferente, pero que tenía un resultado convergente. Las grandes mansiones, que por las razones que hemos mencionado eran cada vez menos atractivas para residencia de familias opulentas, encontraron otro mercado: el alquiler por piezas y en condiciones muy precarias para familias muy pobres. La avalancha de migrantes recientes, muy pobres y necesitados de vivienda, se constituyó en una opción para estas edificaciones: sin ningún mantenimiento, subdivididas hasta grados extremos y

en la mayor precariedad, estas casas, convertidas en lo que dio en llamarse “inquilinos”, sin embargo, generaban una renta que no era insignificante. Esto, desde luego, realimentaba el proceso de expulsión de los habitantes de mayores ingresos, pues estos tejidos urbanos requieren una coherencia simbólica que es muy frágil: basta que en una cuadra un propietario decida reconvertir su vivienda en un inquilinato popular, para que se vuelva muy difícil la continuidad de la ocupación de las otras viviendas por familias de ingresos altos. Esto no fue generalizado en todo el centro de la ciudad, y se concentró como hemos dicho en el borde sur y sur-occidental. Su volumen fue considerable: de hecho, este parque inmobiliario antiguo, por lo menos en este período, fue una opción habitacional de magnitud notable para los más pobres, que competía con los asentamientos irregulares de la periferia, a los que aludiremos más adelante. El resto del centro, hay que recordarlo, vivía un momento de auge y construcción de inmuebles para actividades centrales superiores y apartamentos en altura de clase media y media alta.

La formación del cono de alta renta y sus impactos

El que la agrupación de estos barrios se haya dado en el norte, y no en otra dirección, probablemente obedece a circunstancias relativamente fortuitas: la existencia previa en esa dirección del poblado de Chapinero y algunos barrios periféricos elegantes de la etapa anterior (aunque intentos de este mismo tipo de asentamientos también tuvieron lugar en otras direcciones); la presencia del tranvía y de una vía regional que comunicaba a Bogotá con el nor-oriental del país. Algunos señalan que en ese frente de expansión había menos inundaciones, porque se aprovechaban las estribaciones de la cadena montañosa que corre en esa dirección norte; también se afirma que, por la misma razón, había varias corrientes de agua que bajaban de la montaña y facilitaban el aprovisionamiento de agua potable; incluso se plantea que un factor para la escogencia de este frente como lugar del “cono de alta renta” fue su pluviosidad ligeramente menor que en otros sitios de la ciudad. (Amato, 1966)

Esto, sin embargo, probablemente tenga un interés menor, porque en esta escogencia, que es una típica convención semiológica, puede obedecer a

muchos factores, algunos nimios, o incluso azarosos. Mas pertinencia tiene la pregunta de por qué estos barrios elegantes de periferia tienden a agruparse en un solo frente, es decir, tienden a conformar ese cono de alta renta. Nótese que este es un rasgo muy reiterado en la mayoría de las ciudades latinoamericanas comparables. Probablemente esto tiene que ver con la voluntad colectiva de construir un área urbana con características físicas similares a los referentes considerados cosmopolitas: esto requiere inversiones públicas y esfuerzos en la construcción de espacios colectivos que son costosos y para los que hay recursos limitados, y por lo que su focalización en ciertas áreas parece lógica. Bogotá tuvo durante esta etapa una circunstancia socio-espacial relativamente peculiar: en la medida que ocupaba una planicie muy extensa, esto le otorgaba grandes posibilidades de expansión, con casi ningún obstáculo natural para su ensanchamiento. Esto, a mi juicio, aumentó la nitidez de concentración de los grupos de altos ingresos en ese cono norteño: incluso esta sección de la ciudad se expandió de manera especialmente veloz, dándole a la ciudad una forma alargada, pues los barrios ricos del norte adquirieron una lógica centrífuga, prefiriendo localizaciones cada vez más alejadas, en perjuicio de lugares en otras direcciones, especialmente al occidente, que permanecieron relativamente vacíos por largo tiempo.

La consolidación de la polarización norte-sur en la estructura socio-espacial de la ciudad tuvo varias repercusiones. Una de ellas que favoreció y estabilizó la acumulación de los que en ese momento se denominaron “urbanizadores” y que fueron los agentes dominantes en esta estructura inmobiliaria. Aunque, como veremos, en esta época se afianzan varias condiciones para el desarrollo de una promoción inmobiliaria en una escala considerable, quienes hicieron la mayor acumulación en este período fueron fraccionadores de tierras que constituyeron enormes reservas de tierra en el norte de la ciudad, para desarrollar barrios de clase alta que eran construidos por encargo. Lo cierto es que estos grupos de ingresos altos eran reacios a adquirir viviendas producidas por promotores capitalistas, rechazaban la uniformidad de las viviendas en serie (y desde luego los apartamentos) y por el contrario valorizaban la excepcionalidad y variedad de los inmuebles producidos unitariamente y a la medida, lo que era mucho más congruente con la

construcción por encargo. Aunque en esto existió bastante competencia, y había gran variedad en la rentabilidad de estos emprendimientos, los agentes que se impusieron en este mercado amasaron capitales importantes a partir de la captura de considerables incrementos en los precios del suelo. (Jaramillo, 1981)

Vale la pena señalar que todo parece indicar que la regulación urbana también jugó un papel importante en esta polarización socio-espacial. Examinando los precios de venta de los terrenos de estas urbanizaciones para compradores de altos ingresos, medidos por unidad de área, sus magnitudes no eran mucho más elevadas que lo que se cobraba por lo correspondiente para ingresos medios, e incluso populares. La diferenciación se lograba por las exigencias regulatorias: en los desarrollos en los que se buscaba exclusividad se exigía tamaños mínimos de lotes y de casas bastante grandes, se prohibía la construcción de inmuebles multifamiliares y en altura, e incluso las viviendas unifamiliares en serie.

El entrelazamiento de estas circunstancias tal vez nos arroje luz sobre ese rasgo de la estructura socio-espacial de la ciudad que acabamos de mencionar y que Bogotá comparte en ese tiempo con muchas de las ciudades latinoamericanas comparables: la movilidad del nodo positivamente connotado de ese cono de alta renta, que en esta época no permanecía fijo, sino que se iba desplazando cada vez más al norte. Lo que se consideraba como el foco de mayor aprecio social en un momento, en unos pocos años era sustituido por otro barrio más al norte y este a su vez era reemplazado posteriormente por otro. Los antiguos lugares seguían siendo ocupados por sectores de clase alta, aunque con menos aprecio, o a veces eran apropiados por grupos de ingresos medios. Para otras ciudades se ha sugerido como explicación de esta pauta a la acción de los desarrolladores mismos, quienes, interesados en capturar incrementos de rentas, una vez vendidos los lotes, ellos mismos se encargan de promover otros como más exclusivos, y para hacerlo cuestionaban algún rasgo de localización o de perfil arquitectónico o urbanístico de los anteriores para valorizar los nuevos y recapturar los mismos clientes. Sin perjuicio de que esto operara creo distinguir otro mecanismo que no era exactamente igual. Como se ha dicho, la competencia en estos emprendimientos era muy aguda.

Observando el desenvolvimiento de estos emprendimientos se podía detectar que con frecuencia las ventas de terrenos eran relativamente activas en una primera fase, cuando el programa salía al mercado y capturaba la atención como novedad. Pero este ritmo a menudo decaía, y en algunos de ellos era difícil vender a partir de determinado momento. Pues bien, en ese punto, para reavivar las ventas, los mismos fraccionadores comenzaban a relajar las normas, permitiendo edificaciones y lotes más pequeños, casas de renta, e incluso apartamentos. El resultado es que al poco tiempo estos barrios perdían la exclusividad original y los ocupantes más ricos volvían a estar disponibles para trasladarse a un nuevo foco de diferenciación que prometía, de nuevo, ser más exclusivo.

La consolidación de la promoción capitalista y la promoción estatal

Reseñemos rápidamente los rasgos de la estructura de producción de espacio construido, que sufre cambios muy importantes en esta fase, los cuales, de una parte, tienen incidencia en estas mutaciones en la estructura socio-espacial de la ciudad, pero de otra, también de alguna manera reciben influjos importantes de esta repartición espacial.

Por esta época maduran varias condiciones que permiten una considerable ampliación de una rama de promoción inmobiliaria propiamente capitalista: en especial, se consolida una banca hipotecaria que permite la financiación tanto de la producción como, sobre todo, de la adquisición de inmuebles y de viviendas. Se fortalece una capa de ingresos medios que puede constituirse en una demanda de consideración y se integra nacionalmente la producción de insumos de construcción, algo que previamente generaba muchas rupturas en las posibilidades de la acumulación. Hemos visto, sin embargo, que la parte substancial de la sección más alta de la demanda, los más ricos, era renuente al consumo de viviendas en serie producidas por los promotores capitalistas, y se orientaron a la construcción por encargo. La financiación hipotecaria se utilizó para apoyar esta producción. (Jaramillo, 1981)

Sin embargo, algunos de los fraccionadores de terrenos de mayor magnitud, dadas las nuevas condiciones a las que hemos aludido, se plantearon que para

demandantes de capas medias podían ofrecerles no solamente terrenos para que ellos construyeran por su cuenta sus viviendas, sino inmuebles contruidos en esos terrenos, producidos en serie por empresas promotoras; la banca hipotecaria haría posible su adquisición. Emerge entonces un sector de promoción inmobiliaria de periferia, orientada hacia sectores medios. Casi todos estos agentes eran a la vez fragmentadores de terrenos para la construcción por encargo para sectores de clase alta y también de ingresos medios. Poseían entonces grandes reservas de tierras, y como se ve, su lógica combinaba la obtención de ganancias propiamente productivas y la captura de incrementos en los precios del suelo. Sus estrategias de localización espacial de sus desarrollos pasaban entonces por valorizar el máximo de tierras posible, y por ello favorecían la producción en bajas densidades.

Otro contingente importante de promotores lo constituyeron en ese período capitales que operaban normalmente en otras ramas, sobre todo industriales y financieros, pero que, en períodos de exceso de acumulación, incursionaban en la rama de la construcción, aprovechando que estas operaciones no implican inversiones de largo plazo y se puede retornar prontamente estos capitales, cuando es necesario, a su sector de origen. Normalmente eran capitales de magnitud considerable, y a la vez, por su propio carácter itinerante, no contaban con reservas de tierras, ni se hacían a ellas, pues ello los anclaría al sector, lo cual no estaba en sus objetivos. Por esas razones, se dirigían al centro consolidado y producían en altura: fueron estos promotores los que animaron la pujante actividad constructiva en esta zona central de la ciudad.

Durante este período, entonces, la promoción capitalista alcanzó una participación considerable en la producción de viviendas: 18,5 % entre 1951 y 1973. La construcción por encargo seguía teniendo una participación apreciable, 14,2 % del total de viviendas contruidas en el mismo lapso. Estaba presente prácticamente en todos los estratos, pero era especialmente dominante en la capa de ingresos altos. (Jaramillo, 1981)

En esta etapa hay una novedad importante en la estructura de producción del espacio construido: emerge una nueva forma de producción, la producción estatal. Ante el alarmante deterioro de las condiciones habitacionales

concomitante con una avalancha migratoria avasalladora, el gobierno nacional introduce un promotor estatal, el Instituto de Crédito Territorial (ICT) dedicado a producir vivienda subsidiada para aquellos grupos que quedaban por fuera de la demanda solvente tanto de la promoción capitalista como de la construcción por encargo. Lo cierto es que se tuvieron dificultades para atender los sectores más pobres. Su esfera de acción fue, de una parte, las capas más bajas de los asalariados formales, y de otra, sectores de ingresos medios. (Otra entidad estatal, el Banco Central Hipotecario, un banco, esporádicamente promovía vivienda para sectores medios y existían otras entidades promotoras gubernamentales muy pequeñas). A pesar de que, como veremos, la escala de sus acciones se vio claramente desbordada por la amplitud de las necesidades, la escala de sus operaciones estuvo lejos de ser irrelevante: en las fechas que hemos mencionado produjo el 18,3% de las viviendas nuevas de la ciudad.

Como se trataba en general de grandes operaciones, se podría esperar que esta acción estatal hubiera podido introducir cambios importantes en la estructura socio-espacial de la ciudad. En realidad, sus efectos novedosos fueron mucho menos perceptibles de lo que podría haberse esperado y esto obedeció básicamente a una razón: ninguna de estas entidades promotoras tenía algún tratamiento especial en el acceso a las tierras y para ello debía someterse a la operación normal del mercado. Como consecuencia de ello, compraba tierras donde podía y sus operaciones confirmaban las pautas dominantes de diferenciación socio-espacial: los programas populares fueron localizados predominantemente en el sur homogéneamente popular, y los conjuntos de vivienda para sectores medios siguieron las pautas de esta capa: hacia el norte, siguiendo de manera subordinada la localización de los grupos más ricos (pero en lugares más alejados) y ciertas ubicaciones propias hacia el occidente.

La autoconstrucción y la urbanización pirata

Pero el hecho socio-espacial de mayor volumen en este lapso fue la eclosión de la autoconstrucción espontánea. Lo cierto es que, a pesar de los esfuerzos de las entidades estatales mencionadas, la súbita expansión de la demanda de vivienda popular sobrepasó con creces su acción. Durante los primeros años

de la década de los años 50, el mencionado proceso de inquilinización en algunas áreas centrales absorbió parte de esta demanda de vivienda de los más pobres, pero en general esta se dirigió hacia la autoconstrucción. La proporción de viviendas autoconstruidas sobre el total entre 1951 y 1973 fue del 49% del total.

Existe un rasgo en la configuración de esta autoproducción espontánea de viviendas que es relativamente peculiar en Bogotá. En la mayoría de las ciudades latinoamericanas la autoconstrucción está asociada a la invasión de tierras. Esto es lógico, pues la autoconstrucción misma responde a la urgencia que tienen los pobladores más pobres de reducir el costo monetario para obtener un alojamiento, por precario que esto lo haga ser. La invasión es convergente con ello, pues ella es a su vez una manera de reducir el pago de una renta capitalizada por el uso de la tierra para construir sus viviendas. Ahora bien, por distintas razones, también existe la figura en la que la autoconstrucción se liga a la ocupación de terrenos que no cumplen los requisitos urbanísticos y de equipamiento, pero que son comprados por los pobladores: se trata del mercado ilegal de tierras que en Bogotá se denomina “urbanización pirata”. ¿Por qué un poblador, en determinadas circunstancias, se resigna a comprar un terreno que es ilegal, y no simplemente lo invade? Existen muchas razones, cuya importancia puede variar de acuerdo a diversas circunstancias. La invasión, aunque no lo parezca, tiene costos, implica incertidumbre y enfrentamientos, exige organización, que no todas las familias pobres pueden permitirse.

Lo especial de Bogotá al respecto, es que casi la totalidad de la autoconstrucción se hace a través de la urbanización pirata y prácticamente no existen invasiones. ¿Por qué esta particularidad, tan distinta a otras ciudades latinoamericanas y colombianas? Se han contemplado distintas razones, ninguna de las cuales me parece satisfactoria: que Bogotá es especialmente fría, que la represión en esta ciudad es más aguda que en el resto del país, que no existen terrenos invadibles en lugares que puedan operar como vivienda. Esto último, que pudiera ser plausible, no es cierto objetivamente: las estribaciones de las montañas que rodean a la ciudad, con una enorme área y en algunas partes situadas a menos de dos mil metros del

centro de la ciudad han sido apropiadas como reserva por entidades oficiales, es decir, el típico terreno de invasión en otras ciudades.

Creo encontrar una razón más convincente en algunas características de esta estructura espacial que hemos mencionado y que determinan, a mi juicio, la emergencia de una oferta abundante de terrenos ilegales para pobladores pobres. Recordemos que la polarización norte-rico/sur-pobre era muy marcada, y de otro lado, las posibilidades de expansión eran muy amplias. Los propietarios que tenían terrenos en el norte tenían la expectativa de venderlos a grupos de estratos altos, a precios elevados, y con una cierta garantía de que temprano o más tarde podría hacer su transacción en esta sección de la demanda. En esa zona de la ciudad no había ofertas de terrenos para grupos populares y muchos propietarios reservaron sus terrenos ociosos esperando venderlos en algún momento por estos precios más elevados. En cambio, los propietarios de terrenos en la zona sur no podían razonablemente esperar poder vender sus lotes a grupos de ingresos superiores, sino solamente a compradores de bajos recursos: en esas circunstancias su interés se enrubaba más en acelerar estas transacciones. Como la característica de estos potenciales compradores es su baja capacidad de compra, una forma que tiene el propietario de asegurar estas ventas es ofreciendo terrenos más baratos eludiendo las normas urbanísticas que elevan los gastos de urbanización, brindando un equipamiento precario, eludiendo cesiones para espacio público, e incluso ofreciendo terrenos con dificultades técnicas para ser usados como terrenos urbanos: áreas inundables, excesivamente escarpadas y con riesgos de deslizamientos, en las rondas de los ríos, en alturas muy elevadas en las que se dificulta la provisión de agua potable, o cotas muy bajas donde se hace difícil el drenaje, etcétera.

Se conforma así esta oferta mercantil, pero ilegal, de terrenos para los grupos populares, que en la ciudad alcanzó una rentabilidad muy elevada y dio pie a la acumulación de capitales subrepticios, “urbanizadores piratas” comparables o incluso mayores que los fragmentadores de terrenos legales que operaban para estratos medios y altos. Esta fue una opción que para los pobladores, aunque les implicaba la compra de los terrenos (y los urbanizadores piratas

desarrollaron muchos dispositivos de “financiamiento” muy adaptados a las condiciones de estos grupos) también tenían una mayor seguridad y menos fricciones que si invadieran: en este último caso debían enfrentar tanto al Estado, que debía velar por el cumplimiento de las leyes y las regulaciones, y el propietario que defendía sus intereses; en la urbanización pirata solo confrontaba al Estado, pues el propietario estaba de su parte. Las políticas estatales al respecto terminaron consolidando este esquema: como por distintas razones el Estado terminaba regularizando jurídicamente estos barrios y normalizando su equipamiento, esta se convirtió en una vía de obtener vivienda, que finalmente llegaba a ser legal. Incluso los mismos urbanizadores piratas jugaron y siguen jugando, un papel importante en la presión política para obtener estos suministros gubernamentales, lo que, contra una visión generalizada, emergen intereses convergentes entre estos urbanizadores ilegales y sus clientes, a pesar del obvio beneficio económico de los primeros que aprovechan las necesidades de los segundos. Nótese que aun si esto mismo es concebible en ciudades con otras configuraciones socio-espaciales, y de hecho existen, las condiciones para la urbanización pirata no son tan favorables cuando la polarización socio-espacial no es tan marcada.

“DECADENCIA DEL CENTRO” Y NUEVAS FORMAS DE SEGREGACIÓN: AÑOS 70,80 Y 90. SEGREGACIÓN AMURALLADA, VARIACIONES EN EL “CONO DE ALTA RENTA.

Durante las últimas tres décadas del siglo XX hubo una cierta continuidad en los principales rasgos de la organización socio-espacial que venimos de discutir, de tal manera que la ciudad completó cinco décadas con un esquema relativamente estable. Pero en estos treinta años aparecieron algunas novedades importantes que permiten hablar de una fase distinta. Curiosamente, la representación más general que se tiene sobre la estructura física de la ciudad tiende a corresponder con la fase anterior, y no siempre se tiene conciencia sobre los alcances o el significado de estas mutaciones.

Los cambios en el centro de la ciudad.

El cambio más importante, sin duda, lo constituye lo que tiene que ver con el centro de la ciudad. Hemos visto que, en la etapa anterior, los grupos de mayores ingresos dejaron de residir en el núcleo central. En cambio, el centro tradicional no solo siguió aglutinando durante este tiempo el grueso de las actividades terciarias superiores, sino que este fue el periodo cumbre en la actividad constructora en esa área, durante el cual se erigió lo más importante del parque inmobiliario central, en particular los grandes edificios en altura.

A partir de los años 70, no obstante, comienza un proceso distinto y complejo, en el que el centro de la ciudad parece perder de manera acelerada el aprecio entre los habitantes de la ciudad y en él aparecen fenómenos muy preocupantes. En esto no solamente son relevantes los hechos “objetivos”, sino sobre todo lo que corresponde a las percepciones: en este tiempo se consolida una representación muy extendida y compartida que estigmatiza al centro y que proporciona un conjunto de explicaciones y de principios de acción: podemos designar esta representación como el “mito de la decadencia del centro”. Hablamos de “mito” no porque estrictamente se trate de una fábula o una mentira, sino en el sentido semiológico: se trata de una representación estructurada que articula hechos, percepciones, prejuicios y que tiene una coherencia de tipo ideológico. Desde luego, su relación con los hechos objetivos no es sencilla. Nos referiremos a ella más que para polemizar con sus postulados, para entender su imbricación, pues tiene una gran pertinencia en las prácticas urbanas.

Se habla de que el centro está “decayendo”. No es ya un lugar atractivo. Las actividades más prestigiosas no solamente ya no están localizadas de manera preponderante en el centro, pues surgen centralidades alternas, sino que los principales establecimientos de esta naturaleza, emigran, abandonan este núcleo y se trasladan a otros lugares. Las razones parecen evidentes: el centro se torna inseguro y el peligro de sufrir agresiones espanta estas actividades. Al mismo tiempo, el centro es presa de la congestión, es penoso y dispendioso acceder a él. Los negocios más selectos emigran, y las actividades más prestigiosas son reemplazadas en los edificios abandonados por ellos por otros usos más triviales que a menudo envilecen físicamente los inmuebles. Proliferan los vendedores ambulantes que entorpecen la movilidad e invaden el

espacio público. Bajan los precios de las propiedades, muchas de ellas dejan de mantenerse adecuadamente y hay muy pocas construcciones nuevas.

Señalemos inicialmente que en esta representación existen algunos aspectos que son de tipo propiamente perceptivo. Por ejemplo: existe una cierta inercia en considerar como el centro de la ciudad el área física que desempeñó esta función desde hace mucho tiempo. Digamos que se hace referencia a lo que se consideraba el centro en los años cuarenta. Lo cierto es que, desde esa época a la década de los años 70, la ciudad multiplicó su población por cinco veces (y con respecto al presente, la segunda década del siglo XXI, esto aumentaría a casi quince veces). Es evidente que las actividades centrales también han aumentado su volumen y superficie. El centro entonces se ha expandido sobre sus alrededores y desborda de manera apreciable la referencia convencional. Pero para algunos todas estas áreas centrales nuevas no son el centro y por lo tanto su misma existencia significa un debilitamiento del centro. Esto incluso se traduce en términos de las mediciones estadísticas, pues lo que sucede en esta expansión del centro se registra como no central, y por lo tanto el centro en casi todos los órdenes pierde peso. Esto se ve reforzado por varias circunstancias: un centro de ciudad con una magnitud mucho mayor tiende a diferenciarse en sub-áreas que tienen perfiles propios y una cierta especialización. Esto alimenta la percepción de que esta zona, las tres cuartas partes de la superficie en la que se desarrollan las actividades centrales, no hace parte del centro. Así mismo, estas nuevas zonas a las que se extiende el centro estaban ya ocupadas, generalmente se trataba de áreas residenciales. Con frecuencia esta conversión se da sin ninguna previsión, violentando a menudo estos inmuebles, lo que produce una sensación de envilecimiento y deterioro. Solo hasta épocas recientes comienza a imponerse la noción de “centro ampliado”, lo cual cambia estas evaluaciones: sobre todo en términos estadísticos se puede registrar que las actividades centrales crecen enormemente en términos absolutos, y en algunos aspectos esenciales, incluso en términos relativos. Es difícil sostener que el centro pierde vitalidad, como ocurre, por ejemplo, en las ciudades estadinenses, y, por el contrario, en cierto sentido es su vitalidad excesiva lo que se vuelve un problema.

Pero esto no quiere decir que, en el centro de Bogotá, en esta época, no estén ocurriendo cosas, algunas muy preocupantes. Una de ellas es la pérdida de residentes. Esto se da con distintas intensidades en diversas secciones del centro, pero ocurre en términos globales y de una manera más o menos sostenida. En principio habría que decir que esto es algo más bien esperable en el desarrollo de los centros de las ciudades y ocurre en muchos de ellos. En un centro pujante tienen lugar muchas actividades que generan rentas superiores a las que soporta el uso residencial y esto produce una presión continuada a que estas actividades desplacen a la vivienda. Es más, sería más bien preocupante que el comercio y los servicios no pudieran competir con la vivienda en un centro de ciudad. Pero eso no quiere decir que este resultado no tenga incidencias muy negativas. La más importante de ellas es el debilitamiento del control social que ejercen los residentes sobre el territorio que es mil veces más eficaz que cualquier dispositivo formal de vigilancia policiva. Los parajes centrales se convierten en tierras de nadie, especialmente en los horarios no laborables, lo cual atrae las conductas delictivas y pato-sociales. La inseguridad que tiende a estar asociada con los centros tiene esta entre sus principales determinantes. Esto realimenta el bloqueo a la actividad residencial, pues a partir de cierto punto el temor a las agresiones es un disuasivo mayor para este fin.

El otro fenómeno importante que ocurre en el centro no se refiere a lo residencial sino a su tendencia a ser utilizado de manera muy predominante por parte de sectores populares. Hemos dicho que, en etapas anteriores, al lado del centro tradicional, frecuentado por el conjunto de la población, siempre existió un centro popular, usado fundamentalmente por grupos de bajos ingresos los cuales tienen sus propias pautas de utilización del espacio central. También habíamos señalado que este centro popular permaneció relativamente confinado en cierta área contigua al centro tradicional. A lo que asistimos en esta etapa es al desbordamiento de este centro popular sobre el centro tradicional. Como las prácticas en el espacio central de estos grupos populares no solo tienen diferencias, sino que algunas de ellas chocan y son incompatibles con las del centro tradicional, particularmente en lo simbólico, esta “invasión” del centro implicó una presión para desplazar las actividades

centrales “superiores”. No es que funcionalmente, por ejemplo, sea incompatible el funcionamiento de la bolsa, o de un club social exclusivo, o una tienda de artículos de lujo, al lado de vendedores ambulantes y buhoneros, pequeños expendios de comidas al paso o tiendas de baratillo, pero en un plano simbólico esto aparece como muy incongruente. Inicialmente estas actividades populares avanzan por el borde sur y occidental del centro tradicional y las actividades financieras, el comercio de lujo, los hoteles más caros, etcétera, se trasladan a otros lugares del mismo centro hacia el norte. Más tarde esta emigración se extiende a lugares por fuera del centro, en diversas sub-centralidades, sobre todo hacia el norte, en la dirección en la cual se trasladaron desde una etapa anterior las residencias de las capas de más altos ingresos.

También aquí el mercado del suelo opera de una manera inesperada. Aunque normalmente son los precios inmobiliarios los que garantizan la predominancia en un espacio determinado de las actividades centrales orientadas hacia grupos de altos ingresos o de usuarios multi-clasistas, en estas circunstancias, de una parte, es incapaz de inhibir las actividades que precisamente no pagan rentas, como los vendedores ambulantes y callejeros; de otra parte, el comercio orientado hacia compradores populares, ofrecido bien sea por pequeños comerciantes o por empresas capitalistas que se adaptan a las pautas de estos grupos populares, a pesar de que sus precios no son muy elevados, tienen una rotación de capital que lo hace altamente rentable y les permite pagar precios del suelo muy elevados. De hecho, en Bogotá en fechas recientes tanto el precio del metro cuadrado de espacio construido comercial como del metro de terreno en este nodo de comercio popular mostró niveles que duplicaban las zonas comerciales para ingresos más elevados en el mismo centro y de montos comparables a las áreas más costosas de comercio de élite en el norte.

Esto genera resultados que no pueden ser considerados positivos. Este comercio popular espontáneamente desplaza tanto la vivienda tanto o más que otras actividades y contribuye de manera muy importante a la pérdida de habitantes del centro. Sin mayores regulaciones esta actividad deteriora los inmuebles y genera congestión. Pero lo más grave, es que este uso mono-

clasista popular del centro de la ciudad refuerza la segregación: se pierden los lugares de convergencia general de los habitantes de la ciudad, y los otros grupos generan otros lugares para estas actividades centrales.

Otro elemento muy perturbador que aparece en esta época en el centro es la emergencia de lugares en los que se concentran el lumpen, la indigencia y los comportamientos patológicos, asociado a esta pérdida de habitantes del centro. En esta época aparecen varios focos prácticamente incontrolables, en los que hasta a la policía le cuesta trabajo entrar y que agudiza esa noción de desasosiego y de inseguridad en el centro.

La segregación confinada

De otra parte, emergen otras novedades atinentes al sistema socio-espacial en su conjunto. Una de ellas es la emergencia de un nuevo tipo de segregación: aquella que podríamos denominar “confinada”; parecería que también la segregación que hemos visto afianzarse en el período anterior consistente en desarrollos periféricos muy homogéneos y excluyentes en términos de acceso a la propiedad de los inmuebles propiamente dichos encontrara límites ante cambios en la estructura social y en las prácticas urbanas. De ahora en adelante se utiliza algo más explícito: las barreras físicas. En lo residencial surgen lo que en la ciudad se conoce como “conjuntos cerrados”, grupos de casas o de edificios, con guardias y dispositivos de vigilancia, que aíslan el espacio público de manera exclusiva para los residentes y sus visitantes debidamente identificados y controlados. Este es un fenómeno que se va a generalizar mucho en las ciudades de América Latina y del mundo, pero que en Bogotá comienza en un momento relativamente temprano, desde la década de los años setenta. Sus complementos son: de un lado los “centros comerciales” o “Shopping centers” igualmente cercados y vigilados, donde no solamente tiene lugar el comercio y el aprovisionamiento, sino que pasan a ser el continente de la socialización; de otra parte, el automóvil privado, él mismo un espacio privado que conecta estos espacios privados o semi-colectivos privatizados. Parece ser entonces una respuesta a lo que sería una crisis de la segregación basada solamente en la hegemonía socio-espacial, que obliga a acudir a barreras físicas de exclusión.

Puede decirse que esto es un gesto mimético de las élites bogotanas (y latinoamericanas) frente a un modelo norteamericano de “ciudad suburbana”. Que haya influencia directa, es algo incuestionable, las nociones mismas de “conjuntos cerrados” y “centros comerciales” fueron adoptadas como traslados de “productos inmobiliarios” norteamericanos. Pero hay que tener cuidado con la noción de imitación: generalmente una sociedad imita algo de otra cuando ese algo responde o es asimilable a realidades que son propias. Estos productos inmobiliarios que algunos identifican con la “globalización” sin duda fueron una respuesta a este fracaso creciente de la segregación convencional.

Sin embargo, para que esto haya sido posible, fue indispensable una circunstancia en la estructura de la producción inmobiliaria, la existencia de firmas promotoras de gran tamaño. Efectivamente durante esta década comenzó a operar en Colombia un sistema hipotecario privado, íntimamente conectado con los grandes grupos financieros, que dieron paso a una aceleradísima concentración de capital en la rama, lo que permitió el surgimiento de promotoras de gran escala. No solamente esto era necesario porque estos conjuntos cerrados y centros comerciales exigen operaciones de envergadura, sino porque estaba en el interés de estas firmas transformar las pautas residenciales de los grupos de mayores ingresos. Como se ha dicho, en el pasado inmediato los grupos más ricos se resistían a comprar viviendas producidas por los promotores capitalistas, pues estas, de acuerdo a las formas de operar de estas firmas, eran estandarizadas y en serie. Las élites se habían adaptado a la construcción por encargo, que permitía que cada residencia fuera excepcional y a la medida. Las viviendas en serie eran consideradas como correspondientes a un nivel social menor, y de esta manera, la sección más jugosa de la demanda se escapaba de la producción capitalista. En esta época, aprovechando sin duda ciertos cambios en la esfera ideológica, y apoyándose en la imitación de ejemplos extranjeros presentados como prestigiosos, estas firmas lanzaron una vasta campaña de propaganda en la que se exacerbaba el sentimiento de inseguridad y, por lo tanto, se ofrecían estos productos inmobiliarios confinados y supervigilados como lo único adecuado en una ciudad violenta y amenazadora. Lograron vencer la resistencia de estos grupos privilegiados, que no solamente se decidieron a

comprar casas en conjuntos cerrados y a frecuentar centros comerciales de acceso restringido, sino algo más notable: accedieron a utilizar apartamentos en inmuebles en altura. Paradójicamente, Bogotá que unos años más tarde iba a tener en efecto etapas de gran zozobra, en ese momento en que se dan estos cambios en los hábitos residenciales de las élites, inflamados por ofensivas propagandísticas avasalladoras, exhibía los indicadores de inseguridad más bajos de su historia.

La aceptación de los productos inmobiliarios enclaustrados y, sobre todo, de inmuebles en altura, van a posibilitar dos mutaciones notables. La primera de ellas, es un relativo debilitamiento de la macro segregación, que era tan severa en la etapa inmediatamente anterior. Esta modalidad de producción permite construir conjuntos cerrados de una cierta magnitud para grupos de ingresos más altos e incrustarlos en áreas que previamente eran ocupadas homogéneamente por capas de ingresos más bajos. De esta manera comienzan a aparecer conjuntos para los ingresos más elevados en zonas que previamente eran ocupadas predominantemente por grupos de ingresos medios, haciendo menos nítidos los límites del cono de alta renta. Y así mismo, y esto es tal vez lo más significativo, estas empresas comienzan a producir de manera sistemática proyectos de vivienda para profesionales y familias de ingresos medios en áreas que antes estaban destinadas muy homogéneamente a grupos populares, particularmente en el sur y suroccidente. Esto, desde luego, tiene un incentivo notable para estos inversionistas: los terrenos los compran a precios que corresponden a los ingresos más bajos, pero pueden vender los inmuebles a grupos más adinerados con los precios correspondientes de los inmuebles. Pero mientras la macro segregación disminuye su intensidad de esta manera, lo que podríamos denominar la micro segregación permanece. E incluso se intensifica: estos barrios cerrados incrustados en zonas ocupadas por otros ingresos, son muy homogéneas internamente, y la separación brusca a través de estos muros, genera no pocas fricciones entre grupos que viven en terrenos contiguos pero que tienen formas de vida muy distintas, y a veces contrapuestas. Esto se vive con particular intensidad en esos islotes de clase

media tradicional, cuyos ocupantes son muy celosos en subrayar sus diferencias con los pobladores más pobres que ocupan su entorno inmediato.

Límites a la periferización de las élites

El otro efecto de este cambio en las pautas de ocupación del espacio por parte de los grupos de ingresos más elevados, desde luego en convergencia con otros determinantes, es que parece detenerse la expansión del cono de alta renta en su fuga continua hacia el norte, y buena parte de las nuevas edificaciones para este estrato alto se producen en zonas menos periféricas, que ya habían sido ocupadas por estas mismas capas, pero que ahora se densifican con edificios en altura. Visto el asunto desde la perspectiva de estos grupos, ellos experimentan un cierto retorno, no al centro, que en esta fase queda definitivamente excluido del cono de alta renta, pero sí a antiguos barrios de clase alta que originalmente fueron construidos bajo la modalidad por encargo, por lo tanto, se trataba de casas y pequeños inmuebles de baja densidad, los cuales son reemplazados por edificios de apartamentos en altura para estos grupos. No es propiamente que estos residentes acaudalados desplacen a habitantes de grupos de ingresos más bajos: esto solamente se da en algunos barrios cuyos habitantes habían sido reemplazados parcialmente por sectores medios. Pero en general se trata de ocupar con mayor intensidad zonas ocupadas ya en el pasado por las mismas elites. (Dureau, Lulle y Parias, 1998)

Esto tiene varios determinantes, y uno de los más notables son las crecientes dificultades en el transporte, que hace ya muy penoso para estos grupos recorrer grandes distancias hacia la periferia norte. La ciudad ha crecido para este tiempo de manera considerable, y estas son ya largas distancias. El sistema de transporte imperante, muy segregado, en el cual los grupos más pobres se transportan en buses con una organización muy precaria y los ricos en automóviles particulares, entra en crisis con el aumento de la población y el incremento de la motorización. La congestión se generaliza y para esta época las dificultades de movilidad, incluso para los usuarios de automóviles privados, se tornan muy severas. Dado que además ya está muy difundido que ambos miembros de las parejas sean activos laboralmente, las familias de ingresos

altos comienzan a verse atraídas por estos conjuntos cerrados en edificios en altura en localizaciones que no son tan periféricas y que reducen la intensidad de los desplazamientos pendulares. Esto, desde luego, está asociado al mecanismo del mercado del suelo. Estos grupos están dispuestos a pagar sumas elevadas por estas viviendas que gozan de una diferenciación social positiva, al punto que compensa a los promotores pagar sumas altas por el suelo, e incluso comprar viviendas ya construidas de baja densidad, demolerlas y construir en su lugar inmuebles en altura. Los efectos de esta renovación espontánea no siempre son los más felices: algunos de estos barrios se densifican sin ninguna previsión y con frecuencia los servicios, construidos originalmente para una menor población, resultan insuficientes para los nuevos ocupantes. Se requiere entonces reemplazar y ampliar, a grandes costes, redes e infraestructura, cuando esto es posible, porque algunos de esos equipamientos son difícilmente ampliables (por ejemplo, las redes viales). Esto, sin contar la obsolescencia prematura de un parque inmobiliario anterior que generalmente era de muy buena calidad, en una ciudad con aguda penuria habitacional. Además, este proceso ha implicado pérdidas culturales significativas, porque en general este parque inmobiliario destruido contaba con importantes valores arquitectónicos y urbanísticos.

La emergencia de “barrios de intelectuales”: ¿Gentrification?

Finalmente, otra mutación que sobreviene en esta época y que tiene una cierta significación, tiene que ver con la aparición de grupos medios “intelectuales”, que comienzan a ocupar lugares específicos y con pautas socio-espaciales propias. Su significación tiene que ver, en primer lugar, con que es un fenómeno que puede incidir de manera importante en la dinámica de las zonas centrales. Y, de otra parte, es pertinente discutir este fenómeno pues con frecuencia es asimilado a lo que en algunos países anglosajones ha dado en conocerse como *gentrification* y de ese referente se extraen conclusiones de política.

Digamos que en esta época comienzan a aparecer diferencias en las prácticas de localización residencial entre distintos sectores de ingresos medios. Los que podemos denominar sectores medios tradicionales siguieron teniendo en esta

época unas pautas más o menos miméticas con respecto a los grupos de mayores ingresos: trataban de localizarse lo más cerca de los asentamientos más elegantes en el norte, lo que en esta época implica que se ubican más al norte que los grupos de ingresos más altos. Tenían ciertas localizaciones más o menos propias hacia el occidente, a veces ocupaban barrios que las élites comenzaban a abandonar, y como hemos visto en líneas anteriores, en esta etapa comienzan a situarse en el sur, en medio de áreas predominantemente populares. Las modalidades inmobiliarias preferidas también eran influidas por las de los grupos de mayores ingresos pues favorecían, en la medida de lo posible, los conjuntos cerrados y los centros comerciales confinados, lo que precisamente hacía posible esta penetración en sectores con predominancia de clase baja.

Pero por esta época, comienza a manifestarse prácticas socio-espaciales diversas en otra fracción de estas capas medias: como aproximación, la denominaré aquí como “intelectual”, porque esto alude a algunos rasgos de sus actividades laborales, que tienen que ver con la cultura y con procesos abstractos. Lo que quisiera subrayar aquí es que este grupo comienza a tener una autodefinición que lo diferencia y en algunos aspectos lo contrapone con los valores y hábitos de las clases altas propiamente dichas: podría decirse, siguiendo vagamente la intuición de Bourdieu, que estos grupos tienden a “acumular” un “capital” diferente, un “capital cultural”. Esto repercute en algunos rasgos de sus prácticas socio-espaciales, entre los que destacamos los siguientes. En primer lugar, son muchos menos imitativos con respecto a los asentamientos de los grupos más ricos. No se localizan en los sitios apropiados por las élites, no porque los precios inmobiliarios se lo impidan, sino porque esa no es su preferencia: quieren más bien diferenciarse de ellos y buscan lugares distintos. En segundo lugar, tienden a agruparse: entre ellos no solamente también se da la pauta de que prefieren cohabitar con individuos con estilos de vida similares a los suyos, sino que incluso existe algo de comportamiento de consumo conspicuo: residir en zonas contiguas a donde lo hacen individuos prestigiosos dentro de ese grupo, genera a su vez prestigio. En tercer lugar, precisamente por su estilo de vida, aprecian ciertas actividades interpersonales y culturales, algo que no tiene correspondencia en otros grupos: les es atractiva

la existencia de restaurantes, de cafés, de teatros y salas de exposiciones, y con frecuencia aprecian particularmente los inmuebles con una arquitectura de valor cultural. Finalmente, habría que decir que estos grupos tienen menos dificultades de convivir con otras capas, tanto aquellas de ingresos más elevados, como las de ingresos más bajos. (Ospina, 1981; Jaramillo, 2012)

¿Dónde se localizan específicamente estos grupos? ¿Dónde surgen estos que algunos denominan “barrios bohemios”? Esto depende de la convergencia de varias circunstancias específicas en la ciudad. En Bogotá originalmente esto apareció en dos lugares: uno de ellos peri-central y otro en el centro histórico.

El primero se dio en un área cercana al centro hacia el norte (La Macarena), ocupada por clase media tradicional, y que como resultado inercial del esquema concéntrico que predominó décadas antes en la ciudad (y al que aquí nos hemos referido), tenía en su vecindad algunos barrios populares muy antiguos, aunque ya eran muy minoritarios, pues con el nuevo esquema esta zona comenzaba a hacer parte del “cono de alta renta”; del otro lado colindaba con un pequeño asentamiento de clase alta (el Bosque Izquierdo) que fue uno de los primeros barrios de clase alta que en el tiempo de su construcción, los años cuarenta, eran periféricos. Tal vez por su cercanía al centro, y porque sus precios inmobiliarios eran moderados, comenzó a darse el fenómeno referido, de concentración de residentes ligados al arte y a labores intelectuales, inicialmente de manera espontánea y paulatina, desde finales de los años sesenta. Esto tuvo un catalizador inesperado, y tal vez involuntario. En sus inmediaciones un promotor estatal decidió construir en su época un gran conjunto en altura de vivienda social, destinado originalmente a grupos de ingresos medios. A pesar de que los apartamentos tenían subsidios considerables, y el diseño arquitectónico era de gran calidad (se trata de las “Torres del Parque” que se encargó a unos de los arquitectos latinoamericanos más destacados, Rogelio Salmona, y esta es una de las obras arquitectónicas de más renombre en toda la región por estas épocas) hubo grandes dificultades para vender los apartamentos: los sectores medios tradicionales a los que se les ofreció este proyecto no encontraban particularmente atractivo este diseño ni la localización: preferían vivir más al norte, cerca de los barrios elegantes y con otras variantes edilicias. Sin embargo, dado que este complejo

habitacional era contiguo del barrio de La Macarena, y ante la dificultad en las ventas, se decidió abrir la convocatoria a grupos de ingresos medios, algunos con ingresos ligeramente mayores, pero con el perfil antes mencionado. Esto tuvo un gran impacto: no solamente los apartamentos se vendieron con celeridad y se convirtieron en una opción residencial muy apreciada, sino que esto reforzó y consolidó el proceso ya descrito en La Macarena como un todo y el Bosque Izquierdo. Esta zona se convirtió en lugar de residencia privilegiado de estos grupos intelectuales, con gran dinamismo e incluso con precios inmobiliarios crecientes.

Me he detenido en este caso porque quisiera subrayar algunos aspectos que no coinciden exactamente con el esquema convencional de la “gentrification”. Lo más importante es que en términos estrictos no se presenta aquí sustitución y desplazamiento por parte de estos residentes de ingresos medios sobre habitantes de ingresos populares. Lo cierto es que los antiguos residentes tenían ingresos similares a los recién llegados y lo que varió fue precisamente el perfil referido. Tampoco, por lo menos en principio, parece ser el resultado de una estrategia especulativa. Originalmente, antes, durante y después la construcción de las Torres del Parque, este proceso se dio de manera paulatina por parte de acciones individuales de residentes. Los precios inmobiliarios no cambiaron de manera apreciable. Estamos hablando de los años setenta, ochenta e incluso noventa. Durante todo este tiempo este núcleo estuvo consolidándose y atrayendo familias de este perfil que cada vez son más numerosas en la ciudad. Esto determinó que ya en la primera década del 2000 el espacio construido previo comenzó a saturarse: los precios han crecido de manera importante y, si se quiere, lo que parece delinearse, es una presión al desplazamiento de los residentes de menores ingresos de estas mismas capas intelectuales. También recientemente, han irrumpido promotores que construyen inmuebles nuevos en altura para estos mismos grupos, a precios relativamente elevados, con una lógica similar (a veces se confunden los dos fenómenos) con el proceso ya referido, en que sectores de ingresos altos y medios-altos retornan a localidades que ya eran habitadas por grupos de los mismos estratos, pero esta vez en edificios en altura.

El otro lugar en el que este fenómeno de capas medias intelectuales se dio, como hemos dicho, en lo que se conoce como el centro histórico, en La Candelaria. A pesar de la tendencia general del centro en su conjunto a ser ocupado de manera predominante por grupos populares, el centro histórico nunca perdió completamente su diversidad, y en una medida no despreciable, algunos sectores medios permanecieron en él. Así mismo una cantidad apreciable de actividades culturales permanecieron en el centro, y como algo un poco peculiar, ciertas instituciones educativas, particularmente universidades no solo se mantuvieron allí, sino que se instalaron algunas nuevas, aprovechando que muchos inmuebles de gran porte comenzaban a no encontrar demanda por otros usos institucionales alternativos y sus precios eran relativamente moderados. Esto, y la carga cultural de un parque inmobiliario que es el más antiguo de la ciudad y que tiene rasgos arquitectónicos y urbanos muy característicos, atrajeron a integrantes de estas capas intelectuales que, provenientes de otras zonas de la ciudad, en especial del norte, comenzaron a instalarse en esta zona del centro, aprovechando, de una parte, la cercanía de algunas instituciones educativas y culturales que son sus fuentes de trabajo, la oferta misma de servicios culturales y también el nivel moderado de los precios inmobiliarios. Desde luego que la llegada de estos grupos ha transformado las prácticas urbanas en el sector y realimentado, por ejemplo, la oferta cultural y la proliferación de actividades de socialización características de estos grupos: salas de teatro, restaurantes, cafés, librerías, etcétera. De nuevo, en principio no parece ser el resultado de acciones de grandes especuladores inmobiliarios. Las normas de protección a los inmuebles de interés arquitectónico y urbanístico dificultan mucho las grandes operaciones y estos cambios se dan de manera paulatina, inmueble por inmueble.

Vale la pena destacar, no obstante, una cierta peculiaridad de este fenómeno en comparación con otras ciudades colombianas y tal vez de América Latina. No es frecuente encontrar que sectores de clase media intelectual se trasladen en magnitudes muy apreciables al centro histórico, para residir de manera permanente en él y que desencadenen un auge inmobiliario significativo. No se trata solamente de la emergencia de actividades lúdicas o culturales a las que

asiste un público residente en otras zonas (o extranjeros o turistas, lo que constituye otro fenómeno al que nos referiremos más adelante) sino de la expansión de residentes con estos perfiles.

Quisiera resaltar algunos aspectos de este fenómeno que no siempre se tienen en cuenta. Su operación implica la convergencia de múltiples circunstancias que no son fáciles de reunir. De hecho, solamente tiene lugar en áreas muy focalizadas y minoritarias del centro de la ciudad. En la abrumadora mayoría de él, esto no sucede. En los años 80 el gobierno nacional a través de la misma promotora estatal (el Banco Central Hipotecario) intentó replicar la experiencia de la Torres del Parque, a través del desarrollo de un gran proyecto de vivienda para sectores medios de los que estamos hablando, en un borde del centro, pero al sur. La idea era atraer a estos grupos, en este caso con el fin de que reemplazaran población de ingresos más bajos. Incluso se contrató al mismo diseñador. El experimento fracasó en gran medida, y solo se construyeron 3 hectáreas de las 12 que estaban programadas. Varias circunstancias explican esto: los grupos medios de la Macarena seguían teniendo muchos lazos con el norte más rico, y este barrio tenía una gran vecindad con esta área: la llamada Nueva Santafé quedaba en el otro extremo del centro y para llegar allí desde el norte se requería atravesarlo. Y, por otro lado, mientras que los barrios populares contiguos a La Macarena eran poco numerosos relativamente, y en la zona había otros de clase media, este balance en frente sur del centro era muy diferente: la enorme mayoría de los barrios contiguos eran ocupados por población muy pobre. Es cierto que estos sectores medios tienen menos dificultades de convivir con grupos populares, pero ellas no dejan de existir, y los roces y fricciones se multiplican cuando estos sectores intelectuales son muy minoritarios con respecto a la población de ingresos más bajos.

De otro lado, la aparición de estos barrios para intelectuales no es algo exclusivo del centro, ni mucho menos. Hemos visto que el caso de La Macarena ocurre en una localización peri-central. Es más, en épocas más recientes, en la medida en que esta capa social sigue aumentando en número y tiende a saturar sus lugares de La Macarena y La Candelaria, comienza a replicarse en otra zona, La Soledad, también en el peri-centro, pero un poco más alejada que La Macarena, al nor-occidente del centro.

No es claro que el “rent gap” del que hablan quienes examinan esto en países anglosajones (el súbito incremento de los precios inmobiliarios) sea el motor fundamental de este fenómeno. Como se ha afirmado, en los dos casos referidos las etapas iniciales en que esto comenzó a desarrollarse esto no ocurrió. Cuando estos barrios se han consolidado, y, sobre todo, en la medida en que como se ha dicho, dan muestras de una cierta saturación, los precios se han elevado (sobre todo en La Macarena). Esto ha atraído a promotores que producen inmuebles nuevos a precios más elevados. Algo que es muy crucial cuando se evalúa el impacto de estos fenómenos: no es evidente que necesariamente implique el desplazamiento de sectores más pobres. En el caso de La Macarena la población asentada allí previamente era de ingresos medios. Con el tiempo, con la referida alza en los precios inmobiliarios parece haber comenzado un cierto desplazamiento de población, pero se trata de la capa de ingresos más bajos de este mismo grupo de población “intelectual”.

TENDENCIAS RECIENTES: AÑO 2000 EN ADELANTE

En los últimos años, a comienzos de este siglo XXI, la estructura socio-espacial de Bogotá tiene bastantes continuidades con respecto a la etapa anterior. Esto en contraste con ciertas aproximaciones de índole teórico que, tal vez de una forma un poco deductiva, sugieren expectativas de cambios profundos. En efecto, se aduce que esta es la época en que emerge una nueva etapa en la dinámica del capitalismo mundial, la llamada “Globalización”. Las nociones neoliberales se afianzan, no solamente en el manejo de lo económico y social en su conjunto, sino específicamente en la gestión de la ciudad. Esto último se traduciría en varios aspectos: la privatización del suministro de valores de uso colectivo como la infraestructura y los servicios públicos domiciliarios, que expandirían una lógica estrechamente mercantil en ámbitos en los cuales previamente la mediación estatal permitía una dinámica más autónoma de la dinámica del mercado; fenómenos como la financiarización, entendida como la hegemonía del capital financiero en varias ramas, entre ellas el sector inmobiliario y, de nuevo, la expansión de la lógica mercantil a los procesos de producción y circulación del espacio construido, entre ellos la vivienda; la transnacionalización de capitales, que conllevaría la irrupción de grandes empresas transnacionales en procesos de producción y reproducción de la

ciudad, como la infraestructura urbana y de transporte, los servicios públicos, el sector inmobiliario. Pero lo que se observa en Bogotá no es propiamente la irrupción de un nuevo esquema socio-espacial. Lo cierto es que algunos de estos determinantes catalogados como nuevos parecen estar presentes desde etapas anteriores, y lo que se podría pensar es en una cierta intensificación de su operación. Y los rasgos socio-espaciales atribuidos a estos nuevos factores aparecieron también en Bogotá mucho antes, lo que parece también ser el caso en otras ciudades latinoamericanas. Puede pensarse que en esta etapa reciente estos elementos socioespaciales se fortalecen y se hacen más visibles. Y finalmente, algunas tendencias nuevas parecen obedecer a la propia dinámica socio-espacial de la ciudad. Esto tal vez nos remita a la necesidad de afinar estas explicaciones generales.

A continuación, examinaremos algunos de los elementos que emergen en el esquema socio-espacial en esta última etapa y señalaremos el papel del mercado inmobiliario en ellos.

Metropolización

Como casi todas las grandes ciudades, Bogotá, a lo largo de su historia, ha experimentado lo que se conoce como metropolización en sentido espacial: su núcleo central ha absorbido funcionalmente a un conjunto de pequeños centros urbanos, aun mucho antes de que se completara estrictamente su fusión física, lo que algunos denominan “conurbación”. Esto, desde luego, es un proceso por el que han atravesado muchas ciudades en épocas pasadas y parece estar más ligado a la talla que alcanzan las grandes urbes, en el contexto técnico y social que les da el capitalismo contemporáneo.

En el caso de Bogotá, por una circunstancia en buena medida fortuita, sus primeras manifestaciones emergieron con menos traumatismos de lo usual y por ello su visibilidad fue menor. A comienzos de los años cincuenta, el gobierno militar de la época decidió crear lo que denominó “Distrito Especial”, un municipio que englobaba lo que hasta ese momento era Bogotá y seis pequeñas poblaciones de su alrededor. Esto le permitió a la ciudad durante

mucho tiempo mantener una unidad administrativa sobre el conjunto de la aglomeración.

Pero la ciudad ha seguido creciendo, supera los ocho millones de habitantes, y como unidad espacial desborda ya los límites de este municipio que ahora se llama Distrito Capital: se ha conurbado con un municipio aledaño, al sur Soacha, ha involucrado funcionalmente a otros doce o trece pequeños núcleos urbanos de su alrededor. La proporción en términos de población de esta área metropolizada con respecto a la ciudad es todavía moderada, menos del 10%, pero este peso crece de manera acelerada. Las incidencias sobre el funcionamiento de la ciudad, y sobre todo sobre su futuro inmediato son muy grandes.

Una de sus consecuencias, es que parece reforzar la segregación. Como se ha planteado, la ciudad sigue teniendo una cierta polarización, de tal manera que el frente de expansión norte sigue siendo reconocido como asignado a sectores de altos ingresos, mientras que los frentes sur y occidental corresponden a grupos populares. Esta pauta se ha extendido entonces a los núcleos urbanos vecinos: los que quedan al norte atraen a habitantes bogotanos de ingresos medios y altos, mientras que los del occidente, casi exclusivamente a sectores de bajos ingresos. Esta diferencia se manifiesta en algunos rasgos físicos: mientras que, en los frentes sur y occidental, quienes se asientan allí utilizan predominantemente el transporte colectivo, lo que se refuerza son propiamente los núcleos urbanos. En cambio, hacia el norte, como estos habitantes tienen acceso cada vez más generalizado al automóvil particular, lo que aparece es una miríada de asentamientos sub-urbanos dispersos y muy poco densos.

El hecho de que estos desarrollos tengan lugar en municipios independientes, agudiza la segregación. En el Distrito Capital de Bogotá hay habitantes de muy diversos ingresos, lo que permite una fiscalidad local relativamente fuerte y es factible establecer subsidios cruzados y otras formas de redistribución. En los municipios del sur y del occidente, que tienden a especializarse en población muy pobre, tiene menos capacidad de contribución fiscal y mayores necesidades de servicios estatales locales. El contraste resultante es muy

acentuado. Y en el otro extremo, los municipios del norte que acogen residentes con mayor capacidad de pago, no solo redistribuyen los recursos fiscales en menor medida, sino que son reacios a recibir habitantes de ingresos bajos.

Esta expansión de la ciudad, y, sobre todo, sobre la Sabana de Bogotá, una tierra agrícola especialmente productiva, se ve cada vez como algo indeseable y que eleva los costos fiscales en transporte, servicios públicos e infraestructura. Las últimas administraciones locales se han propuesto adelantar políticas para contener esta ampliación y favorecer la densificación.

En esto sin embargo se enfrentan a diversos obstáculos. Uno de ellos el funcionamiento mismo del mercado inmobiliario. Lo cierto es que el área libre para expansión urbana dentro de los límites administrativos del Distrito Capital se ha ido reduciendo, pero esto se magnifica en términos mercantiles: la idea de que la tierra es escasa y que por lo tanto los precios son altos y se elevarán más en el futuro incentiva a muchos propietarios a mantener en reserva sus terrenos y a no ofrecerlos en el mercado por el momento. Esto reduce aun más la oferta propiamente mercantil y presiona los precios del suelo, y esto induce tanto a residentes como industriales a buscar localizaciones fuera del Distrito aun cuando físicamente haya aun mucho lugar en él. Otra dificultad la constituyen las mismas acciones de las autoridades de estos municipios contiguos: buscan atraer inversiones inmobiliarias para usos residenciales e industriales y para hacer eso han desatado una guerra de flexibilidad fiscal y normativa, que contrasta con los esfuerzos que se hacen en Bogotá para recuperar al menos parte de los enormes incrementos de los precios de los terrenos y por establecer niveles aceptables en lo ambiental y urbanístico.

Pero la dificultad más grave reside en un aspecto central de la política de vivienda nacional. Una de las orientaciones de esta última es que el esfuerzo estatal para ayudar en las necesidades de vivienda de los más pobres, se canalice a través de subsidios directos a los usuarios y que ellos compren viviendas a promotores privados. Esto efectivamente es una política típicamente neoliberal, que implicó la liquidación de los promotores estatales. Esto comenzó, no obstante, una década antes. Se privilegian por lo tanto las

condiciones de operación de estas empresas que ya habían alcanzado un tamaño considerable y que aumentan de porte en esta etapa. Una de estas condiciones de operación es el aprovechamiento de economías de escala: se favorece la producción de grandes emprendimientos con edificaciones homogéneas en las que se puedan sacar partido de estas ventajas. De otro lado, a pesar de que en Colombia en las últimas décadas existen interesantes herramientas legales para intervenir el mercado del suelo, los últimos gobiernos nacionales son reticentes a utilizarlos. Las dos cosas desembocan en lo siguiente: la única manera de realizar estos macroproyectos es construirlos en la periferia más extrema donde el precio del suelo sea compatible con precios de la vivienda accesibles a los pobladores más pobres y donde exista la disponibilidad de grandes extensiones de terreno para construir estos complejos habitacionales de gran envergadura.

Esto es lo que se está realizando: enormes proyectos de vivienda para las capas de poblaciones de menores ingresos muy alejados de la ciudad, que además de que exhiben precariedades en infraestructura de transporte y de servicios públicos, muestran una característica sobre la cual se tienen muy malas experiencias: se trata de conjuntos de grandes dimensiones, habitados de manera homogénea por población de bajos ingresos que llevan implícito el riesgo muy alto de que se formen guetos en que se concentra la miseria y se convierten en trampas de pobreza. Aunque esto está en marcha, para tener una idea de los órdenes de magnitud veamos lo siguiente: Soacha, el municipio metropolizado más poblado cuenta con alrededor de 350.000 habitantes. Se han aprobado proyectos para construir entre 2011 y 2020 programas de viviendas que albergarán 520.000 habitantes, de los cuales ya se han edificado más del cincuenta por ciento.

Este fenómeno parece consolidar una nueva pauta en el esquema de división social del espacio en la ciudad: una tendencia mucho más marcada que en etapas previas a que las opciones de localización de los pobladores de ingresos bajos sean en lugares extremadamente periféricos. Más que algún determinante cultural esto parece estar generado por la lógica de los precios inmobiliarios, y ante una política estatal que lo único que hace es seguir, e incluso acentuar, sus tendencias espontáneas.

Tendencias a la densificación y resurgimiento de la autocostrucción.

Bogotá es una ciudad muy densa, una de las más densas de América Latina. Pero en este último periodo esta tendencia se ha acentuado notablemente. Esto indudablemente está asociado a un hecho del mercado inmobiliario muy sobresaliente: en el largo plazo los precios de los terrenos tienden a subir como en la mayoría de las ciudades capitalistas, pero en la última década y media esto se ha acelerado de manera notable: en este lapso su magnitud se ha multiplicado por más de tres veces en términos reales. Sin duda esto está asociado a la ya mencionada escasez relativa de tierra construible. La Teoría de la Renta del Suelo señala que existe una relación entre la magnitud de los precios del suelo y la densidad constructiva (la Renta Primaria Diferencial tipo II), aunque su explicación es un poco más precisa que la correspondiente a la economía neoclásica espacial. En el caso de Bogotá esto tiene incidencia en diversos componentes de su estructura socio-espacial.

En primer lugar, en lo que respecta a la vivienda destinada a grupos populares y producida por promotores privados, con la ayuda de subsidios del Estado. La Teoría de la Renta señala que la densidad constructiva resulta de la interacción de dos variables: el costo de producir en altura, que tiende a ser más alto a medida que se multiplican los niveles, y, de otra parte, la magnitud del precio del espacio construido vendido. Si este último no compensa los costos crecientes, la producción en altura no tiene lugar. Por mucho tiempo esto era lo que ocurría, y los programas de vivienda social se desarrollaban en baja densidad, con casas unifamiliares. En esta época los dos factores cambian: los precios de las viviendas, incluidas las populares crecen de manera notable. Y, de otra parte, las empresas constructoras, con el tamaño logrado, aumentan mucho su productividad, especialmente en la construcción en altura. Como resultado de esto, los programas de vivienda social ofrecen de manera preferente viviendas en edificios de altura, lo que cambia bastante la dinámica de la vida cotidiana de estos grupos con respecto a etapas previas. Y tal como se ha señalado, como los terrenos libres de suficiente tamaño están ubicados sobre todo en la periferia (por fuera y por dentro de los límites del municipio, el Distrito Capital) el resultado es una configuración diferente a lo esperable en una reflexión teórica más abstracta: las localidades más alejadas tienden a ser

más densas constructivamente que las más cercanas al centro de la aglomeración.

Pero este mismo hecho se desdobra en algo inesperado. Las viviendas sociales ofrecidas por los promotores para los grupos de menores ingresos en los programas subsidiados, e incluso para pobladores de ingresos un poco más elevados tienden a estar muy alejadas. Así mismo son muy pequeñas. El hecho de que sean parte de edificios en altura impide que se les haga adiciones. Esto ha vuelto muy atractivo densificar barrios populares, cuyos precios de espacio construido también se han elevado, de manera preferente a través de la autoconstrucción. Y esto no se limita a los barrios originalmente autoconstruidos. Sectores producidos originalmente por instituciones estatales y privadas formales en una densidad constructiva modesta en el pasado son objeto de una muy dinámica actividad de agregados de niveles adicionales especialmente por autoconstrucción, usualmente sin ninguna autorización. Este fenómeno está lejos de ser marginal: el peso de la autoconstrucción en el total de viviendas producidas, que había venido cayendo como proporción desde los años 70 del siglo pasado, ha vuelto a alcanzar los niveles de esas primeras épocas: alrededor de la mitad de las viviendas producidas.

Este fenómeno de producción en altura también está presente, incluso en mayor intensidad, para capas de ingresos medios y altos. Y también se da la pauta que hemos señalado: los lugares de mayor densificación son aquellos en que estos programas se construyen en terrenos sin desarrollar que por lo regular son los menos centrales. En el caso de la clase media alta y alta, cuyos precios del espacio construido son los más elevados, esto ha exacerbado la práctica ya mencionada que viene del período anterior, de demoler masivamente viviendas de baja densidad en barrios positivamente connotados que son reemplazadas por edificios en altura para ocupantes de esos mismos estratos elevados. Los inconvenientes de esta renovación urbana espontánea, que destruye viviendas de muy buena calidad, algunas de ellas con altos valores patrimoniales, y la carga sobre redes de servicios públicos y vialidad, se han acentuado en esas zonas.

Centros comerciales periféricos como sub-centros periféricos.

Bogotá, a pesar de la talla de su población ha carecido de un sistema masivo de transporte del tipo Metro que es el indicado para su tamaño. Pero en este período se ha introducido como elemento subsidiario un sistema de buses BRT, bautizado como Transmilenio, que ha ampliado considerablemente su extensión y es muy utilizado. En efecto, su problema es más bien su saturación que genera muchas penalidades a sus usuarios. Aunque también se tienen muchas expectativas de que este dispositivo introdujera cambios significativos en la estructura socio-espacial de la ciudad y en los precios inmobiliarios, lo cierto es que estos impactos han sido prácticamente imperceptibles. Salvo un efecto que sí es muy significativo: en las terminales periféricas de estas líneas, en las que se canaliza una afluencia de pasajeros muy considerable, han surgido grandes centros comerciales, desarrollados por grandes capitales inmobiliarios. No se limitan solamente a la actividad estrictamente comercial, ya que estos inmuebles incluyen actividades lúdicas, culturales, sociales, incluso políticas. No se limitan a grupos de ingresos altos, como en sus comienzos, sino que incluyen sectores medios y populares. De hecho, se han convertido en focos de sub-centralidades periféricas, que se entremezclan con sub-centralidades periféricas tradicionales y que constituyen un elemento novedoso en la estructura de la ciudad en estas épocas.

Política gubernamental sobre el centro.

Una de las novedades de esta época es que los gobiernos locales adelantan políticas relevantes de intervención sobre el centro. En años anteriores las acciones estatales relacionadas estaban dirigidas a la conservación del patrimonio histórico arquitectónico y urbanístico, y se centraba en medidas regulatorias y acciones puntuales de restauración de monumentos. Sus efectos son apenas marginales.

En esta fase se da un viraje notable al respecto y las autoridades locales emprenden políticas mucho más activas, que consisten en inversiones importantes en infraestructura en el centro y proyectos de renovación de espacio público de gran calado.

Entre las primeras acciones pueden contarse la construcción de varias líneas del sistema Transmilenio, que contribuyó de manera importante al mejoramiento de la accesibilidad; entre las segundas, se realizó una gran obra de diseño urbano conocido como el "Eje Ambiental" que consistió en el rediseño de una de las avenidas tradicionales del centro de la ciudad, la Avenida Jiménez, con amplias áreas peatonales, y un hilo de agua que evoca al río San Francisco, tradicional en la ciudad y que corre en una canalización subterránea bajo esa avenida. Como continuidad de este proyecto se remodeló la Plaza de San Victorino, nodo del centro popular. Y anexo a lo anterior se realizó una gran operación de renovación urbana, la construcción de un gran parque de escala metropolitana, de 14 hectáreas, el Parque del Tercer Milenio. Este último tenía un propósito adicional muy puntual: remover uno de estos focos de concentración de lumpen y actividades pato-sociales, la llamada Calle del Cartucho, que había alcanzado proporciones escandalosas y difícilmente tolerables.

Los objetivos de estas intervenciones no son unívocos, y han oscilado de acuerdo a los perfiles políticos de las distintas administraciones locales que se han sucedido en este período. Parece haber dos proyectos que no son totalmente convergentes. De una parte, para algunos de estos gobiernos se busca recuperar el centro de la ciudad como lugar central de socialización de todos los grupos en la ciudad. Se busca transformar la representación muy estigmatizada que ha adquirido el centro para los grupos de ingresos medios y altos, como se ha mencionado en páginas anteriores, atraer residentes y usuarios de distintos perfiles sociales. Otra concepción apunta a recuperar el centro para actividades empresariales y turísticas. En algunos aspectos estos objetivos son compatibles, pero en otros no tanto.

En principio estas grandes obras tuvieron un efecto sobre todo en la representación, pues la percepción social sobre el centro ha cambiado de manera apreciable y positiva. Su impacto en las inversiones constructivas fue muy tenue inicialmente. Pero en los últimos años, con algún retraso, ha habido una respuesta significativa, incluso muy fuerte. En esto existe una dimensión de los fenómenos aludidos con la noción de globalización que son discernibles. Aunque en el pasado el sector de la promoción inmobiliaria se había ido

concentrando de manera apreciable y la talla de los capitales mayores es ya muy grande, el capital inmobiliario transnacional no había hecho mayor presencia en el país. Las normas urbanísticas muy laxas que han predominado para las grandes inversiones en el centro y otros eventos internacionales determinaron que algunos de estos grandes operadores estructuraran inversiones de gran magnitud consistentes en especial en rascacielos con actividades multifuncionales, un producto inmobiliario muy generalizado en las ciudades del Norte y que reúnen oficinas de alta gama, hotelería, comercio y vivienda de gran precio. Esto ha atraído a capitales nacionales grandes y pequeños que acometen inversiones más modestas que incluyen algunas de las actividades anteriores, pero también vivienda de clase media y alojamiento para universitarios.

De otra parte, las actividades centrales populares, especialmente las de comercio, ejercidas tanto por grupos básicamente de agentes mercantiles simples, y también por capitalistas que proveen a consumidores de ingresos bajos, sigue teniendo un gran dinamismo, y algunas de las acciones estatales que hemos evocado los favorecen. Esto se contrapone a los fenómenos mencionados antes y pueden apoyarse en la operación del mercado inmobiliario: las rentas comerciales asociadas al comercio popular de las zonas centrales son muy elevadas y compiten con las generadas por otras actividades.

Convergen en el centro entonces procesos contrapuestos: la continuidad muy fuerte del esquema precedente en que el centro opera como centralidad popular predominantemente mono-clasista; una tendencia a la recuperación de una centralidad multclasista; y una lógica de elitización en actividades centrales para el turismo y de servicios centrales de alta gama que, esa sí, parece tener fuertes impactos de gentrificación. Estas dos últimas han tenido el apoyo alternado de políticas estatales que en lo local van cambiando con el signo político de las administraciones.

BIBLIOGRAFÍA

AMATO, Peter, 1968, *An analysis of the changing patterns of elite residential areas in Bogota, Colombia*, Cornell University, Latin American Studies Program, Ithaca, USA.

ARANGO, Silvia, 1979, *Evolución del espacio urbano en Bogotá en el siglo XX*. Tesis de Doctorado. Institut d'Urbanisme de Paris. Université Paris XII, Paris, Francia.

BRUNNER, Karl, 1936, "El saneamiento del Paseo Bolívar" en *Registro Municipal*, núm. 73-74, Bogotá, Colombia.

DUREAU, Francoise, Thierry Lulle y Adriana Parias, 1998, "Transformaciones de los barrios de clase alta en Bogotá Nuevas lógicas residenciales" en Asociación Colombiana de Investigadores Urbano- Regionales (ACIUR), *La investigación regional y urbana en Colombia. Desarrollo y Territorio 1993-1997*, ACIUR y Departamento Nacional de Planeación., Bogotá, Colombia.

JARAMILLO, Samuel, 1981, *Producción de Vivienda y Capitalismo Dependiente: El Caso de Bogotá*, CEDE-Uniandes, Bogotá, Colombia.

JARAMILLO, Samuel, 1982, "El Destino del Centro de Bogotá", *Desarrollo y Sociedad*, núm. 10, CEDE-Uniandes. Bogotá, Colombia.

JARAMILLO, Samuel, 1986, *Evolución de los usos del suelo en Bogotá. 1928-1985* CEDE-Uniandes, Bogotá, Colombia.

JARAMILLO, Samuel, 2012, *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Uniandes, Bogotá, Colombia.

JARAMILLO, Samuel, 2012, "Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro, y del centro histórico de Bogotá", en Oscar Alfonso (comp.), *El centro tradicional de Bogotá. Valor de uso popular y patrimonio arquitectónico de la ciudad*. Economía Institucional Urbana, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, Colombia.

JARAMILLO, Samuel, 2016, "¿Gentrificación en Bogotá?", en Yasna Contreras, Thierry Lulle y Oscar Figueroa (ed.), *Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas: ¿procesos de gentrificación?*, Doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Universidad Católica de Chile y Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, Colombia.

JARAMILLO, Samuel y Adriana Parias, 1991, *Vida Pasión y Muerte del Tranvía en Bogotá*. CEDE-Uniandes, Bogotá, Colombia.

OSPINA, Marcela, 1981, *El proceso de recuperación del centro de Bogotá. La Macarena y las Torres del Parque*. Tesis de la Facultad de Economía, Universidad de los Andes, Bogotá, Colombia.