



HAL
open science

Residential segregation and housing production in Bogota, between perceptions and realities

Andrea Salas Vanegas

► **To cite this version:**

Andrea Salas Vanegas. Residential segregation and housing production in Bogota, between perceptions and realities. Humanities and Social Sciences. Université de Poitiers, 2008. Español. NNT : . tel-00303317

HAL Id: tel-00303317

<https://theses.hal.science/tel-00303317>

Submitted on 21 Jul 2008

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Université de Poitiers
UFR des Sciences Humaines et Arts, Département de Géographie

Thèse pour l'obtention du Doctorat en géographie

Ségrégation résidentielle et production du logement à Bogotá, entre images et réalités

*Segregación residencial y producción de vivienda en Bogotá,
entre imágenes y realidades*

Andrea SALAS VANEGAS



Sous la direction de Françoise DUREAU

Composition du jury :

Thierry LULLE, *Profesor - investigador*, Universidad Externado de Colombia
Françoise DUREAU, Directrice de recherche, IRD
Christophe IMBERT, Maître de Conférences, Université de Poitiers
Vincent GOUËSET, Professeur, Université de Rennes 2
Samuel JARAMILLO, *Profesor - investigador*, Universidad de los Andes

Présentée et soutenue publiquement le 11 juillet 2008

Université de Poitiers
UFR des Sciences Humaines et Arts, Département de Géographie

Thèse pour l'obtention du Doctorat en géographie

Ségrégation résidentielle et production du logement à Bogotá, entre images et réalités

*Segregación residencial y producción de vivienda en Bogotá,
entre imágenes y realidades*

Andrea SALAS VANEGAS

Sous la direction de Françoise DUREAU

Composition du jury :

Thierry LULLE, *Profesor - investigador*, Universidad Externado de Colombia
Françoise DUREAU, Directrice de recherche, IRD
Christophe IMBERT, Maître de Conférences, Université de Poitiers
Vincent GOUËSET, Professeur, Université de Rennes 2
Samuel JARAMILLO, *Profesor - investigador*, Universidad de los Andes

Présentée et soutenue publiquement le 11 juillet 2008

Agradecimientos

Quiero agradecer profundamente a Françoise Dureau, su respaldo no solo científico, sino también moral hicieron posible la culminación de esta tesis. Sus consejos oportunos, su seguimiento incondicional y su asidua orientación, me ayudaron a no perder el horizonte, o más bien a reencontrarlo fácilmente cuando mis ideas comenzaban a extraviarse. Gracias por motivarme a creer en mi misma.

El seguimiento continuo de Thierry Lulle durante mis estadías en Bogotá, y su amable disponibilidad frente a mis dudas en el trabajo de terreno merecen un notable gracias. Agradezco también a la Universidad Externado de Colombia, y al CIDS por recibirme en sus instalaciones en Bogotá.

La paciencia y generosidad de Marie Piron, quien me guió con los tratamientos estadísticos y el análisis de datos, quedan grabados en mi memoria. Gracias por los días consagrados a mis innumerables interrogantes.

Esencial para que decidiera continuar este trabajo de tesis fue la ayuda financiera del IRD, mi agradecimiento a Daniel Delaunay, al DSF y a la unidad de investigación UR013 por esta ayuda y por poner a mi disposición los micro datos censales y la base cartográfica de Bogotá. Mil gracias también a todo el equipo de Migrinter por el apoyo científico, logístico y material que facilitó mi trabajo. Un especial agradecimiento a Gilles, Maurad y Alexandra por su incesante colaboración.

Por tratar de transmitirme su experiencia en el análisis textual un gracias a France Guérin-Pace. A Olivier Barbary, Vincent Gouëset, Samuel Jaramillo, Adriana Parias, y a tantos otros profesores e investigadores por sus sugerencias, información precisa, bibliografía apropiada.

A Françoise Bahoken, nuestras conversaciones y sus astucias en representación cartográfica me sirvieron para descubrir nuevas pasiones profesionales. A mis profesores del DU SIGmage, Chisthophe Imbert y Matthieu Giroud, cuyas lecciones fueron precisas para aclarar mis ideas en el momento adecuado, y me llevaron a explorar otras vías para orientar mi tesis.

A todos los entrevistados que quisieron consagrar un momento de su tiempo a mis cuestionarios. A William y a Ruty por ayudarme a lograr que la entrevista más complicada fuera una de las más gratas e inolvidables. También a Claudia R. y a Hárold por su ayuda. A Juan Carlos por su compañía.

Agradezco a Rodolfo de Roux, Claudia T., Marcela, Rebecca, Chisthophe y Lucía que me ayudaron con la relectura y las correcciones. Gracias a Olivier Barbary y a Jorge Rodríguez por sus comentarios más que apropiados. *Un spécial merci à Marie Chabrol et Hadrien Dubucs.*

A Camille y a Céline por facilitar mi alojamiento y llenar de momentos agradables mis estadías en Poitiers. A Marie, Yann, Matthieu, Hadrien, Leyla, Jean Paul por las ideas y las dudas desatadas en nuestras conversaciones, científicas o no. A todos los amigos que me motivaron constantemente a continuar. A Marcela y a Liliana por las tardes perdidas.

El mayor agradecimiento a mi mami (mi patrocinadora) por tantos esfuerzos hechos en su vida para ayudarme a llegar hasta aquí; a mis hermanos por motivarme desde lejos. A Frédéric, por su paciencia, por ser mi soporte día a día, gracias por marchar a mi lado para hacer más suave este camino. Sola no lo habría logrado.

Finalmente, el abrazo más grande en la distancia a mi papá y a mi abuelita, que me dejaron en el transcurso de esta etapa...

Sumario

<i>Résumé en français</i>	i
Introducción General	1
Capítulo 1. Segregación residencial y producción de vivienda: una aproximación a través de las representaciones	9
1. Las divisiones sociales reflejadas en el espacio urbano.....	10
2. El mercado de vivienda: los agentes y sus comportamientos	22
3. Las representaciones: una aproximación cognitiva del espacio.....	32
4. Articulación entre los ejes de nuestra investigación y la definición de la problemática	42
Capítulo 2. Una visión de la segregación dinámica y comparativa	47
1. Una lectura cualitativa y cuantitativa de la ciudad	48
2. Los datos estadísticos: fuentes y procesamientos.....	73
3. Los datos textuales: recopilación y análisis de los discursos.....	86
Capítulo 3. El contexto social, económico y político	101
1. El mercado del suelo y sus mecanismos segregativos.....	102
2. Las políticas de vivienda y las tendencias del mercado inmobiliario	119
3. La segregación socioespacial: un gran ausente en las políticas urbanas en Bogotá	152
4. Nuevos modelos de transporte y de espacio público, y valorización urbana.....	162
Capítulo 4. La dinámica de la configuración social del espacio entre 1973 y 1993	171
1. Evolución de la configuración socioespacial de la ciudad entre 1973 y 1993.....	172
2. Las formas de la segregación residencial	194
3. Unas dinámicas diferentes en las localidades del Distrito y en los municipios de la periferia.....	205
Capítulo 5. La segregación en los discursos de los productores de vivienda	229
1. Los modelos de las representaciones	230
2. La segregación y el sistema de estratificación socioeconómica.....	242
3. La producción de vivienda.....	251
4. Los referentes de la división socioespacial de la ciudad	261
Capítulo 6. Los mecanismos de la segregación según los productores de vivienda	285
1. Un crecimiento desmesurado y unas políticas urbanas insuficientes	286
2. El problema de acceso a la vivienda no solucionado por las políticas de vivienda	312
3. Las estrategias residenciales de los habitantes, exigencias de la demanda	333
Conclusión General	351
Anexos	359
Lista de siglas	423
Referencias bibliográficas.....	425
Tabla de recuadros	441
Tabla de figuras	443
Tabla de cuadros.....	447
Tabla de fotos	449
Tabla de contenido	451

Résumé en français

Ce travail de recherche est né d'un intérêt scientifique pour la ségrégation socio-spatiale à Bogotá, et plus particulièrement pour la problématique du logement. L'image de la ville est marquée par l'existence d'une ségrégation à l'échelle macro. Dans les représentations communes, une opposition se dessine en effet entre le Nord riche et le Sud pauvre (Jaramillo, 1996; Dureau, Barbary, *et al.*, 2004; Dureau, 2000a). Nous considérons qu'il est nécessaire d'analyser la réalité qui sous-tend cette image de Bogotá. S'agit-il seulement d'une image, ou la ville se caractérise-t-elle effectivement par une ségrégation qui la divise en deux grands blocs ?

Certains travaux (Dureau, 2000a) ont commencé à mettre en évidence l'existence d'une ségrégation à des échelles plus fines que celle de l'agglomération. Nous postulons donc une première hypothèse de travail : cette image de la ségrégation macro de Bogotá pourrait être cohérente avec la réalité, mais disproportionnée et en décalage par rapport à l'intensité et aux formes de la ségrégation. En effet, la ségrégation à Bogotá ne peut se limiter à sa manifestation la plus visible, c'est-à-dire à cette ségrégation perçue à une échelle très large et qui a façonné l'image de la ville prise dans son ensemble.

Pour mener cette analyse, nous avons fait deux choix. Il était tout d'abord nécessaire de mesurer l'intensité de la ségrégation à différentes échelles, ce pour quoi nous avons utilisé des données issues des recensements de 1973, 1985 et 1993. Nous avons ensuite décidé de travailler sur la question des représentations afin d'analyser l'évolution de cette image de la ville et de savoir si elle était cohérente avec les réalités du processus de ségrégation. Nous avons ainsi choisi d'étudier les représentations des producteurs de logement sur les divisions sociales de l'espace urbain. Par cette démarche, nous avons pu confronter l'image de la ségrégation issue des recensements aux représentations qu'en ont les producteurs de logement.

L'étude des producteurs de logement est pertinente, en effet, car les configurations du peuplement de Bogotá et les différenciations sociales qui les traversent sont expliqués, pour une bonne partie, par la forte influence que la gestion de la ressource foncière et la segmentation des formes de production du logement ont eu sur la configuration et la structuration de l'espace urbain (Jaramillo, 1999).

En outre, il est connu que le fonctionnement des marchés immobiliers est de nature à favoriser la constitution d'espaces fortement hiérarchisés, selon le niveau de revenu des ménages occupant les logements. La discrimination entre ménages qui caractérise un tel mode de fonctionnement est, en effet, l'un des mécanismes à l'origine de la ségrégation spatiale.

Ce constat conduit à poser une autre hypothèse : les représentations de la configuration socio-spatiale de la ville que se font les agents économiques et politiques, dans notre cas les agents de l'offre du logement, contribuent à façonner le territoire urbain de manière différentielle. Ces représentations influencent en effet leur vision économique et symbolique de la ville, et donc leurs pratiques de production de logements, modifiant avec le temps l'intensité et la forme de la ségrégation socio-spatiale.

Pour tester cette hypothèse nous nous sommes appuyés sur des entretiens et des observations réalisés auprès de producteurs de logements formels (privés, publics et institutionnels) et

informels (auto-constructeurs¹, sub-diviseurs de logement² et *urbanizadores piratas*³), qui nous ont permis d'appréhender les représentations et les pratiques de ces derniers sur la ville en général et plus précisément sur la distribution socio-spatiale de la population à Bogotá.

Pour inscrire nos hypothèses dans un cadre théorique, nous sommes partis des recherches faites par les chercheurs de l'École de Chicago. Leur influence sur la recherche française nous a amenés à les utiliser aussi comme base théorique de notre travail, spécialement en ce qui concerne la ségrégation en relation avec la mobilité (Brun & Bonvalet, 1998; Brun & Lévy, 2000; Lévy & Dureau, 2002). La littérature produite sur la ségrégation en Amérique Latine a également guidé nos recherches, car elle met en relation la ségrégation avec les réformes politiques, sociales et économiques qu'a connues la région (Jaramillo, 1996; Jaramillo, 1999; Sabatini, 2000; Sabatini, Cáceres, *et al.*, 2001).

Deux dimensions de la ségrégation ont été privilégiées : la ségrégation comme résultante d'une « distinction spatiale » et d'une « séparation physique » des aires résidentielles où habitent les différents groupes sociaux, et la ségrégation comme produit de l'accès différentiel aux ressources de la ville par les différents groupes sociaux.

1970 - 2004, une période d'importantes oscillations dans la production de logement à Bogotá

Notre période d'étude est comprise entre 1970 et 2004. À partir des années 1970, Bogotá a connu d'importantes transformations. Après un ralentissement de la croissance de la population entamée depuis les années 1950, la ville commence à s'étendre spatialement. Un véritable processus de métropolisation se développe, et la ville entame sa densification lorsque les barrières physiques (reliefs, espaces agricoles consacrés à la culture de fleurs, etc.) commencent à être atteintes.

En 1972 le gouvernement national instaure le système UPAC⁴ de financement du logement⁵. L'objectif initial du système UPAC était de promouvoir l'épargne des Colombiens, mais surtout d'utiliser ces ressources pour dynamiser le secteur de la construction, lequel est devenu le moteur de l'économie nationale. Dans le même temps, sont créées les Corporations d'Épargne et de Logement (CAV⁶), chargées de récupérer l'argent de l'UPAC et de financer des projets massifs de construction et l'achat de logement. La conséquence a été que les groupes financiers les plus puissants ont créé leur propre Corporations d'Épargne et de Logement, tout en ouvrant dans le même temps des agences de promotion immobilière (Jaramillo, 1991). Ce mécanisme de financement du logement a stimulé la production capitaliste de logement et dynamisé le rôle des promoteurs immobiliers, qui avaient précédemment joué un rôle secondaire (Jaramillo, 1981). Mais le système a aussi stimulé la croissance des constructions résidentielles illégales. Il n'était pas en effet de nature à favoriser les ménages les plus pauvres, dont le seul moyen de se loger est

¹ Les *auto-constructeurs* sont les individus qui construisent une partie ou la totalité leur propre logement avec de la main d'œuvre familiale. Les maisons se trouvent généralement sur des terrains périphériques, parfois occupés illégalement.

² Nous appelons *sub-diviseurs de logement* les agents qui contribuent à l'offre du logement en découpant leur propre logement pour le partager avec d'autres ménages et réduire ainsi les frais d'habitation ou constituer une source de revenus additionnel pour le foyer.

³ Les *urbanizadores piratas* sont des lotisseurs clandestins qui trouvent des terrains à la périphérie de la ville, les lotissent et les revendent aux couches de la population les plus démunies, sans se conformer aux règles urbanistiques nécessaires pour être constructibles (services, infrastructures, espaces communaux)

⁴ *Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC)* : Unité de pouvoir d'achat constant.

⁵ Nous considérons le logement comme le référent fondamental des relations spatiales et sociales des individus (Fresneda, 1998).

⁶ *Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV)* : Corporations d'Épargne et Logement.

demeuré le logement partagé, parfois dans des *inquilinos*¹, la construction du logement dans des invasions illégales de terrains (moins répandues toutefois à Bogotá que dans les autres villes d'Amérique Latine) ou des *urbanizaciones piratas*.

En 1998, après avoir engendré une croissance de la production de logement, le système UPAC entre en crise. Avec le temps, il est affecté par de nombreuses modifications. Initialement indexé uniquement sur l'inflation, il fut ensuite indexé sur un taux d'intérêt très fluctuant, dont le comportement était sans rapport avec l'inflation, ce qui a complètement changé la nature de ce système de financement. En pleine crise économique, la montée des taux d'intérêt réels a entraîné une crise du secteur de la construction. En 1999, le gouvernement a ainsi été obligé par la Cour Constitutionnelle d'indexer un nouveau système de financement du logement sur l'inflation. L'UPAC est remplacée par l'Unité de Valeur Réelle (UVR²), mais jusqu'à présent le système n'a pas tout à fait récupéré la confiance des usagers.

D'autres politiques sur le logement ont aussi été instaurées pendant cette période. L'État a arrêté de construire du logement social après avoir été le constructeur principal de ce type de logement, et a laissé la place aux constructeurs privés et institutionnels. Aujourd'hui il joue un rôle de facilitateur et s'occupe plutôt de la réglementation de la politique. Au niveau du District, il prend en charge l'urbanisation des terrains pour la construction des logements sociaux. Avec l'abandon de la construction de logement, l'Etat change aussi sa politique d'allocations : dans le passé, le système d'aides pour le logement social portait sur l'offre, les allocations étant données aux promoteurs pour qu'ils réalisent des projets de logements sociaux. Actuellement on est passé à un système d'aides à la demande, puisqu'il s'agit d'un soutien financier destiné à l'achat d'un logement social qui est accordé aux familles qui postulent et dont les revenus ne dépassent pas quatre salaires minimums.

Des transformations d'un autre ordre méritent aussi d'être considérées. A partir des années 80, la ville est entrée dans un processus, d'ordre global, de réformes et de libéralisation économique du marché (Cuervo, 1999). Par ailleurs, des réformes de démocratisation et de décentralisation des pouvoirs locaux et des institutions territoriales (Lulle, Dureau, *et al.*, 2004) ont laissé une plus grande marge d'actions aux instances locales.

Des changements d'ordre culturel ont également vu le jour. Vers la moitié des années 90, la ville a connu l'introduction de concepts tels que la « culture citoyenne », la « démocratie participative », la priorité donnée au piéton sur la voiture, ainsi que des changements d'ordre structurel avec l'implantation du système de transport collectif articulé sur voie propre (Transmilenio), la création d'une banque foncière (Metrovivienda) et la récupération de l'espace public. Tous ces changements ont contribué à améliorer la qualité de vie des habitants, mais ils ont aussi fait naître de nouvelles différenciations socio-spatiales au sein de la capitale colombienne.

Terrain d'étude: Bogotá et les municipes voisins, la nécessité d'une vision métropolitaine

Bogotá D.C., le « District Capital », est composé de 19 *localidades urbanas* (arrondissements) et de la zone rurale de Sumapaz. Nous nous intéressons dans cette recherche uniquement à la partie urbaine de la ville. Mais comment étudier un phénomène résidentiel à Bogotá sans considérer la dimension métropolitaine ? Cela est d'autant plus nécessaire lorsque l'on travaille sur la période comprise entre 1970 et 2004, car durant ces années les municipes de la périphérie métropolitaine de

¹ L'*inquilinato* est une modalité de logement partagé, dans d'anciennes maisons du centre historique, où les ménages louent une chambre à un prix relativement bas. La chambre devient l'espace résidentiel de la famille et les autres espaces (l'entrée, les couloirs, la cuisine, les toilettes, la salle de bains, le patio, etc.) de la maison sont partagés avec d'autres ménages.

² *Unidad de Valor Real (UVR)* : Unité de valeur réelle.

Bogotá commencent à prendre de l'importance, tout particulièrement en matière d'habitat et de marché du travail.

Des activités de type économique, industriel et social se sont étendues sur le territoire de la *Sabana*¹ de Bogotá, au delà des limites du District. Entre Bogotá et les municipes voisins se sont développées des dépendances fonctionnelles à partir de formes d'occupation du territoire, d'aires résidentielles, d'activités économiques, de voies de communication et de services en commun (Barco, 1998).

En termes d'habitat, quelques municipes de la périphérie métropolitaine sont devenus des villes-dortoirs de Bogotá. La raréfaction du foncier pour la construction de logements à l'intérieur du District a entraîné l'augmentation du nombre de personnes qui travaillent dans la capitale tout en résidant dans les municipes voisins.

Il apparaît indispensable d'intégrer la périphérie métropolitaine pour toute analyse de la ségrégation résidentielle à Bogotá. Des travaux (Dureau & Lulle, 1999) ont signalé que l'étalement de la ville vers les municipes qui l'entourent a suivi la trame de la distribution spatiale caractérisant le sud pauvre et le nord riche.

L'aire métropolitaine de Bogotá existe de fait, mais elle n'est pas encore officiellement reconnue comme telle. En conséquence, il n'existe pas de consensus sur le nombre de municipes qui font partie de l'aire métropolitaine. Compte tenu de notre problématique de recherche, il nous a fallu procéder à une sélection des municipes ayant un rôle résidentiel suffisamment important pour qu'on puisse les considérer comme faisant partie de la périphérie métropolitaine de Bogotá. Parmi les critères de sélection de ces municipes de la périphérie, nous avons utilisé la distance par rapport au District, la proportion de la population urbaine et l'interaction sociale, économique et spatiale existant entre la capitale et la périphérie métropolitaine. L'analyse inclut 17 municipes voisins.

Un travail sur les effets ségrégatifs à l'échelle métropolitaine nous a amenés à nous interroger sur l'importance d'une analyse à plusieurs échelles, d'autant plus que notre hypothèse de départ questionnait le changement des échelles de la ségrégation.

Une approche diachronique et multiscalaire

Quels sont les cohérences et les décalages entre les images de la ségrégation dans la ville et les réalités de celle-ci ? Si la ségrégation est pour nous avant tout un processus, car "*la division sociale doit être aussi jugée en terme de mouvement, non de statique*" comme l'a signalé Roncayolo (2002:284), comment son intensité a-t-elle évolué au fil des années ? Et si elle varie d'une échelle spatiale à une autre, comment s'expriment ces différences ? Notre approche méthodologique doit pouvoir répondre à toutes ces questions. Pour cela, nous avons choisi une lecture diachronique et comparative dans le temps et dans l'espace. Diachronique, afin de connaître les changements de la composition socio-spatiale de la population, les changements de l'intensité de la ségrégation et des représentations des producteurs de logement, tout au long de notre période d'analyse. Comparative, afin de mettre en perspective les différents niveaux de la ségrégation entre les échelles spatiales, mais aussi de confronter la réalité de la ségrégation, les représentations et les pratiques des producteurs de logement.

Ainsi, nous menons d'un côté une analyse quantitative pour connaître la composition socio-spatiale de la population à Bogotá, et les intensités de la ségrégation à différentes échelles spatiales, et d'un autre côté une analyse qualitative, en étudiant des entretiens et des sources écrites, afin d'analyser les discours et de saisir les représentations de la configuration socio-spatiale de la ville.

¹ *Sabana de Bogotá* : nom utilisé pour désigner le plateau qui s'étale autour de Bogotá.

Une ségrégation macro réaffirmée et une ségrégation micro diversifiée entre 1973 et 1993

Pour l'analyse quantitative de la ségrégation,¹ nous avons eu à notre disposition les données individuelles et par ménage des trois recensements (1973, 1985 et 1993²) de Bogotá et des municipales de la périphérie métropolitaine. L'utilisation des données relatives à ces trois dates nous a permis d'analyser des évolutions. Les micro-données censitaires de la Colombie sont une source riche d'informations, car elles offrent l'avantage d'être désagrégées jusqu'au niveau du logement, du ménage et de l'individu. Elles sont aussi référencées spatialement à plusieurs échelles emboîtées. De ce fait, on peut en faire des analyses très détaillées. Nous avons fait les traitements à l'échelle métropolitaine, puis à l'échelle du municipale, de l'arrondissement, du secteur, de la section et de l'îlot.

Ces données censitaires présentent aussi deux inconvénients principaux : le recensement de 1985 diffère des deux autres par certains points de la méthode de collecte : le questionnaire complet n'a été appliqué que sur 10% des ménages. Nous l'utilisons donc uniquement pour montrer les changements qui ont marqué l'ensemble de la ville, et non pour les analyses aux échelles les plus fines. Le second inconvénient concerne directement notre sujet de recherche, car ces données ne contiennent pas d'informations sur les revenus des ménages.

En nous appuyant sur la méthodologie de travail de Dureau, Barbary, *et al.* (2004), nous avons construit un indice permettant de positionner chaque ménage dans la hiérarchie sociale de la population. Cet indice permet de pallier l'absence d'information sur les revenus. L'indice, appelé par les auteurs « l'indice de condition sociale des ménages » (ICS), correspond au rapport entre la moyenne des années d'études des membres du ménage de plus de 15 ans, et le nombre de personnes par pièce dans le logement. Sa construction se fonde sur l'étroite relation entre le niveau d'étude, la promiscuité dans le logement, et le niveau de revenus en Colombie (Dureau, Barbary, *et al.*, 2004). Ensuite, des quartiles de la condition sociale des ménages sont construits. La description des catégories de population correspond à ces quartiles de la condition sociale des ménages :

- le premier quartile (Q1) → la population la plus pauvre
- le second quartile (Q2) → la population de classe moyenne basse
- le troisième quartile (Q3) → la population de classe moyenne
- le quatrième quartile (Q4) → la population la plus riche

La distribution de la population par quartiles a été cartographiée à deux échelles spatiales : les arrondissements pour le District (et les municipales dans le cas de la périphérie métropolitaine) et les secteurs (tous les secteurs de Bogotá D.C. plus les secteurs de quatre municipales de la périphérie métropolitaine : Soacha, Chía, Madrid et Tabio). Les résultats obtenus nous ont permis de confirmer les formes déjà connues de la division socio-spatiale à Bogotá D.C. Au Nord, nous trouvons une majorité des ménages riches et au sud une population plutôt pauvre. Cependant, cette constatation est à nuancer. Cette macro ségrégation s'est accompagnée de nouvelles

¹ Nous partons d'une définition de la ségrégation qui intègre plusieurs dimensions : « i.) Le degré de concentration spatiale des groupes sociaux ; ii.) L'homogénéité sociale des différentes aires internes des villes ; et iii.) Le prestige (ou le manque de prestige) social des différentes aires ou quartiers de chaque ville. Les deux premières sont des dimensions objectives de la ségrégation » (Sabatini, 2003:11 - (traduction personnelle)), la troisième est subjective. Mais nous devons rajouter aussi une acception proposée par Grafmeyer (1994), qui met l'accent sur l'importance des inégalités d'accès des différents groupes de la population aux biens matériels et symboliques de la ville.

² À notre grand regret nous n'avons pas eu accès aux micro-données du dernier recensement réalisé en 2005.

recompositions sociales et d'une dynamique de la ségrégation à une échelle plus fine, qui ne peuvent pas se réduire à une simple variation d'intensité de la ségrégation.

Une analyse à l'échelle des secteurs a montré une majorité des populations les plus riches sur des secteurs formant un triangle, qui part du centre historique vers le nord, tout au long de la chaîne orientale des montagnes. La majorité des populations les plus pauvres s'étale sur des secteurs qui forment une sorte d'arche du côté opposé, qui rejoint le centre historique à l'ouest de la ville en traversant tous les quartiers périphériques du sud. Ces secteurs se caractérisent par leur relative homogénéité sociale, qui est cependant plus forte dans les secteurs de pauvreté au sud que dans les secteurs de richesse au nord. En effet, les populations les plus pauvres se trouvent majoritairement au sud, mais il est possible d'en trouver un peu partout dans la ville, y compris dans des secteurs du nord. Les populations riches sont plus concentrées et l'on en trouve moins au sud de la ville. Ces caractéristiques se sont affirmées avec l'évolution de la ville entre 1973 et 1993.

À l'échelle métropolitaine, des travaux ont montré que le processus de métropolisation de Bogotá prolongeait le modèle ségrégatif du District: la population à hauts revenus réside dans les municipes du nord, les ménages à revenus plus bas se trouvent dans les municipes du sud, et les classes moyennes à l'ouest. Cette recherche nous a permis de prouver que ce modèle ne se vérifie que dans les municipes limitrophes du District. Au nord et à l'ouest, lorsque la distance entre le District et les municipes augmente, ces derniers ont tendance à avoir des proportions moins importantes de ménages à hauts revenus.

Nous avons aussi réalisé une application de méthodes de l'analyse spatiale qui nous a permis de qualifier l'évolution de la distribution spatiale des différents groupes de population, grâce au calcul des centres de gravité (le résumé du nuage de points) et des distances-types (qui rendent compte de la dispersion spatiale). Dans l'ensemble de l'aire métropolitaine, le déplacement des centres de gravité de tous les groupes de la population suit une direction générale est-ouest entre 1973 et 1993 (c'est qui est normal compte tenu de la forme de l'étalement de la ville). La dispersion spatiale se vérifie également pour tous les groupes ; elle est d'autant plus marquée que l'on monte dans l'échelle de la hiérarchie sociale. Le centre de gravité des groupes des ménages les plus riches se déplace nettement vers le nord, traduisant un éloignement de plus en plus prononcé des autres groupes. Les populations les plus pauvres, quant à elles, se dispersent plus lentement, en direction du sud-ouest.

Les classes moyennes sont celles dont le comportement se rapproche le plus de l'ensemble des ménages ; elles sont les mieux réparties dans toute la ville, et entre 1973 et 1993 présentent une dispersion en forme radiale qui part de l'Est vers toutes les directions de l'aire métropolitaine. Ce processus correspond à la forte augmentation de la production de logements sociaux et pour classes moyennes à l'ouest de la ville. En même temps, cette augmentation du nombre de ménages de classes moyennes dans les arrondissements qui partent du péricentre du District vers le nord-ouest, a favorisé une tendance à la diversification de la composition sociale, sans effet sur l'intensité de la ségrégation à un niveau micro-spatial jusqu'en 1993.

La ségrégation socio-spatiale à Bogotá, un processus pas si différent de celui des autres villes latino-américaines

Parmi les nombreux indices développés pour mesurer la ségrégation de la population dans la ville (Massey et Denton, 1988 ; Apparicio, 2000 ; Rhein, 1994) nous utilisons deux indices correspondants à la dimension résidentielle : l'indice de la racine carré de Hutchens (2001) et l'indice de dissimilarité de Duncan et Duncan (1955).

Les indices de ségrégation ont été calculés à partir des quartiles de l'indice de condition sociale des ménages. L'indice de la racine carré de Hutchens et l'indice de dissimilarité ont été conçus tous les

deux pour calculer la ségrégation entre deux groupes de la population. Dans notre cas il y a quatre catégories (une catégorie pour chaque quartile de l'ICS). Nous avons donc fait les calculs pour chaque catégorie par rapport à son complémentaire, c'est-à-dire que la catégorie i correspond aux ménages du quartile mesuré et la catégorie j est la différence entre le total des ménages et les ménages de la catégorie i .

$$\text{Ménages catégorie } i = \text{Ménages quartile } i$$

$$\text{Ménages catégorie } j = \text{Total des ménages} - \text{Ménages quartile } i$$

Pour appréhender la question des échelles de la ségrégation, les indices ont été calculés selon quatre découpages spatiaux : les arrondissements, les secteurs, les sections et les îlots. Il s'agit donc d'une caractérisation multiscalaire des divisions sociales de l'espace. Par leur construction, ces indices de ségrégation sont sensibles au niveau d'agrégation des données. Leur intérêt réside donc dans la comparaison entre deux années pour la même échelle spatiale et dans la comparaison des valeurs qu'ils prennent dans des contextes urbains différents et non dans la valeur particulière que l'on obtient pour une échelle spatiale et une autre.

Les résultats des indices sur Bogotá confirment l'image de la ville ségrégée. Cette séparation spatiale des groupes aux extrêmes de la hiérarchie sociale défavorise l'accès à la ville des groupes les plus pauvres qui sont obligés de subir des temps plus importants de déplacements quotidiens (Sabatini, Cáceres, *et al.*, 2001). Une partie de la population la plus pauvre constitue une main d'œuvre non qualifiée, qui trouve des sources d'emplois chez les plus riches en travaillant comme employés domestiques, dans la construction, la surveillance d'immeubles, etc. Cette population doit donc parcourir des distances quotidiennes plus importantes pour aller à son travail, étant donné la distance physique qu'implique la macro ségrégation.

Cependant, ce n'est pas la ségrégation macro qui est la plus significative dans la ville. On trouve une ségrégation plus considérable encore en ce qui concerne les groupes aux extrêmes de la hiérarchie sociale, et de plus en plus importante au fur et à mesure que l'échelle d'agrégation des données s'affine. En effet, la ségrégation à Bogotá a changé d'échelle avec le temps (Dureau, 2000a). Cela veut dire que la ségrégation à Bogotá s'exprime plus en 1993 par le confinement des populations dans des poches de richesse et de pauvreté (Dureau, Beauchemin, *et al.*, 2006), que par une ségrégation en grands blocs.

La ségrégation à Bogotá et dans son aire métropolitaine ne se caractérise cependant pas par une intensité particulièrement élevée à aucune des échelles étudiées. En comparaison avec d'autres villes d'Amérique Latine, Bogotá ne présente pas de niveaux de ségrégation particulièrement hauts. A Bogotá, l'indice de dissimilarité calculé pour les groupes les plus riches à l'échelle des secteurs est de 47% en 1993, résultats comparables à ceux obtenus par Arriagada et Rodríguez (2003) dans la zone métropolitaine de la ville de Mexico (38% en 2000) et à Santiago de Chili (49% en 1992). Comparée aux villes nord-américaines caractérisées par une forte ségrégation (socio-économique, raciale, de genre ou scolaire), Bogotá est loin au-dessous de ces niveaux.

Pour connaître les échelles de la ségrégation de l'ensemble de la ville, nous utilisons aussi la décomposition de la variance totale de l'indice de condition sociale des ménages entre la variance inter et intra unités spatiales (les arrondissements, les secteurs, les sections et les îlots).

À l'échelle intermédiaire des secteurs, les municipes de la périphérie métropolitaine semblent avoir une distribution des groupes de la population plus aléatoire que dans le District. Cependant, les résultats nous informent à nouveau d'un comportement particulier de ces municipes. Ils ne présentent pas de ségrégation à l'échelle intermédiaire, mais plutôt à l'échelle des îlots.

Pour mieux cerner les différences entre les municipes et les arrondissements, et à l'intérieur de ces derniers, nous avons effectué une Analyse en Composantes Principales (ACP), d'abord sur l'ensemble des secteurs de 1973 et 1993, ensuite entre les arrondissement et les municipes de 1973,

1985 et 1993. Ce type d'analyse permet de mettre en évidence quelques comportements de ces unités spatiales selon leurs niveaux de ségrégation à des échelons spatiaux plus fins, et selon les proportions des quartiles de conditions sociales des ménages.

Au niveau des secteurs,¹ le premier constat est que la plupart d'entre eux ne connaissent pas une ségrégation intense. Dans la grande majorité d'entre eux habitent une forte proportion de ménages de classe moyenne et moyenne basse. En effet, ces classes sont celles qui sont réparties de la manière la plus aléatoire dans toute l'aire métropolitaine. Mais c'est avec l'ACP appliquée aux arrondissements et aux municipes que l'on arrive à mieux comprendre le comportement des secteurs.

Pour déterminer les caractéristiques qui structurent les arrondissements et les municipes, nous avons appliqué la même analyse, mais en incluant les données des trois dates de recensement. La régularité, l'amplitude et l'orientation des trajectoires ont permis de dégager huit types différents d'arrondissements et municipes caractérisés non seulement par l'évolution de la composition sociale des ménages, mais aussi par l'intensité de la ségrégation aux échelles spatiales les plus fines.

Le comportement des arrondissements du District et des municipes de la périphérie métropolitaine confirme qu'il y a eu des évolutions intra-arrondissements et intra-municipes de la composition sociale des ménages et des niveaux de micro ségrégation entre 1973 et 1993. En revanche, la ségrégation macro ne paraît pas évoluer beaucoup. Il y a une majorité des ménages des groupes du haut et du milieu de la hiérarchie sociale dans les arrondissements qui partent du centre historique vers le nord et l'ouest, et dans les municipes du nord limitrophes avec la capitale. Les groupes du bas de la hiérarchie sociale commencent à s'étaler majoritairement dans les arrondissements du District et les municipes de la périphérie métropolitaine localisés au sud et sud-ouest de la capitale. Cette présence majoritaire des groupes pauvres et moyen pauvres entraîne une augmentation de la micro ségrégation des groupes aux plus hauts revenus dans cette partie de l'aire métropolitaine.

Ainsi nous pouvons voir les effets d'une différenciation socio-spatiale de plus en plus importante entre les ménages se trouvant à l'extrême de la hiérarchie sociale, surtout à une échelle plus fine. Une fois identifiées ces réalités de la ségrégation dans la ville, nous pouvons passer à l'analyse des images de cette dernière, avec l'étude des représentations des producteurs de logement, afin de pouvoir ensuite comparer tous les résultats.

La ségrégation dans les discours des producteurs de logement

Sur la base de la théorie de l'école française des représentations sociales (Moscovici, 1961), nous voulons connaître les représentations² des producteurs de logement sur la ségrégation dans la ville. Pour cela, nous considérons que la vision qu'un groupe a de son espace physique et social dirige

¹ L'ACP est appliquée sur un tableau mettant en lignes l'ensemble des secteurs urbains de l'aire métropolitaine de Bogotá des années 1973 et 1993, et en colonnes les résultats des indices de ségrégation de Hutchens pour chaque quartile à l'échelle des sections et des îlots, et les proportions des ménages par quartile en variables actives. En variables illustratives nous avons mis le taux d'évolution des ménages par secteurs, et un ensemble des variables qui décrivent le type des logements dans la ville. Ces types des logements sont le résultat d'une typologie globale appliqué sur le total des ménages des recensements de 1973 et 1993, réalisée par Piron, Dureau, *et al.*, (2006). Les différences sur l'évolution à l'intérieur des municipes et des arrondissements peuvent être distinguées à travers les trajectoires des secteurs. Nous avons tracé puis cartographié les trajectoires des secteurs (Dureau, Piron, *et al.*, 2006).

² Par représentations sociales, nous entendons "des systèmes d'interprétation, régissant notre relation au monde et aux autres, [qui] orientent et organisent les conduites et les communications sociales, (...) phénomènes cognitifs engageant l'appartenance sociale des individus par l'intériorisation de pratiques et d'expériences, de modèles de conduites et de pensée" (Jodelet, 1989 :36).

son action dans le monde (Moscovici, 1961). L'action sur l'espace urbain est motivée, entre autres, par les valeurs symboliques attribuées à l'espace, et les enjeux sur l'espace peuvent être des enjeux de représentations : l'organisation de l'espace, les formes spatiales, les présences et les pratiques influencent les rapports des individus aux lieux.

Chaque type de pensée est différent, et correspond à un type de société, aux institutions et aux pratiques dans lesquelles il s'inscrit (Moscovici, 1989). Dans notre travail, il s'agit de comprendre le regard des producteurs de logement sur la distribution socio-spatiale de la population à Bogotá. Il s'agit de reconstruire des perceptions et des représentations socialement élaborées, qui sont nées d'une double expérience de ces producteurs : en tant qu'agents économiques qui produisent et transforment physiquement l'espace, et en tant que citoyens qui utilisent cet espace dans leur vie quotidienne.

Le corpus utilisé dans cette recherche est constitué de discours des acteurs producteurs de logement formels (privés, publics et institutionnels) et non formels (auto-constructeurs, subdiviseurs de logement et *urbanizadores piratas*). Ces discours proviennent de différentes sources : tout d'abord, de 56 entretiens semi-directifs, dont 25 ont été effectués auprès des producteurs formels et 31 chez les non-formels. Ensuite, de 87 textes officiels normatifs sur le logement et le développement urbain, et de 23 documents techniques et de diagnostic, tous produits par les organismes publics concernés par la production de logement. Enfin, de 402 articles de presse parus entre 1970 et 2004¹. Les entretiens nous permettent de saisir seulement les représentations au moment où ils ont été menés, c'est-à-dire en 2003, 2004 et 2005. Compte tenu de l'absence de discours oraux produits sur toute la période de notre analyse, ce sont les discours provenant des textes normatifs, de diagnostics et d'articles de presse qui nous permettent de développer une étude dans le temps. Ils apportent des informations complémentaires et objectives, et permettent de tracer une évolution et d'effectuer des comparaisons entre les représentations des producteurs pendant la période comprise entre les années 1970 et 2004.

Toutes les sources de discours (normatifs, de diagnostic, presse et entretiens) ont été exploitées par thématiques transversales. Les entretiens ont été aussi exploités selon les catégories d'acteurs (privé, public, informel, etc.), et selon leurs caractéristiques (sexe, âge, niveau d'éducation, expérience, etc.).

Dans un premier temps, nous avons défini des modèles des représentations des producteurs formels de logement sur la distribution socio-spatiale à Bogotá. Cette partie de l'analyse porte sur 25 entretiens chez les producteurs formels² de logement. Nous avons travaillé sur un volet de l'entretien qui demandait aux interviewés de nous parler de l'organisation socio-spatiale de Bogotá. Ils étaient ensuite invités à évoquer les avantages et désavantages de ce peuplement (Salas, 2006). L'ensemble de ce corpus a été exploité à l'aide des techniques de l'analyse textuelle des données (Lebart et Salem, 1994), plus précisément avec le logiciel *Alceste*³ (Reinert, 1997). Ces méthodes

¹ L'échantillon des articles de presse a été fait sur deux mois (avril et octobre) des années de crise et de hausse du cycle de l'immobilier en Colombie.

² Ils ont les caractéristiques suivantes : 17 hommes et 8 femmes, âgés de 27 à 60 ans. Leurs positions au sein des entreprises sont diversifiées : chef d'entreprise (9), cadre (14), employé (2). Leurs professions également : génie civil (9), architecture (8) et professions administratives ou de gestion (9).

³ La méthodologie d'*Alceste* fonctionne en trois étapes. Tout d'abord, le logiciel divise le texte en unités de contexte (u.c.) (des segments de texte). À l'aide de dictionnaires, il analyse le vocabulaire. Les formes des mots principaux sont rassemblées selon leur racine. Le logiciel réalise la classification des unités de contexte en fonction des similarités et dissemblances de vocabulaire. A cette étape sont créées les classes d'énoncés significatifs qui seront retenues ; elles sont caractérisées par leur vocabulaire dominant. La troisième étape est celle qui décrit les classes définitives à l'aide des procédures statistiques complémentaires : la sélection du vocabulaire spécifique à chaque classe, les calculs des segments réitérés par classe, l'analyse factorielle de correspondances, la classification hiérarchique ascendante pour chaque classe, etc.

permettent de dégager quelques grands axes d'interprétation qui peuvent être ensuite précisés avec une analyse de contenu classique. Ils créent des correspondances entre des segments du corpus, ce qui permet de faire une lecture du discours indépendante des locuteurs (Bonvalet, Maison, *et al.*, 1999).

La classification hiérarchique descendante appliquée au corpus a dégagé cinq classes de discours. Les quatre premiers correspondent à une « approche physique et sociale » de la ségrégation, qui évoquent tout d'abord la structure urbaine avec le *logement*, la *planification urbaine*, puis rappellent la configuration socio-spatiale de la ville en parlant de la *différenciation sociale*, et de la *distribution socio spatiale* de la population. La cinquième classe de discours se différencie totalement des autres, en étant plus associée à une « approche symbolique » consistant en une *conceptualisation* de la ségrégation et de sa problématique.

L'analyse issue de la statistique textuelle a permis de conclure que les représentations des producteurs formels de logement sur la ségrégation à Bogotá sont principalement liées à leurs pratiques professionnelles de l'espace. La plupart des classes de discours se sont dégagées d'une approche sociale et spatiale en relation avec leur métier, plus qu'avec leur rôle d'habitant de la ville. Il n'existe pas parmi eux de consensus sur la description de la ségrégation de la ville, et les discours des producteurs de logement ne dessinent pas une configuration socio-spatiale unique. Ils évoquent constamment l'image de la polarité historique nord-sud, soit pour la démentir (avec des cas très précis et peu représentatifs), soit pour la réaffirmer. Mais ils n'évoquent pas du tout d'autres échelles plus fines de la ségrégation, qui sont pourtant bien réelles.

Un aspect particulier du contexte administratif de la ville de Bogotá traverse tous les discours des producteurs de logement. Il s'agit du système de stratification socio-économique. Ce système a été instauré à partir des années 80¹, par l'administration afin de moduler les tarifs des services publics en fonction des ressources supposées des ménages. Pour cela, six strates ont été définies selon les caractéristiques physiques du logement et de l'îlot, combinées avec une caractérisation de l'habitat sur un ensemble de variables telles que l'occupation du sol, l'origine de l'urbanisation, la densité, le paysage urbain. Les tarifs à payer par les ménages qui habitent dans un logement de strate un et deux (respectivement basse-basse et basse) sont subventionnés par les ménages habitant dans des secteurs aux strates cinq et six (moyenne-haute et haute). Les strates trois et quatre (moyenne-basse et moyenne) ne subventionnent aucune autre strate et ne sont pas subventionnées non plus.

Cette stratification est tellement inscrite dans les représentations des habitants que la description des conditions socio-économiques de la population à Bogotá ne se fait plus (ou très peu) en fonction des termes « riches » et « pauvres » ou « classes économiques », mais selon le terme « strates », désignant implicitement les strates établies par la Mairie. Ce qui à la base a été instauré pour caractériser physiquement les logements, a été transposé pour désigner les caractéristiques sociales et économiques des ménages qui y habitent.

Dans le contexte de la production de logement, cette stratification devient une variable primordiale pour définir les caractéristiques des futurs consommateurs, et du logement à produire. Pour un ménage, habiter dans un secteur appartenant à une strate déterminée signifie non seulement avoir un statut spécifique, mais aussi avoir des dépenses pour les services publics plus ou moins importantes. Dans les choix résidentiels des ménages, la stratification joue donc un rôle important.

Dans les représentations des producteurs de logement, certains lieux de la ville sont identifiés comme « réservés » à certains groupes. La stratification socio-économique à Bogotá contribue à intensifier cette représentation. Les secteurs de strate six sont de fait réservés aux populations les plus riches. À l'inverse, les secteurs de strate une ont une image négative, associée à la périphérie et à la production illégale de logement. Seuls les secteurs qui correspondent aux strates trois et

¹ Décrets n°979 et n°1140 de 1983 de la Mairie de Bogotá.

quatre, c'est-à-dire ceux correspondant aux classes moyennes, apparaissent comme pouvant être partagés par différentes catégories sociales.

A partir de ces résultats, nous avons approfondi l'étude du corpus en utilisant aussi les autres sources des données, tels que les entretiens des producteurs non formels¹ et les textes normatifs, de diagnostic et les articles de presse, afin d'appréhender les représentations sur la ségrégation. Mais ce sujet est tellement absent des discours qu'il était impossible d'en tirer des résultats directs. En revanche, nous avons trouvé que, bien que dans les discours la ségrégation ne soit pas évoquée comme telle, il existe des marquages sociaux (Dureau, Beauchemin, *et al.*, 2006) très clairs qui divisent la ville. Nous avons identifié plusieurs types de référents spatiaux reconnus et employés pour décrire la ville. Ils nous ont montré des similitudes, des contrastes et des antagonismes entre espaces, et sont le reflet des divisions socio-spatiales existantes à Bogotá.

Les référents de la division socio-spatiale de la ville

En nous appuyant sur l'étude de Lynch (1969) sur l'image de la ville, nous avons essayé de découvrir comment la ville est décrite dans les discours analysés. Selon Lynch, les éléments identifiés dans son travail (les quartiers, les noeuds, les points de repère, les voies et les limites) sont des éléments constitutifs de la forme de la ville. Leur combinaison permet à l'individu de structurer son environnement urbain et lui donne une identité et un sens. Cette structure du paysage de la ville décrite pour Lynch, qui fait partie de l'image de la ville, est celle que nous utiliserons dans notre recherche comme représentation spatiale de référence pour identifier les « référents spatiaux » qui émergent des discours.

Les « référents spatiaux » dans notre travail sont définis comme des éléments physiques perceptibles et descriptifs de l'ensemble urbain. Ces éléments prennent du sens par les attributs, parfois de caractère affectif (les jugements des espaces en termes affectifs, exprimés sous forme de valorisations, de critiques, de comparaisons etc.), qui les décrivent avec des significations sociales et culturelles des lieux (Bailly, 1994).

A Bogotá nous avons d'abord trouvé des référents de dualité qui catégorisent et divisent la ville en deux pôles s'opposant entre eux, mais qui ont aussi des analogies. Il s'agit du « centre/périphérie », de « la ville du Nord / la ville du Sud », et de « la ville légale / la ville illégale ». Deuxièmement il y a des référents spatiaux employés pour situer, localiser ou identifier un endroit dans la ville. Dans ce cas-là les référents identifiés sont géographiques (la chaîne de montagne et les rivières), et administratifs (le quartier et l'arrondissement).

- *Centre / périphérie : entre similitudes et oppositions* : Dans le cas des discours sur Bogotá, il ne s'agit ni d'une relation de hiérarchie spatiale, ni d'un contraste total qui oppose complètement la périphérie au centre. Ce sont des espaces bien différenciés dans les discours, mais qui ont aussi deux caractéristiques communes : ce sont des espaces physiquement détériorés, et identifiés comme ayant majoritairement une population à bas revenus. En même temps, ce sont des espaces dichotomiques, le centre est associé à un besoin de rénovation et de conservation, la périphérie est associée à une nécessité d'amélioration et de consolidation. Le centre est ancien, compte de nombreux logements vétustes, mais avec certaines qualités historiques et

¹ Nous avons fait 31 entretiens auprès des producteurs non formels : 16 hommes et 15 femmes. 16 auto-constructeurs, 9 sub-diviseurs de logement et 5 avaient la double caractéristique d'être auto-constructeurs y sub-diviseurs de logement. Ces entretiens ont été faites dans des quartiers des arrondissements de Usme (8 entretiens), Suba (5), Bosa (4), La Candelaria (4) y Santa Fe (5), et le municipio de Soacha (4). Le dernier entretien concerne un *urbanizador pirata* qui a loti principalement dans l'arrondissement de Usme, et un peu dans Engativá. Le niveau d'étude des ces interviewés va dès la non scolarisation (3), jusqu'au niveau technique et universitaire (4), 15 n'ont fait que la primaire et 9 ont fini le baccalauréat.

patrimoniales cependant; la périphérie est lointaine, et est composée de quartiers construits récemment.

- *Les points cardinaux, la ville du Nord et la ville du Sud* : Nos résultats confirment¹ que cette dichotomie de l'image de Bogotá est présente dans tous les discours et qu'il en ressort des différences de contenu social et de structure physique très marquées entre le nord et le sud, donnant l'impression qu'il s'agit de deux villes différentes. Le Sud est identifié aux quartiers pauvres, illégaux, sous-équipés, aux conditions d'habitat précaires, ainsi qu'à la violence et l'insécurité. Les habitants du sud sont aussi stigmatisés, comme dans l'arrondissement de Ciudad Bolívar.

Dans la presse, on trouve des allusions au fait que les pratiques spatiales des habitants se limitent à la partie où se trouve leur logement. On perçoit surtout une profonde méconnaissance de l'autre partie de la ville dans un sens nord-sud : les habitants du nord ne connaissent pas le sud de la ville. Dans l'autre sens, ce qui est cohérent avec la réalité, on ne trouve pas la même image, car les groupes les plus pauvres doivent se déplacer vers les lieux d'emplois, qui se trouvent principalement dans la partie nord de la ville. La population résidant au sud est marquée par un niveau d'éducation bas, des taux importants de chômage et des emplois non qualifiés dans le marché informel.

Le nord apparaît comme un ensemble en opposition avec toutes ces caractéristiques du sud. C'est, semble-t-il, la partie de la ville la plus connue de tous et il n'est donc pas nécessaire de spécifier la localisation de ses quartiers, contrairement aux quartiers du sud.

- *La ville légale et la ville illégale* : Cette dualité émerge principalement du discours de la presse. Il s'agit de deux villes en opposition permanente. La ville illégale, marquée par des pratiques résidentielles en dehors de la légalité (l'invasion et le lotissement clandestin) devrait être supprimée. Elle est vue comme un obstacle majeur au développement de la ville légale. Tout ce qui est en relation avec la ville illégale est rejeté par les habitants de la ville légale. Cependant, dans les discours des auto-constructeurs qui ont construit leur logement dans des lotissements clandestins, ces logements sont tout à fait légaux car ils ont acheté le terrain, bien que selon les modalités de *l'urbanización pirata*. La transaction monétaire devient une composante symbolique importante, attributive de la légalité.
- *Les référents spatiaux qui aident à différencier la ville* : En premier lieu nous trouvons des référents géographiques naturels. La chaîne de montagnes à l'est de la ville est socialement connotée en fonction des deux axes montagneux : la chaîne est et la chaîne sud-est. La première se trouve au nord et, à nouveau, cette localisation au nord n'est pas spécifiée lorsque l'on en parle. Elle constitue une richesse environnementale de la ville et est associée à une population à hauts revenus. Elle est aussi associée à l'augmentation de la densité ces dernières années. Au contraire, la seconde partie de la chaîne est toujours suivie par le mot « sud », comme pour spécifier de quelle partie il s'agit. Elle est associée aux lotissements illégaux, aux fortes densités de population et aux risques d'éboulements de terrains.

Les cours d'eau (le *Río Bogotá* et le *Río Tunjuelito*, principalement) sont l'autre élément géographique naturel identifié. Ils sont utilisés dans la presse comme un référent spatial pour identifier la localisation des quartiers, spécialement les quartiers populaires qui sont les plus nombreux sur les berges des rivières.

- *Les référents administratifs* : Finalement, tout au long de l'analyse des descriptions spatiales, le quartier est l'unité spatiale la plus utilisée dans les années 70 et 80. Pour préciser leur

¹ Ainsi que l'ont démontré Jaramillo (1998), dans une étude sur les représentations des habitants à travers les textes des années 1930 et 1990 et González (2004), qui a analysé les perceptions des enfants entre 11 et 12 ans, lesquels se représentent, déjà à cette âge-là, la ville sous l'image de l'opposition entre nord et sud.

localisation dans la ville les points cardinaux sont utilisés, à moins qu'il ne s'agisse d'un quartier situé dans un des arrondissements qui ont été jadis des municipes annexés au District (Usme, Bosa, Suba, Engativá, Usaquén) (Jaramillo, 1998). Dans ces cas-là, l'arrondissement sert de référent spatial. Dans les années 80, cette division administrative apparaît comme une échelle de référence spatiale dans la presse et, vers 1990, elle commence à s'imposer dans les représentations de la ville.

Ces référents montrent la force des significations sociales des espaces de Bogotá..

Dans les représentations des producteurs de logement à Bogotá, apparaissent deux éléments dans leurs discours sur la ségrégation : les politiques urbaines et du logement imposées par les gestionnaires de la ville, et les stratégies résidentielles des ménages. Selon leurs discours, les producteurs auraient peu de marges d'action entre ceux de ces deux types d'acteurs. C'est pour cela que nous avons analysé les éléments émergents de leurs discours sur leurs représentations des politiques urbaines et les stratégies résidentielles des ménages, qui aident à comprendre leurs pratiques et l'organisation de l'espace urbain et.

Les politiques urbaines : un des mécanismes de la ségrégation

L'objectif ici est d'appréhender l'évolution de l'image qui émerge des discours des producteurs de logement de la ville et des politiques urbaines. Ce sont des aspects qui influencent leurs pratiques et qui, d'une façon ou d'autre, ont des effets sur la distribution socio-spatiale de la population dans la ville.

Avec cette partie de notre analyse, nous pouvons confirmer l'existence d'une valorisation différentielle de l'espace urbain, qui a pour conséquence de laisser les espaces les moins convoités à la population la plus démunie. Cette représentation est claire dans les discours de la presse et dans les entretiens, mais aussi dans les discours émergents des documents de diagnostic. Cette problématique ne se reflète pas dans les documents normatifs qui, finalement, sont ceux qui régulent le système et réglementent les pratiques des agents qui interviennent dans la ville.

Quant au système de logement social, il apparaît qu'il ne cible pas forcément les ménages les plus pauvres. Les déficiences constantes des politiques de logement dans les dernières décennies ont eu pour conséquence une représentation négative de ce système, ce qui rend encore plus difficile son efficacité et son utilisation par les ménages les plus démunis.

La mixité des différents types de logement, qui reviendrait à une mixité résidentielle des groupes de la population, ne semble pas présente parmi les objectifs prioritaires, ni dans les pratiques conscientes, des producteurs de logement. Cela n'est pas dû au hasard. En effet, dans les objectifs des politiques publiques de Bogotá, nous ne trouvons pas les thèmes de la proximité sociale, de la proximité spatiale, et de la mixité sociale.. Ces thèmes ne sont pas mentionnés, à l'exception d'une norme dans le Plan d'Aménagement du Territoire¹ (Alcaldía Mayor de Bogotá, DAPD, 2000). Toutefois, ces mêmes producteurs de logements nous ont expliqué que cette politique n'a pas encore été mise en place. En réalité, le thème même de la ségrégation occupe une place minimale, pour ne pas dire inexistante, dans les politiques urbaines et de logement de Bogotá.

Dans tout notre corpus d'analyse, nous n'avons trouvé que trois documents normatifs et de diagnostic qui évoquent le phénomène ségrégatif dans la ville. Un paradoxe, dans une ville avec une image si marquée sur la ségrégation. Dans les politiques urbaines et du logement, on ne trouve des projets visant ni la mixité sociale, ni la proximité sociale ou spatiale entre les différents groupes. La seule exception est une politique du plan d'aménagement qui d'après les discours des producteurs de logement n'a pas encore été mise en place.

¹ Le Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Les représentations des producteurs de logement sur les stratégies résidentielles des habitants

Pour parler des stratégies résidentielles des habitants, nous avons voulu reprendre l'hypothèse de Bonvalet et Brun (1998), selon laquelle la majorité des ménages disposent tout au long de leur vie d'une certaine marge d'action, qui permet ce que l'on appelle le « *choix résidentiel* » (compte tenu d'autres restrictions telles, par exemple, que les moyens économiques et l'offre de logement). Les ménages agissent donc en fonction de leurs stratégies résidentielles et selon leurs objectifs, sans non plus qu'ils aient un contrôle absolu de leurs choix.

Nous avons voulu identifier comment les producteurs de logement se représentent les besoins de logement de la population à Bogotá, et comment ils les associent avec la ségrégation résidentielle.

Par l'analyse textuelle, nous avons traité simultanément trois questions suscitées par les entretiens avec des producteurs formels. Après une double classification descendante hiérarchique, quatre types de discours sont ressortis sur ce que les producteurs de logement considèrent comme le plus important dans la prise de décision des ménages lorsqu'ils recherchent un logement à Bogotá : la première classe est liée à la localisation du logement, qui dépend de la mobilité quotidienne et des réseaux sociaux, la seconde est en relation avec le prix du logement, et la troisième et la quatrième classes sont reliées aux caractéristiques physiques (intérieures et extérieures) du logement.

Nous allons nous arrêter sur la première classe de discours, celle qui est la plus proche du sujet de la ségrégation. Il s'agit de la localisation du logement. Deux types de discours émergent pour expliquer les raisons de l'importance de la localisation du logement pour les ménages. D'un côté, un discours explique que les ménages cherchent une localisation du logement qui leur permette d'avoir une bonne accessibilité aux différents espaces dans lesquels se déroule la vie quotidienne de leurs membres (proximité du lieu de travail, de l'école, des espaces de récréation ou encore proximité des voies d'accès rapides). De l'autre côté, un autre discours donne la priorité à la proximité de la famille et des amis dans le choix d'une localisation résidentielle donnée. Dans la littérature, ces deux thèmes sont bien identifiés dans les choix résidentiels des ménages : en termes de choix de localisation, l'accessibilité aux espaces des pratiques quotidiennes des individus joue autant que les relations sociales (Hoyos, 1996).

Mais la localisation comme critère de sélection du logement est fortement liée dans le discours des producteurs au sens donné au lieu où l'on veut vivre. En effet, les travaux sur les stratégies résidentielles ont montré que le lieu peut être qualifié de multiples façons, selon des caractéristiques qui peuvent être « objectives » (les critères peuvent être la présence des équipements, des infrastructures, la composition sociale du voisinage, la position résidentielle du quartier), ou « subjectives » (liées à la position sociale, aux fonctions des lieux ou des personnes les habitant) (Dureau, Beauchemin, *et al.*, 2006), étant donnée l'importance de la localisation comme signe de position sociale dans la société (Bonvalet & Dureau, 2000 :146). La valorisation symbolique que l'on a des différents espaces résidentiels de la ville entre aussi en jeu dans les choix résidentiels.

Dans les stratégies résidentielles des ménages, du point de vue des producteurs de logement, intervient aussi un facteur symbolique. La différenciation sociale de l'espace est le résultat de la concurrence pour l'occupation du sol et des inégalités pour l'accessibilité aux ressources de la ville. Dans le cas de Bogotá, nous pouvons aussi ajouter à cette concurrence l'importance donnée au quartier et la valeur symbolique qu'il a selon sa localisation. La localisation est un élément qui offre un statut social. Les producteurs de logement en sont conscients et leurs pratiques ne sont pas forcément destinées à rompre ce système, à moins que cela ne passe par la construction de lotissements fermés, comme nous le verrons ensuite.

Le décalage entre les représentations et les pratiques des producteurs de logement

Nous partons d'une définition de la ségrégation qui ne considère pas la distance spatiale entre les groupes sociaux comme le seul indicateur, mais prend également en compte la distinction spatiale et la séparation physique entre les groupes. C'est pour cela que l'échelle spatiale d'observation est si importante dans l'étude de la ségrégation. Le discours des producteurs de logement affirme que la distribution des groupes sociaux dans l'espace a pour seul indicateur leur distance et leur proximité (Chamboredon & Lemaire, 1970).

L'image de la ségrégation à l'échelle macro dans la ville est réaffirmée dans leurs représentations. Elle est tellement forte que les producteurs de logement ne se rendent pas compte de l'existence de la micro ségrégation, dont ils sont eux-mêmes les producteurs. Les producteurs de logement ne perçoivent pas les échelles fines de la ségrégation, alors qu'elles existaient déjà, nous l'avons vu avec les résultats des données censitaires, dix ans avant les entretiens. Il existe un décalage entre les pratiques et les représentations sur ce sujet. Ce décalage est paradoxal étant donné que, précisément, les producteurs de logement sont ceux qui ont facilité l'augmentation de la ségrégation à l'échelle de l'îlot avec la construction, de plus en plus répandue, des ensembles résidentiels fermés. Ces ensembles fermés se trouvent parfois dans des quartiers aux caractéristiques socio-économiques différentes de celles de la population à laquelle s'adresse la vente des logements de ces ensembles.

Les limites physiques imposées dans les ensembles résidentiels fermés sont aussi des éléments de la ségrégation car ils peuvent éventuellement (mais pas obligatoirement) limiter les relations sociales entre les groupes, même si la distance spatiale entre eux est réduite. Les représentations des producteurs de logement ne considèrent pas que la proximité spatiale ne signifie pas nécessairement proximité sociale. La vision des producteurs de logement sur la ségrégation résidentielle se réduit principalement à la distance spatiale qui sépare les groupes sociaux, sans prendre en compte les relations sociales qui peuvent exister entre ces groupes. En définitive, les barrières physiques ne sont pas considérées comme ségrégatives, la distance spatiale est confondue et mélangée avec la distance sociale. Plus exactement, la distance sociale est laissée de côté lorsque les producteurs de logement parlent de ségrégation. Il serait donc nécessaire d'étudier les représentations sur la ségrégation en y incluant la notion d'échelle, afin de mieux comprendre les échelles des représentations de l'espace urbain.

Une fois présentés les résultats ce travail, des nouvelles perspectives recherche s'ouvrent pour apporter de nouvelles connaissances sur le processus ségrégatif dans l'aire métropolitaine de Bogotá et son articulation avec les représentations des producteurs de logement.

Dans une prochaine recherche, il serait pertinent d'étudier les représentations des propriétaires de logements mis en location : cette autre catégorie d'agents urbains, plus difficiles à appréhender, « produit » aussi du logement. Par ailleurs, alors que ce travail a étudié principalement la production du logement neuf, il serait nécessaire de prolonger la démarche en considérant le marché du logement ancien ; en effet, le parc immobilier résidentiel existant est aujourd'hui le principal facteur d'offre de logement à travers la mobilité résidentielle des habitants.

Une analyse cartographique des échelles les plus fines de la périphérie métropolitaine et du District, permettrait aussi d'approfondir les résultats obtenus grâce aux indices de ségrégation et à l'analyse de la variance de l'indice de condition sociale.

Enfin, il demeure indispensable d'appliquer tous les traitements statistiques et cartographiques développés dans le cadre de cette thèse aux données censitaires de l'année 2005 dès qu'ils seront mis à disposition du public. C'est ainsi que nous pourrions conclure sur la dynamique récente du processus ségrégatif dans la capitale colombienne.

Introducción general

Este trabajo de investigación comenzó con un terreno, la ciudad de Bogotá. Sus encantos y contradicciones despertaban en nosotros un interés particular. En seguida surgió una inquietud general, la segregación socioespacial, siempre ligada a la problemática existente alrededor de la vivienda.

Reconocida entre sus ciudadanos por una imagen reiterada de la segregación residencial que opone un norte de ricos y un sur de pobres (Jaramillo, 1996; Dureau, Lulle, *et al.*, 2004; Dureau, 2000a), nació en nosotros el deseo de explorar más a fondo las realidades existentes detrás de esta imagen de Bogotá. Estos elementos nos llevaron a interrogarnos por la relación existente entre las imágenes que circulan sobre la segregación en la ciudad, y las realidades que pueden observarse a través del estudio científico y estadístico sobre el tema ¿Se trata tan solo de una imagen?, o efectivamente ¿Se caracteriza la ciudad por contar la separación residencial de su población pobre ubicada principalmente en el sur, y su población rica en el norte? Para resolver estas inquietudes optamos por avanzar en dos vías: primero era necesario ahondar en las ideas existentes detrás de tal imagen; segundo, debíamos aclarar las relaciones existentes entre dicha imagen y la realidad.

Para trazar la primera vía, un análisis de las representaciones de los Bogotanos alrededor de la segregación surgió como una evidencia. La ciudad no es solo un espacio para ser construido, habitado o vivenciado sino, también y fundamentalmente, imaginado (Silva, 2000). El estudio de las representaciones resulta relevante para conocer el comportamiento de los individuos ya que, partimos de la hipótesis que cada uno actúa en función de las representaciones sociales que construye por sí mismo, a partir de la realidad y del contexto reflexivo en el que se encuentre. La consideración de sus representaciones se vuelve necesaria dentro de una perspectiva colectiva e integrada del diagnóstico de la composición social de la ciudad.

El trabajo individual y limitado de una tesis dificultaba la exploración de las representaciones de los ciudadanos en general. Era necesario limitarnos a un grupo de la población en particular. Los productores de vivienda son agentes que transforman la ciudad y la observan desde una doble perspectiva, como constructores y como habitantes también, un doble rol que hacía más interesante, a nuestros ojos, su estudio. La decisión del estudio de este tipo de agentes nos permitía ligar a través de ellos la producción de vivienda y la segregación, y al mismo tiempo podíamos observar el rol de sus prácticas en la diferenciación social del espacio en la ciudad. Los variados tipos de productores encontrados en Bogotá (productores formales (públicos, privados e institucionales), e informales (auto-constructores, sub-divisores de vivienda y *urbanizadores piratas*)) nos garantizaban también la diversidad buscada. Nuestro interés era el de tratar de aprehender cómo esta imagen es vista y utilizada por los productores de vivienda, para tratar de comprender sus prácticas y el rol jugado en el proceso segregativo que ha marcado a la ciudad.

Quisimos observar a los productores de vivienda desde una perspectiva cognitiva, diferente a la perspectiva tradicional (la racionalidad económica regida exclusivamente por el principio de costo/beneficio) bajo la cual suelen ser observados estos agentes. Aunque en economía sea dejado de lado con frecuencia, el estudio de las representaciones se justifica con el hecho de que estas pueden condicionar las acciones de los actores estudiados. Las representaciones del

espacio pueden demostrar diferentes preocupaciones (Sénécal, 1992) y si bien éstas no se encuentran directamente relacionadas con el espacio, no dejan de ser legítimas.

La utilización de las representaciones de los productores de vivienda, se apoya en el planteamiento de Abramo, quien considera que el conocimiento sobre cómo se establece el orden espacial urbano envía a las representaciones del comportamiento de los individuos y a las particularidades del discurso de las disciplinas sociales (Abramo, 1997:7). Los analistas de la estructura intra-urbana parten de la constatación que aparentemente la configuración del orden espacial no sería aleatoria, lo que quiere decir que existirían regularidades espaciales que pueden ser aprehendidas por las ciencias sociales.

Según Jaramillo “la representación sobre la realidad urbana se manifiesta en la forma como los habitantes hablan de ella, como la describen, como se refieren a ella, aun si su intención no sea la de explicar esta imagen (...) Estas representaciones no son el simple agregado de percepciones puntuales sobre diversos aspectos. Por el contrario, ellas configuran una estructura en que los elementos individuales están entrelazados con una cierta coherencia” (Jaramillo, 1998:109). Las representaciones de la ciudad convocan diferentes sensibilidades que, si bien no se refieren directamente a la segregación residencial, todas tienen una significación legítima que ayudan a comprender la composición social del espacio urbano.

A través de entrevistas semi-dirigidas entre los productores de vivienda podríamos reconstruir las representaciones emergentes de sus discursos sobre la segregación en particular y sobre la ciudad en general, para así evaluar las relaciones existentes entre sus prácticas y la imagen que tienen de la ciudad. Nuestra principal interrogación giraba en torno a la forma como se repercuten sus representaciones en la segregación socioespacial de la ciudad.

Para trazar la segunda vía, necesitábamos medir los niveles de segregación para poder confrontar los resultados sobre esta ‘realidad’ con la imagen de la ciudad. Los trabajos de investigación conjunta entre Francia y Colombia a través del IRD (antiguo ORSTOM) y el CEDE de la Universidad de los Andes, adelantaron trabajos en esta vía. Es así como este equipo de trabajo (por medio de Françoise Dureau, Olivier Barbary, Thierry Lulle, Daniel Delaunay, entre otros) no solo puso a nuestra disposición los micro-datos de los censos colombianos de 1973, 1985 y 1993, sino que además, se permitió que en nuestra investigación fueran utilizadas las reflexiones metodológicas aplicadas en los trabajos adelantados por algunos de sus miembros sobre las medidas de la segregación socioespacial (Dureau, Barbary, *et al.*, 2004), en un país en el que los censos no incluyen preguntas sobre el nivel de ingresos del hogar. Con la posibilidad de efectuar un tratamiento de los datos censales a tres momentos diferentes decidimos optar por una aproximación diacrónica que permitiera observar la dinámica del proceso segregativo.

También era preciso determinar las características de la producción de vivienda en la ciudad, con el fin de confrontar de nuevo esta otra ‘realidad’ con la imagen de la segregación y así poder evaluar sus relaciones entre las representaciones de los productores de vivienda, con la configuración de un parque residencial que contribuye a determinar la dinámica residencial del espacio y las características socioeconómicas de los hogares que lo habitan.

Así comienza a cimentarse nuestro período de estudio: por un lado, necesitábamos una duración suficientemente amplia, que nos permitiera evaluar el proceso segregativo, la evolución de su imagen, y el rol y el comportamiento de los productores de vivienda en la configuración socioespacial de la ciudad; por el otro, este período debería ser representativo de la dinámica residencial de la ciudad y de las transformaciones experimentadas en los ciclos de la producción de vivienda.

La coincidencia del periodo que abarcan las fechas de los datos censales de los cuales disponíamos resulta más que oportuna. A partir de la década de 1970 se instauran nuevas

políticas de financiación de la vivienda en Colombia, con el fin de promover el ahorro y canalizar los recursos para dinamizar el sector de la construcción que se convirtió en el motor de la economía del país. Esta nueva política genera grandes transformaciones en la producción de la vivienda: la producción capitalista se estimula, el rol de los agentes que participan en el mercado se modifica y con él, el tipo de vivienda producida (Jaramillo, 1981), la configuración socioespacial de la ciudad se reafirma en algunos sectores y se altera en otros. Pero el sistema estimula también el crecimiento de las urbanizaciones de origen ilegal. Su naturaleza, no facilita realmente el acceso a la vivienda por parte de los hogares más pobres, que se ven obligados a continuar recurriendo a mecanismos por fuera del mercado formal para acceder a la vivienda.

Sin embargo, limitar la investigación hasta el año 1993 no sería sensato: entre este año y mediados de la década de 2000, la ciudad ha vivido importantes mutaciones que no podían ser dejadas de lado. La conjunción de las administraciones distritales de este decenio introdujo nuevos conceptos y nuevas estructuras físicas que sirvieron para que la ciudad retomara un nuevo aire, al mismo tiempo que nuevas desigualdades nacían entre la población. Más aun, en este período, precisamente a mediados de los años 1990, el país sufrió una fuerte crisis económica que golpeó principalmente al sector de la construcción y generó nuevas reconfiguraciones residenciales como consecuencia del aumento del desempleo y de un importante incremento en las cuotas de financiación de vivienda. La devolución de viviendas en dación de pago a las entidades financieras, el estancamiento de la demanda de vivienda, la liberación de viviendas que se encontraban en arriendo, el aumento del número de personas que partieron al extranjero, crearon o acentuaron fenómenos residenciales que tienen relación directa con la segregación, como el aumento de la vivienda compartida, el cambio de estatus de ocupación o la liberación del parque inmobiliario. Es necesario entonces abarcar una período más amplio, desde 1970 hasta 2004.

Se plantea entonces un problema metodológico a nuestra investigación, ¿Cómo confrontar los resultados obtenidos con los análisis de los datos censales producidos en años precedentes, con imágenes nacidas de discursos producidos como mínimo diez años después (entrevistas realizadas en 2003, 2004 y 2005)? La imagen de la ciudad no nace de un día para otro, y en el pasado existe material explotable para conocer la evolución de la misma. Los medios de comunicación son un mecanismo eficaz de difusión de una imagen, entonces ¿Por qué no utilizarlos para reconstruir las representaciones existentes en el pasado? Su difusión masiva nos garantiza la explotación de un discurso ligero relativamente accesible a toda la población. Pero entre los productores de vivienda también se maneja un discurso más técnico, conducido por los diagnósticos y la normatividad establecidos por las entidades públicas, ¿Cuál ha sido la imagen de la ciudad manejada por las autoridades?, los textos producidos por los poderes públicos que fueron también, en un momento dado, productores de vivienda constituyen una fuente de discurso técnico que conduce igualmente una imagen que va transformándose con el tiempo. Entonces decidimos hacer uso de estos dos tipos de discurso como fuentes de información paliar el desfase entre la realidad leída a través de los datos censales, y la imagen de la ciudad leída a través de las entrevistas de los productores de vivienda. El *corpus* de análisis de estas dos fuentes de información complementarias abarcó todo nuestro periodo de estudio.

Se establece así la necesidad de una aproximación dinámica, "*la division sociale doit être aussi jugée en terme de mouvement, no de statique*"¹ señala Roncayolo (2002:284), la segregación es ante todo vista por nosotros como un proceso. Si la segregación residencial tradicional de Bogotá se ha caracterizado por el norte rico y el sur pobre, sería importante conocer no solo la magnitud

¹ "La división social debe también ser juzgada en términos de movimiento, no de estática" (traducción propia).

de dicha segregación, sino cómo evolucionó a lo largo de las tres últimas décadas del siglo XX, y entender las mutaciones que ha sufrido este proceso. En paralelo, la evolución de las imágenes y las representaciones de la ciudad también debía ser aprehendida, para observar durante todo el periodo los desfases y similitudes entre las imágenes y las 'realidades' obtenidas con los datos disponibles. Hablamos de 'realidades' entre comillas, porque conocemos de antemano los límites de lo que permiten medir los datos censales; la medida de un indicador estadístico que permita poner en perspectiva la situación de la segregación en la ciudad con respecto a lo que ocurre en otros contextos comparables, no significa necesariamente la realidad absoluta, es solo una alternativa para reflejar una parte de la realidad.

La problemática misma nos fue abriendo poco a poco el camino hacia un terreno más amplio que el Distrito Capital de Bogotá, en efecto ¿Cómo estudiar un fenómeno residencial en Bogotá sin considerar los efectos metropolitanos? Sobre todo cuando hablamos del periodo comprendido entre 1970 y 2004, en el cual los municipios de la periferia metropolitana adquirieron un peso relativo frente al Distrito en materia de hábitat y en el mercado laboral (entre otros aspectos). Fue entonces incuestionable trabajar a la escala del área metropolitana de Bogotá. No obstante, tuvimos que enfrentarnos continuamente a los obstáculos impuestos por la no existencia administrativa del área metropolitana de Bogotá. En efecto, en Bogotá el área metropolitana existe de hecho, pero oficialmente no ha sido declarada como tal. La recolección de datos se hizo más dispendiosa en la medida en que su "no existencia" oficial limita la homogeneidad de los datos y fuentes.

Un análisis de los efectos segregativos que se ejercen en el nivel metropolitano orientó nuestra investigación hacia el camino de las escalas espaciales ¿Por qué no ir más lejos y tratar de comprender las escalas de la segregación en Bogotá? La segregación en Bogotá no puede limitarse solamente a la situación más visible, la segregación macro espacial que ha formado la imagen de la ciudad, nacen nuevas inquietudes ¿La segregación muestra la misma intensidad en todas las escalas espaciales del área metropolitana? Trabajos precedentes sobre el tema comenzaron a demostrar la existencia de una segregación a escala más fina en Bogotá (Dureau, 2000a), entonces ¿Por qué existe una imagen de la segregación a una sola escala en Bogotá?

Surge así una primera hipótesis de trabajo: la imagen de la macro segregación residencial en Bogotá puede ser coherente con la realidad, pero es desproporcionada, y actualmente en desfase en términos relativos, con respecto a la intensidad de la segregación que puede existir a otras escalas espaciales.

Decidimos entonces optar también por una aproximación multi-escalar. Los micro datos censales en Colombia son una herramienta de valiosa explotación para el estudio de procesos espaciales a diferentes escalas ya que se encuentran desagregados hasta el nivel de los individuos y cada uno puede ser localizado espacialmente hasta el nivel del inmueble. En nuestro caso, su geo-referenciación hizo posible estudiar la segregación residencial desde la escala metropolitana hasta la manzana¹, la escala más fina de nuestro estudio, pasando por cuatro escalas jerárquicas intermedias: el municipio, la localidad, el sector y la sección. Esta serie de escalas se convirtió en una fuente importante de información para analizar la caracterización de las formas de la segregación.

Frente a la posibilidad de un análisis a diferentes escalas optamos por una aproximación que también fuera comparativa. Un estudio de carácter metropolitano nos obliga a comparar lo que

¹ La manzana es definida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) de Bogotá, como "la división cartográfica menor para cabeceras municipales, distritales, localidades y centros poblados. Corresponde a un área delimitada por vías, calles, carreteras, avenidas, diagonales, transversales, peatonales, caños, quebradas o ríos" (DAPD, 2001a:10).

sucede entre el Distrito y la periferia metropolitana, y al interior de ellos comparando los resultados para las escalas espaciales más finas. Solo la comparación nos permite poner en perspectiva los resultados obtenidos y comprender la dinámica metropolitana de la segregación. La utilidad de una aproximación comparativa en nuestro trabajo no se limita solo al método cuantitativo, también es la herramienta necesaria para elucidar nuestro objetivo primario, que es confrontar la imagen que tienen los productores de vivienda de la segregación y de la ciudad en general, con los resultados de los análisis de los datos censales; y confrontar también, con un método más cualitativo, sus representaciones y sus prácticas, para en definitiva tratar de comprender su rol en la segregación residencial de Bogotá.

Con todos estos elementos en nuestras manos, planteamos la segunda hipótesis, según la cual las representaciones de los productores de vivienda sobre la configuración socioespacial de la ciudad, contribuyen a fraccionar el espacio de manera diferencial. Estas representaciones intervienen en su visión económica y simbólica de la ciudad y en consecuencia en la definición de sus prácticas de producción de vivienda, modificando con el tiempo la intensidad y las formas de la segregación residencial.

La imagen que marca la ciudad le atribuye a sus espacios una connotación social. Esta imagen le asigna una connotación social a los espacios residenciales a gran escala, generando un proceso circular. En consecuencia, cabe entonces preguntarnos si los espacios son valorizados en forma diferenciada dentro del imaginario de los agentes urbanos. De esta interrogación, nace nuestra tercera hipótesis: en Bogotá hay una valorización del espacio que no se limita solamente a una dimensión económica; al valor de intercambio, se agrega el valor de uso y de representación del territorio, su 'valor simbólico'. Los elementos de apreciación de una parte del espacio reposan sobre diferentes factores que consideran el estatus social, las características físicas y sociales del entorno, y los tipos de inversiones económicas sobre el territorio.

Para intentar dar respuesta a estas hipótesis sobre la segregación residencial en la ciudad, fue entonces necesario indagar en la literatura científica sobre el tema. Partimos de los estudios realizados por los investigadores de la Escuela de Chicago. Estos son unos de los primeros escritos realizados sobre la segregación, analizada como un proceso 'natural' legado al crecimiento de la ciudad y a la selección natural que hacen los individuos para decidir con quién vivir.

La Escuela de Chicago tiene una fuerte influencia en la investigación urbana en Francia, esta línea de investigación constituye nuestra segunda base teórica sobre la segregación. Una noción particularmente desarrollada por los investigadores franceses retiene nuestra atención: la movilidad como elemento clave para evaluar las diferenciaciones que afrontan los miembros de un hogar para acceder a los recursos que ofrece la ciudad (Brun & Bonvalet, 1998; Brun & Lévy, 2000; Lévy & Dureau, 2002). Esta noción parte de la hipótesis que todos los habitantes de una ciudad no tienen las mismas posibilidades de acceso a la ciudad, en la medida en que afrontan restricciones d orden diferenciado para poder desplazarse.

Para poder realizar un análisis comparativo con otras ciudades de América Latina, nos apoyamos también en los estudios realizados en la región, en los cuales los aspectos demográficos y socio-económicos han tenido mayor prioridad en el análisis de la segregación, y han sido relacionados principalmente con las reformas políticas, sociales y económicas aplicadas en estos países (Jaramillo, 1996; Jaramillo, 1999; Sabatini, 2000; Sabatini, Cáceres, *et al.*, 2001).

Dos dimensiones de la segregación residencial fueron privilegiadas para nuestra investigación: la segregación como el resultado de una "distinción espacial" y "separación física", de las áreas

residenciales en donde habitan los diferentes grupos sociales; y la facilidad de acceso diferencial a la ciudad que tienen los diversos grupos sociales.

El conjunto de esta tesis ha sido articulado alrededor de seis capítulos. El bagaje teórico que nos ayudó a construir nuestra problemática alrededor de tres conceptos esenciales: la segregación, la producción de vivienda y las representaciones, es objeto del primer capítulo.

Para hacer un estudio de escala metropolitana en Bogotá, se hizo necesario seleccionar los municipios con suficiente influencia residencial para ser considerados dentro de la periferia metropolitana, esto debido a que el área metropolitana de Bogotá existe de hecho, pero no está constituida administrativamente. También era preciso exponer la decisión del período de estudio, los datos primarios y secundarios utilizados, y las características de la población objetivo. El capítulo segundo es una presentación de todas estas decisiones metodológicas adoptadas para nuestra investigación, así como de sus alcances y sus límites.

Antes de entrar a estudiar la articulación entre la segregación, la producción de vivienda y las representaciones de los productores de vivienda, era necesario ubicar al lector en el contexto social, político y económico de la ciudad en torno a la vivienda en el período de estudio, en particular la situación del mercado del suelo, el contexto residencial, las políticas de vivienda y la actuación de las administraciones distritales, que fueron elementos claves para situar nuestra problemática. A partir de estos elementos pudimos indagar sobre las relaciones existentes entre las políticas de vivienda, los mercados del suelo y de la vivienda, y las prácticas de agentes privados y públicos que forman parte integrante del proceso segregativo. Todo este análisis se desarrolla en el tercer capítulo.

La situación de la segregación residencial, para todas las escalas espaciales posibles de agregación de los datos censales es el objeto del cuarto capítulo. Los análisis cartográficos y algunos elementos del análisis espacial permiten conocer la distribución de la población según un índice, llamado “índice de condición social del hogar”, que sustituye el nivel de ingresos y que permite conocer la posición en la que se encuentra cada hogar en la jerarquía social (Dureau, Barbary, *et al.*, 2004). Los resultados de los cálculos realizados ayudan a entender la dinámica, la intensidad y las formas de la segregación en el área metropolitana de Bogotá entre 1973 y 1993 entre las diferentes escalas espaciales. Finalmente, con un análisis del conjunto de los datos obtenidos logramos hacer una clasificación de las localidades de Bogotá y los municipios de la periferia metropolitana según la composición social de su población y los niveles de segregación existentes a escalas más finas.

Una vez conocida la intensidad de la segregación en la ciudad, en el quinto capítulo presentamos los modelos de representaciones de los productores de vivienda en torno a la segregación según una clasificación del discurso efectuada con las herramientas del análisis textual. Como resultado de los discursos, se realiza posteriormente un análisis de los desfases y similitudes de los elementos que emergen del discurso y los encontrados tanto con los datos censales como por observado sobre la producción de vivienda. Finalmente, exponemos los referentes utilizados por los productores de vivienda para describir la ciudad, los cuales tienen la particularidad de contener una fuerte significación social.

Como partimos del supuesto que los productores son también habitantes de la ciudad y sus representaciones sobre la ciudad están condicionadas por el contexto social, económico, cultural y político en el que se desenvuelven cotidianamente, el sexto y último capítulo nace de los resultados obtenidos con el análisis de los discurso de los productores de vivienda en el capítulo precedente. En este capítulo se analizan las relaciones entre las políticas urbanas y de vivienda por una parte, y las estrategias residenciales de los habitantes por otra, con la

segregación residencial. Estos dos aspectos son los más evocados por los productores de vivienda cuando hablan de la segregación. Se analizan los elementos emergentes del discurso que ayudan a comprender la organización del espacio urbano en Bogotá a través de una lógica social, definida por el juego de influencias que estructura las prácticas de los diferentes grupos de agentes urbanos (los productores privados, públicos o informales, los políticos, los habitantes, etc.). Toda persona construye sus representaciones desde la posición en la que se encuentra en el espacio social, y desde la relación que establece con otros individuos que ocupan la misma posición o posiciones diferenciadas en el mismo espacio. Desde esta perspectiva, el análisis de las representaciones implica un estudio longitudinal que incluye sus posibilidades de construcción y reconstrucción, porque se considera que producto y proceso son indisociables.

Capítulo 1. Segregación residencial y producción de vivienda: una aproximación a través de las representaciones

Introducción

Este trabajo busca analizar las relaciones entre dos grandes temáticas urbanas en el contexto de una ciudad en desarrollo: la segregación socioespacial y la producción de vivienda. Para abordarlas, hacemos uso de las representaciones de los productores de vivienda con el fin de evaluar la imagen que tienen de la segregación residencial, y el uso que de ella hacen en sus prácticas y comportamientos.

La segregación residencial forma parte de la realidad social de los espacios urbanos, puesto que la ciudad es por naturaleza un espacio de diferencias (Roncayolo, 1997). Ella no puede ser vista únicamente como el resultado de la interacción entre dos grupos: dominados y dominantes. Tampoco puede ser explicada de forma independiente por las características de quienes son “excluidos”, ni puede ser analizada exclusivamente por las razones que motivan a los “dominantes”. La segregación es el fruto de la interacción entre los grupos que intervienen, las instituciones sociales, políticas y económicas concernientes, la configuración de la estructura urbana, el stock de vivienda, el estatus asignado a los espacios.

Para nosotros, las representaciones sociales son esenciales dentro de la comprensión de la dinámica social urbana. La representación social informa y explica sobre la naturaleza de los lazos sociales existentes entre y dentro de los diferentes grupos, y de las relaciones de los individuos con su entorno social. A partir de allí, ellas son un elemento útil para la comprensión de los determinantes de los comportamientos y de las prácticas sociales.

La producción de vivienda urbana está estrechamente relacionada con la segregación, se inscribe en una competencia económica (relacionada con el uso del suelo) y no puede desligarse de una cierta jerarquía social que se refleja posteriormente en el espacio. Teniendo en cuenta la imagen simbólica que valoriza o desprestigia los espacios urbanos, y la apropiación subjetiva del espacio, la vivienda se convierte en un reflejo de las relaciones sociales y simbólicas en los diferentes espacios.

En un contexto, en el que el imaginario de los habitantes identifica la ciudad como segregada en términos socio-económicos, es importante poder hacer un análisis desde una perspectiva que integre tanto aspectos económicos como simbólicos de la producción urbana. En efecto, el crecimiento de la ciudad y las diferenciaciones sociales que lo atraviesan, son explicados, en gran medida, por la fuerte influencia (económica y simbólica) de la gestión del suelo y por la segmentación en las formas de producción de vivienda. Pero estos no pueden ser los únicos elementos de explicación: la forma como los agentes urbanos se representan los diferentes espacios urbanos también influye en sus configuraciones acciones. Sin duda, las representaciones que tienen del espacio que habitan ofrecen pistas de análisis enriquecedoras.

Para analizar el proceso segregativo hemos decidido aproximarlos a través de los agentes que participan en la producción de vivienda en Bogotá. Consideramos que es interesante poder analizar la visión que tienen los productores de vivienda de la configuración socioespacial de la ciudad, ya que en el contexto colombiano, estos agentes han sido poco analizados desde una perspectiva cognitiva.

Así mismo, resulta útil aproximarnos a la incidencia que los comportamientos de estos agentes pueden tener en la segregación residencial. Decidimos hacer uso de la teoría de las representaciones sociales para estudiar estos agentes, aproximación que ha sido poco utilizada por la literatura científica para estudiar a los agentes económicos. ¿Cómo ven los productores de vivienda los procesos de la división social del espacio en una ciudad? ¿Son conscientes de su incidencia en este fenómeno? ¿Cómo se representan esa división social en Bogotá?

Cuatro partes constituyen la estructura de este capítulo consagrado al análisis teórico, a la observación dada en la literatura científica sobre nuestros tres temas de análisis (la segregación residencial, los productores de vivienda y las representaciones) y a las líneas conceptuales que inspiran nuestra aproximación. La primera analiza la utilización de la palabra segregación para designar varios fenómenos urbanos. Para ello, hacemos un recorrido por el corpus de estudios de la literatura anglosajona, francesa y en español que nos sirvió como guía para este trabajo.

La segunda parte se concentra en el mercado de vivienda y la importancia de una mirada a la segregación residencial a través de los agentes productores de vivienda. La vivienda es mostrada, como bien producido para ser vendido realizando una ganancia, que obedece a las leyes económicas del mercado, pero que tiene características que están determinadas también por las condiciones sociales de su producción y por las de los usuarios. Los rasgos de estos elementos, la manera como se articulan entre sí y se relacionan con el mercado, definen las formas particulares y diversas de producción de vivienda; a su vez, estas formas de producción caracterizan a los agentes que en ella intervienen.

La tercera es una ilustración de la teoría de las representaciones y la utilidad que nos brinda para poder estudiar el comportamiento de agentes económicos, desde una perspectiva longitudinal. Esta teoría resulta muy apropiada para un estudio que pretende ofrecer un análisis más allá de los aspectos objetivos que determinan los diferentes procesos sociales y económicos que hacen parte de una ciudad.

Los tres anteriores corpus temáticos convergen en nuestra problemática de estudio, que constituye la cuarta y última parte del capítulo. Allí se presentan nuestras motivaciones para estudiar las divisiones sociales del espacio urbano, varias preguntas guían nuestra problemática: ¿por qué nos aproximamos a este tema a través de los productores de vivienda? ¿Por qué consideramos importante conocer sus decisiones, acciones y comportamientos en materia de producción de vivienda? ¿Por qué la teoría de las representaciones resulta una aproximación apropiada para dicho análisis?

1. Las divisiones sociales reflejadas en el espacio urbano

La repartición de la población en el espacio urbano, no puede desligarse de la presión que las relaciones sociales ejercen en el uso del suelo, bien sea ésta dirigida por factores puramente económicos, o por motivos de carácter simbólicos, el espacio está cargado de una cierta jerarquía social.

1.1. Diversas perspectivas para aprehender el fenómeno de la segregación residencial

Desde los primeros estudios de la Escuela de Chicago y de la ecología humana en los años 1910 y 1920, tanto en Estados Unidos, como en Europa y en América Latina, el estudio de los procesos de división social del espacio urbano, ha suscitado múltiples investigaciones que la han abordado desde diversas disciplinas como la sociología, la demografía, la economía, la geografía, el urbanismo, entre otras.

Así mismo, según la perspectiva, múltiples factores que facilitan, intensifican o atenúan las divisiones sociales del espacio han sido examinados. Desde factores sociales, como económicos y políticos, hasta factores culturales y simbólicos, ocupan un espacio primordial en la investigación sobre este fenómeno urbano.

Estas múltiples miradas, desde disciplinas diversas, han enriquecido la manera de aproximarse a este fenómeno, la división social del espacio, ya no es mirada solamente como la diferenciación social expresada en el uso del suelo residencial. Si las decisiones residenciales expresan las diferenciaciones sociales entre los grupos, la problemática de la segregación también está ligada a la movilidad de los habitantes de la ciudad, a los usos diferenciados de los espacios, y a las posibilidades de frecuentar espacios de encuentro que faciliten la interacción social.

1.1.1. La segregación en la ecología urbana, una mirada a un fenómeno "natural" del espacio urbano

Uno de los primeros usos del término *segregación* fue dado por R. E. Park et E.W. Burgess (Grafmeyer & Joseph, 1990), refiriéndose a los problemas interraciales en medio urbano, pero no de forma exclusiva, bajo este término también abarcan las distribuciones por nivel económico, edad, sexo o ciclo de vida. En esos primeros escritos, los autores no hacen un análisis sobre la segregación como fenómeno y proceso urbano, más bien la abordan como un concepto neutral de análisis de la diferenciación espacial en las ciudades, como un tema más de la ecología urbana en relación con la naturaleza y el crecimiento de la ciudad.

Para Park la segregación es el resultado de una "concentración natural" de la población urbana (Park, 1925). Las áreas de segregación serían áreas naturales producidas por las influencias de la simpatía, de la rivalidad, y de las necesidades económicas. En su expansión, la ciudad tiende a "seleccionar y segregar la población", de forma tal que cada uno encuentre un espacio para vivir (Park, 1929).

En sus textos, Park no asigna necesariamente una connotación negativa a la segregación. Al contrario, según el autor, este proceso permite el desarrollo de un sentimiento de pertenencia al vecindario existente, bajo ciertas formas sociales. No obstante, para él, la segregación y la exclusión pueden también ser objeto de un proceso deseado, consentimiento buscado por un individuo o por el conjunto de quienes forman parte de un grupo determinado; para estos, se trata de la manifestación de un rechazo del otro, del extranjero, juzgado como la representación de un grupo social o étnico indeseable.

En la misma línea, para Burgess (1925) la segregación ofrece al grupo, y a los individuos que lo componen, un lugar y un rol dentro de la organización total de la vida urbana. La segregación limita el desarrollo de la ciudad en ciertas direcciones, cierto, pero le da también curso libre en otros; entonces, la segregación no tiene en todos los casos una intención discriminatoria.

El concepto de segregación hecho por Park y Burgess fue usado como un concepto neutral de análisis. A pesar de que sus planteamientos son neutros acerca de la segregación, insistieron en el hecho que en Estados Unidos, la segregación incrementa las diferencias y hace más difícil la integración de la población que no pertenece a un mismo grupo étnico o al mismo estatus social.

Los estudios de la Escuela de Chicago tendrán una gran influencia tanto en la investigación urbana en Estados Unidos, como en Francia. Sin embargo, en Estados Unidos, el concepto de segregación es sobre todo aplicado al caso de la segregación étnica que tiene un sentido más amplio que engloba un conjunto de problemas políticos, jurídicos y de intereses urbanos. Al

contrario, en América Latina, la segregación ha sido menos estudiada desde una perspectiva racial; los aspectos demográficos y socio-económicos han tenido mayor prioridad, y han sido relacionados principalmente con los cambios en las políticas de los países.

1.1.2. La segregación residencial en las ciudades de América Latina, las reformas políticas y socio-económicas y sus consecuencias en la estructura urbana

Las ciudades como espacios en constante movimiento, reciben el impacto de las mutaciones afrontadas por la sociedad que las habita. El caso de las ciudades latinoamericanas, en donde los procesos de transformación de las sociedades suelen manifestarse de manera más rápida de lo que sucede en las ciudades de países desarrollados (los rápidos ascensos y descensos de las clases medias, las transformaciones ocupacionales) es particularmente significativo. Los cambios en la estructura social latinoamericana han sido más evidentes como consecuencia de las reformas políticas, económicas e institucionales sufridas en la región desde los años 1980, sin negar que muchos de ellos comenzaron a esbozarse en fases anteriores, ahora se pueden observar con más facilidad, con la estructuración de un nuevo tipo de ciudad (De Mattos, 2002). Dichas transformaciones han fomentado estudios buscando comprender los efectos que tienen en la equidad social (Atria, 2004) y sus repercusiones en el espacio urbano.

Es así como importantes investigaciones sobre la segregación en América Latina, que inicialmente tuvieron influencia de los sociólogos y urbanistas franceses de corte marxista, han ligado la segregación a los cambios políticos, económicos y sociales que han traído consecuencias sobre las configuraciones espaciales de las grandes aglomeraciones. Al respecto, Jaramillo ha profundizado en las investigaciones sobre esta relación tanto en Bogotá como en las ciudades latinoamericanas (Jaramillo, 1999). El autor ha encontrado que la segregación presenta particularidades con respecto a los otros países capitalistas, dado el carácter periférico del continente. La heterogeneidad en las formas de producción de vivienda, y las estrategias de acumulación de capital, gracias a la existencia de una mano de obra barata, han incidido en la lógica socioespacial de las ciudades (Jaramillo, 1996).

Las políticas neoliberales y los procesos de reestructuración de la economía del Estado, han tenido efectos sobre la intensidad de la segregación residencial, en ciudades como Santiago (Sabatini, Cáceres, *et al.*, 2001; Sabatini, 2000), Montevideo (Katzman, *et al.*, 2005; Artigas, Chabalgoity, *et al.*, 2002), Caracas (Cariola & Lacabana, 2001); Buenos Aires (Prévôt Schapira, 2002; Janoschka, 2002), México (Aguilar, 2002), entre otras, por la vía de los mercados laborales, de vivienda y de suelo, principalmente.

En Montevideo la segmentación en la calidad de servicios de salud, educación o vivienda, ha afectado el “tejido social” de la ciudad y ha traído aumentos en los índices de pobreza desde mediados de los años 1990 (Katzman, 2005). Estas parecen ser las transformaciones que más han afectado la concentración espacial de la pobreza urbana, aunque con frecuencia los analistas asignen estas consecuencias principalmente a los cambios en el mercado de trabajo. Tal como ocurre en Caracas, en donde también se han producido cambios en el mercado de trabajo y sobre la estructura social que han igualmente fragmentado la ciudad de manera progresiva, tras la implementación de procesos como la descentralización administrativa, la concentración de los servicios, la segmentación institucional, etc. (Cariola & Lacabana, 2001). Todo esto, frente a una política pública limitada que no aporta respuestas a las necesidades de vivienda de los más necesitados. En este proceso se imbrican las estrategias residenciales de diversos sectores sociales que buscan acceder a un domicilio, junto con la conducta de los constructores y los agentes promotores de vivienda, que se orientan hacia los segmentos más rentables del

mercado: los sectores de más altos ingresos. Así surge una dinámica inmobiliaria que reproduce en el espacio la segmentación del mercado de vivienda.

F. Sabatini ha realizado varios estudios sobre el patrón de segregación residencial en las ciudades chilenas (Sabatini, 1982; Sabatini, Cáceres, *et al.*, 2001; Sabatini, 2000). Concentrando su trabajo en el caso de Santiago, analiza las consecuencias de la política de liberación del mercado del suelo, sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. Como en el caso venezolano, se ve el papel determinante que juegan los promotores inmobiliarios privados sobre los cambios en los niveles de la segregación social. Los principales efectos de dicho proceso en la ciudad de Santiago han sido, entre otros, el aumento de la pobreza, ya que los precios del suelo han ejercido restricciones de acceso a la tierra por parte de las poblaciones más pobres, aumentando las dificultades de integración social (Sabatini, 2000).

Sabatini nos presenta resultados interesantes sobre el comportamiento del mercado del suelo en Santiago. Pero sobre todo, en lo concerniente a la segregación residencial, los resultados empíricos indican que el fuerte sector de la promoción inmobiliaria que ha surgido después de la liberalización de los mercados urbanos está provocando una reducción de la escala geográfica de la segregación residencial en la ciudad. Es decir, las distancias en promedio entre los hogares de las diferentes clases sociales¹ se han reducido gracias a la localización y a la reducción del tamaño de los barrios de estratos altos y medios. Se aprecia también, el surgimiento de espacios públicos intermediarios socialmente diversificados. Estos resultados llevan a pensar que la ciudad está reduciendo las diferencias sociales en el espacio, abriendo nuevas posibilidades de integración social. No obstante, no podemos olvidar que en Santiago, el número de barrios “cerrados” y bajo vigilancia ha aumentado, lo que puede traducirse en nuevas formas de exclusión social.

De esta forma, vemos cómo el mercado de vivienda ha ido cambiando, y los productores inmobiliarios han ido adaptando la oferta a los deseos de la población, creando tipos particulares de la división social del espacio. Es el caso de las metrópolis latinoamericanas en las que, según las hipótesis de algunos autores, la pobreza y la violencia han exacerbado la búsqueda de seguridad, han facilitado el desarrollo de “conjuntos residenciales cerrados privados” (Prévôt Schapira, 1999) como parte de “estrategias defensivas” desarrolladas por los habitantes. Es el caso de México, como en Bogotá, en donde los conjuntos cerrados y el encierro de los inmuebles colectivos revelan una lógica de separación, al tiempo que las autoridades no consiguen convencer a los habitantes de no privatizar los espacios públicos. Según esta autora, este nuevo modelo de ciudad fragmentada revela la misma lógica, pero más dividida y menos jerárquica, que aquella de la “ciudad orgánica”. La autora considera que este repliegue dentro de espacios privados es la consecuencia de las “estrategias defensivas”. Las viejas oposiciones socio espaciales de las ciudades se refuerzan; sin embargo, a esas oposiciones clásicas se superponen nuevas “fronteras”. Los “conjuntos cerrados” representan una nueva escala de la segregación socioespacial en la ciudad. En algunas ocasiones permiten la proximidad espacial, pero imponen claramente distancias sociales.

¹ Somos conscientes de la ambigüedad del término “clase social”; en este trabajo lo utilizamos refiriéndonos a grupos de la sociedad que comparten niveles educativos, de ingresos y de posición en la escala social; más que en el sentido marxista de relaciones de producción. Por esta razón, preferimos utilizar el término “grupos sociales”, sin embargo, en este texto ambos términos se usan como sinónimos. No utilizaremos el término “estrato social”, el cual en el contexto colombiano tiene una connotación particular como consecuencia del sistema de “estratificación socioeconómica” creado para el pago diferencial de los impuestos y los servicios públicos, en función de una serie de características de la vivienda que ocupan (Recuadro 5.2).

En Río de Janeiro, el fenómeno de la diferenciación del espacio metropolitano es legible en el tejido urbano. La aparición de *condomínios fechados*¹ para los grupos de ingresos altos y medios en los barrios del norte, caracterizados por ser peligrosos, se acompaña del cierre de calles y de la privatización de la seguridad. Como ocurre en el caso de Soacha en la periferia popular del sur de Bogotá con la aparición de conjuntos cerrados para clases medias (Dureau, 2000a). Los muros y las rejas son barreras concretas que se elevan en el interior de la ciudad. Estos fragmentos que crean la separación espacial y el aislamiento social, hacen parte de la realidad urbana que crea una sociedad individualista.

En los procesos segregativos está demostrado que no actúan solamente factores de política o decisiones institucionales. Las estrategias tanto de los productores de vivienda como de los hogares, determinan cambios en la configuración de la ciudad y con ellos, cambios en los niveles de segregación según las escalas geográficas en las que se observe. Los individuos con sus estrategias y sus prácticas residenciales generan mutaciones importantes en la composición social de las áreas urbanas. Igualmente, con la expansión, la metropolización y la formación de múltiples centros en las áreas urbanas, la movilidad de los diferentes grupos se ha convertido en un factor primordial en los nuevos procesos segregativos.

1.1.3. La movilidad urbana diferencial, un generador de diferenciaciones socioespaciales

La movilidad de los individuos y de los hogares ha sido también considerada como una dimensión de la segregación y cada vez más, el estudio de la movilidad es utilizada como una aproximación a la segregación residencial (Lévy & Dureau, 2002). Bien sea que se trate de la “movilidad residencial”, que nos lleva a las estrategias y decisiones residenciales de los miembros de un hogar; o de la “movilidad cotidiana”, que evoca la posibilidad de acceso a los diferentes recursos de la ciudad, el estudio de la movilidad ha permitido avanzar en el conocimiento de la segregación.

Más allá de los factores de distancia geográfica y de la localización de las clases sociales, la segregación, es estudiada como un fenómeno inducido por las circunstancias relativas a la movilidad social y a la movilidad residencial (Brun, 1993). El estudio de las dinámicas residenciales y la movilidad intra e inter-urbanas han puesto en relieve los mecanismos de interacción que determinan las formas de distribución espacial de los grupos sociales (Dureau, Dupont, *et al.*, 2000).

Si bien la segregación residencial hace referencia, en una de sus acepciones a las distancias espaciales entre los diferentes grupos sociales, en su dimensión residencial, la segregación social ha sido abordada también desde el punto de vista de las desigualdades de acceso a los recursos urbanos (los equipamientos colectivos, el transporte, las vías, los comercios, servicios, etc.) por parte de todos los grupos que habitan la ciudad (Pinçon-Charlot, *et al.*, 1981; 1986; Apparicio, Micic, *et al.*, 2004). Esta idea se apoya en la hipótesis de que “*Individuals can inhabit the someplace without living in the same city*”² (Asselin, Dureau, *et al.*, 2005:51; Brun & Lévy, 2000), en el interior de una misma ciudad la movilidad de los individuos es diferencial, no todos los grupos sociales tienen las mismas posibilidades de acceso bien sea por los costos de desplazamiento, la distancia, los medios de transporte, o por razones culturales y sociales, así mismo, no todos los grupos tienen la posibilidad de practicar los mismos espacios de consumo (Brun & Lévy, 2000).

¹ Denominación de los barrios cerrados en Brasil, que significa “la ciudad de los ricos”.

² “Los individuos pueden habitar en el mismo lugar, sin vivir en la misma ciudad” (traducción propia).

En los espacios urbanos actuales, la multiplicación de los centros de actividades y de las redes sociales y de comunicación, han “dividido” de alguna forma las ciudades, y han creado nuevas desigualdades. En Bogotá, la expansión de la ciudad y el incremento de la vivienda peri-urbana hacen cada vez más importante la aproximación del fenómeno segregativo a través de lo que Brun y Bonvalet llaman la capacidad diferenciada que tienen los diversos grupos para movilizarse en su interior (Brun & Bonvalet, 1998).

Bien sea por la intervención de los poderes públicos, por las estrategias de los promotores inmobiliarios o por las prácticas residenciales de los habitantes, la evolución de la segregación residencial es el resultado del movimiento constante que viven las ciudades según los términos utilizados por Dureau, Dupont *et al.*, (2000:5). Sin duda, las aproximaciones del fenómeno por cualquiera de estas vías nos ayudan a avanzar en su comprensión y en su análisis.

Tanto en la literatura francesa como en la latinoamericana sobre la segregación, encontramos las mismas tendencias sobre la dificultad de medir la segregación con el fin de entender mejor este proceso. Se observa que en la literatura latinoamericana hay una tendencia a orientar los fenómenos de diferenciaciones sociales a los procesos de reforma sufridos en la región a partir de la década de los 80. Al respecto, Prêteceille (1995) (quien además ha estudiado las estructuras sociales y urbanas de ciudades e los dos contextos de nuestro análisis: París y Río de Janeiro (1999)), en un estudio en el que analiza las relaciones entre el proceso de globalización – la estructuración económica y el paso de París al estatus de ciudad global – y las tendencias de evolución de la división social; llega a la conclusión que con frecuencia se atribuye a la globalización la fragmentación de la estructura social de las ciudades, sin tener en cuenta la influencia de las políticas económicas y las políticas sociales. En los estudios sobre los dualismos socioespaciales tiende a confundirse globalización y políticas neoliberales (Prêteceille, 1995 :61). La literatura latinoamericana parece estar enfocando sus investigaciones hacia la línea de las políticas neoliberales, más que a la globalización.

Sin embargo, los estudios sobre la movilidad en relación con la segregación en Francia han comenzado desde la década anterior, mientras que en América Latina este enfoque ha sido más tímido y solo empieza a tomar mayor fuerza en los últimos años.

Ahora que hemos visto el estudio que se ha hecho de la segregación en dos contextos diferentes: (las ciudades latinoamericanas y Francia); veremos a continuación las diferentes acepciones que abarca la palabra “segregación”, la cual, según el contexto, ha sido utilizada para describir fenómenos urbanos diversos.

1.2. Los múltiples sentidos de la palabra segregación

La segregación social del espacio, también llamada segregación residencial (Sabatini, 2003) es un tema que ha sido planteado desde la óptica de diferentes disciplinas que se interrogan sobre su definición misma. La complejidad de su contenido ha hecho que se adopten posiciones diferentes.

En este trabajo, nos hemos interesado principalmente por las aproximaciones que han abordado la noción desde el punto de vista de la geografía, la economía, y la sociología urbanas, ya que nuestro estudio implica la necesidad de una aproximación que tome en cuenta tanto el espacio, como los agentes urbanos y sus comportamientos. Sin embargo, otras orientaciones serán pertinentes para enriquecer nuestro análisis.

1.2.1. La utilización de la palabra segregación para designar fenómenos urbanos diversos

J. Brun, quien ha hecho numerosas contribuciones epistemológicas sobre el significado del concepto “segregación”, nos muestra bien la orientación semántica que ha cargado la palabra de connotaciones complejas llevando a una polisemia del término. En todos los casos, el sentido es dado, en gran parte, por el tipo de aproximación que se quiera hacer del tema. Desde luego, no se trata de un concepto unívoco, el término tiene diversas dimensiones y utilizaciones (Brun, 1993).

En su sentido etimológico, la segregación resulta de la acción de separar, de dejar aparte; pero esta idea puede ser entendida de diversas formas (Grafmeyer, 1995). Desde el punto de vista sociológico, la palabra puede significar la ausencia de interacción entre grupos sociales; cuando es evocada en un sentido geográfico, segregación puede referirse a la desigualdad en la distribución de los grupos sociales a través del espacio físico. La presencia de un tipo de segregación, no implica necesariamente la presencia de la otra, no obstante, la segregación geográfica y la segregación sociológica pueden estar correlacionadas (White, 1983).

De manera general, algunos observadores (Brun, 1994; Rhein, 1994; Merlin & Choay, 2000; Roncayolo, 1994) coinciden en considerar que el sentido más tradicional de la palabra segregación nos envía a la imagen del *ghetto*, donde una fracción de la población es relegada dentro de espacios habitacionales estrictamente circunscritos a causa de su condición étnica o racial. Además, para las clases dominantes, esta acción es social y moralmente admisible.

Cuando se habla de segregación urbana, se hace corrientemente para “calificar” las formas más marcadas de división social del espacio (Grafmeyer, 1995). Se ha utilizado entonces para designar los *ghettos* judíos, también para describir los problemas raciales entre grupos étnicos dentro de la sociedad norteamericana y dentro del sistema de *l'apartheid* de Sudáfrica. Es a raíz de estos usos que en muchas ocasiones la palabra es asociada directamente con un sentido de “discriminación”; esta tendencia se observa principalmente en la literatura anglosajona sobre la segregación residencial, escolar o laboral en las áreas metropolitanas norteamericanas (Kain, 1968; Vigdor, 2003). Con el tiempo, el contenido de la palabra ha evolucionado (Madoré, 2004), y ha adquirido nuevos sentidos, en algunos casos más o menos ambiguos, a medida que comienza a designar fenómenos diversos.

Bajo la denominación de “segregados”, también se encuentran espacios marcados en los polos extremos de la escala social, territorios con una fuerte identidad donde la falta de simetría es percibida claramente desde el interior y desde el exterior. Zonas que no tienen fronteras físicas, y divisiones que no son a veces perceptibles a la mirada, pero que son sensibles en función de otras categorías simbólicas.

Roncayolo (1994) presenta dos definiciones que, en su opinión, son opuestas: de un lado, la segregación es vista como distanciamiento expreso, ella formula una discriminación profunda reflejada en las formas espaciales. De otro lado, el autor la define por la desigualdad en la repartición o en las conductas de los individuos o grupos, pero esas diferencias se reflejan en una calificación clara dentro de los espacios urbanos, como por ejemplo el caso de los barrios populares.

Otros hechos urbanos son también incluidos dentro de esta significación. Grafmeyer considera que si se tiene en cuenta la dimensión residencial se pueden encontrar tres usos interdependientes, pero distintos a nivel conceptual, de la noción de segregación. Primero, como acabamos de decirlo, el tema está ligado a las figuras del enclave, de *ghetto*. En una segunda perspectiva, se refiere a la identificación de las diferencias de localización de grupos claramente definidos en función de criterios determinados (la posición social, el origen, la

religión, etc.). El tercer registro pone el acento sobre las desigualdades de acceso de la población (Grafmeyer, 1994), este último registro sobre el cual hablaremos posteriormente, nos parece particularmente importante dentro del contexto de Bogotá.

Esta última definición, nos lleva hacia la noción de segregación en la que la óptica es la localización de la vivienda con respecto a un punto determinado de la ciudad, el centro de la ciudad por ejemplo, o la distancia del domicilio al lugar del trabajo. La segregación evoca la desigualdad en la repartición espacial de los grupos. Pero, la manifestación espacial de esas desigualdades no se hace explícita solamente cuando se mira la situación en el interior de los barrios desfavorecidos, sino también cuando se mira la distancia que los separa de los barrios más favorecidos (Fitoussi, Laurent, *et al.*, 2004).

En Francia, el Centro de Sociología Urbana, dentro de sus ejes de investigación, ha profundizado menos en las distancias espaciales entre los diferentes grupos sociales que en la segregación con respecto al acceso a los bienes ofrecidos por la ciudad en la región parisina. En un estudio con datos de la década de 1970 que pretende conocer la posición asignada a los diversos grupos en la ciudad, pero también en la sociedad misma, se estudia la accesibilidad y los valores de uso de los recursos de la ciudad (Pinçon-Charlot et Rendu, 1981). Gracias a este estudio, los autores llegaron a la conclusión que los grupos de bajos ingresos se encuentran en desventaja en el momento de escoger su espacio de habitación, y son relegados a los espacios más lejanos y de menor calidad.

Por otro lado, para Brun (1994), la palabra es empleada para designar todo grupo de personas que se encuentra aislado, voluntaria o involuntariamente, del cuerpo social (Pinçon, 1989). Sin embargo, a nuestro modo de ver, en las situaciones de las zonas residenciales de alto nivel, en las cuales los grupos de población de altos ingresos se aíslan ellos mismos no deberían denominarse segregación. De un lado, los problemas de esas zonas residenciales no son equiparables con aquellos de los barrios marginales; además, los espacios privados de las clases favorecidas son diferentes de los barrios de exclusión a causa de sus procesos de formación, dado que los habitantes de los primeros han escogido libremente habitar allí, mientras que los segundos, en la mayoría de los casos, están obligados bien sea por las restricciones del mercado, o por la exclusión impuesta por las poblaciones dominantes.

Con el fin de hacer una diferenciación con la segregación, al referirnos a este último fenómeno, hablaremos más bien de procesos de "agregación". Otros autores hablan de procesos de *secesión* y ven el hecho como un movimiento de alguna forma inverso a aquel de la segregación propiamente dicha (Prevot Schapira, 1999).

La segregación también es vista como la separación y la exclusión de los individuos y de los grupos considerados como los más débiles en el interior de una comunidad, con dos objetivos opuestos: de un lado, la voluntad de aislar a los grupos más desfavorecidos con el fin de protegerlos de los abusos del resto del tejido social; y del otro, la segregación como medida de protección de la sociedad dominante contra los elementos susceptibles de debilitarla (Bernard, 1994).

Entre esas dos razones opuestas, la primera tendría una connotación positiva. Al respecto, Chamboredon y Lemaire (1970), en su análisis sobre la diversidad en las clases sociales de los habitantes de los grandes inmuebles en la región parisina en 1970, nos muestran claramente las dificultades de integración que puede traer la "*mixité sociale*", especialmente para las poblaciones de más escasos recursos. No obstante, un problema puede presentarse: ¿qué es lo que el grupo "protector" considera como lo más conveniente para el otro grupo en cuestión? Con respecto a la segunda razón, una de las causas de las medidas de "separación" es el miedo que inspira el grupo aislado al grupo dominante. Es un rechazo de contacto, bien sea para evitar las mezclas culturales y/o raciales (el mestizaje), bien sea para evitar la confusión, o bien para

evitar la pérdida de su propia identidad (Brun, 1994). A nuestro juicio, “evitar la confusión”, sería una de las razones por las cuales en las ciudades latinoamericanas se presenta la división social del espacio, pues los grupos de mayores ingresos la utilizan como mecanismo para diferenciarse de aquellos de menores ingresos (Jaramillo, 1999).

Con el fin de aclarar nuestro punto de vista frente a la segregación residencial, vamos a comenzar por delimitar los escenarios urbanos que, a nuestro modo de ver, son los más apropiados para la utilización del término segregación.

1.2.2. Delimitación de la noción de segregación

En el enfoque dado en nuestro trabajo al término segregación, creemos, como Sabatini (2003) que la segregación residencial es un proceso, no una situación; y es un fenómeno, no un problema que viven los espacios urbanos. El uso de la palabra generalmente está rodeado de connotaciones peyorativas y negativas, nosotros pretendemos abordarlo como un fenómeno que afecta las ciudades, que puede incrementar las diferenciaciones sociales, pero que no en todos los casos debe ser visto como negativo.

La segregación en todo momento será tratada en su aspecto espacial. En los estudios sobre las ciudades latinoamericanas “la importancia del factor socioeconómico y de las inequidades existentes en la región en este plano han convertido a la segregación residencial en virtual sinónimo de polarización social o exclusión, perdiendo de vista la especificidad espacial que le es consustancial” (Sabatini, 1999, citado por Rodríguez, 2001:12). Nos separamos de la hipótesis que afirma que las desigualdades sociales conllevan sistemáticamente desigualdades espaciales, no obstante, sí creemos que puede ser un factor catalizador.

M. Castells en su libro *La question urbaine* (1972), define la segregación como “*la tendance à l’organisation de l’espace en zones à forte homogénéité sociale interne et à forte disparité sociale entre elles, cette disparité étant comprise non seulement en termes de différence, mais de hiérarchie*”¹ (Castells, 1972, citado por Merlin & Choay, 2000 :761). Esta definición se aproxima a nuestros propósitos, pues tiene en consideración la marca de las diferencias sociales que se reflejan en el espacio urbano, que es importante en nuestra investigación.

Así mismo, la definición no incluye *de facto* la distancia espacial, en general, la idea de “distancia espacial” entre los grupos sociales está presente en diferentes acepciones de la segregación residencial (Grafmeyer, 1994)², lo cual, a nuestro modo de ver, puede ser relativo en la realidad actual de las ciudades latinoamericanas, en las que como ya mencionamos se han presenciado nuevos procesos de segregación a escala micro espacial, que permiten cierto grado de proximidad espacial entre los grupos implicados. Esta proximidad, no implica sin embargo, que no exista una “distinción espacial” entre las áreas de residencia de los grupos de población (Brun, 1994:22; Dureau, Barbary, *et al.*, 2004); tampoco excluye la “separación física”, pues a pesar de la existencia de una proximidad espacial, pueden existir fronteras físicas – como los conjuntos cerrados para clases medias implantados en sectores ocupados tradicionalmente por grupos pobres (Sabatini, 2000; Dureau, 2000a) –, culturales y sociales (Chamboredon & Lemaire,

¹ “La tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, comprendida esta disparidad no solamente en términos de diferencia, sino de jerarquía” (traducción propia).

² “Quelle que soit l’acception précise du terme, la ségrégation est toujours à la fois un fait social de mise à distance et une séparation physique” (Grafmeyer, 1994 :86) : “cualquiera que sea la acepción precisa del término, la segregación es siempre a la vez un hecho social de distanciamiento y una separación física” (traducción propia).

1970), o simbólicas que separan a los diferentes grupos. Por consiguiente hablaremos de “distinción espacial” y “separación física”, más no necesariamente de “distancia física”.

La problemática de la segregación pone así en juego las relaciones que los fenómenos de proximidad y de distancias sociales tienen con su eventual traducción en el espacio. No se debe deducir que la distribución de los grupos en el espacio físico es el único indicador de distancia o proximidad, la segregación no significa una simple distancia geométrica (Roncayolo, 1997). Al respecto, Park nos recuerda que las relaciones humanas pueden ser analizadas de una u otra forma en términos de distancia, sin embargo, *“l'espace n'est pas le seul obstacle à la communication et la distance sociale n'est pas toujours mesurable de façon adéquate en termes purement physiques”*¹ (Park, 1926:198). En efecto, la proximidad física no es garantía de una proximidad social entre diferentes grupos (Chamboredon & Lemaire, 1970:18).

La segregación residencial se refiere a una forma, más o menos institucionalizada, de distancia social que se traduce por una separación en el espacio. *“Les phénomènes désignés par le terme impliquent toujours des formes d'inégale distribution de groupes de population dans l'espace, formes considérées comme révélateurs, mais aussi comme facteurs de pathologies tant sociales que spatiales”*² (Brun & Levy, 2000 :229).

Para aproximarnos más a nuestro interés, de acuerdo con Sabatini, la segregación residencial requiere una definición compleja, en la que se integren varias dimensiones: “i.) el grado de concentración espacial de los grupos sociales; ii.) La homogeneidad social que presentan las distintas áreas internas de las ciudades; y iii.) El prestigio (o desprestigio) social de las distintas áreas o barrios de cada ciudad. Las dos primeras son las dimensiones objetivas de la segregación” (Sabatini, 2003:11), la tercera es subjetiva. Esta definición es acorde con nuestro trabajo, pues nuestro objetivo apunta a observar estas tres dimensiones, las dos “objetivas” a través de una aproximación cuantitativa con la ayuda de los índices de segregación y del análisis espacial; y la tercera, la “subjetiva”, con un análisis cualitativo a través de las representaciones sociales, y con el fin de analizar las relaciones entre las tres.

Pero debemos agregar a esta, la última acepción propuesta por Grafmeyer (1994), de la que hablamos en la sección precedente, aquella que marca la importancia sobre las desigualdades de acceso de los diferentes grupos a los bienes materiales y simbólicos de la ciudad. Este último registro, implica una nueva visión de la segregación residencial que toma en consideración tanto la movilidad de los habitantes de la ciudad, como su capacidad de relacionarse con los miembros de otros grupos sociales en sus diferentes prácticas espaciales.

Dentro de las desigualdades espaciales, la distancia y las posibilidades de acceso entre los grupos de la población a los equipamientos colectivos, juegan un papel importante. Es por ello que consideramos necesario agregar a la definición de Sabatini una cuarta dimensión que resulta primordial en la nueva configuración de las áreas metropolitanas: el acceso diferencial a los recursos urbanos por parte de las diferentes categorías de la población (Asselin, Dureau *et al.*, 2005).

La noción de segregación entonces se aplica para designar las configuraciones espaciales dentro de las cuales son perceptibles, a cualquier escala, desigualdades espaciales dentro de la composición de la población de acuerdo con diversos criterios sociales (Brun, 1994) (clase, profesión, nivel de calificación, ingreso, origen geográfico o étnico), o demográficos (edad, sexo, tamaño del hogar etc.), así como la densidad de la población dentro de los diferentes espacios

¹ “El espacio no es el único obstáculo a la comunicación y la distancia social no puede siempre medirse de forma adecuada en términos puramente físicos” (traducción propia).

² “Los fenómenos designados por el término siempre implican formas de la distribución desigual de los grupos de población en el espacio, formas consideradas como reveladoras, pero también como factores de patologías tanto sociales como espaciales” (traducción propia).

residenciales de la ciudad y el acceso que tienen a los recursos urbanos. En nuestro caso, tendremos la vivienda como el punto de referencia para localizar espacialmente a los grupos sociales, por lo cual usaremos el término de “segregación residencial”; pero nos limitaremos a los contrastes espaciales con criterios socio-económicos, es por ello que también hablamos de la “segregación socioespacial” o “divisiones sociales del espacio urbano”, los tres términos serán utilizados indistintamente para referirnos al mismo fenómeno.

1.2.3. Bogotá, ¿una ciudad fragmentada, segregada o con divisiones sociales del espacio?

Así como la palabra segregación es utilizada para describir diversos fenómenos urbanos, varios términos son también utilizados para describir nuevas situaciones urbanas aparentemente similares.

Por un lado encontramos el término de “fragmentación espacial”, una noción mal consolidada en la investigación urbana (Dorier-Apprill, 2001), ya que su utilización no ha sido unificada. Es el caso del manejo de esta palabra entre la comunidad científica brasilera, en donde, según Vidal, se utiliza para definir las nuevas situaciones de las “ciudades en crisis”, el autor nos muestra cómo aun no se ha llegado a la conceptualización de la noción, sino a un paradigma de las nuevas discusiones sobre la cuestión urbana (Vidal, 1994).

Este término, surgido dentro de la línea modernista tras los aportes de la sociología norteamericana (Vidal, 1994; Bénil, 2001; Janoschka, 2002), ha sido trasladado al análisis urbano de diversos tipos de organización socioespacial. En algunas perspectivas, esta noción es reducida a la especialización social de los lugares, pero asignando la existencia de una confrontación cada vez más cercana y visible y entre zonas de riqueza y de pobreza (Dorier-Apprill, 2001), esta confrontación conlleva un cierto “desorden” urbano. Es decir, con esta noción se quiere describir y explicar un nuevo tipo de “des-organización” socioespacial de la ciudad.

El término fragmentación espacial trae detrás de sí, la idea de “discontinuidad espacial”, tal discontinuidad es reforzada por la idea de disolución de los lazos entre grupos sociales (Bénil, 2001), trayendo como consecuencia una ruptura de la ciudad en “pedazos”, independientes, sin integración y con desigualdad en sus relaciones (Dorier-Apprill, 2001).

A propósito, creemos que un análisis bajo la óptica de la fragmentación implica una consideración de la escala espacial (Vidal, 1994; Bénil, 2001). La naturaleza de los “fragmentos” no es la misma si analizamos las divisiones existentes en el interior de un área metropolitana, que cuando lo hacemos a nivel micro-local.

A una escala fina, el fenómeno de la difusión de complejos de vivienda cerrados en las ciudades latinoamericanas es considerado por algunos autores como un signo de fragmentación del área urbana y de desintegración social. Sería el caso de Buenos Aires (Thuillier, 1998; Prévôt-Schapira, 2000), como en muchas otras grandes aglomeraciones de la región, en donde las fronteras físicas que dividen los espacios residenciales son analizadas en términos de “fragmentación social de espacio urbano”. A este respecto y refiriéndose al caso francés, Navez-Bouchanine (1998) considera que estos conjuntos residenciales generan una ruptura de los lazos sociales, pues se convierten en nuevos territorios que con fuerte connotación identitaria social, económica o culturalmente componen el rompecabezas de la sociedad urbana.

Igualmente, la inmovilidad relativa de la población ha sido descrita a través de la fragmentación. La inmovilidad de los más pobres (quienes son los que no pueden asumir altos costos de transporte), generaría una cierta desintegración de la población, fomentada en una

“incomunicación” que crea fragmentos de ciudad sin relaciones sociales o económicas (Vidal, 1994). A nuestro modo de ver, más que fragmentación, sería apropiado hablar en términos de integración *versus* desintegración espacial. En el mismo sentido, esta idea se traduce en la accesibilidad a la ciudad que ya hemos explicado, en este caso, de nuevo, consideramos que se trata de una de las dimensiones del término “segregación residencial”.

Bajo esta óptica, el término fragmentación nos parece inapropiado para definir las diferenciaciones sociales en los espacios residenciales de Bogotá, que si bien no pueden negarse, no llegan a niveles que permitan definir la ciudad como “discontinua”, como veremos más adelante (Capítulo 4). Si la fragmentación describe la imagen de los pedazos desintegrados de la ciudad, no podemos olvidar que “*un tissu social fragmenté ne signifie pas qu’il n’y ait pas de communication entre les divers fragments*”¹ (Vidal, 1994:169), y creemos que este no es el caso de Bogotá².

De hecho, si bien nuestro estudio no profundiza en las relaciones sociales existentes entre los diferentes grupos de población, creemos que no se llega al punto de poder afirmar que en Bogotá exista una ausencia total de lazos sociales entre los ocupantes de diversos “fragmentos” espaciales, incluso en los casos de diferenciación socioespacial a la escala espacial más fina. En efecto, la ciudad de Bogotá ha visto aumentar el número de conjuntos cerrados, pero como vimos anteriormente, nos resulta más apropiado el término de “segregación a escala micro”; utilizando las palabras de Prévôt-Schapira, no podemos hablar de “*une société en archipel*” (Prévôt-Schapira, 2000:352).

Al otro extremo encontramos el término “división social del espacio”. Algunos autores consideran que la utilización de la palabra segregación es inadaptada para describir la expresión espacial de las divisiones sociales (Duhau, 2003). La palabra segregación parece ser un término fuerte, pues llevaría implícita la adopción de medidas coercitivas, la exclusión forzada de un grupo determinado. En efecto esa es la acepción primaria de la segregación, pero en la investigación urbana actual francesa, y creemos que también la latinoamericana, se ha pasado a un contenido mucho más extenso (Madoré, 2004). Como ya explicamos, en la literatura actual del estudio urbano, la noción de segregación no abarca exclusivamente la imagen del *gheto* judío, o del apartheid, esta es solo la denominación más extrema.

Para nosotros, al contrario, la “segregación residencial” es el término más apropiado en el área metropolitana de Bogotá; hablar de división social del espacio por sí sola, excluiría la noción de movilidad y de accesibilidad que nos parece tan necesaria en este estudio de caso. Si bien, los alcances de nuestro estudio no nos permiten evaluar y ahondar en la movilidad y la accesibilidad de la población bogotana, partimos de la base de su importancia y no queremos relegarlo dentro de la definición adoptada. La división social del espacio debe ser juzgada en términos de movimiento (Roncayolo, 2002), pues lo que queremos es analizar un proceso que no es estático.

Por otro lado, la división social del espacio tiene como elemento central la característica de ser la expresión espacial de la estructura jerárquica de grupos sociales; para nosotros, la segregación residencial no se refiere de manera exclusiva a ellas.

Como ya explicamos, utilizaremos indistintamente los términos “segregación residencial” y “división social del espacio”, pero queremos dejar claro que este último es utilizado como sinónimo del primero, incluyendo la idea de movilidad.

¹ “Un tejido social fragmentado no significa que no haya comunicación entre los diversos fragmentos” (traducción propia).

² En Bogotá el tema de las relaciones económicas y sociales entre los diferentes grupos que ocupan sectores diferenciados, no ha sido lo suficientemente estudiado como para afirmar la inexistencia de “comunicación entre los fragmentos”.

Una vez planteado nuestro punto de vista con respecto a la segregación, pasamos a la relación existente entre esta y el mercado de vivienda.

2. El mercado de vivienda: los agentes y sus comportamientos

En nuestro trabajo asumimos que la segregación residencial es un resultado de las acciones de los diferentes agentes que intervienen en la producción y transformación de la ciudad. Hablamos de “agentes”, y así los haremos a lo largo de nuestra investigación, para diferenciarlos del término “actores urbanos”, los cuales serían caracterizados por estar implicados en un juego de roles, en el que participan con un papel específico frente a los demás actores (Grafmeyer, 1995). Los agentes, que pueden ser individuales o colectivos, no conocen necesariamente las acciones de los demás individuos, por consiguiente, no siempre actúan en función de estas. Sus acciones son independientes y su agregación genera resultados colectivos sin que previamente estén relacionadas entre sí.

En la construcción de vivienda participan numerosos agentes: arquitectos, constructores individuales, promotores-constructores, intermediarios financieros, compradores. La diversidad de agentes y la complejidad de las relaciones que se tejen entre ellos se imponen como uno de los trazos que marcan la evolución de los mercados de vivienda (Coloos, 1995).

Los principales elementos de nuestra aproximación serán la vivienda y los agentes que la producen. Estudiaremos así las razones por las que pueden ser asociados a los procesos de segregación.

2.1. La vivienda y sus características: de lo individual a lo colectivo

La vivienda ha sido centro de polémicas sobre la economía de mercado, sobre las relaciones entre la libre empresa, la propiedad privada, el Estado y las entidades territoriales (Ascher, 1995). También ha sido objeto de las reflexiones relativas a la diferenciación social y la evolución del modo de vida y de la familia.

Consideramos que la forma como se aborde la problemática que se haga de la vivienda se relaciona estrechamente con el concepto que se tenga de esta. Existen dos visiones complementarias que son importantes para nuestro trabajo: la visión de la vivienda como bien económico (con ciertas características especiales) que se intercambia en el mercado; y la visión de la vivienda como un objeto social, con funciones, vitales para la sociedad, que representan una problemática de carácter social, económico, patrimonial, afectivo, ideológico y político.

2.1.1. La vivienda como bien económico particular

Desde la óptica de la economía, hoy en día parece muy natural que la vivienda pueda ser comprada y vendida. No obstante, dicho acto presupone una forma de propiedad establecida después de siglos de luchas sociales. Un largo proceso de debilitación de las relaciones sociales que tenía la vivienda separada del mercado, han transformado progresivamente dicho bien en una mercancía y en un capital (Topalov, 1987).

Como lo explica Muillart (1998), para algunos economistas, la vivienda es un bien como cualquier otro que se intercambia en el mercado. Se considera la vivienda como comparable a

cualquier otro bien económico y no debería ser excluida de las leyes de la competencia perfecta: la vivienda es un bien durable, es un bien de inversión, y presenta una fuerte dimensión social, no obstante, otros bienes presentan estas mismas características y no por ello son considerados como bienes “particulares”.

Por el contrario, otros autores estiman que la vivienda no puede ser considerada como una mercancía como cualquier otra, sus especificidades y la dimensión social que ella integra, exigen que sea observada bajo una óptica más extensa.

Si bien la vivienda es un bien que se intercambia en el mercado, la estrecha relación que tiene con el espacio, hace de ella un bien diferente de los otros (Brun & Bonvalet, 1998). La vivienda es un “bien particular” que presenta características específicas que lo excluyen del campo de los bienes “banales”.

- *La vivienda es un bien complejo y heterogéneo*

La vivienda está dotada de atributos que la vuelven compleja, que la convierten en un bien particular, pues ninguna vivienda es igual a otra (Mouillart, 1995), de hecho, por factores sociológicos y psicológicos, la evolución del valor de una vivienda no obedece a las reglas económicas usuales (Lévy, 2002).

Las viviendas difieren entre sí por sus características relativas al terreno (la calidad del terreno, la naturaleza de la tierra, la superficie, la configuración etc.), su situación específica (el barrio, la proximidad a los equipamientos, composición social y nivel de vida de los vecinos, etc.), y su situación general (situación económica, fiscal, política del inmueble y del espacio geográfico en el que se encuentra: departamento, ciudad); y aquellas relativas a la construcción y al inmueble en sí mismo (materiales, arquitectura, superficie, su grado de confort, su edad, el piso en el que se sitúa) (Mouillart, 1998). Al respecto, dos viviendas pueden tener el mismo valor de alquiler, a pesar de que no se trata de un mismo producto (Granelle, 1998b). Esta idea no fue retenida al principio por el análisis económico de la vivienda. De esta forma, se suponía que en situación de equilibrio entre la oferta y la demanda, como lo precisa Granelle, el precio por unidad de servicio “vivienda” era el mismo en todas las unidades de vivienda. Pero su heterogeneidad radica además en su condición de bien de inversión, bien de financiación y bien de primera necesidad, de las cuales hablaremos más adelante.

- *La durabilidad de la vivienda*

La vivienda se regula bajo una lógica de uso de alta durabilidad (Topalov, 1987). La característica de durabilidad puede ser relativa, pues está determinada en gran parte por la solidez de la construcción misma, y esta varía en función del desarrollo tecnológico (Vincent, 1986). Más allá de las especificaciones técnicas de los inmuebles, en general, creemos que el bien en sí mismo se puede catalogar como durable. En efecto, aunque su duración de vida es variable, en general sobrepasa la de una vida humana (Grafmeyer, 1995). La vivienda es uno de los bienes que presentan la más larga duración de vida económica, lo cual nos conduce a distinguir entre el stock – la vivienda misma –, y los flujos de servicios que pueden intercambiarse ellos mismos y que cada bien es capaz de producir durante varios períodos sucesivos (Mouillart, 1998). La producción de servicios que son consumidos por su propietario, o que pueden cambiarse en el mercado, también clasifican a la vivienda en la categoría de bienes de inversión.

- *El rol patrimonial de la vivienda como activo real* (Granelle, 1998b)

Su rol patrimonial se deriva directamente de la durabilidad. La vivienda es un elemento esencial del patrimonio de los hogares (Granelle, 1998b). Dado que es un activo patrimonial real, los rendimientos pueden ser comparados por un inversionista dentro de una lógica de elección de portafolio cuyo rendimiento puede ser asimilado a aquel de los activos financieros (Granelle, 1997; Mouillart, 1998).

- *Bien inmueble*

Otra característica de la vivienda proviene de su inmovilidad en el espacio, es decir es construida sobre un terreno que no es reproducible (Topalov, 1987). La vivienda es, por naturaleza un bien “localizado”, por lo tanto, un hogar no compra solamente una vivienda, sino también una localización. Esta especificidad puede ser retenida dentro del análisis de la heterogeneidad de la vivienda o ser objeto de un tratamiento aparte dentro del marco de la teoría de las ventajas diferenciales de la localización (Granelle, 1998b).

Finalmente, la vivienda se caracteriza también por los elevados costos de transacción, pues de forma general, un bien inmobiliario es un activo de poca liquidez en comparación con otros activos financieros; esto, debido a varios factores: la información imperfecta, la influencia de importantes variables reglamentarias y la dimensión de las intervenciones públicas.

De su condición de bien particular, se derivan atributos que le atribuyen una dimensión social y la convierten en un “bien necesario”.

2.1.2. La dimensión social de la vivienda: hábitat y lugar de prácticas sociales

Si partimos de la idea de que todo bien económico es, por definición, un objeto creado por el trabajo, y que corresponde a una necesidad de la sociedad, podemos ir más lejos y entrar en el dominio de la vivienda a través del estudio de A. Lipietz, quien afirma: “*on peut analyser un bien de deux façons : comme besoin à satisfaire, comme produit à écouler*”¹ (Lipietz, 1974:40).

Cuando se habla de vivienda, ¿se trata de un producto o una necesidad? Lipietz considera que desde el punto de vista del proceso de trabajo que finaliza en un bien, la vivienda como “*emplacement*” no es un producto. Para el autor, la vivienda es fundamentalmente una necesidad relativamente autónoma, si se considera su lugar estratégico en la economía mundial y su papel en la formación social; papel tanto económico como político e ideológico (Lipietz, 1974).

La vivienda como “lugar de habitación” es, en primer lugar, un refugio donde la complejidad de los servicios e instalaciones permiten protegerse de las agresiones exteriores. En segundo lugar, la vivienda es por excelencia el lugar de la vida privada. Finalmente, la vivienda asegura también un lazo de unión con el conjunto del espacio social (Granelle 1998b). La vivienda a través de su localización induce las modalidades de inserción social de sus ocupantes. Este elemento final sitúa la vivienda en los temas de división social del espacio o de marca social del espacio, aspectos sobre los cuales volveremos más adelante.

¹ “Se puede analizar un bien de dos formas: como necesidad para satisfacer, como producto para poner en circulación” (traducción propia).

Recuadro 1.1 - Definiciones del bien vivienda

Se han dado múltiples definiciones de la vivienda, que varían según el objeto de estudio y la óptica de análisis bajo la cual se quiera estudiar:

En un trabajo en el que trata de encontrar los factores que influye en el precio de la vivienda, Vincent utiliza la definición dada por la ley francesa de 1965 sobre la organización de la propiedad de vivienda: "*Le logement est un bien immobilier, résultant sur le plan matériel de l'imbrication d'un sol et d'une construction*"¹ (Vincent, 1986:4). Sin embargo nos parece una aproximación demasiado estática, pues es una definición que no considera ni el aspecto humano, ni el aspecto social.

Thomas, ofrece en una definición más rica desde el punto de vista económico, dice que la vivienda "*est à la fois un bien que l'on produit et que l'on répare ou améliore, un service que l'on utilise, un puissant motif d'épargne, un poids lourd de la sphère financière et un bien social donnant lieu à un volume de transferts considérable*"² (Thomas, 1998 :161).

Dard y Kaufmann adoptan una posición, según ellos lejana de las visiones estáticas, según la cual es necesario adoptar la vivienda "*comme un lieu organisé par la circulation de personnes, de biens, d'activités, de communications, comme un lieu continûment recomposé par la production d'échanges entre l'intérieur et l'extérieur*"³ (Dard & Kaufmann in: Ascher, 1995 :41).

Topalov, en su estudio sobre la vivienda en Francia (Topalov, 1987), trata de mostrar los efectos que tienen los cambios en las formas de producción en los valores de uso, los valores de intercambio. Ya que su interés radica principalmente en las formas de producción y propiedad de la vivienda, el autor no se interesa por el estudio del "hábitat", es decir, "*le logement dans la ville en tant qu'espace concret de pratiques sociales*"⁴ (Topalov, 1987:15). En dicho estudio, se aborda la vivienda como mercancía, y la mercancía como una relación social. En este sentido, la vivienda no es definida a partir de su existencia misma: "*l'unité que constituent la famille nucléaire moderne et les quatre murs qui l'enferment, unité séparée à la fois des espaces du travail salarié et des communautés plus vastes de la parentèle, de la rue ou du quartier, du métier ou de l'entreprise*"⁵ (Topalov, 1987:15). La vivienda mercancía es definida como un edificio, producto del trabajo realizado en la industria de la construcción destinado a dicho grupo social.

A partir de tales postulados, Lipietz, en una posición neomarxista, define la mercancía-vivienda como una "*unité de valeur d'usage et de valeur d'échange, pris en charge par le capital promotionnel comme productif de plus-value*"⁶ (Lipietz, 1974:46).

Desde textos jurídicos que reglamentan la planeación urbana de Bogotá, encontramos dos definiciones:

"Vivienda: Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia" (Acuerdo N° 7, 1979: artículo 11).

Para la Alcaldía de Bogotá en 1971 la vivienda debe ser definida, no solo como un producto físico, sino como un "sistema de relaciones entre el habitante y su medio ambiente residencial" (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 1971:4(anexos)), por eso, su importancia radica en el uso que cada familia haga de las funciones básicas de su vivienda en cuanto a la localización, tenencia y materiales, en función de sus necesidades.

¹ "La vivienda es un bien inmobiliario, resultante en el plano material de la imbricación de un suelo y de una construcción" (traducción propia).

² "Es a la vez un bien que se produce y que se repara o mejora, un servicio que se utiliza, un poderoso motivo de ahorro, un peso pesado de la esfera financiera y un bien social que da lugar a un volumen de transferencias considerable" (traducción propia).

³ "Como un lugar organizado por la circulación de personas, de bienes, de actividades, de comunicaciones, como un lugar continuamente recompuesto por la producción de intercambios entre el interior y el exterior" (traducción propia).

⁴ "La vivienda en la ciudad como un espacio concreto de prácticas sociales" (traducción propia).

⁵ "La unidad que constituyen la familia nuclear y los cuatro muros que la encierran, unidad separada a la vez de los espacios de trabajo asalariado y de las comunidades más amplias de la parentela, de la calle o del barrio, del empleo de la empresa" (traducción propia).

⁶ "Unidad de valor de uso y de valor de cambio, tomados en cuenta por el capital promocional como productivo de plusvalía" (traducción propia).

En efecto, la vivienda no puede limitarse exclusivamente a la casa o “interioridad” (“los cuatro muros” de los que habla Topalov (1987)) (Recuadro 1.1), sino que debe prolongarse a los aspectos de la “exterioridad” o su entorno, es decir, la vivienda se extiende desde la dimensión que otorga protección, abrigo y descanso hasta aquellos elementos que dan las bases para la satisfacción de los hombres, aquello que permite el desarrollo y la interacción social.

Bajo esta óptica, el mercado de vivienda es un dominio apropiado para analizar el sistema de relaciones sociales. La estrecha relación que tiene con el espacio hace que el valor económico de la vivienda y el prestigio de su ubicación sean interdependientes. La importancia que le atribuyen sus ocupantes, el lugar que tiene en la construcción y evolución de su identidad social son difíciles de comprender si no se tiene en consideración su localización y su entorno.

La Constitución colombiana plantea que “todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna” (Artículo 51); pero ¿qué es una vivienda digna? Si ésta se adecua a las características de interioridad y exterioridad que acabamos de plantear, debe decirse que la “dignidad” de la vivienda debe contemplar no solo la calidad física, la comodidad, etc., sino también la relación con el entorno, lo que se refleja en la potencialidad de construir ciudad. La vivienda es uno de los elementos constitutivos de la ciudad, es un hecho colectivo y las condiciones de vivienda digna tienen que ver con su interrelación con las diferentes oportunidades que brinda la ciudad.

La vivienda debe responder a un gran número de necesidades: es un espacio de libertad; asegura una vida social que hace posible la complejidad de su entorno; es el reflejo del estatus social que le confieren su tenencia, su apariencia, su arquitectura, la naturaleza de sus materiales, etc. (Mouillart, 1998).

La vivienda es también un factor de desarrollo social y económico que puede ser utilizado como medida para disminuir la pobreza, para reactivar la economía, y generar empleo, en la medida en que es un medio de subsistencia necesario para la reproducción de la fuerza de trabajo (Molina, 1979). Esto le asigna también una dimensión política: en un país como Colombia, las políticas de vivienda se han utilizado como mecanismo para impulsar la economía del país (Capítulo 3), no por ello dichas políticas han sido eficaces a nivel social “la política de vivienda se ha concebido durante los últimos veinte años más como una política de financiación de la vivienda que como una política de vivienda integral, y los efectos de esta opción se sienten sobre todo en el terreno de la vivienda social” (Gastelbondo A., 2003:44).

Consideraremos la vivienda como “la institución social que permite habitar” (Fresneda, 1998:302), es un elemento que facilita la identidad individual dentro de una comunidad. La vivienda se convierte así en el micro-cosmos que permite el arraigo del individuo a la sociedad, pues se constituye en el núcleo inicial y referente fundamental del sistema de relaciones espaciales (Fresneda, 1998:302).

Si bien, en nuestro análisis es importante considerar la vivienda como bien económico, ya que se encuentra en medio de la relación productor-consumidor, no es suficiente, pues es un bien con profundas implicaciones sociales, que debe responder a una necesidad social. Las prácticas de los productores de vivienda, la distribución de la población en las áreas residenciales, y las representaciones que de esa distribución tienen los productores, conciernen un aspecto social muy importante. Nosotros nos aproximaremos a la vivienda como espacio de prácticas sociales.

2.2. La producción y la compra de vivienda: su rol en la dinámica del mercado y su relación con las divisiones sociales

La vivienda siempre ha estado en medio de las reflexiones sobre la diferenciación social. Cuando se habla de desigualdades sociales con respecto a la vivienda, se aborda el tema del déficit (cualitativo y/o cuantitativo) de vivienda, o de los atributos físicos de la vivienda (calidad, tamaño, confort), y el hacinamiento. En la problemática actual, junto con los atributos físicos de la vivienda, la inaccesibilidad a ella de una gran parte de la población, y su repartición en el espacio urbano plantean nuevos cuestionamientos. ¿Cuál es el origen de esta exclusión? ¿Es el sistema el que excluye? ¿Los mercados y las instituciones contribuyen a la concentración espacial de ciertos grupos de la población? (Ascher, 1995).

En el mercado de vivienda, el valor de los bienes y servicios que se determinan en el mercado, no depende solamente de sus costos de producción (Vincent, 1986). El valor depende en gran parte de su particularidad relativa, de su situación específica y general, así como de la solvencia de la demanda. Tampoco podemos olvidar el valor simbólico asignado a las viviendas como consecuencia del prestigio de sus habitantes, o de la imagen objetiva o subjetiva del lugar donde se localice.

El desarrollo y la dinámica del mercado de vivienda están estrechamente relacionados con el crecimiento de las ciudades, así mismo la dimensión espacial de estas se encuentra en buena medida definida por aquellos que intervienen en la producción de vivienda, lo que los constituye en protagonistas esenciales del proceso de construcción en la ciudad. Existe por tanto una relación de doble vía entre la ciudad como espacio característico de la sociedad contemporánea y el mercado de vivienda. La ciudad y su dinámica influyen en el comportamiento del sector de la vivienda, y este a su turno participa en su configuración espacial (Manrique, 2002).

Así mismo, las estrategias residenciales de los hogares pueden tener efectos segregativos, como consecuencia del deseo de algunos individuos de separarse voluntariamente de otros, o simplemente, como resultado de los efectos del mercado que llevan a una separación en función de los ingresos y las preferencias de los hogares (Tutin, 2005, citado por Dureau & Giroud, 2005).

En este punto, tenemos que volver a reflexionar sobre la característica de heterogeneidad de la vivienda donde la localización residencial es un tema importante. ¿Cuáles son las implicaciones de esta característica en el mercado mismo? ¿Cómo ésta puede actuar sobre el proceso de la segregación residencial?

2.2.1. La segmentación del mercado, un fenómeno reforzado por la estratificación socioeconómica y el aumento del stock de vivienda

El mercado, y no solo el bien “vivienda”, es profundamente heterogéneo. Los precios y los valores de uso en el mercado de vivienda son diversos, pues se encuentra en un espacio que es en sí mismo socialmente segmentado. Topalov considera que esta característica no es el resultado de las propiedades intrínsecas de la mercancía “vivienda”, sino de la diferenciación de la demanda solvente, y de las formas de producción y de aprovisionamiento de los mercados (Topalov, 1987).

En ausencia de intervenciones exteriores que busquen regular su funcionamiento, los mercados de bienes heterogéneos siguen un modelo particular. Lejos del esquema de competencia perfecta que realiza una asignación mínima de recursos en el tiempo y en el espacio, los mercados de vivienda son, en efecto, segmentados. El precio y los alquileres constituyen la expresión de una búsqueda de diferenciación de clientela y de productos por parte de los productores, mientras que los consumidores (según sus posibilidades de decisiones residenciales, como veremos más adelante) se encuentran en una situación en la que pueden constituir espacios homogéneos y de situaciones de segregación (Mouillart, 1998; Parias, 2001). Al mismo tiempo, la naturaleza del funcionamiento de los mercados tiende a favorecer la constitución de espacios jerarquizados según el nivel de ingresos del hogar que ocupa la vivienda. La discriminación de la clientela que caracteriza un modo de funcionamiento similar, se encuentra en el origen de mecanismos segregativos.

Los productores determinan las características de la demanda susceptible de estar interesada por los bienes y servicios propuestos, teniendo en cuenta las especificidades de los mismos. En función del poder de pago de los posibles compradores, los productores determinan los precios a los cuales propondrán tales bienes y servicios (Mouillart, 1998). Se trata de un juego de agentes económicos y políticos que predetermina socialmente la oferta (y también la demanda) de la vivienda en los procesos segregativos (Madoré, 1998).

Bogotá no es la excepción, el mercado de vivienda es segmentado y los productores de vivienda construyen en función de la posible clientela (Parias, 2001). A esto se suma un factor que influye en la división social del espacio de la ciudad, se trata del sistema de “estratificación socioeconómica” (Capítulo 5, Recuadro 5.2) que asigna un estrato a cada vivienda, en función de las características físicas de la misma y de las características del entorno, para determinar el “supuesto” nivel económico de sus ocupantes y así cobrar un valor diferenciado de los servicios públicos y del impuesto predial. La configuración espacial de la ciudad está determinada, en gran parte, por el rol y las acciones de los productores de vivienda con respecto al sistema de estratificación socioeconómica de la ciudad, tal como pudimos comprobarlo con el análisis de nuestras entrevistas (capítulo 5). En el proceso de decisión de la construcción de un proyecto de vivienda, la localización y el estrato socio-económico del inmueble por construir es primordial para determinar el grupo de población al que van a dirigir su oferta.

El modo de producción de vivienda en Bogotá ha evolucionado con el crecimiento de la ciudad y con las políticas de financiación de vivienda y de producción del espacio urbano (planes de desarrollo, planes de ordenamiento territorial (POT)). De una construcción promocional privada discreta, con una producción privada llamada “por encargo”, sumadas a la auto-construcción y a una producción estatal, más bien escasa (Jaramillo, 1981), se pasó a una producción capitalista que aumentó el stock de vivienda en la ciudad, tras las medidas que en 1974 favorecieron el sistema de financiación de vivienda (Capítulo 3).

El aumento el stock de vivienda cambia el rol de los productores de vivienda, en los años 1980 y 1990; la renovación urbana adquiere mayor importancia, grandes casas de barrios tradicionales del norte y nor-orientes de la ciudad son reemplazadas por inmuebles colectivos. Los sectores abandonados por las clases altas, son ocupados por las clases medias (Dureau & Lulle, 1999; Jaramillo, 1999). Igualmente, la movilidad residencial de los habitantes modifica el rol social asignado a los diferentes barrios de la ciudad ¿Cómo juega la redistribución de los habitantes en las configuraciones del espacio residencial? ¿Cómo lo hace en la calificación de los sectores residenciales y de la vivienda? Con el aumento del stock de vivienda, la construcción de vivienda nueva juega al margen en la distribución social de los grupos en el interior del parque inmobiliario, la partida de determinados grupos y su reemplazo por otros determinan buena parte de la valorización diferencial de los diferentes segmentos del parque (Lévy, 1998b; Bonvalet & Brun, 1998).

Según Lipietz, la división social del espacio es el principal factor de la diferenciación de la mercancía “vivienda”. Esta diferenciación del producto debe concordar con una diferenciación de los sub-mercados de vivienda que responde a una desigual capacidad de pago de los grupos sociales que buscan vivienda (Lipietz, 1974). Para el autor, con la vivienda es vendido un “rol social” que se encuentra principalmente expresado, no solo en el valor material de la construcción misma, sino en su localización en el seno de la división social del espacio.

El precio y la disponibilidad de suelo urbano tienen también importantes repercusiones en el mercado de vivienda. El incremento en los precios del suelo, es muy sensible a las decisiones de construcción, renovación o reventa de los inmuebles, dado que el terreno es por naturaleza un bien raro, permanente y no reproducible.

El valor del suelo, y de la vivienda misma puede variar en función de sus ocupantes, la configuración espacial de la ciudad no está únicamente determinada por los productores, también lo está por el rol y las acciones de los habitantes de la ciudad: “*selon les marquages sociaux des territoires, les caractéristiques du parc immobilier et les tensions sur le marché du logement, les lieux vont retenir certains groupes sociaux, en attirer d'autres et en faire fuir certains*”¹ (Lévy, 2003:21).

La segmentación del mercado tiene que ver también con el valor económico del bien, que refleja el nivel de ventajas e inconvenientes que el usuario le asigna (Mouillart, 1998). Ciertos agentes (compradores) que disponen de recursos económicos suficientes estarán dispuestos a pagar para reducir el número de desventajas o “riesgos” y aceptarán un sobre costo de uso aceptando pagar un precio alto, lo que les permitirá acceder a un segmento del mercado de “mejor calidad”: los mecanismos de selección de los clientes que operan bajo estas condiciones reducen la probabilidad de una evolución desfavorable del valor de los bienes.

Los hogares de bajos ingresos no pueden soportar por ellos mismos los costos de acceso, que se vuelven más elevados en la medida en que se encuentran en los espacios más deseados: localización, calidad del entorno y de los equipamientos, accesibilidad, etc. Es ahí donde el Estado tiene que intervenir para subvencionar las viviendas y permitir el acceso a ellas de la mayor parte de la población. El papel de los agentes socio-políticos, también resulta relevante para medir todos los elementos que entran a diferenciar el valor del espacio (Jalabert, 1985). En el caso de Bogotá, la producción de vivienda estatal ha sido insuficiente para suplir la demanda, la construcción informal asumió ese rol (por medio de la autoconstrucción, la “urbanización pirata” y en menor medida la “invasión” de terrenos), con un *laissez faire* (Dureau & Lulle, 1999) de los poderes públicos ante el déficit cuantitativo creciente.

La intervención pública, es también generadora de factores segregativos. Puede ejercer una diferenciación de la oferta a través de las restricciones sobre las características urbanas del entorno, del producto (topes de densidades, exigencia de zonas verdes, áreas mínimas, etc.) y su localización. Entre los demandantes ejerce una diferenciación a través de las condiciones de acceso a los subsidios de vivienda, o con las políticas de financiación.

En general, el juego de los agentes del mercado de vivienda (con estrategias de constitución de “clubes” por parte la demanda, que reagrupan a aquellos cuyas características son similares; y de diferenciación de la clientela por parte los productores) va a constituir espacios homogéneos, en los que se expresan las capacidades de pago de los hogares ocupantes, y/o sus características sociales, étnicas o demográficas (Mouillart, 1998).

¹ “Según las marcas sociales de los territorios, las características del parque inmobiliario y las tensiones en el mercado de vivienda, los lugares van a retener ciertos grupos sociales, atraer otros y hacer partir a ciertos grupos” (traducción propia).

Este juego económico explica la concentración de las poblaciones más modestas en los terrenos menos valorizados económicamente, y por consiguiente, la separación de las poblaciones más débiles en los espacios sin valor mercantil. En Bogotá se trata de los terrenos construidos en el mercado informal en las faldas de los cerros a las afueras de la ciudad.

La segmentación del mercado funciona tanto del lado de la oferta como del de la demanda (Calcoen, 1997). El comportamiento de los compradores puede causar la segmentación de la demanda. De esta forma, la dimensión social de la vivienda, de la que hablamos anteriormente, se materializa en la segregación social del espacio, favoreciendo las proximidades y los distanciamientos entre los diferentes grupos (Parias, 2001). La segmentación de la demanda puede ser acentuada, incluso determinada por la oferta, y sin duda reforzada por las estrategias de los agentes productores de vivienda por un lado, y por las decisiones y las estrategias de los hogares por el otro, que pueden convertirse en acciones colectivas que transforman la ciudad.

2.2.2. Las prácticas residenciales de los hogares y la segregación residencial

No podemos excluir la influencia que ejerce la demanda dentro de los factores que originan o refuerzan los mecanismos de segregación. Como ya lo hemos mencionado, frente a la presencia de posibles “riesgos” en torno a la vivienda (bien sean económicos, sociales o simbólicos), siempre existirán usuarios dispuestos a pagar para afirmar su pertenencia a una categoría social valorizada (Lévy, 2002) y en consecuencia aceptarán un sobre costo de uso.

La heterogeneidad del bien “vivienda”, según Topalov (1987), se expresa a través de las condiciones de habitabilidad de los propietarios u ocupantes. Según el autor, no solamente la distribución de la propiedad es muy desigual con respecto a los grupos sociales, sino que el contenido mismo de esta propiedad varía, tanto desde el punto de vista del valor de uso y de las condiciones de habitación, como del valor de intercambio.

La distribución residencial de la población es el resultado de una interrelación entre los recursos de los hogares, sus preferencias en un sentido amplio y la localización de la oferta de vivienda (Kohlbacher & Reeger, 2005). En este sentido, una línea de investigación ha puesto el acento sobre el papel de los agentes individuales en la diferenciación social del espacio urbano: la sumatoria de sus decisiones en materia de localización residencial sería suficiente para provocar la segregación (Brun & Bonvalet, 1998). Las estrategias de los individuos en sus prácticas residenciales¹ pueden producir el deseo de agruparse con sus “similares” y de marcar su posición social a través de su lugar de residencia. Esto sería tan importante como el deseo de separarse de los grupos “no deseados”.

Sin embargo, hablar de “estrategia” no significa olvidar el determinismo según el cual otros factores – mercado del suelo y de la vivienda, mercado laboral, preferencias personales, representaciones sobre la segmentación económica de las ciudades, etc. – influyen sobre el comportamiento de los individuos en el momento de escoger su lugar de habitación.

Igualmente, en las decisiones residenciales entra a jugar, de nuevo, el rol de la escala espacial, la decisión sobre un inmueble o sobre un barrio no corresponden al mismo tipo de información,

¹ Al usar el término de “prácticas residenciales”, nos adherimos a la definición dada por Lulle: “ las prácticas residenciales se manifiestan en la localización, el estatuto y las formas de ocupación de la vivienda, las modalidades de construir, la naturaleza de las relaciones establecidas con el entorno físico-espacial, social, cultural, político-institucional, la conformación de los territorios y son determinadas por una trayectoria pasada, una situación presente y proyectos hacia el futuro. Pero resultan más de una negociación entre condiciones de orden estructural y movilizaciones de recursos de todo tipo, que de un proyecto predefinido” (Lulle, 1998:466).

esto implica una fragmentación relativa del mercado de vivienda, que no se puede dejar de lado (Roncayolo, 1997).

Entonces, en la distribución social de los individuos en el espacio, no solo la construcción de vivienda es importante, sino los movimientos residenciales de los hogares (Lévy, 1998b). Así volvemos de nuevo a la movilidad, pues los habitantes pueden ser vistos como agentes que, bajo ciertas restricciones, influyen en la configuración social del espacio urbano con sus decisiones residenciales a través de la movilidad. Es relevante integrar entonces, el concepto de “movilidad”, el cual se refiere a la “*capacité [de l’individu] à se déplacer dans l’espace géographique, social ou professionnel*”¹ (Bonvalet & Brun, 1998 :313).

La articulación entre la movilidad de los hogares, las estrategias residenciales y la oferta de vivienda, ha abierto una nueva línea de investigación, así como sus consecuencias en la segregación residencial. Las decisiones de los individuos implican a la vez la movilidad de los hogares y sus miembros y la evolución del parque inmobiliario (Tutin, 2005, citado por Dureau & Giroud, 2005). Como lo afirmamos precedentemente, con el aumento del stock de vivienda, no solo la construcción de vivienda nueva genera oferta de vivienda, la movilidad residencial también la genera (Levy, 1998b).

Gracias a la movilidad residencial, no es siempre la oferta la que se adapta a los deseos de la demanda, al contrario, la demanda se adapta a una oferta ya existente (Cornuel, 2005 citado por Dureau & Giroud, 2005). La movilidad residencial se inscribe igualmente en los ajustes socio-económicos, de los hogares, los cuales buscan hacer corresponder su situación residencial a su posición social (Levy, 1998b). De esta forma, en Bogotá el comportamiento de la demanda también parece fuertemente ligado al sistema de estratificación socioeconómica de la ciudad. Pertener a un estrato determinado, significa, dentro del imaginario de los bogotanos, tener una posición determinada. De nuevo, el rol del sistema de estratificación socioeconómica, es determinante dentro de la configuración socioespacial, gracias a las estrategias residenciales de los hogares.

En consecuencia, en la actualidad es importante considerar la movilidad dentro de los análisis del hábitat y la segregación tanto socioespacial, como demográfica, pues la movilidad revela las lógicas del ciclo de vida familiar. Hoy en día, el ciclo de vida de los hogares, ha sufrido transformaciones (la reducción en la natalidad, el aumento de la esperanza de vida, el aumento de los divorcios y las familias monoparentales) y con ellas ha traído impactos en la configuración urbana (Bonvalet & Brun, 1998 :313).

La movilidad residencial puede generar también modificaciones en la posición residencial de los hogares sedentarios en un barrio, se trata del fenómeno llamado por Lévy de “movilidad pasiva” (Lévy, 2003). Los procesos de renovación de un barrio o la construcción de nuevos inmuebles pueden atraer residentes con características socio-económicas diferentes a las de los antiguos residentes (Dureau, 2006a), modificando así la valorización simbólica del sector.

Llegamos así a la dimensión simbólica de la localización, que no puede olvidarse dentro de las decisiones residenciales, la imagen de un barrio y de su composición social, tienen un rol importante sobre los precios inmobiliarios. Las marcas sociales también influyen en la valorización o en la estigmatización que puede asignársele a un sector de la ciudad.

Schellin (1978), ahondó en la producción de la segregación por el efecto acumulativo de las decisiones y los comportamientos individuales. En esta situación, el comportamiento de los individuos, depende del comportamiento y elecciones de otros individuos. Sin embargo, las divisiones sociales del espacio, no son necesariamente el resultado de “estrategias”

¹ “Capacidad [del individuo] de desplazarse dentro del espacio geográfico, social o profesional” (traducción propia).

predeterminadas (Roncayolo, 1997), cuyo objetivo sea separarse de otros grupos, en la medida en que las estrategias residenciales de los individuos, no deben ser analizadas como un simple resultado de la racionalidad en la que reaccionan a los precios del mercado y a los ingresos (Tutin, 2005, citado por Dureau et Giroud, 2005).

Así lo demuestra J-Y Authier (1996), con un estudio en la ciudad de Lyon en Francia, en el que se ligan las relaciones entre movilidad residencial y dinámicas urbanas. Dentro de la división social del espacio urbano, caracterizada por la polarización este/oeste, los movimientos “espontáneos” de las diferentes capas de la población, y la revalorización de los espacios, pueden repercutir en una recomposición de los territorios urbanos. A través de la reconquista de los centros por las clases medias, vemos cómo los mecanismos de divisiones sociales del espacio y el juego entre proximidad y distancia entre las diversas poblaciones en un momento determinado, son susceptibles de evolucionar con el paso del tiempo. Desde luego, esto trae consecuencias sobre la valorización de la vivienda.

Le Goasoz (1993b) llegó a la conclusión que los hogares evitan residir en ciertos sectores y parecen buscar a los grupos que provienen de una categoría social idéntica a la suya, tras un estudio sobre la relación de la oferta y la demanda en la ciudad de Rennes. Allí la autora examinó cómo la oferta responde a la demanda y cómo la primera puede constituir una restricción para la segunda. Esta evaluación permitiría profundizar en los elementos que determinan el margen de elección de un hogar. Así podríamos conocer, cómo el comportamiento de la oferta de vivienda y las prácticas residenciales de los hogares se articulan para producir configuraciones urbanas segregativas (Lévy, 2003). La principal dificultad presentada en dicho análisis, como ocurre en todos los casos, tiene que ver con el hecho de que la oferta y la demanda son difícilmente disociables.

3. Las representaciones: una aproximación cognitiva del espacio

¿Cómo aprehender el comportamiento de los productores de vivienda, desde un análisis diferente al del estudio micro-económico? La emergencia de las ciencias cognitivas ha permitido encontrar nuevos campos de acción. Nuestro trabajo busca apoyarse en el análisis de las representaciones sociales, para comprender, desde un punto de vista cualitativo, la visión que tienen los productores de vivienda de la segregación residencial en Bogotá y aproximarnos a sus prácticas y comportamientos con respecto a este fenómeno.

El crecimiento y las transformaciones constantes de la ciudad, hacen que evolucionen las representaciones de sus habitantes, los productores de vivienda, como habitantes de la ciudad y como agentes económicos que viven y actúan en ella, también modifican estas representaciones y en función de ellas pueden llegar a influir en su composición física y social.

La utilización de las representaciones sociales, hace necesario explicar los mecanismos de funcionamiento de las mismas, de su génesis y de su estructura. La representación social se sitúa como una forma de conocimiento social. Abordaremos el tema aproximándonos a algunos elementos de definición, apoyándonos principalmente a lo largo de todo nuestro trabajo, en la teoría de las representaciones de la “escuela francesa”.

3.1. La teoría de las representaciones sociales

El concepto de representación aparece en la psicología a través de Durkheim, pero toma fuerza solamente después de la década de 1960 cuando es retomado por Serge Moscovici (1961). Este enfoque parte de una noción de la psicología social en la cual los grupos sociales son el tema de investigación. Posteriormente, la psicología cognitiva ayuda a su difusión con su utilización en el análisis de los problemas del conocimiento. Hoy en día, diversas disciplinas de las ciencias sociales y humanas convergen en torno a las representaciones sociales.

Para Durkheim existe una diferencia entre las representaciones individuales y colectivas. Para él, las representaciones individuales, así como las imágenes y las percepciones, son variables y efímeras, y tienen por esencia la conciencia de cada uno; mientras que las representaciones colectivas, cuya esencia es la sociedad en su totalidad, son universales, impersonales y estables como los conceptos (Moscovici, 1961).

Moscovici contesta la diferenciación entre representación individual y colectiva propuesta por Durkheim y acoge el término de “representaciones sociales”. Éste término *“fait partie d’une famille des concepts – idéologie, vision du monde, idée-force, mythe, utopie – qui se réfèrent tous à une élaboration théorique censée refléter les rapports sociaux tout en contribuant à les édifier”*¹ (Moscovici, 1961 :300). Moscovici aplica el concepto de representaciones entendiéndolas como nociones generadas y adquiridas. Las representaciones no son colectivas, sino más bien sociales, ya que lo que cuenta son las interacciones, los procesos de intercambio a partir de los cuales se elaboran dichas representaciones confiriéndoles su carácter social (Moscovici, 1989). Las representaciones colectivas se asimilan más a la categoría de opiniones, estas últimas no son sistemas cognitivos, ni cuentan con una lógica en lenguaje propio como las representaciones sociales.

La representación colectiva no puede ser asimilada a la suma de diversas representaciones individuales, ni tampoco el denominador común de éstas, son más bien su origen. Es una representación porque es homogénea y compartida por los miembros de un grupo, ayuda a preservar los nexos entre sus miembros preparándolos para pensar y actuar de manera uniforme, es por ello que se llama colectiva (Moscovici, 1989). Para Moscovici, tener en cuenta el “modo de producción” de las representaciones y el rol que juegan los factores sociales y los factores individuales gracias a ellas, permitiría calificar una representación de “social”, es decir, optar por la hipótesis de que ella es colectivamente producida y engendrada (Moscovici, 1961).

3.1.1. Las representaciones sociales: un modo de conocimiento e interpretación del entorno

Moscovici considera que la naturaleza de una representación se define como un proceso de mediación entre dos organizaciones psicológicas: el concepto y la percepción, la primera de orden puramente intelectual y la segunda con predominio sensorial. La representación, siendo una organización psicológica de propiedades mixtas, sirve, no cómo una instancia intermediaria, sino más bien como un *“processus qui rend le concept et la perception en quelque sorte interchangeables, du fait qu’ils s’engendrent réciproquement. Ainsi l’objet du concept peut être pris pour*

¹ “Hace parte de una familia de conceptos – ideología, visión del mundo, idea, mito, utopía – que se refieren todos a una elaboración teórica destinada a reflejar las relaciones sociales contribuyendo, al mismo tiempo, a edificarlas” (traducción propia).

*objet d'une perception, ou le contenu du concept être "perçu"*¹ (Moscovici, 1961:302). Adicionalmente, el contenido de una representación está estructurado por una significación dada, el contenido es de predominancia figurativa.

Las representaciones sociales son evocadas en todas las interacciones sociales en las cuales un grupo de individuos negocia sus identidades sociales y busca establecer alguna definición común de un objeto o materia en cuestión (Duveen & De Rosa, 1992).

Para el estudio de las representaciones sociales, nos adherimos a la posición que considera que estas son a la vez el producto y el proceso de una actividad de apropiación de la realidad exterior (Serrate, 1995). En efecto, las representaciones sociales resultan de un proceso de reconstrucción de esta realidad dentro de un sistema simbólico (Abric, 2003). Toda realidad es representada, es decir apropiada por el individuo o el grupo, reconstruida en su sistema cognitivo, integrada en su sistema de valores dependiendo de su historia y del contexto social e ideológico que le son propios. Y, "*c'est cette réalité appropriée et restructurée qui constitue pour l'individu ou le groupe la réalité même*"² (Abric, 1997 :13).

Los procesos de una representación social son indisolubles de sus contenidos. En este sentido, la dimensión histórica es un elemento clave que no se debe menospreciar en el estudio de las representaciones. Según Moscovici, cada tipo de mentalidad es distinta, y corresponde a un tipo de sociedad, a las instituciones y a las prácticas en el que se encuentra inscrita (Moscovici, 1989). Las representaciones "sociales" se refieren no solamente al proceso a través del cual las representaciones "individuales" son difundidas a través de la sociedad, sino además a los procesos históricos a través de los cuales las "representaciones" son transformadas (Duveen & De Rosa, 1992).

Según Jodelet una primera caracterización de la representación social concierne la forma en la que los individuos aprehenden los acontecimientos de la vida cotidiana, las características del entorno, las informaciones, el "conocimiento de sentido común" o bien el pensamiento "natural", en oposición al conocimiento científico. Este conocimiento se constituye a partir de la experiencia, pero también de las informaciones, creencias y modelos de pensamiento que se reciben y transmiten a través de la tradición, la educación y la comunicación social. Así, este conocimiento es, en muchos aspectos, socialmente elaborado y compartido. Por consiguiente, en la noción de representación, se debe considerar tanto el funcionamiento cognitivo como el funcionamiento del sistema social, de los grupos y de las interacciones existentes (Jodelet, 1989).

Jodelet señala dos aspectos básicos para la definición de las representaciones sociales, por un lado, como acabamos de ver, son una forma de conocimiento y por otro lado, son una forma de reconstrucción mental de la realidad. Como forma de conocimiento, las representaciones sociales aluden a un proceso y a un contenido. Como proceso, son una forma particular de adquirir y comunicar conocimientos y, como contenido, son una forma particular de conocimiento. Como forma de reconstrucción mental de la realidad, aluden al intercambio de información con otras personas.

Las representaciones se producen como resultado de la interacción entre los individuos que comparten un mismo espacio social, expresando a través de ellas las normas, los estereotipos y los prejuicios de la colectividad de la cual son producto. Las representaciones llevan la marca del sujeto y de su actividad. De ahí el carácter constructivo, creativo, autónomo de la

¹ "Proceso que vuelve el concepto y la percepción de alguna forma intercambiables, por el hecho que ellos se engendran recíprocamente. Así el objeto del concepto puede ser tomado por objeto de una percepción, o el contenido del concepto ser "percibido" (traducción propia).

² "Es esta realidad apropiada y reestructurada lo que constituye para el individuo o grupo la realidad misma" (traducción propia).

representación, que implica a la vez, reconstrucción e interpretación del objeto y expresión del sujeto.

Los sistemas de representaciones hacen parte del entorno y actúan sobre el mismo, por consiguiente, la relación entre representaciones y entorno funciona en doble sentido (Sperber, 2000). Más que la "realidad física" como tal, lo que importa es la realidad tal y como nosotros la percibimos y la construimos.

Moscovici considera que la relación entre el sujeto y el objeto no debe reducirse a una relación entre un estímulo y una respuesta, la relación debe ser conjunta e indiferenciada. Esta función dinámica de la representación, la diferencia de otras categorías como la actitud (que hace parte de la representación, como veremos más adelante) y la opinión.

3.1.2. La construcción de las representaciones sociales

El estudio de las representaciones se orienta hacia su identificación en términos de posiciones específicas y los mecanismos que contribuyen a configurarlas. En este sentido, e intentando ajustarnos al concepto elaborado por Moscovici, en el estudio de las representaciones pretendemos identificar las dimensiones que estructuran el campo de representación, es decir, los ejes semánticos en torno a los cuales se organiza la representación social del objeto de estudio.

Moscovici (1961) considera que la representación social está constituida por tres dimensiones esenciales. La "información", que se refiere al volumen de conocimientos que el sujeto posee de un objeto social, a su cantidad y calidad. El "campo", que corresponde a la organización subyacente de esos conocimientos. Como los individuos no poseen una información completa sobre un objeto, solo cuentan con informaciones parciales, relativas a ciertos aspectos del objeto, el "campo de las representaciones" será el conjunto de esos aspectos (Moliner, 1996). Finalmente, la "actitud" expresa la orientación general, positiva o negativa, frente al objeto de representación. De esta forma, estas tres dimensiones nos servirán como guía para el análisis de la información, permitiendo así la comparación entre representaciones diferentes.

En consecuencia, conocer o establecer una representación implica determinar qué se sabe (información), qué se cree, cómo se interpreta (campo de la representación) y qué se hace o cómo se actúa (actitud).

Esta categorización presenta la ventaja de introducir la idea de una estructuración de los contenidos, y hablar de estructura significa hablar de una organización (gracias a la noción de "campo"). Así mismo, la estructura implica considerar que los elementos constitutivos no son mutuamente independientes (Rouquette & Rateau, 1998).

Las otras dos dimensiones se ajustan a nuestro objeto de estudio. En la configuración espacial de la ciudad es esencial la dimensión de la "actitud", pues implica un comportamiento (consciente o inconsciente) frente a las diferenciaciones sociales que se reflejan en el espacio. Por su parte, la "información" que circula en el entorno sobre la división social del espacio puede ser más abundante para unos grupos que para otros (hay una gran diferencia entre la información con la que cuentan los productores formales y los auto-construtores, por ejemplo) permitiéndonos una gama amplia de emergencias.

Volviendo a la organización, la representación social no es un cúmulo de significados, sino un conjunto estructurado de significados y posicionamientos afectivos ligados a las acciones específicas de los individuos. Toda representación se organiza en torno a un "núcleo central" (Abric, 1987) que determina a la vez la significación y la organización de la representación. En

este sentido, lo característico de una representación será sin duda su contenido, pero en especial su estructura, la organización que integra dicho contenido.

Para Moscovici, el pasaje entre el Estado de “concepto” al de representación se hace por etapas sucesivas. La primera etapa consiste en retener de manera selectiva parte de la información que circula en la sociedad concerniente al objeto, para llegar a una articulación particular de los conocimientos sobre dicho objeto. Este proceso llamado de “objetivación” es el que permite pasar de la teoría científica a lo que Moscovici llama el “modelo figurativo”, esquematización de la teoría que reposa en la selección de solo algunos elementos concretos. Estos elementos son seleccionados y también son desligados de su contexto original, para ser integrados al sistema de normas y valores del grupo respectivo. Al mismo tiempo, otros elementos son excluidos porque entran en contradicción con ese sistema normativo. El edificio teórico es esquematizado en el núcleo que es a la vez concreto, simple, coherente y corresponde al sistema de normas del individuo o grupo, es un punto común entre la teoría científica y su representación social. El núcleo se vuelve “natural”, adquiere el estatus de evidencia para el grupo determinado, se convierte en la realidad misma y constituye el fundamento. Los otros elementos de la representación van a ser retenidos, categorizados e interpretados en función de la naturaleza de dicho núcleo (Moscovici, 1961; Abric, 1997; Rouquette and Rateau, 1998). El modelo descrito es banalizado y admitido como una formulación que informa del comportamiento verbal o efectivo de cada cual.

Partimos de dos ideas: que las representaciones son indispensables dentro de la comprensión de la dinámica social, y que las representaciones son informativas y explicativas de la naturaleza de los lazos sociales existentes entre y dentro de los diferentes grupos, y de las relaciones de los individuos con su entorno social; creemos que ellas son un elemento esencial dentro de la comprensión de los determinantes de los comportamientos y de las prácticas sociales.

3.2. Las representaciones y el espacio urbano

Considerando que las representaciones son elaboraciones cognitivas de los individuos dentro de un contexto colectivo de transformación de saberes y de adaptación de prácticas, y considerando que el espacio es ante todo un producto social (Lefebvre, 1974), el espacio y las representaciones pueden entonces ser consideradas como dos entidades ligadas entre sí: las representaciones pueden ser un acceso a la comprensión del espacio pues la representación es constitutiva del entorno (Charles, 2000).

Hablar de la ciudad, es evaluarla, juzgarla, describirla o imaginarla (Bailly, 1977) con la ayuda de criterios predeterminados. Para esto, los individuos van a utilizar la percepción de su entorno, así como las imágenes transportadas por su contexto local, social, cultural e histórico. Este espacio no es siempre conocido de forma directa, sino que la información sobre el mismo puede provenir de fuentes diversas (orales o mediáticas, por ejemplo) (Clément, 1999).

Tal y como lo explicamos con el esquema del “modelo figurativo” de Moscovici, al describir el espacio urbano, un observador realiza una selección de los elementos espaciales a partir de sus vivencias, de su apego al lugar, de sus recuerdos e incluso de sus emociones, y en función de sus patrones normativos y culturales, de las connotaciones y de los símbolos colectivos que manipula (Chételat & Ley, 2002). Esta relación particular del individuo con su entorno puede llevar a diversas representaciones sociales de la ciudad.

Representarse un objeto es elaborar conocimientos a propósito del mismo, pero es también poder utilizar esos conocimientos para analizar y comprender el campo social en el cual se ha situado el objeto desde el origen (Moliner, 1996). Por definición, la representación va a situarse

en el centro de la interacción social, y el espacio es un sistema que permite el desarrollo de la interacción social.

En efecto, el espacio es un objeto complejo, es por ello que según Cauvin (2002) para la comprensión del espacio urbano, para modelarlo y modificarlo, necesitamos de las representaciones, porque ellas integran e inducen nuestro comportamiento.

3.2.1. Las representaciones y los agentes que producen el espacio urbano

La ciudad puede ser observada como un escenario donde participan agentes que pertenecen a grupos diferentes por sus orígenes y sus actividades. Es interesante enfocarse en las estrategias que desarrollan diversos agentes de la ciudad, las cuales están ligadas a los signos que están cargados de las ideologías y creencias de cada cual (Claval, 1999). Utilizando las palabras de A. Baily, creemos que el espacio es frecuentemente “apropiado e imaginado”, pues su estructura posee connotaciones funcionales y simbólicas que hacen de él una entidad estratégica (Baily, 1994).

Para todas las ciudades existen representaciones mentales diferenciadas, las cuales son construidas por cada grupo a partir de sus experiencias, pero estas representaciones no son necesariamente personales e individuales. Ellas componen una imagen colectiva de la ciudad, sobre la cual se apoyan las prácticas de los agentes que en ella intervienen: habitantes, poderes públicos, constructores privados, políticos, etc.

Aunque partimos de la idea que es la sociedad entera quien construye la ciudad, que es la sociedad en su conjunto quien impone y determina la particularidad de sus estructuras (Martínez S., 2001), no pretendemos afirmar que las representaciones de los productores de vivienda son iguales a las de todos los ciudadanos. Creemos que cada uno de los agentes de la ciudad la perciben según la forma como la han vivido, por consiguiente se la representan de una forma diferente. Pero partimos de la hipótesis que sus representaciones sobre la ciudad son influenciadas por su condición de habitantes. Como ciudadanos y habitantes de la ciudad las representaciones de los productores tienen una doble información: la de habitantes de la ciudad, y la de agentes económicos o políticos que actúan en ella para transformarla bajo un interés particular. Las representaciones están relacionadas con las funciones ocupadas, entonces ellas autorizan una lectura bajo diferentes ángulos: se puede tener una mirada administrativa, una mirada política, etc., la pluralidad de miradas puede, ser desde luego, complementaria (Mias, 1999). En consecuencia, los productores de vivienda construyen un imaginario urbano a doble entrada basado en sus experiencias y prácticas.

Estas representaciones pueden ser recopiladas a través de los discursos escritos u orales de arquitectos, ingenieros, políticos, constructores, etc. El estudio de estos discursos puede ser muy productivo porque puede hacer emerger representaciones específicas de una “élite” que crea estructuralmente el espacio urbano. Pero no debemos dejar de lado el hecho de que esta especificidad puede ser restrictiva, ya que sus discursos son el resultado de un grupo particular que no refleja necesariamente la pluralidad social de las representaciones de toda la ciudad (Gilbert, 1986, citado por Clément, 2000).

¿Se puede hablar de una relación de causa y consecuencia entre las representaciones y los comportamientos? En nuestro trabajo consideramos que se trata de una relación de interacción, por consiguiente, partimos de la hipótesis que existe un sistema de relaciones recíprocas entre las representaciones y las prácticas. Como lo afirma Milanesio, “las representaciones nacen de las prácticas y éstas de aquellas en una relación simbiótica” (Milanesio, 2001:24).

Para Bailly, la estructura urbana, que resulta de los comportamientos, y por consiguiente de las percepciones de los ciudadanos, es en parte el resultado de una economía de mercado que favorece las relaciones de clases y las jerarquías sociales. El estatus y la pertenencia a un grupo se traduce espacialmente (Bailly, 1980). Para un individuo o para un grupo, una representación, de la división social del espacio en una ciudad, por ejemplo, es el significado, el lenguaje que ellos elaboran a partir de las relaciones que establecen con toda la sociedad, y que parten de la experiencia previa, que puede ser tanto propia como ajena.

Sin embargo, es importante tener presente que algunas prácticas sociales permiten descubrir aspectos de la representación que nunca son *verbalizados*, lo cual los hace inaccesibles, pues la mayoría de las representaciones sociales se recopilan con técnicas de análisis discursivo (Abric, 1997); esta conclusión surgió a partir del trabajo realizado por Jodelet (1989) sobre las representaciones de las enfermedades mentales. Esta es una idea que nos parece fundamental para nuestro trabajo, pues la segregación residencial es un tema del cual algunos agentes no hablan explícitamente. De manera específica, los productores de vivienda expresan con precaución su opinión sobre diferentes aspectos de la segregación residencial. Si el proceso de segregación es dotado de connotaciones negativas, se convierte en un tema “tabú” para aquellos que se pueden considerar agentes (activos o pasivos) en dicho proceso, por consiguiente, prefieren no evocar el tema. Para suplir esta falencia, en geografía, se recurre con frecuencia a las cartas mentales, para representar los elementos espaciales que no logran ser verbalizados por los individuos¹ (Lynch, 1969; Clément, 2000; González, 2004; De Alba, 2004b).

De igual forma, a pesar de que grupos diferentes desarrollen acciones comunes, semejantes, la valoración social de la práctica está ligada al grupo que la ejecuta. Una práctica coincidente puede ser orientada por representaciones distintas, y el significado atribuido a una práctica similar puede variar en función de los grupos que la producen y la interpretan.

Pero también es posible observar que una representación anclada en una lógica similar sea compartida por grupos con prácticas divergentes. La representación de un mismo objeto dentro de poblaciones diferentes va a jugar un papel determinante en las relaciones entre dichos grupos de población (Moliner, 1996).

Así mismo, es necesario considerar que podemos encontrar incongruencias entre las representaciones y las prácticas, entre las representaciones entre sí y entre las prácticas entre sí. Si bien la relación puede expresar regularidades, pueden existir diferencias y hasta discrepancias entre las mismas. En el proceso de construcción de representaciones y prácticas operan mecanismos de apropiación, reelaboración y reinterpretación.

Tratar de discernir las representaciones de los agentes que producen el espacio, es tratar de precisar las relaciones existentes entre el espacio mental y el espacio real, con el fin de comprender cómo llegan a producir dicho espacio. Teniendo en cuenta que el espacio es una construcción social, los espacios mental y material están necesariamente intrincados. “ *L’espace réel agit sur les représentations, modèle des représentations spatiales : l’organisation de l’espace, les formes spatiales influencent les rapports des hommes aux lieux. L’espace réel produit un espace mental qui guide l’action sur l’espace réel, l’espace mental donne du sens à l’action sur le réel* ”² (Rosemberg-

¹ Dentro de las reservas existentes sobre la utilización de las “cartas mentales” como método de investigación, se encuentra la dificultad para su interpretación: las cartas mentales son objeto de discusiones y contestaciones. En su análisis es preciso tener en cuenta el contexto sociocultural del individuo (Clément, 2000). En las cartas mentales las relaciones entre las ideas no son explícitas; son más bien implícitas; además, su estructura es siempre incompleta, lo que genera múltiples posibilidades de interpretación. Por estas razones, en nuestro trabajo hemos decidido no utilizar las cartas mentales.

² “El espacio real actúa sobre las representaciones, modela las representaciones espaciales: la organización del espacio, las formas espaciales influyen las relaciones de los hombres con los lugares. El espacio real

Lasorne, 1997). Sin duda, el espacio urbano está cargado de connotaciones simbólicas que lo vuelven aun más complejo y la acción sobre el mismo es motivada, entre otras cosas, por los valores simbólicos que son atribuidos por cada uno.

3.2.2. La segregación: un fenómeno de orden real y simbólico orientado por las representaciones sociales

La ciudad no es solo un espacio vivido, construido, habitado o recorrido, también es un espacio imaginado (Milanesio, 2001). Una corriente de investigación sostiene que los ciudadanos construyen la imagen que tienen de la ciudad gracias a las informaciones que perciben en sus recorridos (González, 2004), en sus prácticas cotidianas del espacio urbano. Sin embargo, sabemos que las representaciones no están condicionadas de forma exclusiva por el espacio vivido, otras representaciones externas al individuo influyen también en la imagen que se forman de la ciudad (Clément, 2000).

Dada la amplia gama de lugares existentes en la ciudad moderna, ¿qué pasa con los lugares no frecuentados por el habitante en sus desplazamientos, los lugares desconocidos? ¿Son imaginados? ¿Son idealizados o estigmatizados? La imagen de estos lugares es construida a través de las informaciones recibidas y de las representaciones del grupo al que pertenecen. El simbolismo que rodea los espacios tiene un papel importante en la connotación que se le asigne en las representaciones, bien sea que se trate de un espacio vivido, de un espacio percibido, o de un espacio imaginado.

Si el hombre posee informaciones más o menos detalladas sobre su ciudad, dichas informaciones no las recibe siempre directamente; ellas lo alcanzan a través de los sistemas perceptivos que lo rodean. Inmediatamente seleccionadas, interpretadas y organizadas en función de la personalidad de cada uno, del medio en el que se encuentra y de los elementos que lo rodean, ellas van a influir en su comportamiento espacial, su uso de lugares y sus acciones (Cauvin, 1999:2).

La dimensión simbólica del espacio, le asigna la coherencia interna al “espacio vivido” de cada uno. Esta dimensión juega un papel aun más importante dentro de las representaciones de un espacio determinado, pues ella se encuentra en competencia con la experiencia concreta de dicho espacio (Monnet, 1998).

Al respecto, creemos que la división social del espacio también está cargada de connotaciones simbólicas y construcciones imaginarias. Si bien es cierto, la segregación residencial en Bogotá es la consecuencia de hechos “reales”, que serán confirmados con nuestro análisis de los datos censales, ella puede ser también la consecuencia del carácter “subjetivo” que la rodea. Se trata del grado de prestigio de los barrios del que habla Sabatini, que mencionamos anteriormente, el cual “se refiere a las imágenes, percepciones, reputación y estigmas territoriales asignados por la población de la ciudad a algunos de sus vecindarios” (Sabatini, 2003:11).

“Si aceptamos que la relación entre cosa física, la ciudad, vida social, su uso, y representación, sus escrituras, van parejas, (...), entonces vamos a concluir que en una ciudad lo físico produce efectos en lo simbólico” (Silva, 2000:20); nuestra noción de partida es entonces que las representaciones que se hagan de una ciudad “afectan y guían su uso social y modifican la concepción del espacio” (*Ibid*). De esta forma unimos la ciudad real con la ciudad mental.

produce un espacio mental que guía la acción sobre el espacio real, el espacio mental le da sentido a la acción sobre el real” (traducción propia).

Ya lo hemos mencionado, la segregación residencial resulta no solamente de la imposibilidad económica de escoger una vivienda en determinado lugar, o cualquier otro bien de carácter simbólico, sino que resulta también de la imagen social que estigmatiza ciertas zonas de la ciudad. Esta imagen es elaborada a partir de diferencias objetivas: físicas, materiales, sociológicas, psicológicas o culturales de la población que vive allí, interpretadas como signos de valorización o desvalorización social por los otros grupos. Se toma en cuenta la imagen social de los barrios y las relaciones de diferenciación simbólica que se establecen en beneficio de uno u otro grupo social (Pinçon-Charlot & Rendu, 1981). En el caso inverso, si ciertos espacios son caracterizados por sus habitantes, es frecuente constatar que ciertos grupos son a su vez designados (estigmatizados o elogiados) por sus espacios de residencia (Laborie, 1993).

Esta diferenciación simbólica va más allá de la simple estratificación social de cada barrio. Según Clavel, las diferenciaciones materiales son interpretadas por los individuos y los grupos sociales como signos de distinción social y dan lugar a una competencia de orden simbólico que se expresa en las relaciones de identificación y de oposición; las marcas sociales de ciertos barrios son la expresión final del fenómeno segregativo que engendra comportamientos sociales específicos (Clavel, 1998).

Las representaciones de los individuos se elaboran igualmente en función de criterios sociales. (Clément, 2000). La construcción de las representaciones de cada uno sería el resultado de procesos sociales y culturales que diferencian los espacios confiriéndoles significaciones diferentes y cargándolas de connotaciones y valores. Así, son asignados al espacio ciertos valores y ciertas propiedades simbólicas y funcionales. Simbolismo que más allá de los rasgos físicos de los lugares, está ligado también a las personas que los frecuentan, a su pasado y a los prejuicios sociales (Clément, 2000). Los discursos sobre el espacio, que son diferentes maneras de hablar de él, se encargan luego de transmitir estas significaciones múltiples y contradictorias en el imaginario colectivo (Debrarbieux, 1992:96). Las representaciones espaciales son entonces construcciones sociales, incluso aquellas que intervienen en las decisiones económicas. Silva nos habla de la existencia de una "mezcla simbólica" en la ciudad "en cuanto a entrecruces de ideologías" (Silva, 2000:63).

De esta forma el rol de las representaciones juega un papel preponderante en la configuración social del espacio urbano, "la estratificación de la sociedad propicia una expresión diferenciada del paisaje urbano, presente objetivamente en los usos del suelo, la calidad residencial, la dotación de servicios, (...) donde cada grupo crea una red de símbolos y significados que actúan y determinan la expresión del paisaje" (Martínez S., 2001:84).

Los discursos relativos al espacio permiten el análisis del sentido de los lugares, más que el de las formas espaciales. Al referirse al espacio, los individuos no emplean siempre simples apreciaciones del mismo, para hablar de él, los individuos van a emplear también calificativos no necesariamente espaciales, que pueden ser del orden económico, técnico, político o moral, por ejemplo (Gilbert, 1986, citado por Clément, 2000). En efecto, este será el resultado de una parte de nuestro estudio: conocer el sentido que se le da a la ciudad y a algunos de sus espacios (los espacios que emerjan espontáneamente en los discursos de los productores de vivienda). Es por ello que preferimos no hablar de representaciones espaciales, sino de representaciones en general. Como ya explicamos, no recurrimos a las cartas mentales, y los discursos estudiados no pertenecen a un orden exclusivamente espacial, de hecho, nuestro objeto de estudio (la segregación residencial) tiene connotaciones tanto espaciales como socio-económicas. No obstante, sí determinamos algunos espacios, simbólicos o no, que dentro de los discursos analizados emergen como "referentes o marcas espaciales" que identifican la ciudad.

Con las representaciones se pueden identificar también referente espaciales que ayudan a configurar una imagen colectiva de la ciudad. Estos referentes espaciales pueden ser distintivos de la división social del espacio, tal y como lo identificamos de los discursos analizados.

3.2.3. Los “referentes espaciales” que generan una imagen de la ciudad

Un estudio clásico sobre la imagen de la ciudad, fue producido por K. Lynch (1969) quien intenta descubrir cómo la gente conceptualiza el espacio en el cual vive. Este estudio examina la calidad visual de tres ciudades norteamericanas (Boston, Jersey City y Los Ángeles) a través de la representación mental de cada ciudad por sus habitantes. En una encuesta, se pide a los habitantes que realicen un plano de la ciudad y que enumeren una lista de elementos característicos. Los elementos emergentes y constitutivos de la forma de la ciudad identificados por Lynch, son: las vías, los límites, los barrios, los nodos, y los puntos de referencia (o mojones). La combinación de estos elementos le permite al individuo estructurar el entorno urbano, y darle una identidad y un sentido.

Esta estructura del paisaje urbano, de la que habla Lynch, que hace parte de la imagen de la ciudad, es la que retomaremos en parte de nuestro análisis, como representaciones espaciales de referencia para identificar los elementos espaciales que emergieron del análisis de discurso. Se trata de diferentes “referentes espaciales”, cuya articulación forma un esquema de representaciones relativas a los espacios, que presentaremos a la escala de la ciudad.

Al hablar de “referentes espaciales” nos referimos a los elementos físicos perceptibles y descriptivos del conjunto urbano, como los que acabamos de mencionar, identificados por Lynch (“elementos de significación” para utilizar la expresión de Pérgolis (1998)), o como los identificados por Bailly en dos de sus trabajos.

Por un lado Bailly (1980:38) identificó dos grupos de elementos que componen el paisaje, llamado por él “objetivo”: los “elementos singulares” como una catedral, un monumento o un inmueble de arquitectura particular; y los “elementos constantes” que constituyen lo esencial del tejido urbano y lo hacen homogéneo.

Por otro lado, Bailly sugiere una guía de lectura de las estructuras y significaciones del espacio: Los ejes estructurantes (rutas, vías de circulación), relación entre los ejes (cruces), punto de referencia (*repères*) (construidos o no) y límites físicos. Posteriormente, el analista puede captar los atributos asignados a los lugares (evaluados subjetivamente), con la ayuda de unas “significaciones sociales y culturales del lugar” tales como las coordenadas simbólicas, los límites culturales, históricos y simbólicos; las imágenes y representaciones simbólicas y/o funcionales; los puntos de referencia simbólicos (marcas); y las áreas territoriales (Bailly, 1994).

Al hablar del espacio los individuos emplean dos tipos de descriptores. Los primeros son puramente funcionales y descriptivos. Los segundos, de carácter afectivo, son los juicios sobre esos espacios, expresados en términos de valorización, de críticas, de comparaciones. La unión de estos dos tipos de descriptores en el análisis de discurso y su importancia relativa permite revelar las diferentes representaciones (Clément, 2000).

En nuestro estudio, pudimos identificar algunos de los referentes espaciales privilegiados, que se utilizan en las apreciaciones sobre la ciudad, a los cuales se les asignan ciertos juicios, generando así una imagen particular de la división social del espacio, que permiten darle sentido a las acciones de los ciudadanos y de los productores públicos y privados. Puesto que en el fondo, las prácticas de los lugares conducen a escoger y construir ciertos referentes en detrimento de otros. Estos referentes fueron identificados principalmente en el análisis de los discursos de los textos oficiales y de diagnóstico y los documentos de prensa recopilados (Capítulo 5).

4. Articulación entre los ejes de nuestra investigación y la definición de la problemática

Para analizar las relaciones entre las dos grandes temáticas de nuestra investigación, la segregación socioespacial y la producción de vivienda haciendo uso de las representaciones, debemos preguntarnos por la relación que existe entre el valor simbólico y material de la ciudad, para que la localización adquiera una importancia que llega hasta el orden social. Una vez planteado esta relación veremos cuál es el estado del arte de los estudios realizados en Bogotá sobre las temáticas que estructuran nuestra investigación, para finalmente, precisar nuestra problemática.

- *El valor simbólico del espacio*

Los estudios sobre los imaginarios espaciales son cada vez más necesarios para comprender la complejidad de las sociedades, que resultan en algunas ocasiones indescifrables por los análisis que se limitan a estudiar el “mundo objetivo” (Paulet, 2002). Pensar, conocer, organizar, construir una ciudad teniendo en cuenta solamente los aspectos objetivos sería equivalente a negar la parte de modificaciones de dicho espacio debidas a la acción del hombre (Cauvin, 1999:2). El espacio no se encierra en la materialidad y la naturaleza física: resulta ininteligible si no se toman en consideración otras dimensiones, que podríamos llamar las instancias simbólicas del espacio, las que tienen que ver con la representación social del espacio. Así considerado, el espacio es un producto social que se genera en la transformación productiva de la naturaleza, pero no se circunscribe ni se limita a una instancia material.

El orden simbólico está ligado al orden material a través de la influencia que tiene el valor simbólico que los individuos le asignan al territorio en sus comportamientos y decisiones cuando eligen una vivienda.

La percepción simbólica de algunos barrios es subyacente a la localización, lo que da a las ciudades un carácter sectorial (Bailly, 1980). En efecto, la percepción simbólica del espacio urbano favorece la concentración de los individuos pertenecientes a un mismo grupo económico.

El deseo de dominio social resulta de la imagen que se crean los ciudadanos de ciertos sectores simbólicos (Bailly, 1980). En Bogotá, este parece ser el caso: las leyes de los mercados de la vivienda y del suelo permiten a los grupos de mayores ingresos apropiarse de los mejores espacios, obligando a los más pobres a instalarse en los límites de la ciudad, en terrenos degradados y en sectores con poco prestigio.

Este valor simbólico no es, sin duda, ignorado por los productores de vivienda, quienes son también habitantes de la ciudad. Por lo tanto, sus comportamientos en materia de construcción de vivienda estarán orientados por sus creencias y sus percepciones de la ciudad. Para construir en un sector determinado, van a razonar sobre las utilidades que aportara la operación; pero en la consideración de esos beneficios, van a integrar las representaciones que tienen de las aspiraciones y posibilidades de los habitantes en materia de vivienda. Las aspiraciones tienen en cuenta no solo las características físicas de la vivienda, sino su localización en la ciudad y las relaciones sociales que la rodean.

El juego de estos determinantes, eventualmente relevados, corregidos o amplificados por la acción de los poderes públicos, tiene efectos sobre la diferenciación social del espacio urbano. Esta división social es a la vez producto y reflejo de la diferenciación social existente al interior de una comunidad. Incluso en sus decisiones económicas, cada actor interactúa a partir de sus

representaciones, de sus intereses, y no está excluido que pueda integrar percepciones segregativas. Para los habitantes, escoger un barrio es también escoger sus vecinos. El mercado de vivienda y el mercado de suelo pueden estar estrechamente ligados con las representaciones sociales de la ciudad.

En Bogotá, como en cualquier otra ciudad, los aspectos simbólicos no son despreciables. El espacio está socialmente diferenciado en términos de riqueza y poder, él se organiza entre lo “alto y lo bajo”, entre el norte y el sur (Jaramillo, 1990). Este esquema mental está tan incorporado en las costumbres de sus habitantes que la dirección forma parte del capital simbólico, ella les permite a los individuos ser reconocidos e integrados en una trama social.

En consecuencia, para analizar los procesos de segregación residencial, las lógicas económicas del mercado parecen insuficientes en la medida en que ellas no actúan por sí solas; es necesario ligarlas a las representaciones sociales que los individuos o grupos tienen del espacio en el cual ellos intervienen, pues la segregación no se sitúa solamente en el orden material de la ciudad. A la *competencia económica* entre los grupos sociales se añade una *competencia simbólica* que toma forma de luchas por el prestigio social, que puede expresarse en el espacio residencial (Clavel, 1998). Más allá de las fronteras materiales y económicas, las fronteras mentales fragmentan y diferencian el espacio habitado. La diferenciación residencial de los grupos sociales en la ciudad es un elemento esencial de las relaciones y de las representaciones que cada grupo tiene de ese espacio y de la sociedad (Brun & Bonvalet, 1998).

La diferenciación social del espacio es un objeto particularmente cargado de representaciones (Helluin, 1999). Igualmente, el fuerte nivel simbólico que contienen tanto la vivienda como las divisiones sociales del espacio, los convierte en un campo fértil para la utilización de las representaciones, en una búsqueda por encontrar nuevos ejes de explicación a la configuración espacial de las ciudades.

- ***Estado del conocimiento sobre nuestros ejes temáticos en Bogotá***

La segregación residencial en Bogotá es “unánimemente reconocida” (Dureau, Barbary, *et al.*, 2004:124); sin embargo, el diagnóstico del fenómeno y los análisis sobre el proceso no han comenzado a desarrollarse sino en los últimos años (Dureau, Dupont, *et al.*, 2000). Los análisis realizados con anterioridad, dan mayor espacio a las reflexiones sobre las posibles explicaciones que han contribuido al surgimiento de este fenómeno (Jaramillo, 1996, 1999), a la estructura de la ciudad, y a la expansión y la distribución de la población en la ciudad (Jaramillo & Cuervo, 1990, Cuervo & Jaramillo, 1998).

Efectivamente, la ciudad presenta características de la segregación de las ciudades latinoamericanas. Por un lado las zonas ocupadas por los grupos de menores ingresos se han extendido sin reglamentación, en sectores de difícil acceso y sin servicios públicos, principalmente bajo las modalidades de autoconstrucción, de urbanización pirata, y en menor medida, de invasión ilegal de terrenos. Los grupos de ingresos altos y medios han ocupado los mejores terrenos, a través de los mercados formales. De manera general, los grupos populares se localizan en la periferia exterior, y en los municipios circundantes particularmente en el sur. Esta diferenciación social en los espacios residenciales se concretiza claramente en una dicotomía dentro de las representaciones de sus habitantes: “el norte es rico y el sur es pobre” (Jaramillo, 1990). El mercado del suelo ha contribuido a reforzar el proceso de segregación, en Bogotá el crecimiento de la ciudad genera una gran presión en el mercado del suelo, los bordes de la ciudad se están limitando por los cerros y los cultivos de flores que se convierten en una fuerte competencia para la transformación del uso de suelos agrícolas a urbanos.

Jaramillo, quien ha trabajado sobre diferentes aspectos de la segregación socioespacial en las ciudades latinoamericanas, especialmente en Bogotá, ha insistido en la relación causal que existe entre las formas de la producción de vivienda y la segregación residencial, en una etapa de la ciudad en la que la producción de vivienda nueva era más importante que el stock de vivienda. Este autor considera que los procesos y las formas de producción de vivienda se encuentran en la base de los contrastes socioespaciales, ya que los grupos más pobres son excluidos del mercado formal y se ven obligados a optar por la urbanización informal para acceder a la vivienda (Jaramillo, 1996).

Igualmente, este autor ha estudiado a los productores de vivienda a profundidad (Jaramillo, 1981), así como su papel en la economía del país, en una época en la que jugaron un rol relevante de dinamismo de la economía del país, ligado a las políticas económicas y financieras del mercado de vivienda. De hecho, la clasificación que utilizamos para analizar los productores de vivienda escogidos, parten de este trabajo de Jaramillo. Igualmente, la segmentación del mercado de vivienda, concretamente del mercado de arriendo de vivienda ha sido analizado (Parias, 2001).

Por su parte, la problemática de vivienda en Bogotá, ha sido abordada desde un punto de vista estructuralista, en su influencia en las dinámicas económicas y sociales del desarrollo de la ciudad (Molina, 1979; Giraldo & González, 1988). Igualmente otros aspectos, tales como la especificidad del sector inmobiliario, los ciclos del sector de la construcción, y el comportamiento del mercado de vivienda como tal, ya han sido estudiados por otros autores (Giraldo, 1998; Jaramillo, Parias, *et al.*, 2000).

En cuanto a las representaciones, pudimos identificar cuatro trabajos que se aproximan a nuestros objetivos sobre las representaciones e imagen de Bogotá: el primero es un texto de Jaramillo en el que realiza una aproximación al tema de la evolución de la percepción que tienen los habitantes de la ciudad, a través de las representaciones de la ciudad emergentes de los discursos de dos momentos diferentes. El autor analiza los textos producidos sobre Bogotá en los años 1930 y en los años 1990, y discierne dos tipos de discursos sobre la imagen de Bogotá: un discurso llamado por el autor “científico” y otro llamado “ilustrado” (Jaramillo, 1998).

En el segundo (Silva, 2000), en una comparación entre las ciudades de San Pablo y Bogotá, el autor intenta identificar el proceso de construcción de los imaginarios de los habitantes. Este trabajo parte de la interrogación sobre la forma como la ciudad es imaginada y como es vivida por sus propios habitantes. El estudio se desarrolla a través de un cuestionario en el que se invita al entrevistado a hablar de “evocaciones” de su ciudad, para identificar las representaciones de carácter metafórico, las imágenes que marcan a los individuos, y los “usos” que hacen de ella.

El tercer trabajo es una investigación basada en la teoría del mapa cognitivo que recoge diversas imágenes de Bogotá creadas por ocho niños y niñas que viven en la ciudad. Con la información recopilada, la autora analiza la forma como los niños viven e interpretan el espacio urbano (González, 2004).

El último texto al que nos referiremos, es una reflexión sobre el descubrimiento de la nueva ciudad: “la ciudad que se rompe en mil fragmentos ante un tamaño inabarcable” (Pérgolis, 1998:2): es una propuesta de lectura y comprensión de Bogotá, a través de sus espacios fragmentados, utilizando la óptica de los relatos urbanos.

El número reducido de aproximaciones que den importancia al sentido común y al conocimiento de los habitantes de Bogotá, desde su experiencia en la ciudad, nos invita a insistir en la importancia de producir mayores conocimientos en esta materia.

Sin negar la importancia de los habitantes en las divisiones sociales del espacio, y siendo conscientes de la dificultad que implica separar la oferta de la demanda, nuestro trabajo va a privilegiar el análisis de los productores de vivienda.

La mayoría de trabajos en los que se estudian las representaciones sociales en el espacio, se enfocan en los habitantes. Son pocos los que analizan a los productores, ya que estos son presentados como agentes económicos, y como tales suelen ser analizados principalmente desde las perspectivas del racionalismo económico. Este aspecto suscita un desafío para nuestra investigación: generalmente los productores son observados como maximizadores de utilidades. Las representaciones nos servirán como herramienta de análisis de la realidad socioespacial de Bogotá, pero vista desde una óptica cognitiva de los productores de vivienda, que contrasta con una visión tradicional de estos agentes, que insiste en el análisis de tipo económico.

No pretendemos cuestionar los estudios sobre el comportamiento económico de los agentes urbanos, ni negar la importancia de los análisis financieros o económicos en las prácticas de los productores de vivienda. Nuestro interés es plantear un punto de vista adicional, en el que se tengan en cuenta aspectos que van más allá del razonamiento económico, tratar de identificar las motivaciones que existen entre estos agentes para construir en un determinado sector y para un tipo determinado de familias. En esta perspectiva, el estudio de las representaciones sociales de los productores de vivienda pueden resultar útiles para determinar pautas de la configuración social del espacio urbano.

Según Topalov: “ *On peut, bien entendu, choisir de s’intéresser aux pratiques des acteurs, y compris quand il s’agit comme ici d’agents capitalistes. Ceux-ci prennent sans cesse des décisions, tantôt organisées subjectivement en une stratégie, tantôt assignables à une stratégie implicite. Ils poursuivent des buts dans un contexte fait de contraintes et de degrés de liberté, et à situation identique leurs choix peuvent être divers* ”¹ (Topalov, 1987 :21-22). Esto nos lleva a preguntarnos si las decisiones de los agentes económicos apuntan directamente y en todo momento a la maximización de beneficios. Para nosotros, los productores son agentes económicos, cierto, pero así mismo, los agentes económicos son antes que nada agentes sociales que pertenecen a un grupo determinado, y como tal actúan también en función de sus creencias, de su historia, de sus representaciones sociales y según el rol que juegan en la sociedad, por ello, sus comportamientos pueden ser analizados como agentes sociales: productores y habitantes. ¿Puede el comportamiento económico ser diferente del comportamiento social? En este sentido creemos que las decisiones, incluso las decisiones económicas están ligadas a las representaciones sociales de los agentes en cuestión.

La conclusión de este capítulo será destinada a la presentación de los postulados que orientaron nuestra problemática de investigación.

- ***La problemática de investigación***

El objeto de estudio de nuestro trabajo nos lleva a interrogarnos sobre la dinámica de la segregación residencial, relacionada con la forma como es representada por los productores de vivienda: lo que más nos interesa es su forma de pensar, sus imágenes de la ciudad, sus

¹ “Se puede, claro está, decidir interesarse en las prácticas de los actores, incluso cuando se trata como aquí de agentes capitalistas. Estos toman decisiones sin cesar, a veces organizadas subjetivamente en una estrategia, a veces asignables a una estrategia implícita. Ellos persiguen objetivos dentro de un contexto hecho de restricciones y de grados de libertad, y en otra situación idéntica sus decisiones pueden ser diferentes” (traducción propia).

creencias, para tratar de comprender sus prácticas y el rol que han jugado en la dinámica de la segregación.

Nuestro trabajo parte de la hipótesis que las representaciones sobre la configuración socioespacial de la ciudad que tienen los agentes económicos y políticos, contribuyen a producir el territorio urbano de manera diferencial. Estas representaciones intervienen en su visión económica y simbólica de la ciudad, y en consecuencia, en la definición de sus estrategias urbanas y en sus prácticas de producción de vivienda, modificando con el tiempo la intensidad de la segregación residencial.

Para confrontar los tres ejes temáticos que estructuran nuestra investigación (la segregación, la producción de vivienda y las representaciones de los productores de vivienda) necesitamos llegar a determinar cuál es la representación que tienen los productores de vivienda de las divisiones sociales del espacio en Bogotá; cuáles son las imágenes que recrean en su mente alrededor de la dinámica segregativa. Igualmente, para mostrar los efectos de estas representaciones en el espacio residencial, es preciso indagar en la forma como integran el proceso segregativo dentro de sus sistemas de normas y valores, para llegar hasta sus prácticas. Finalmente, sus prácticas y representaciones podrán ser confrontadas con una de las 'imágenes' de la realidad de la segregación en Bogotá, aquella reflejada por el análisis cuantitativo de los datos.

Las representaciones pueden abrir una ventana de investigación para aproximarse a los mecanismos que desencadenan los diversos procesos sociales que se viven en la ciudad. Nuestro interés es ver en qué medida un estudio sobre las representaciones puede ser útil para dar nuevas pistas de comprensión a las realidades urbanas.

La ciudad puede ser observada como un escenario donde participan agentes que pertenecen a grupos diferentes por sus orígenes, sus actividades, o los símbolos que manipulan. En este trabajo partimos de la hipótesis que cada individuo actúa en función de las representaciones sociales que construye por sí mismo, a partir de la realidad y del contexto reflexivo con los que se identifique. La consideración de sus representaciones se vuelve así necesaria dentro de una perspectiva colectiva e integrada del diagnóstico de la composición social de la ciudad.

La relación entre vivienda y segregación residencial resulta casi que una evidencia, lo importante es encontrar elementos interpretativos de su dependencia. Articular productores de vivienda y representaciones resulta un desafío para nuestro trabajo. Estos agentes, frecuentemente observados bajo la óptica económica, pueden ayudar a revelar elementos de interpretación de la configuración social del espacio, con estudios que permitan observar sus prácticas bajo una perspectiva cognitiva.

La acción sobre el espacio está motivada, entre otros aspectos, por los valores simbólicos que le atribuyen sus habitantes. Estudiar la segregación residencial en la ciudad por medio de las representaciones, nos ayuda a precisar las relaciones existentes entre el espacio simbólico y el espacio real, con el fin de entender cómo los agentes urbanos terminan produciéndolo. Para utilizar la fórmula de Lefebvre (1974), siendo el espacio el reflejo de las relaciones sociales, el espacio mental y el espacio material terminan estando estrechamente ligados.

Ahora, es necesario centrarnos en la metodología diseñada, para aprehender estas representaciones y para evaluar la intensidad y las formas de la segregación residencial existentes en la ciudad.

Capítulo 2. Una visión de la segregación dinámica y comparativa

Introducción

El objetivo de este capítulo es presentar y discutir las opciones metodológicas diseñadas para desarrollar nuestro análisis. Para abordar la problemática consideramos necesario utilizar una aproximación que mezclara métodos cualitativos con métodos cuantitativos, todos ellos a diferentes momentos del tiempo y aplicados a varias escalas espaciales.

La metodología parte de dos grandes ejes: el tratamiento de datos censales y el estudio de las representaciones; los dos buscan establecer un diagnóstico de la segregación residencial en la ciudad, tanto en el plano material como en el plano simbólico.

De esta manera, la ciudad material será apprehendida a través de un análisis cuantitativo de la evolución de los niveles de segregación, a través del tratamiento y análisis de los datos censales a diferentes escalas espaciales. Por otro lado, la ciudad mental, la simbólica, será objeto de una mezcla entre análisis cuantitativo y cualitativo, con la realización de entrevistas semi-directivas y la compilación de textos escritos, para hacer un análisis del discurso de los productores de vivienda.

El estudio de las representaciones resulta relevante para conocer el comportamiento de los individuos ya que, como explicamos en el capítulo precedente, partimos de la hipótesis que cada uno actúa en función de las representaciones sociales que construye por sí mismo, a partir de la realidad y del contexto reflexivo en el que se encuentre. La consideración de sus representaciones se vuelve necesaria dentro de una perspectiva colectiva e integrada del diagnóstico de la composición social de la ciudad.

La primera parte de este capítulo presenta la lectura que se hará de la ciudad para abordar nuestra problemática. El fundamento de nuestra aproximación reside en la lógica que plantea la observación del espacio a través de un análisis dinámico y comparativo. Es por ello que presentamos en seguida el periodo y el terreno de estudio. Igualmente, se explican las diferentes escalas espaciales analizadas para tener una visión detallada de la segregación. Finalmente, entramos a caracterizar los productores de vivienda que forman parte de este estudio.

La segunda sección es un análisis de los datos estadísticos utilizados. En esta parte explicamos los cálculos realizados para diagnosticar la situación de la segregación socio-espacial en Bogotá con base en los micro datos censales: a partir del cálculo de los cuartiles de un índice que suple el nivel de ingresos de los hogares, calculamos la distribución media de los grupos sociales, los índices clásicos de segregación para conocer la intensidad del fenómeno, la descomposición de la varianza inter et intra unidades espaciales y finalmente, aplicamos un análisis de componentes principales para caracterizar el comportamiento de las unidades espaciales según la composición social de la población y sus niveles de segregación. De otra parte, se presentan otras fuentes estadísticas que ayudaron a complementar estas metodologías de diagnóstico.

La tercera parte expone los métodos de análisis de discurso utilizados para identificar las representaciones en torno a la distribución social de la población en la ciudad. Se justifica el recurso a las entrevistas semi-directivas para extraer los discursos orales de los productores de

vivienda, y el uso de la estadística textual para efectuar su análisis. Pero como con las entrevistas solo se podían extraer las representaciones de los años en que fueron efectuadas, tuvimos que recurrir a otros textos para abarcar todo el periodo de estudio. Finalmente, explicamos la recopilación y análisis de este *corpus* escrito.

1. Una lectura cualitativa y cuantitativa de la ciudad

Como explicamos en la última sección del primer capítulo, en este análisis partimos de la idea que la segregación socio-espacial concierne tanto a la ciudad material, la de las estructuras urbanas habitadas por una determinada población, como a la ciudad mental, la ciudad simbólica, aquella que es percibida y observada a través de los ojos de sus habitantes. Nuestra metodología debe ofrecer entonces una lectura de la ciudad que permita observar e integrar el espacio real y el espacio mental. Pero también consideramos ante todo que la segregación es un proceso que debe ser observado a diferentes niveles, entonces se hace necesaria una metodología que permita conocer su evolución en el tiempo y en el espacio.

- *Una aproximación que mezcla un análisis cualitativo con un análisis cuantitativo*

La ciudad material será aprehendida a través de un análisis cuantitativo, mientras que la ciudad mental, aquella que es imaginada, será objeto de un análisis cualitativo.

Como lo afirmamos en el primer capítulo, la lectura clásica que se ha hecho de la vivienda en Bogotá ha sido estructuralista, bajo cierta influencia, característica en toda América Latina, de la sociología urbana marxista (Jaramillo, 1981; 1990; 1994). Esta lectura fue necesaria y muy útil para comprender mejor el comportamiento de la producción del medio construido en la ciudad, en un momento en el que la producción capitalista florecía en el país. Ahora es importante concentrar los esfuerzos en una lectura de la ciudad que ha sido menos utilizada, aquella que intenta comprender la dinámica segregativa a través de la incidencia de las representaciones que de su ciudad tienen los agentes urbanos en sus comportamientos y prácticas.

Estamos de acuerdo con la importancia que Jaramillo da al análisis de las representaciones en el estudio de la ciudad, al afirmar que “la imagen de la ciudad que de alguna manera comparten quienes viven en ella influye de manera notable en una multitud de prácticas: el uso que los distintos grupos hacen de la ciudad, por supuesto, está signado por esto, pero incluso la producción del medio construido y las acciones privadas y públicas que sobre el medio urbano se ejercen son incomprensibles si no se tiene en cuenta esta mediación” (1998:109).

El espacio, al ser un producto social, retomando la idea planteada por Lefebvre (1974), que puede tomar forma a través de la percepción que de ella tienen los individuos, puede ser aproximado desde las ciencias sociales. El presente trabajo quiere orientarse en el análisis de las representaciones sociales (principalmente bajo la teoría desarrollada por la escuela francesa), marco conceptual propuesto por la psicología social (Capítulo 1). Para abordar un fenómeno social, como lo es la segregación, apoyarse en la producción de conocimientos sobre las representaciones y prácticas sociales que tienen de la ciudad sus agentes es un mecanismo interesante. En nuestro caso queremos entender las prácticas en la planificación urbana y los mercados inmobiliarios, a través de las representaciones de los productores de vivienda.

Este énfasis se encuentra principalmente en trabajos de sociología, geografía humana y antropología urbana, los cuales han privilegiado el estudio de las lógicas de los habitantes en

sus formas de producir y ocupar los espacios de vida, destacando los efectos en el territorio como consecuencia de sus interacciones con las lógicas de los demás agentes.

En economía, este tipo de análisis ha surgido, por ejemplo, en la teoría de juegos, en donde el comportamiento de un agente en una situación dada, depende del comportamiento de los otros agentes que intervienen en la misma. Para analizar la segregación, Schelling se interesó por explorar la relación entre las características de comportamiento de los individuos que se encuentran dentro de un agregado social, y las características de ese agregado como un todo (Schelling, 1978:13). Este análisis implica conocer las intenciones de un individuo para predecir las del agregado.

Las prácticas de los agentes y sus discursos dependen en gran medida del lugar que ocupan en el sistema; sus objetivos y sus lógicas de intervención también dependen de esto. Las situaciones en las cuales los comportamientos o las decisiones de la gente dependen de los comportamientos o de las decisiones de los otros, son situaciones que usualmente no permiten una simple sumatoria, o extrapolación de los agregados. Para hacer tal conexión, normalmente tenemos que mirar todo el *sistema de interacciones* existente entre los individuos y su entorno, esto es, entre los individuos y otros individuos, o entre los individuos y la colectividad (Schelling, 1978:14). De ahí la importancia en este trabajo de seleccionar diferentes tipos de productores de vivienda, todos con intereses y posiciones disímiles.

Respecto de la relación entre prácticas y representaciones, es importante recordar que en este estudio consideraremos que existe una relación recíproca entre prácticas y representaciones según el contexto o la situación (Abric, 1997). No pretendemos establecer una estricta causalidad mecanicista y lineal que relacionaría representaciones y prácticas.

El análisis de discurso permitirá reconstruir y delimitar las ideas que estarían asociadas a las representaciones de estos agentes sobre las divisiones sociales del espacio, los que se tipifican de acuerdo a sus tendencias. Esta clasificación formula las diversas representaciones y comportamientos de los agentes que marcan un interés importante sobre la distribución socio-espacial de la población en la ciudad. Pretendemos identificar las compatibilidades entre agentes, poniendo en evidencia sus esquemas de pensamiento comunes, sirviendo a definir modelos de representación de la distribución social de la población en la ciudad, con la ayuda de la estadística textual.

Pero esta perspectiva parece insuficiente, teniendo en cuenta que lo que queremos es hacer un diagnóstico de la segregación en la ciudad; para ello quisimos abordar la ciudad bajo una perspectiva cuantitativa. Al respecto, haremos uso principalmente de los micro datos censales, así podremos conocer las características de la población y de sus viviendas en determinados momentos de tiempo; este aspecto forma parte del segundo énfasis de nuestra aproximación.

- ***Una aproximación diacrónica y multi-escalar***

El valor de un índice estadístico adquiere significación solamente cuando es comparado en el mismo terreno, a diferentes momentos, o entre terrenos diferentes en el mismo periodo.

Para comprender mejor el fenómeno de la segregación es útil partir de un diagnóstico sobre cómo se encuentra repartida la población en las áreas residenciales de la ciudad. Como acabamos de explicar, en este trabajo dicho diagnóstico parte de un tratamiento cuantitativo de los micro datos censales a diferentes momentos, para poder conocer su evolución y así poder evaluar los resultados bajo una perspectiva comparativa en el tiempo.

Por tratarse de un tratamiento de datos censales estamos supeditados a tres fechas predeterminadas, 1973, 1985 y 1993, que permiten tener una visión a largo plazo de la distribución de la población al interior de la ciudad.

Entonces, para poder comparar los resultados cuantitativos con los cualitativos, también se estudiaron las representaciones de la ciudad a largo plazo, con el fin de abarcar las mismas fechas utilizadas para el análisis cuantitativo de los datos censales. Las representaciones son productos sociales que también evolucionan con el paso del tiempo; su análisis no puede limitarse al estudio de la época presente si lo que queremos es compararlas con los datos cuantitativos sobre la segregación en el pasado.

Nuestro interés se enfoca en la parte urbana del Distrito Capital (DC) de Bogotá, sin embargo, un análisis de la capital colombiana no podría reducirse a los límites administrativos del Distrito. Diferentes asentamientos habitacionales o de actividades económicas o productivas ocupan una extensa área del territorio alrededor de la ciudad, creando así una importante interacción entre el Distrito y los municipios vecinos. Para este análisis se hace necesario tener una visión a nivel metropolitano.

La visión metropolitana obedece, no solamente a la importancia de las relaciones en municipios y capital; también responde a la necesidad de una aproximación comparativa a diferentes escalas espaciales al interior de la ciudad. La segregación es ante todo una problemática concerniente al tamaño de la unidad espacial de observación. Los datos censales colombianos desagregados constituyen una fuente de amplia explotación para este tipo de trabajos, puesto que contienen información georeferenciada de los hogares y los individuos a diferentes escalas espaciales jerárquicas, partiendo del nivel metropolitano, hasta llegar a un nivel espacial suficientemente fino (el nivel de manzana) (Figura 2.6). Así podremos pasar de una escala a otra y conocer lo que sucede al interior del área metropolitana en comparación con el Distrito, o al interior de los municipios de la periferia metropolitana, en comparación con las localidades de la capital, así, hasta el nivel de manzanas.

Un conocimiento de los niveles de la segregación en diferentes escalas espaciales permite hacer comparaciones entre una y otra para poder pensar mejor esta realidad. En el espacio urbano, los fenómenos se diversifican, se reducen o intensifican según la escala espacial a la que sean observados.

Una vez determinada la lectura que haremos de la ciudad, podemos presentar nuestro terreno de estudio y los datos con los que contamos para realizar este análisis.

1.1. 1970 - 2004, un periodo con oscilaciones importantes en la producción de vivienda en Bogotá

Como explicamos en el capítulo precedente, la segregación socio-espacial es un proceso, cuya evolución está estrechamente ligada con las transformaciones sociales y de estructura de la ciudad. Es por ello, que optamos por un análisis que permitiera evaluar y comparar la evolución del proceso segregativo en el tiempo.

Nuestro análisis se centra en el período comprendido entre 1970 hasta el año 2004. Esta opción reposa en el hecho de que a comienzos de la década del 70, se vive un cambio importante en la financiación del sistema de vivienda (Capítulo 3). Este mecanismo tiene un efecto dinamizador en el sector de la construcción y estimula la producción capitalista de vivienda, generando una ruptura con el modelo de organización socio-espacial existente.

Desde la década del 70, la dinámica de Bogotá ha sufrido transformaciones importantes. Tras una desaceleración del alto crecimiento de la población, que presentó la ciudad desde mediados de la década de 1950, cuando la ciudad comenzó a extenderse físicamente, hasta comenzar a afianzar un claro proceso de metropolización, para luego comenzar un proceso de redensificación de los espacios vacíos a su interior (capítulo 3).

Igualmente, en este periodo, se observa una serie de ciclos del sector de la construcción bien diferenciados (Giraldo, 1998) que permiten contar con un abanico de comportamientos para determinar y caracterizar las tendencias de los productores de vivienda, en su relación con la segregación residencial.

Por otro lado, durante estos últimos años la ciudad ha sufrido otras transformaciones que requieren ser tenidas en cuenta. Por un lado, la ciudad entró en un proceso, de orden global, de reforma y liberalización económica del mercado (Cuervo, 1999). Por otro lado, en materia política y administrativa, se vivieron reformas de democratización y descentralización de los poderes locales y las instituciones territoriales (Lulle, Dureau, *et al.*, 2004), dejando mayor margen de maniobra a las instancias locales.

Adicionalmente, se han presentado cambios de orden cultural, con la introducción de conceptos como “cultura ciudadana” y “democracia participativa”, el énfasis en la prioridad del peatón sobre el vehículo; así como transformaciones de orden estructural tras la implantación del sistema de transporte colectivo articulado, un banco de tierras para la vivienda de interés social, y la recuperación del espacio público, temas de los cuales hablaremos en el siguiente capítulo (Capítulo 3). ¿Cómo todas estas transformaciones pudieron tener una influencia en la segregación residencial de largo plazo? Esta es una de las preguntas que quisiéramos responder con esta investigación.

Como ya lo mencionamos, para conocer la evolución de la segregación en Bogotá, analizamos los micro datos censales disponibles en tres momentos diferentes a lo largo del período (1973, 1985 y 1993). Nuestro ideal era poder trabajar con los micro datos censales de 2005, para abarcar todo el período de estudio y conocer los comportamientos más recientes del fenómeno, desafortunadamente, estos micro datos no estuvieron a disposición del público antes de la finalización de este trabajo de investigación.

Tal ausencia implica una limitante para este trabajo: los resultados estadísticos más recientes, procesados por nosotros mismos datan de 1993; mientras que la información obtenida en las entrevistas es de los años 2004 y 2005. Esta información reciente, permite conocer el discurso de los productores en la década presente, pero limita la posibilidad de hacer comparaciones con los datos censales procesados.

Es por ello que también realizamos un análisis de discurso con documentos (textos y prensa) que abarcaran todo el periodo de estudio, para poder comparar los discursos de la época con los resultados censales obtenidos.

Sin embargo, era útil poder hacer un análisis con los datos que disponíamos y nada impide, en un futuro próximo, continuar esta investigación, con los datos del censo de 2005 y así poder comparar los discursos de los productores, que fueron realizados en el mismo momento del censo, con los resultados del análisis de los micro datos; la información existe y es aun explotable.

1.2. Bogotá y los municipios vecinos: una visión metropolitana

La región metropolitana de Bogotá no está constituida oficialmente, pero en la práctica las relaciones de subordinación y dependencia entre el Distrito y los municipios circundantes, muestran que la Sabana de Bogotá¹ se comporta como un territorio profundamente ligado, con características de desarrollo regional (Figura 2.1).

Actividades de tipo económico, industrial y social, se han extendido en el territorio de la Sabana, más allá de los límites del Distrito. Entre Bogotá y los municipios vecinos se han desarrollado dependencias funcionales a partir de formas de ocupación del territorio, de áreas residenciales, de actividades económicas, de vías, de equipamientos colectivos y de servicios en común (Barco, 1998).

A nivel habitacional, algunos municipios de la periferia metropolitana se han convertido en “ciudades-dormitorio” de Bogotá. La reducción de tierra para construir vivienda al interior de Bogotá ha traído como consecuencia el aumento de personas que trabajan en la capital y viven en sus alrededores. Inversamente, buena parte de los servicios y empleos de los municipios son proporcionados por la capital, lo que implica que numerosos trabajadores y estudiantes que viven en los municipios aledaños se desplacen diariamente a Bogotá.

Hasta 1973 el crecimiento de Bogotá era más alto que el de los municipios vecinos, pero a partir del censo de 1985 se constata una modificación de esta tendencia. La tasa de crecimiento de los municipios de la periferia supera la tasa de crecimiento de la capital (Figura 2.2) (Dureau & Lulle, 1999; Alcaldía Mayor & DAPD, 2000).

A nivel productivo, se han creado nuevos motores de empleo para Bogotá y los municipios periféricos, tras el surgimiento de zonas industriales y de actividades complementarias que se han implantado especialmente hacia el occidente (a lo largo de la autopista a Medellín) y hacia el sur de la ciudad (en la autopista sur). Mientras que hacia el norte y el occidente se han extendido cultivos industriales intensivos de flores para la exportación. La agricultura de flores se inició en los años 1960 y en 20 años se ha expandido a más de 150 cultivos en los municipios de la periferia. Esta actividad se ha convertido en la más rentable de la Sabana y constituye la principal fuente de empleo formal, en su mayoría femenino. Por ello, los municipios de la Sabana atrajeron un flujo importante de población, que aumentó la demanda de vivienda (Misión Bogotá Siglo XXI, 1994; Misión Bogotá Siglo XXI, s.f.; Cuervo, 1999). Adicionalmente, estos terrenos agrícolas se han convertido en un freno para la expansión urbana del Distrito, y han hecho que la competencia entre el uso agrícola y urbano de la tierra genere un aumento en los precios del suelo (Capítulo 3).

En la organización espacial de la actividad económica de la región, se ha encontrado que existe una relación de mutua causalidad entre el dinamismo de la capital y la periferia metropolitana, ya que el área metropolitana es dinámica porque su centro mayor lo es, pero igualmente, Bogotá es dinámica gracias a su región económica (Alfonso, 2001).

Dado que el área metropolitana (AM) no está constituida de manera oficial, no hay consenso sobre la configuración exacta del área y sobre los municipios que la conforman. En la literatura sobre el tema no existe concordancia al respecto. Por ejemplo, en un documento producido por la Sociedad Geográfica de Colombia (Mendoza, 2000), son 27 los municipios que deberían formar parte de la región de influencia de Bogotá, ya que todos tienen un medio natural en común: “la cuenca alta del río Bogotá”. Dentro de la serie “Monografías Territoriales” (2000), de la Alcaldía Mayor de Bogotá y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD),

¹ “Sabana de Bogotá”: nombre dado a la región que rodea al Distrito Capital de Bogotá, ya que se encuentra en un altiplano de la cordillera oriental de los Andes colombianos.

se reconocen 19 municipios, mientras que son 18 los del análisis realizado por el Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico (CEDE) de la Universidad de Los Andes y la Cámara de Comercio de Bogotá (CCB) (Barco, 1998), en el cual establece esta cifra a partir de criterios geográficos, demográficos, de interdependencia o integración funcional con Bogotá y de interrelación vial. Según la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá (2002a), tras una selección con criterios como la densidad urbana, la distancia a Bogotá, la malla vial y la situación de colindancia con la capital, son 10 los municipios que tendrían que ser considerados para analizar el valor del suelo de la Sabana de Bogotá, teniendo en cuenta que el municipio de Soacha se incluye dentro del análisis del valor del suelo de Bogotá misma. Dentro de un estudio realizado por Cuervo y Alfonso (2001), hay un interés particular en extender este número de municipios a 31 por dos razones, la primera por el interés de la Corporación Autónoma Regional (CAR) de conocer el comportamiento de la mayor cantidad posible de municipios, aun cuando su integración metropolitana no sea intensiva, y la segunda, para observar el comportamiento de la “*ciudad del fin de semana*” (Cuervo & Alfonso, 2001:100).

Ya que nuestro estudio se focaliza principalmente en la segregación residencial urbana, la selección de los 27 municipios por su pertenencia a la cuenca alta del río Bogotá parece poco pertinente, pues este es un criterio netamente natural, así como la selección de 31 municipios de Cuervo y Alfonso; al mismo tiempo, en los 10 municipios seleccionados por la Lonja se excluyen algunos con importantes interacciones con Bogotá; sin embargo, los 19 municipios incluidos por los estudios de la Alcaldía Mayor y del DAPD parece un punto de partida apropiado para determinar los municipios que serán estudiados en este trabajo.

Como punto de partida, comenzamos por un análisis de los datos estadísticos de estos 19 municipios, los cuales muestran que hasta 1997 el municipio de El Rosal formaba parte del municipio de Subachoque, por lo tanto no existen estadísticas desagregadas para la mayor parte del período de estudio; adicionalmente, de los 19 municipios, el conjunto de estos dos municipios es el que se encuentra más apartado de Bogotá, a 55 kilómetros de distancia (Cuadro 2.1), y el promedio de la proporción de población urbana entre 1985 y 1993 es la más baja (16.6%) de los 19 municipios. La reunión de estas características llevaron a excluirlos del análisis dejando solamente un total de 17 municipios (Figura 2.1). Todos los otros municipios se encuentran a menos de 50 kilómetros de distancia de Bogotá (con excepción de Gachancipá que está a 52 kilómetros), y tienen en promedio una proporción de población urbana entre 1985 y 1993, superior al 20% (con excepción de Tenjo con un 13,5%).

La distancia con respecto a Bogotá y la proporción de población urbana con respecto a la población total, es un criterio necesario, pero no suficiente; es preciso tener en cuenta también la interacción social, económica y espacial que existe entre Bogotá y su periferia metropolitana.

Por su ubicación geográfica con respecto a Bogotá, se han construido diversas relaciones de interacción funcional entre los 17 municipios y Bogotá.

En primer lugar, Soacha, está conurbada al sur con Bogotá; las dos están tan integradas que Soacha es considerado como un barrio más de Bogotá (Dureau, Hoyos, *et al.*, 1994; Delaunay & Dureau, 2005). En este caso “es evidente la fusión de los dos tejidos a partir del crecimiento de ambos núcleos o de sus periferias hasta impedir la identificación de fronteras entre uno y otro, comportándose como un conjunto urbano” (Alcaldía Mayor & DAPD, 2000:24). El crecimiento de Soacha ha seguido la tendencia de las localidades periféricas de Bogotá. Se caracteriza por la implantación de vivienda de estratos bajos, vivienda de desarrollo informal y en las últimas décadas por el surgimiento de conjuntos cerrados para hogares de ingresos medios.

Su estrecha relación con la capital se evidencia en materia de servicios urbanos, ya que ésta última lo provee en empleo, servicios básicos y transporte, carencias que el propio municipio no alcanza a suplir por sí mismo. Su capacidad funcional ha sido superada debido a las altas tasas

de crecimiento de la población y el aumento en la densidad, que ha presentado desde la década de los 70, por encima de Bogotá y del promedio de los otros municipios del área. Este municipio es tan importante en el análisis de la región, que su población es superior a algunas ciudades capitales de otros departamentos.

Cuadro 2.1 - Características geográficas y demográficas de los municipios de la periferia metropolitana (PM) de Bogotá

Municipio	Distancia a Bogotá (en km)	Población total 1973	Población total 1985	Población total 1993	Población total 2005	Proporción población urbana (%) 1993	Proporción población urbana (%) 2005
	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	(2)
Bojacá	40	3 118	4 221	5 278	8 788	65,5	76,9
Cajicá	39	12 996	21 981	33 733	44 721	53,2	60,0
Chía	31	21 500	38 852	52 007	97 444	91,1	75,0
Cota	26	5 054	8 719	12 790	19 664	44,2	54,5
Facatativá	42	35 780	54 354	74 995	106 067	90,9	89,0
Funza	24	18 391	28 446	43 259	60 571	91,6	93,1
Gachancipá	52	2 747	3 815	6 085	10 792	41,1	54,5
La Calera	28	12 326	17 193	20 157	23 308	34,1	40,3
Madrid	29	18 833	28 233	44 060	61 599	85,0	86,3
Mosquera	23	7 991	13 465	24 005	63 584	87,0	95,0
Sibaté	29	14 527	21 792	24 561	31 166	66,6	66,9
Soacha	18	39 405	114 489	230 335	398 295	96,6	98,7
Sopó	47	3 131	8 882	11 416	21 014	49,3	60,8
Tabio	45	7 422	9 034	10 726	20 714	29,2	45,0
Tenjo	45	7 049	9 796	16 628	16 607	13,5	47,9
Tocancipá	47	4 660	7 085	12 729	23 981	34,6	40,0
Zipaquirá	49	41 506	58 482	75 784	100 038	86,9	87,2
Total PM	-	256 436	4 236 490	698 548	1 108 353	76,5	84,6
Bogotá D.C.	-	2 861 913	4 236 490	5 484 244	6 778 691	89,9	99,8
Total AM	-	3 118 349	4 685 329	6 182 792	7 887 044	88,4	97,6

Fuentes: (1) Estadísticas de Cundinamarca 1998-2000, 2002; (2) DANE, Censos 1973, 1985, 1993, 2005; (3) DANE, Censo 1993, Cundinamarca. Población no ajustada.

Entre 1973 y 1985 el crecimiento de Soacha fue de 8,9%, y de 1985 a 1993 fue de 9,9% (Figura 2.2), estas tasas superan ampliamente el crecimiento del conjunto de los municipios de la periferia metropolitana (con 4,6% y 6,1% respectivamente) y de Bogotá misma (3,3% y 3,2%) (Cuadro 2.2). Según los resultados del último censo, la población total de Soacha en el año 2005 era de 398 295 personas (Cuadro 2.1), de las cuales el 98,8% se ubica en el casco urbano; siendo así, la tasa de crecimiento anual de la población en el período comprendido entre 1993 y 2005 bajó a 4,6%. Adicionalmente, para comprender la dinámica demográfica existente entre Bogotá y Soacha, en el Censo experimental del 2003 (DANE, 2003) se estableció que el 72% de la población que se instala en el municipio proviene de Bogotá.

Soacha también es un polo de actividad económica y de empleo en los sectores industriales y agroindustriales como Cazucá y el Muña, sin embargo, una buena parte de la población no trabaja en la industria local (Dureau, Hoyos, *et al.*, 1994).

Figura 2.1 - Área metropolitana de Bogotá



Base cartográfica: Dureau & Pissot, 1996.

Realización: A. Salas, 2008

Cuadro 2.2 - Población y tasa de crecimiento del Área Metropolitana de Bogotá

	Población total ajustada				Tasa de crecimiento anual promedio(%)		
	1973	1985	1993	2005	1973-1985	1985-1993	1993-2005
Bogotá D.C.	2 861 913	4 236 490	5 484 244	6 778 691	3,27	3,23	2,4
Municipios PM	259 423	448 749	734 133	1 108 353	4,57	6,15	4,3
Total AM	3 121 336	4 685 239	6 218 377	7 887 044	3,38	3,54	2,7

Fuente: 1973, 1985 y 1993: Cuervo, Dureau, *et al.*, 2000. 2005: DANE, 2008, Censo 2005 y Hataya, 2007.

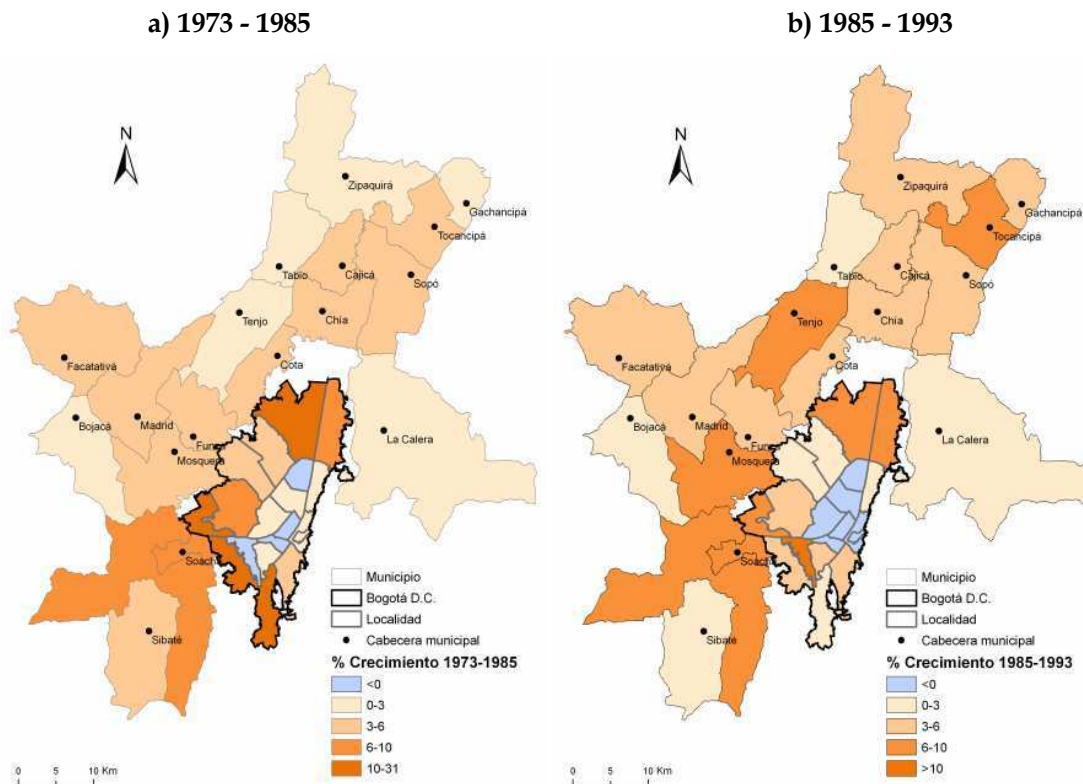
En el eje occidental, encontramos tres municipios conurbados: Funza, Mosquera y Madrid, cuya principal relación con la capital es funcional. Estos municipios presentan altas proporciones de población urbana, son más compactos y con una menor presencia de suburbanización. Su densidad ha ido aumentando y presentan desarrollos importantes de vivienda para estratos medios y bajos. Estos tres municipios conforman una subregión de autonomía económica; una buena parte de su población trabaja en los cultivos de flores y en menor grado en las industrias de los alrededores. Esta autonomía económica no es equivalente a nivel de servicios: el municipio de Mosquera, por ejemplo, no cuenta sino con un 69% de cobertura en acueducto y alcantarillado urbano (Departamento de Cundinamarca, 2002).

Localizados al norte, se encuentran tres municipios conurbados: Cajicá, Chía y Cota, los cuales tienen un alto grado de relación con Bogotá y presentan un modelo de ocupación más disperso por el incremento de la urbanización por suburbios. Estos municipios, así como Sopó (un poco más al este), se caracterizan por tener un alto porcentaje de asentamientos habitacionales de baja densidad en conjuntos cerrados y con múltiples servicios y equipamientos privados para hogares de ingresos altos. Vale la pena anotar que Cajicá, Cota y especialmente Sopó tienen una dinámica de crecimiento en la cabecera más lenta que en el municipio de Chía.

En las últimas décadas, en estos municipios ha aumentado el número de colegios privados, así como los restaurantes, clubes y espacios de esparcimiento familiar, ubicados en los ejes viales de comunicación con Bogotá, generando así una interacción económica y de servicios con los habitantes de Bogotá que se desplazan allí los fines de semana.

En La Calera también se desarrollan conjuntos de baja densidad para familias de ingresos medios y altos de Bogotá (Foto 2.1). Otra tendencia habitacional que se observa en la región es la subdivisión de fincas agrícolas para residencias secundarias, o eventualmente viviendas permanentes en los municipios más apartados de Tabio, Tenjo y Bojacá. Estos municipios son centros menores de la periferia.

Figura 2.2 – Tasa de crecimiento de las localidades y municipios el área metropolitana de Bogotá (1973-1985 y 1985-1993)



Base cartográfica: Dureau & Pissot, 1996. Realización: A. Salas, 2008

Facatativa y Zipaquirá, son consideradas las dos principales “ciudades dormitorio” de Bogotá (Barco, 1998), y después de Soacha, se caracterizan porque históricamente han presentado un

nivel de población mayor a los otros municipios, igualmente, han sido tradicionalmente municipios urbanos y centros subregionales. A nivel habitacional, son diversas las modalidades de vivienda que se pueden encontrar en estos municipios. Se encuentran programas de vivienda de interés social, conjuntos cerrados para grupos de ingresos medios, incluso, se encuentran algunos asentamientos de vivienda informal.

Los municipios industriales de Sibaté y Tocancipá, se caracterizan por la aplicación de políticas de atracción de actividades industriales, creando una relación con la capital a este nivel. Tocancipá se está convirtiendo en un importante polo de desarrollo industrial en crecimiento, gracias a la apertura de industrias de gran tamaño en los sectores de bebidas, productos de papel y cartón, envases plásticos y de latón, gases industriales y materiales para la construcción de arcilla y fósforos. Cuenta con zonas aledañas dedicadas a la actividad industrial en los municipios de Gachancipá, Zipaquirá y Sopó.

Pero Bogotá también se ve beneficiada por los servicios que le ofrecen los municipios: Sibaté, con la represa del El Muña, y La Calera, con el Embalse de San Rafael, que cuentan con la infraestructura que provee un soporte en servicios públicos a las Empresas de Energía de Bogotá y al Acueducto de Bogotá.

El comportamiento de la tasa de crecimiento anual de la población de los 17 municipios de la periferia metropolitana en los períodos 1973-1985, 1985-1993 y 1993-2005, superior a la del Distrito muestra la importancia que ha adquirido con respecto a la capital (Cuadro 2.2).

Foto 2.1 - Viviendas de lujo en el municipio de La Calera



Conjuntos residenciales de baja densidad en el municipio de La Calera. A. Salas, 2007

Una visión a escala metropolitana es necesaria para una mejor comprensión global de la segregación residencial de Bogotá; los límites del Distrito no han detenido la dinámica de expansión espacial de la ciudad y no han hecho cambiar las reglas tradicionales de la distribución espacial de los grupos sociales. Estudios precedentes muestran que, globalmente en los municipios del norte de la ciudad se instalan principalmente familias de altos ingresos; en

el sur, se encuentran asentamientos con familias pobres de ingresos medios y bajos, y en algunos casos, como en Soacha, siguiendo el patrón de desarrollos habitacionales subnormales de los cerros del sur-oriental de la capital (Dureau, 2000a); mientras que en los municipios del occidente se encuentran hogares de ingresos medios. Ahora, también consideramos importante una visión a otras escalas geográficas al interior de la ciudad, concretamente a escalas de tamaños inferiores, que permitan conocer a nivel meso y micro espacial, la dinámica de la segregación residencial (Capítulo 4).

1.3. El estudio de las divisiones sociales en Bogotá: una mirada multi-escalar

Una mirada de la ciudad como un todo no sería suficiente para el análisis que queremos realizar. Si bien, la distribución socioespacial “tradicional” de la población en Bogotá ha seguido ciertos patrones a nivel del Distrito, a nivel geográfico intermedio, o aun más fino, las variaciones pueden ser menos evidentes, pueden replantear este patrón tradicional, e incluso pueden presentar grandes diferencias con respecto a la escala de gran tamaño (Capítulo 4).

La segregación residencial en una ciudad puede manifestarse a diferentes escalas, y puede modificarse por el tamaño de la unidad espacial analizada, una situación de homogeneidad que a primera vista puede parecer evidente en unidades espaciales de gran tamaño, puede ser puesta en duda si se mira a una escala más fina. Igualmente, con el paso del tiempo, la expresión de la segregación puede cambiar de escala geográfica.

Bogotá se ha caracterizado históricamente por presentar un alto grado de segregación “a nivel macro” (Dureau, Barbary, *et al.*, 2004:143). Como en la mayoría de las ciudades latinoamericanas este patrón es fácilmente identificable, caracterizándose por la presencia de extensas zonas de barrios pobres mal equipados, mayoritariamente en la periferia, aunque también en sectores deteriorados cercanos al centro (Sabatini, 2003).

Medir la segregación en un espacio dado implica necesariamente un problema de escala geográfica, que puede estar ligado tanto al corte de las unidades espaciales, como al tamaño de las unidades escogidas. Cuando se cambia la escala espacial, la naturaleza del problema en cuestión puede cambiar también.

Según Le Bras (1994), las situaciones de segregación total, o de segregación nula, se pueden medir sin encontrar dificultades relacionadas con la escala espacial, sin embargo estas son las situaciones más lejanas de la realidad; es en las situaciones intermedias que la escala geográfica cobra importancia, según la perspectiva y en particular la fineza de las observaciones la segregación puede variar considerablemente.

Un tratamiento de este tipo, requiere precaución, pues en los análisis que incluyen datos espaciales, pueden encontrarse inconsistencias de los resultados analíticos derivados de datos agrupados a diferentes escalas espaciales (Wong, 2003).

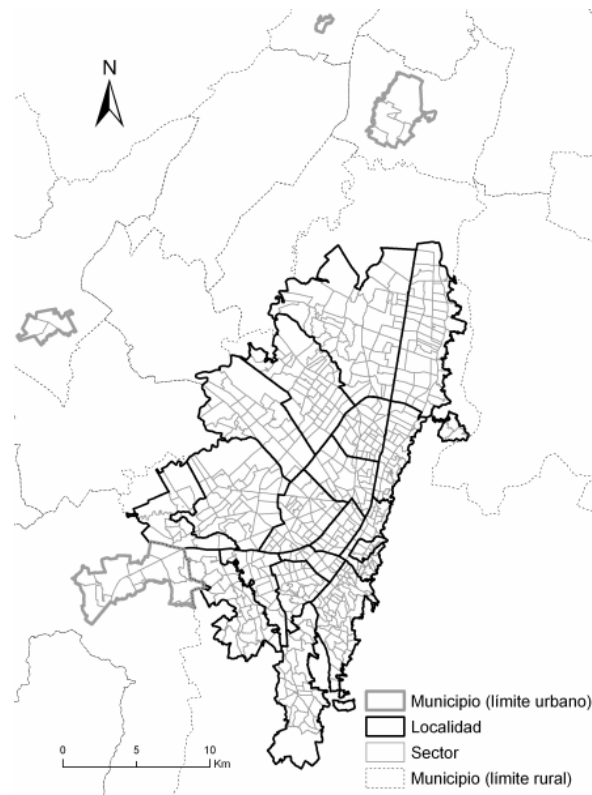
Para este trabajo tomaremos en cuenta cuatro escalas espaciales jerárquicas según la codificación censal del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), que de mayor a menor tamaño de agregación; al interior de Bogotá son: las localidades (nivel intermedio equivalente al *arrondissement* en París), los sectores, las secciones y las manzanas. Veamos las características generales de estas cuatro escalas geográficas (Figura 2.3).

- *Las localidades*

La división política y administrativa de Bogotá está constituida por 20 localidades, de las cuales, 19 se encuentran dentro de la zona urbana (Figura 2.4), y solo una (Sumapaz) forma el área rural. Dado que este trabajo gira en torno a la segregación residencial y a la producción de vivienda urbana, solo se considerarán las 19 localidades urbanas del Distrito. Un análisis a la escala de localidades permitirá conocer con detalle las características que diferencian a una y otra en materia de segregación residencial.

Existen grandes diferencias de superficie y de población entre una localidad y otra (Cuadro 2.3) Su división administrativa, no corresponde a una división geográfica o social con un criterio particular. La localidad de La Candelaria, es la más pequeña, con algo más de 27 000 habitantes para el año 1993; en contraste, la más grande es Kennedy con 758 000 habitantes. El número de unidades espaciales al interior de cada localidad también varía de manera considerable como podemos observarlo en el Cuadro 2.4.

Figura 2.3 - Divisiones espaciales de Bogotá D.C. y de cuatro municipios de la periferia metropolitana



Base cartográfica: Dureau & Pissot, 1996. Realización: A. Salas, 2008

Figura 2.4 - Localidades urbanas de Bogotá D.C.



Base cartográfica: Dureau & Pissot, 1996. Realización: A. Salas, 2008

Cuadro 2.3 - Población, viviendas y hogares por localidades urbanas de Bogotá (1973, 1985, 1993 y 2005)

Localidad	Población			Viviendas			Hogares
	1973 (1)	1985 (1)	1993 (2)	1973 (3)	1985 (3)	1993 (3)	2005 (4)
Usaquén	85 014	213 452	348 852	10 611	42 893	80 381	133 049
Chapinero	101 180	109 804	122 991	18 770	29 782	35 597	48 315
Santa Fe	135 194	127 564	107 044	19 715	20 919	21 021	33 258
San Cristóbal	221 755	326 965	439 559	23 801	48 556	62 907	110 595
Usme	18 806	141 833	200 892	989	21 161	49 074	78 103
Tunjuelito	186 499	195 918	204 367	15 430	27 394	28 653	52 470
Bosa	32 029	194 139	215 816	3 975	31 472	36 946	132 917
Kennedy	222 544	498 458	758 870	27 057	82 403	105 400	257 384
Fontibón	117 264	158 546	201 610	12 650	24 837	32 303	90 105
Engativá	360 019	526 295	671 360	39 451	80 653	100 916	226 911
Suba	120 132	310 109	564 658	14 910	58 697	92 571	266 615
Barrios Unidos	240 963	209 471	176 552	29 737	32 605	34 167	61 258
Teusaquillo	134 437	137 187	126 125	24 792	31 659	31 302	49 857
Los Mártires	135 197	115 054	95 541	20 086	20 325	17 985	28 456
Antonio Nariño	122 229	112 600	98 355	14 210	17 221	16 240	30 218
Puente Aranda	247 503	294 833	282 491	28 925	41 661	43 228	73 395
La Candelaria	39 634	25 369	27 450	4 811	3 856	4 432	8 199
Rafael Uribe	279 625	275 593	379 259	27 051	39 360	36 351	104 186
Ciudad Bolívar	44 770	227 035	418 609	5 322	31 067	57 503	144 641

Fuente: (1) DAPD, Estadísticas Santa Fe de Bogotá D.C., 1997. (2) Alcaldía Mayor, Secretaría de Hacienda y DAPD, Recorriendo Bogotá D.C. 2004. (3) DANE, Censos Nacionales 1993, 1985 y 1993. (4) DANE, Censo Nacional 2005, cálculos Camacol.

- *Los sectores, las secciones y las manzanas*

La escala espacial de sectores se encuentra por debajo de las localidades; en 1993 en el área metropolitana existían aproximadamente 652 sectores, de los cuales 599 formaban parte del Distrito (Cuadro 2.5).

De manera general, las localidades tienen un promedio de 30 sectores durante los tres años censados; los sectores tienen en promedio 5 secciones, y las secciones tienen en promedio 11 manzanas en 1973 y 16 y 17 en 1985 y 1993 respectivamente, en 1993 la localidad con más secciones tenía 51. Cabe aclarar que estas unidades espaciales han sido definidas por los censos del DANE y su cantidad aumenta con la expansión de la ciudad, es por esto que los incrementos más importantes se observan en las localidades periféricas.

Para este análisis de carácter metropolitano y a diferentes escalas espaciales, solo disponemos de los datos geográficos a nivel de sectores de cuatro municipios de la periferia metropolitana y de su límite urbano (Figura 2.3). La representación cartográfica de los sectores de estos cuatro municipios permitirán tener una muestra de lo que ocurre al interior de los municipios en el sur (Soacha), occidente (Madrid), y norte (Tabio y Chía) de Bogotá.

Una vez explicado el terreno de estudio, pasaremos a hablar de la población objeto de nuestra investigación.

Cuadro 2.4 - Número de unidades espaciales por localidad urbana y por municipio (1973, 1985 y 1993)*

Localidades	Sectores			Secciones			Manzanas		
	1973	1985	1993	1973	1985	1993	1973	1985	1993
Usaquén	54	51	53	67	122	166	230	1 345	2 646
Chapinero	34	31	34	34	77	88	34	679	1 093
Santa Fe	27	26	26	27	56	58	27	620	682
San Cristóbal	53	52	53	53	155	204	53	1 943	2 943
Usme	31	9	30	40	63	174	147	978	2 805
Tunjuelito	18	15	17	18	64	75	18	760	978
Bosa	15	11	14	16	54	125	30	1 015	2 244
Kennedy	43	37	43	43	195	282	43	2 709	4 539
Fontibón	30	23	29	34	74	105	81	852	1 319
Engativá	48	45	47	53	187	262	112	2 281	4 007
Suba	51	44	49	54	153	287	84	1 936	4 765
Barrios Unidos	36	34	36	36	104	111	36	1 116	1 322
Teusaquillo	29	28	27	29	79	81	29	876	1 018
Mártires	19	19	19	19	60	61	19	630	701
Antonio Nariño	15	15	15	15	48	50	15	519	567
Puente Aranda	43	42	43	43	135	148	43	1 393	1 629
La Candelaria	6	6	6	6	15	15	6	127	153
Rafael Uribe	26	23	26	26	100	113	26	1 216	1 505
Ciudad Bolívar	32	18	32	32	92	201	32	1 809	3 427
Municipios									
Bojacá	1	1	1	2	5	4	18	23	38
Cajicá	1	1	1	5	6	7	40	77	139
Chía	1	2	6	9	14	20	98	142	286
Cota	1	1	1	3	4	4	27	41	51
Facatativa	1	3	5	9	23	36	104	311	564
Funza	1	2	2	6	8	11	74	112	260
Gachancipá	1	1	1	3	3	3	26	20	49
La Calera	1	4	1	4	16	6	45	60	97
Madrid	1	3	3	4	12	14	53	165	267
Mosquera	1	1	5	4	6	18	34	83	298
Sibaté	1	2	2	5	10	12	48	111	143
Soacha	1	11	14	5	63	145	57	722	2 385
Sopó	1	1	2	2	5	6	22	26	64
Tabio	1	1	1	3	4	2	19	26	35
Tenjo	1	1	1	2	5	2	25	30	36
Tocancipá	1	1	1	5	4	6	34	28	70
Zipaquirá	1	4	6	9	30	40	104	331	578

Fuente: Cálculos propio, a partir de los micro datos del DANE, censos 1973, 1985, 1993. (*) Las sumas totales varían cuando se calculan para toda la ciudad ya que hay unidades espaciales que son compartidas por dos localidades

Cuadro 2.5 - Número de sectores, secciones y manzanas en el Distrito Capital (D.C.) y el área metropolitana (A.M.) de Bogotá (1973, 1985 y 1993)

Unidades espaciales	1973		1985		1993	
	Bogotá D.C.	A.M.	Bogotá D.C.	A.M.	Bogotá D.C.	A.M.
Sectores	476	563	537	575	599	652
Secciones	1 573	1 826	1 857	2 048	2 606	2 942
Manzanas	14 434	16 569	22 992	25 218	38 343	43 703

Fuente: Cálculos propio, a partir de los micro datos del DANE, censos 1973, 1985, 1993.

1.4. Los productores de vivienda, unos agentes urbanos poco estudiados en Bogotá desde una perspectiva cognitiva

En la producción de vivienda interviene una gran cantidad de agentes, bien sea en las diferentes etapas del proceso, o según el tipo de vivienda producida. A pesar del número de agentes que pueden hacer parte del sistema de producción de vivienda, este trabajo está concentrado en cinco tipos. Con base en el estudio de Jaramillo (1981) sobre la producción de vivienda en Bogotá y sus agentes, los productores de vivienda estudiados fueron clasificados en cinco grupos:

- los productores de vivienda privados;
- los productores de vivienda públicos y del sector institucional;
- los urbanizadores piratas;
- los auto-constructores;
- los sub-divisores de vivienda.

Los tres primeros tipos de agentes pertenecen al sector formal, y los tres últimos al sector informal¹.

Los agentes escogidos no son necesariamente los más importantes en la cadena de la producción de vivienda. Sin embargo, los consideramos esenciales en el estudio de la configuración socio-espacial de Bogotá. De esta manera, se verá la articulación de intereses entre agentes privados y públicos, legales e ilegales, en la producción de vivienda, y sus consecuencias en el proceso segregativo.

Los primeros, porque han sido menos estudiados desde este punto de vista y porque su participación en la dinámica de expansión urbana influencia fuertemente la configuración residencial final de la ciudad. Jaramillo (1981), realizó un estudio sobre los productores privados de vivienda y demostró la fuerza que tomaron en la ciudad bajo la modalidad de producción capitalista, a partir de mediados de los años 1970.

Los segundos, porque sus representaciones pueden incidir en que las políticas y proyectos de la ciudad sean más o menos segregativos. En efecto, las políticas de planeación urbana y de vivienda en la ciudad han tenido consecuencias importantes en la distribución de la población (Capítulo 3) (Lulle, *et al.*, 2004).

Los tres últimos, en la medida en que estos tipos de producción representan una porción importante del mercado de vivienda para la población de escasos recursos. Diferentes estudios muestran que la producción ilegal de vivienda en Bogotá representa aproximadamente la mitad de la oferta de vivienda (Clichevsky, 2000; Rocha, Sánchez, *et al.*, 2004) (Capítulo 3). En cuanto a la vivienda compartida, en promedio, en 1993 vivían 1,33 hogares por vivienda en Bogotá (Jaramillo, Parias, *et al.*, 2000), es decir un 47% de la población de 1993 vivía en una vivienda compartida.

El estudio se basa en 56 entrevistas (Cuadro 2.6), las primeras ocho, que fueron entrevistas exploratorias se realizaron en el primer trabajo de campo en el año 2003, y las otras 48 entrevistas se realizaron en el segundo trabajo de campo a finales de 2004 y principios de 2005 (Anexo 1).

¹ Hablamos de mercado “informal” o de “agentes informales” en el sentido que sus actuaciones no se encuentran regularizadas por las autoridades.

Somos conscientes de que el número total de entrevistas realizadas no es suficiente para poder sacar medidas estadísticas, ni para generalizar, de hecho es susceptible de generar sesgos; pero sí es suficiente para establecer un abanico de comportamientos y detectar y caracterizar algunas tendencias (Lulle, 1998).

Cuadro 2.6 - Muestra de entrevistados

Tipo de Productor	Número de entrevistados	Sexo	
		Hombres	Mujeres
Productores formales	25	17	8
Privados	16		
Públicos e institucionales	9*		
Productores informales	31	16	15
Auto-constructores	16		
Subdivisores	9		
Auto-constructores y subdivisores a la vez	5		
Urbanizadores piratas	1		
Total	56	33	23

* 4 públicos y 5 institucionales.

1.4.1. Los productores de vivienda privados

Los productores de vivienda que llamaremos “privados”, son aquellos que forman parte de los sectores inmobiliarios y de la construcción privados. Estos agentes intervienen en el mercado de vivienda como productores directos y la característica principal para ser clasificados en este grupo es el hecho de trabajar con ánimo de lucro y bajo el principio costo-beneficio de la producción. Su objetivo principal es la maximización de la tasa de beneficio.

Según la definición económica propuesta inicialmente por Topalov (1974), el promotor de vivienda es un actor que asegura la gestión de un capital monetario dentro de su fase de transformación en bien “vivienda” o cualquier otro producto inmobiliario terminado. A esta definición podemos agregarle la idea de Goux (1978), para quien el promotor inmobiliario aparece como un coordinador que puede intervenir a cinco niveles: la elección del terreno, la concepción de una operación inmobiliaria, la reunión de capitales, la gestión financiera y administrativa del programa, y la comercialización.

A partir de esta definición, todos los productores de vivienda privados que participan en nuestro estudio son promotores inmobiliarios. En el sector privado el promotor actúa como cualquier otro industrial. El trabaja principalmente por y para el mercado.

Pero la autonomía de la promoción inmobiliaria está ligada a ciertas especificaciones: las restricciones de tierra y las restricciones financieras. De manera general, el promotor reúne los capitales necesarios al lado de inversores que amortizan el riesgo y busca la financiación. En Colombia, los promotores inmobiliarios históricamente han tenido “estrechos vínculos con el sistema de financiación” (Dureau, Lulle, *et al.*, 1998:386).

La selección de la muestra de los productores privados se hizo a partir de una base de datos de las empresas dedicadas a la construcción y servicios inmobiliarios inscritas en la CCB en noviembre de 2004. La CCB cuenta con una clasificación de las empresas por actividades económicas por categorías. De acuerdo con esta clasificación escogimos cuatro categorías de actividades pertinentes a este estudio: “construcción de edificaciones para uso residencial”; “otras actividades de la construcción de vivienda nueva para uso residencial de tipo familiar o

multifamiliar”; “urbanización y subdivisión de inmuebles en lotes”; y “compra, venta, alquiler y administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata”.

De un total de 3 301 empresas (naturales y jurídicas) inscritas dentro de estas cuatro categorías de actividad económica, solicitamos una base de datos con 1 000 observaciones (empresas) y 16 variables (con las características de las empresas). Las observaciones son seleccionadas en forma aleatoria por el computador de la CCB, lo cual nos garantizaba la representatividad de esta muestra preliminar. De estas 1 000 observaciones tuvimos que eliminar 199 cuya descripción sobre la actividad económica no correspondía en lo absoluto a los códigos de las actividades ligadas a la producción de vivienda.

Tras un análisis de la base de datos, nuestro propósito inicial era obtener una muestra suficientemente amplia, basándonos en la diversidad de productores privados según su tamaño. Para ello, la muestra inicial se construyó a partir de una “muestra por cuotas”. Este método de muestreo no probabilístico consiste en escoger un número de individuos que reúnen determinadas condiciones o que pertenecen a una categoría preestablecida. Una vez determinadas las “cuotas”, por cada categoría se seleccionan las primeras observaciones de cada categoría, hasta cumplir con todas las cuotas en cada categoría.

La muestra fue construida a partir del valor del patrimonio económico de cada empresa. Esta variable permitía contar con una gama diversa de empresas de diferentes tamaños. Sin embargo, cuando se empezaron a contactar las empresas seleccionadas, nos enfrentamos al problema de una escasa receptividad a la solicitud de la entrevista: esto “corroboró la percepción de los mismos empresarios de que el sector inmobiliario es un sector cerrado, celoso y poco dado a compartir” (Manrique, 2002:16).

Frente a este inconveniente, el criterio final que se tuvo para la selección de los entrevistados fue el de su disposición e interés en participar en este estudio. Se contactaron la mayor cantidad de productores vía e-mail, y algunos telefónicamente, y entrevistamos a aquellos que aceptaron la entrevista.

No obstante, tras un análisis de las entrevistas realizadas, encontramos que la principal diversidad en los entrevistados de esta categoría radica en el tipo de vivienda que producen, lo cual se traduce en el tipo de población a la cual dirigen su oferta. Esta diversidad ofrece ciertas ventajas que no habían sido previstas en el momento del diseño inicial de la muestra, ya que la base de datos no contenía este tipo de información. A lo largo de las entrevistas pudimos apreciar que los discursos de los productores de vivienda están relacionados, principalmente, por el conocimiento de los intereses de su población objetivo, en materia de vivienda y ubicación residencial en la ciudad. Este conocimiento está integrado en sus comportamientos y direcciona sus prácticas de construcción. Teniendo en cuenta que los objetivos de este trabajo se encaminan a aprehender las percepciones de los urbanizadores sobre la distribución socio-económica de la población en Bogotá, la variedad de empresas en este sentido cobra importancia.

En este grupo de productores se realizaron un total de 16 entrevistas¹ (Anexo 1), de las cuales dos fueron realizadas a representantes de tres entidades gremiales del sector privado de la construcción: la Cámara Regional de la Construcción de Cundinamarca y Bogotá (Camacol Cundinamarca), la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y Fedelonjas².

¹ Los nombres de los entrevistados fueron cambiados, los nombres de las empresas aparecen en el anexo 1. A lo largo del texto utilizamos el nombre ficticio del entrevistado y el número de la entrevista.

² En el momento en que se realizó esta entrevista el presidente de la Lonja de la Propiedad Raíz de Bogotá también ocupaba el cargo de presidente de Fedelonjas, una corporación gremial que agrupa a las Lonjas

1.4.2. Los productores de vivienda públicos y del sector institucional

Dentro de los agentes públicos y del sector institucional agrupamos por un lado a todas las entidades u organismos que trabajan con recursos públicos de la Nación, del Distrito o de la Gobernación de Cundinamarca. Por otro lado, también están los agentes que forman parte de lo que llamamos el sector institucional: las cooperativas y asociaciones de vivienda, las Cajas de Compensación Familiar (CCF), las ONG's y las entidades sin ánimo de lucro.

La mayoría de estos agentes no producen directamente vivienda, pero participan en el mercado a través de la elaboración de políticas y normas (entidades públicas); como intermediarios para facilitar el acceso a la vivienda de los hogares menos favorecidos (CCF, ONG's, asociaciones); como urbanizadores de tierras (Metrovivienda u ONG's); o como agentes que asignan créditos o subsidios de vivienda (Cajas de Compensación).

La Nación y el Distrito tienen una gran diversidad de roles frente al sistema de producción de vivienda urbana. Estos agentes serán abordados bajo dos ángulos, primero como generadores de políticas urbanas (normas, planes y acuerdos) en la temática de vivienda; segundo como productores públicos de vivienda de interés social, a través de entidades especialmente concebidas para este objetivo (por ejemplo, la Caja de Vivienda Popular (CVP) hasta 1996; o el desaparecido Instituto de Crédito Territorial (ICT)).

En la promoción pública de vivienda, se compromete un capital no remunerado o remunerado por debajo de su valor (capital desvalorizado), que va a permitir poner las viviendas a disposición de los compradores, a un precio que no incluye un beneficio de promoción y que reduce así el bajo costo de todo o parte del capital de préstamo que asegura la financiación a largo plazo (Granelle, 1998a).

Los productores que pertenecen al sector público o institucional no hacen parte de la base de datos de la Cámara de Comercio. Frente a la ausencia de una institución que los reagrupe, se construyó una base de datos propia a partir del directorio telefónico y de los motores de búsqueda de Internet. Dado que el número de estas entidades no es exhaustivo, se contactaron a todas por correo tradicional, correo electrónico o por teléfono, con el fin de entrevistar a aquellas que dieran respuesta positiva a la solicitud. Como en el caso de los productores privados, este método debió ser adoptado frente a las escasas respuestas positivas.

Entre las entidades públicas se realizaron cuatro entrevistas, dentro de las cuales están Metrovivienda y la Caja de Vivienda Popular, dos entidades con incidencia en las políticas y proyectos de vivienda del Distrito; el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo (Minambiente), cuya injerencia en la elaboración y ejecución de las políticas de vivienda es de carácter nacional; y la Caja Promotora de Vivienda Militar, cuyas funciones actuales se limitan a la promoción de proyectos de vivienda en las principales ciudades del país para los miembros del Ministerio de Defensa y las Fuerzas Armadas (Anexo 1).

Cabe aclarar, que para la entrevista en Metrovivienda, ninguna de las guías de entrevistas prediseñadas se adaptaba (Anexo 2), ya que esta entidad no actúa como productora de vivienda, sino como un "banco público de tierras" que ofrece tierra urbanizada para la construcción de vivienda social en la ciudad, por ello en el terreno, se diseñó un formulario específico para esta entidad. De otra parte, en el Minambiente, así como en Camacol Cundinamarca, no se utilizó ninguna guía, sino que se abordaron preguntas generales sobre las políticas de vivienda y su incidencia en la distribución socio-espacial de la población de la ciudad. Dejando que el

de Propiedad Raíz de carácter local y regional. Las Lonjas de Propiedad Raíz agrupan a las empresas inmobiliarias del país expertas en construcción y servicios inmobiliarios.

entrevistado hiciera un recuento de lo que ha sido la historia del sistema de vivienda en Colombia y las repercusiones que, según su punto de vista, han tenido en Bogotá.

En el sector institucional se hicieron entrevistas en tres Cajas de Compensación Familiar, una ONG y una entidad sin ánimo de lucro.

1.4.3. Los urbanizadores piratas

Los productores urbanos, señalados comúnmente en Colombia como “urbanizadores piratas”, constituyen un tipo de productor no formal característico en el país.

En Bogotá, la urbanización informal ha sido asegurada bajo diferentes modalidades, la más común ha sido la “urbanización pirata”, aunque también la “invasión”, y la “compra colectiva” de lotes por parte de la comunidad, han sido manejadas.

Las “invasiones” se llevan a cabo a través de la ocupación de hecho de lotes baldíos por parte de un grupo de habitantes (Morales, 1993). La invasión es una ocupación ilegal, pues los terrenos de invasiones no pertenecen legalmente a sus ocupantes (Molina, 1979).

Las “urbanizaciones piratas”, en cambio, están mediadas por la venta de lotes a sus ocupantes pero se caracterizan por ser asentamientos que no cumplen con las normas técnicas y jurídicas que regulan la negociación y la construcción de vivienda (Morales, 1993). En esta práctica, los urbanizadores piratas compran terrenos, principalmente en la periferia, los dividen en lotes y los venden como unidades independientes, sin las reglas de zonificación y sin las obras urbanísticas necesarias para ser habitables (Carrol, 1982; Molina, 1979).

Mientras que la compra de los terrenos de mayor extensión, en la urbanización pirata, en la mayoría de los casos es legal, la venta de los lotes no lo es, pues la división se hace sin las reglamentaciones urbanísticas necesarias, es por esto que recibe el nombre de “pirata”; en consecuencia, los títulos de propiedad entregados (en su mayoría los compradores reciben este documento), no son válidos y no pueden ser legalizados ante las autoridades distritales (Carrol, 1982).

La tercera modalidad fue “compra colectiva de terrenos” por parte de la comunidad. Esta forma participativa de adquisición de terrenos, más marginal que las dos precedentes, permitía a las familias obtener tierra de gran extensión a precios más económicos, para luego repartirla en lotes más pequeños y adecuarlos por ellos mismos mediante la acción comunitaria. Aunque existía una transacción comercial de la tierra, la construcción de viviendas era ilegal, puesto que los terrenos tampoco contaban con servicios públicos. Son pocos los casos conocidos de este tipo de urbanizaciones, un ejemplo es el Barrio Manuela Beltrán en la localidad de Ciudad Bolívar, construido en 1981 por organización colectiva bajo el concepto de “empresas comunitarias” promovido por el padre Saturnino Sepúlveda (Morales, 1993).

Este trabajo se concentra solamente en los urbanizadores piratas, por tratarse de la modalidad más utilizada en la ciudad, y por incluir una transacción comercial de la tierra. Los urbanizadores piratas venden al contado o a plazos, como los terrenos son vendidos sin los trabajos de urbanización previa, sus precios son más baratos que en el mercado formal, sus mecanismos de comercialización de la tierra podrían caracterizarse como típicamente empresariales (Clichevsky, 2000). Los compradores suelen ser hogares que se encuentran viviendo en arriendo, o en vivienda compartida, que entran al mercado de vivienda como compradores por primera vez y disponen de escasos recursos (Marshall Hamer, 1981).

Aunque las urbanizaciones piratas no cumplen con los requisitos mínimos de urbanización, si existe un documento de intercambio de propiedad de la tierra; en realidad, la ilegalidad del

mismo radica en su no registro ante las autoridades municipales correspondientes. Además, generalmente, el documento de propiedad entregado a los compradores corresponde al lote mayor, sin el “desenglobe” correspondiente¹. Sin embargo, desde el punto de vista legal nacional, la venta y la posesión derivada de este tipo de urbanización son perfectamente legales (Molina, 1979).

A pesar de su condición de ilegalidad, los urbanizadores piratas son importantes en el estudio de la producción de vivienda, pues este submercado de comercialización de la tierra representa un alto porcentaje en el suministro de vivienda en Bogotá. En un estudio del DAPD se muestra que a diciembre de 2003, se había legalizado 1 249 barrios de origen clandestino, los cuales representan 6 499 hectáreas (DAPD, 2003b). Si consideramos el hecho de que en Bogotá, a principios de la década de 1980, sólo entre el 1% y 2% de los terrenos residenciales corresponden a la invasión (Carroll, 1982), el resto son de urbanización pirata. Nos obstante, en la actualidad, esta tendencia empieza a cambiar tras la tipificación de la urbanización pirata como delito.

Como veremos con más detalle en el capítulo 3, los urbanizadores piratas pudieron expandirse en Bogotá por la falta de alternativas disponibles para la gente de escasos recursos, y gracias a dos condiciones particulares: la gran provisión de terrenos privados que la ciudad tenía en la periferia; y la falta de aplicación de las reglamentaciones sobre el uso y la subdivisión de la tierra. Paradójicamente, las invasiones de terrenos han sido tradicionalmente suprimidas por las autoridades bogotanas, cosa que no ocurrió durante muchos años con las urbanizaciones piratas (*Ibid*), entre otras cosas por el estrecho vínculo existente entre estas últimas y los políticos locales (Clichevsky, 2000; Morales, 1993).

En los resultados del proyecto de investigación “Estudio Urbano” de Carroll (1982), sin asignar una función benévola a estos agentes, se muestra que, “cuales quieran que sean sus motivos, los subdivisores piratas cumplen una función útil al proveer a decenas de miles de familias, parcelas de terrenos que ellas no podrían adquirir de otra manera sin recurrir a la invasión” (*Ibid*:13), pues la oferta legal no ha sido suficiente, ni accesible para los hogares más pobres. De todas formas, el costo social de la urbanización pirata para la ciudad es alto, pues en algunos casos, los lotes no son habitables por el mal drenaje, o porque se encuentran en zonas de riesgo; en estas condiciones, la inserción de las redes de servicios y la urbanización de las áreas públicas implica altos costos. Sumado esto a que al tratarse de viviendas ilegales, no generan impuestos para la ciudad (Capítulo 3).

Dadas sus condiciones de ilegalidad, y a la reducción de las actividades de este tipo de agentes en Bogotá, sólo pudimos realizar una entrevista. Este urbanizador intervino principalmente en la localidad de Usme, al sur de la ciudad y en la localidad de Engativá.

1.4.4. Los auto-constructores

Los auto-constructores son los individuos que participan a la construcción de una parte o de la totalidad de su propia vivienda, incluso cuando se contrata cierto tipo de ayuda. “El arquitecto típico es el maestro de obras o albañil de la colonia, y el manual de construcción se basa en los consejos de la familia o los amigos” (Gilbert, 1997:104). Se trata de un proceso individual o de una cooperación simple entre miembros de la familia o de su entorno próximo.

¹ El “desenglobe” consiste en la división de un terreno matriz en dos o más lotes de menor extensión, para poder venderlos de manera individual. Esta división debe registrarse ante la administración Distrital.

Estas viviendas auto-construidas se encuentran habitualmente en terrenos de la periferia, con carencia de servicios públicos o vías de acceso, en lotes comprados, en la mayoría de las veces, a urbanizadores piratas. Generalmente, la vivienda se construye paulatinamente, se comienza por una pieza principal con materiales básicos, y en la medida en que los ingresos lo permitan, se va ampliando y mejorando la casa.

Frente al déficit de vivienda, la autoconstrucción constituye un mecanismo utilizado con frecuencia para el abastecimiento de vivienda de los grupos populares de Bogotá. Según Gilbert, en Bogotá en 1975, 1985 y 1992 un 30%, 31% y 26% de la población, respectivamente, vivía en viviendas levantadas a través del sistema de autoconstrucción (*Ibid*).

Pero la autoconstrucción no es solamente el resultado de asentamientos informales. En la producción pública de vivienda en Colombia se encuentran dos modalidades que se apoyan en la autoconstrucción: la “ayuda a los auto-construtores” y la “construcción incompleta”. En la primera, el Estado brinda una ayuda financiera y un subsidio en materiales de construcción y asistencia técnica a los auto-construtores independientes. En la segunda, el Estado realiza una parte de la vivienda y el usuario final debe terminarla (Jaramillo, 1981). La modalidad más frecuente es proporcionar la unidad habitacional con solo los espacios básicos (una pieza, cocina y baño), de forma tal que sea la familia que se encargue de realizar los acabados (pintura, pisos, baldosas, etc.) y eventualmente adicionar una o dos piezas y un baño más. Algunas entidades institucionales también han utilizado este último mecanismo para “reducir” el costo de las viviendas o pagar parte de la misma con la mano de obra de los compradores.

Para la realización de las entrevistas con los auto-construtores, nuestras capacidades logísticas y materiales impedían realizar un número satisfactorio de entrevistas con una muestra aleatoria en los diferentes barrios que han sido creados por auto-construcción. Por ello decidimos intervenir solo en determinadas localidades de la ciudad: se escogieron las localidades de Usme, Suba y Bosa, así como el municipio anexo de Soacha.

La localidad de Usme fue escogida tras la realización de la entrevista con el urbanizador pirata, quien había construido principalmente en barrios de esta localidad. Esto permitía confrontar las diferencias entre el discurso del productor y de las familias compradoras, pues dos de los auto-construtores entrevistados compraron su lote a este urbanizador pirata. La localidad de Suba fue escogida, debido a que se caracteriza por ser una localidad en la que se encuentran vivienda de los seis estratos socioeconómicos definidos por el DAPD (Capítulo 5), esto supone una cierta diversidad social a su interior, adicionalmente se encuentra al norte de la ciudad oponiéndola espacialmente a las otras localidades escogidas.

Cuadro 2.7 -Número de entrevistados informales por localidad

Localidad - Municipio	Auto-construtores	Subdivisores	Auto-construtores y subdivisores a la vez	Total
Usme	5	-	3	8
Suba	4	-	1	5
Bosa	3	-	1	4
Soacha	4	-	-	4
Santa Fe	-	5	-	5
La Candelaria	-	4	-	4
Total	16	9	5	30

El municipio de Soacha fue escogido para tener en la muestra un representante de la periferia metropolitana, además por el estrecho vínculo existente entre este municipio y la capital.

Finalmente, la localidad de Bosa fue escogida por encontrarse al límite con el municipio de Soacha. Como la localidad de Bosa y en el municipio de Soacha colindan, se realizaron las entrevistas en los barrios limítrofes. Nuestro interés inicial fue el de saber si existen efectos en las prácticas y discursos con el cambio de situación político-administrativa entre un barrio y otro. Sin embargo, en estos barrios limítrofes no se encontraron grandes diferencias, estos son barrios antiguos en los que los entrevistados no manifestaron haber tenido preferencias por el hecho de que su lote, al momento de la adquisición, formara parte del Distrito o de Soacha; incluso, para los habitantes de estos sectores no son claras las fronteras entre uno y otro. Es importante tener en cuenta que estos barrios están relativamente desarrollados, y la población que vive allí lleva años en el sector; en esos límites no se encuentran barrios recientes.

En total se entrevistaron 21 auto-constructores: 8 en la localidad de Usme, 5 en la localidad de Suba, 4 en la localidad de Bosa y 4 en el municipio de Soacha (Cuadro 2.7).

1.4.5. Los sub-divisores de vivienda: el inquilinato y la vivienda compartida

Cuando el acceso a la tierra o a la vivienda es prohibitivo para los más pobres, una de las alternativas habitacionales es el alquiler de una habitación, o la vivienda compartida con otras familias.

Los subdivisores de vivienda constituyen un tipo de agentes que contribuyen a la “producción” de vivienda al dividir su propio domicilio para compartirlo con otros hogares. La sub-división de vivienda contribuye a reducir los gastos de vivienda de una familia, o sirve para establecer una fuente de ingresos suplementarios para el hogar.

Jaramillo y Parias (1998), en una encuesta realizada en febrero de 1995, con una muestra de 1 000 inquilinos, encontraron que por lo menos el 18% del total de los encuestados comparte la misma vivienda con su propietario.

Al igual que la urbanización pirata y la autoconstrucción, las diferentes formas de vivienda compartida responden a las necesidades de vivienda insatisfechas por la oferta de nuevas unidades. Adicionalmente, el bajo nivel y la poca regularidad de los ingresos, sumados a la baja capacidad de ahorro de las familias de escasos recursos, dificultan la posibilidad de acceder a un crédito para una vivienda de interés social, dentro de los esquemas tradicionales de financiación. Cuando las familias no tienen cómo comprar casa o pagar un alquiler en una vivienda independiente, la única alternativa es compartir la vivienda con familiares o amigos, o rentar un cuarto.

Es importante hacer una diferenciación entre la “vivienda de alquiler” y la “vivienda compartida”. Mientras la primera se fundamenta en contratos y pactos regulados desde la formalidad, la periodicidad y forma de pago y, sobre todo, independencia de espacio y servicios, en la vivienda compartida se encuentran acuerdos verbales sobre bases de tradición y costumbres, pagados no siempre en dinero, o con acuerdos de apoyo en el pago de los servicios, de los gastos de mantenimiento de la vivienda o de las familias, y espacios compartidos (como corredores de acceso, patios, áreas sociales y servicios como baños, cocinas y lavaderos). Estas diferencias establecen dinámicas sociales y habitacionales claramente delimitadas.

Igualmente es preciso distinguir las diversas modalidades que existen en la vivienda compartida: se encuentran las familias que viven en los “inquilinos”; las familias que comparten su vivienda con amigos o familiares; o las familias que arriendan un cuarto o parte de la vivienda a otra familia.

En Bogotá, el mercado de inquilinatos se compone de la oferta de cuartos de alquiler en edificaciones antiguas que tradicionalmente se han encontrado en los sectores centrales (Foto 2.2), aunque cada vez es más frecuente encontrar en los barrios periféricos. Para los hogares sin capacidad de pagar un arriendo completo esta constituye una alternativa que les ofrece la ventaja de una buena ubicación con respecto a los servicios urbanos y las fuentes de trabajo, aun cuando las condiciones de habitabilidad de las viviendas no sean las más apropiadas para una familia.

Foto 2.2 - Arriendo de habitaciones en los inquilinatos del centro de la ciudad



“Se arrienda habitación. Inf. aquí”. Inquilinato en la localidad de La Candelaria en el centro histórico de Bogotá. A. Salas, 2007.

Esta forma de ocupación es por número de cuartos (según la capacidad de pago de la familia), que constituyen precisamente la unidad habitacional, y cumplen la función de vivienda pues en su interior se desarrollan todas las actividades familiares del hogar, además de estar separada de las otras unidades y tener acceso independiente.

De acuerdo con Zorro (1974 y 1976), la aparición de la vivienda compartida en Bogotá responde a dos procesos diferentes, que pueden asociarse a la ubicación del sector donde se produce: en el centro o en la periferia.

En el centro, la aparición de los inquilinatos es consecuencia del sucesivo desplazamiento de las poblaciones de mayores ingresos y su sucesivo reemplazo por grupos con niveles de ingresos inmediatamente inferiores tras la obsolescencia de las viviendas. En este proceso repetitivo, con la ocupación de las viviendas por grupos de menores ingresos, la reducción de los precios de los arrendamientos (en términos relativos), hace que los propietarios reduzcan los gastos de mantenimiento de la casa. Por otra parte, por encima de un cierto nivel, hay hogares que se encuentran en imposibilidad de pagar el arriendo de toda la edificación. Bajo “tales circunstancias el único comportamiento racional del demandante y del oferente, dentro de una economía de mercado, es el de efectuar la transacción sobre solamente una parte del servicio de vivienda prestado por la edificación” (Zorro, 1974:28).

En la periferia, especialmente si se trata de barrios en desarrollo progresivo, el proceso es inverso: “la dotación de servicios mejora paulatinamente en un período más o menos largo, por una parte, en tanto que el hecho de compartir la vivienda con uno o varios usuarios adicionales

es algo en general previsto por los propietarios” (*Ibid*:26) de la vivienda, para paliar los gastos generados por la misma.

Trabajos sobre Ciudad de México y Santiago, citados por Gilbert (1998), han demostrado que la mayor parte de los hogares que comparten vivienda en estas ciudades son jóvenes y recién formados. En el caso de Bogotá, Zorro (1976) demuestra lo mismo: los ocupantes de los inquilinatos son principalmente hogares migrantes, aunque con relativa antigüedad en la ciudad, son jóvenes y en proceso de cambio en su forma de vida y sus niveles socioeconómicos. En el caso de la vivienda compartida (no bajo la modalidad de inquilinato) se trata de hogares que se instalan en un primer momento en las viviendas de sus familiares o amigos instalados previamente en Bogotá.

En períodos de crisis, como parece haber sido el caso de la crisis económica vivida en el país en 1998, muchas familias se ven obligadas a compartir la vivienda, porque la caída de los ingresos familiares impiden pagar una vivienda individual. Prueba de ello es el número de viviendas devueltas en dación de pago a las entidades financieras por la imposibilidad de continuar el pago de las cuotas hipotecarias. El desplome de los precios de vivienda usada, del canon de arrendamiento, de la vivienda nueva (Capítulo 3), son prueba de que la demanda de vivienda individual no aumentó, llevando a pensar que esa parte de la población que se encontró de un momento a otro sin vivienda se orientó hacia la vivienda compartida. A su vez, en estos periodos de crisis, los hogares que pueden conservar su vivienda en propiedad, la utilizan como mecanismo para generar ingresos adicionales, así ponen a disposición una o varias habitaciones, o parte de la vivienda, con o sin entrada independiente, para el alquiler.

En cuanto a los inquilinatos, en Bogotá, como en otras ciudades latinoamericanas, los precios de arrendamiento son relativamente bajos en comparación con los ingresos. Respecto a los “caseros” se ha encontrado que en las ciudades de América Latina estos operan a pequeña escala, al parecer no se trata de explotadores que utilizan el sistema en forma masiva para enriquecerse (Gilbert, 1998).

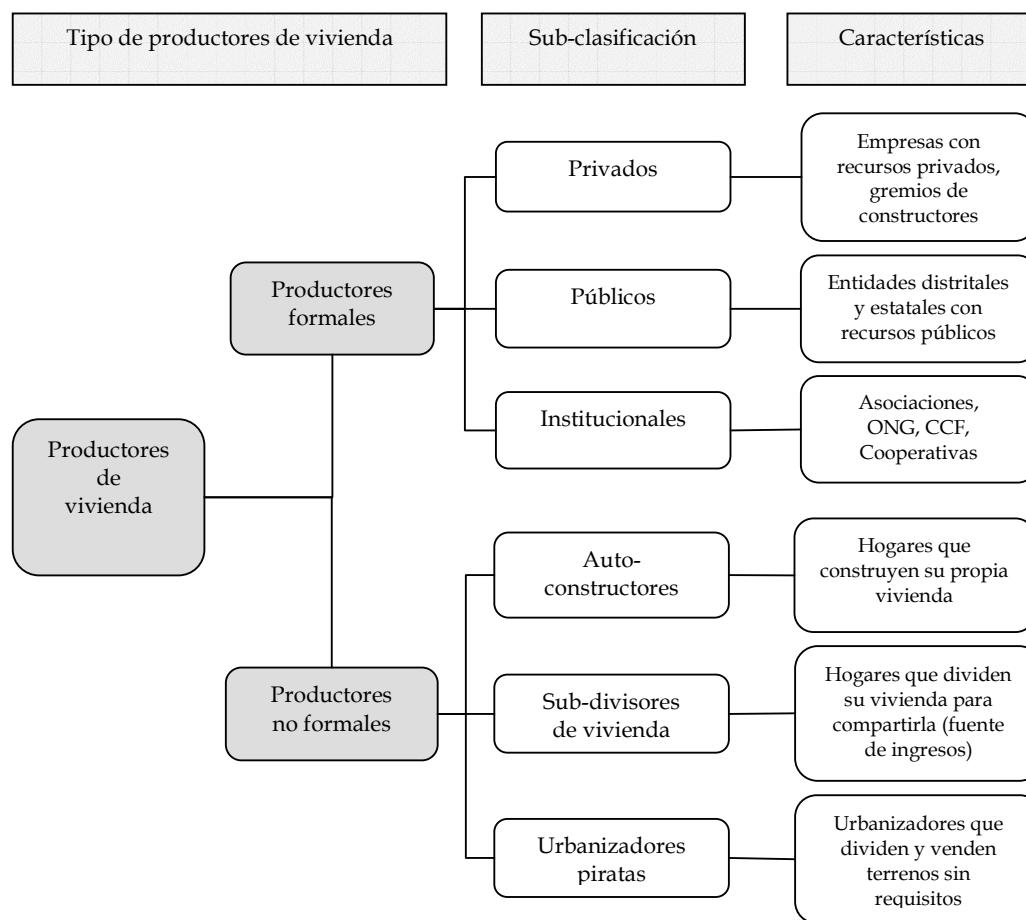
Para adelantar las entrevistas con las personas sub-divisoras vivienda, fueron seleccionadas las localidades de Santa Fe y La Candelaria, las cuales son conocidas tradicionalmente por la existencia de inquilinatos. Se efectuaron 9 entrevistas: 5 en la localidad Santa Fe y 4 en La Candelaria. Entre los auto-construtores, 5 de ellos declararon que comparten su vivienda con al menos una familia más, por lo cual la entrevista cubrió las preguntas de ambos tipos de agentes; esto permitió contar con entrevistas sobre vivienda compartida en barrios de la periferia, 3 en Usme, 1 en Suba y 1 en Bosa.

A pesar de algunas reservas, la muestra de los productores de vivienda utilizada resultó satisfactoria para proporcionar algunos indicios significativos sobre las representaciones de los productores de vivienda. Esta impresión es reforzada por el hecho que una cierta saturación en el discurso apareció en las últimas entrevistas.

Entre los factores limitantes en la constitución de la muestra encontramos el no haber podido entrevistar más urbanizadores piratas. Así mismo, nuestras entrevistas a los otros productores no formales se limitaron a algunas localidades de la ciudad y al municipio de Soacha, para asegurar un máximo de pertinencia dado el número limitado de entrevistas que podíamos realizar. Entre los productores informales obtuvimos una diversidad de género, ocupación y nivel de educación, sin olvidar que se trata de entrevistados que por su condición de auto-construtores o sub-divisores provienen principalmente de clases medias o bajas.

Por su parte, las entrevistas a los productores formales se limitaron a quienes quisieron aceptar participar en este estudio; a pesar de ello, logramos obtener una gama diversa en el tipo de vivienda producida (desde la vivienda social hasta de lujo), el género, la edad, la profesión y el cargo al interior de la empresa o entidad de los interlocutores.

Figura 2.5 – Clasificación de los productores de vivienda



Igualmente, el hecho de contar con tipos de productores de vivienda diferentes (Figura 2.5), implicó formular preguntas distintas según los tipos (Anexo 2). Esto obstaculizó el posterior análisis de contenido, pues no resultó fácil cruzar los discursos entre los diferentes tipos de productores. En la tercera sección de este capítulo se verá con detalle la metodología utilizada para la concepción de la guía de entrevistas.

2. Los datos estadísticos: fuentes y procesamientos

Para el análisis cuantitativo, contamos con dos tipos de datos estadísticos secundarios. Los primeros son los datos censales desagregados producidos por el DANE. Estos datos son nuestra principal base de trabajo a nivel cuantitativo, ya que al estar desagregados por individuos y hogares tienen un margen de manipulación más amplio. El segundo grupo de datos, proviene de diferentes fuentes, todos estos son datos procesados por entidades privadas u oficiales vinculadas con los mercados de vivienda y de suelo, como Camacol, la Lonja de Bogotá, el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, el DAPD, etc.; así como por investigadores e instituciones educativas que han trabajado en estos temas, y constituyen un buen complemento para soportar nuestros resultados.

2.1. Explotación múltiple de los datos censales

2.1.1. Evaluación de las fuentes de información

Los cálculos se realizaron a partir de los archivos individuales y de hogares de los censos de población de 1973, 1985 y 1993 de Bogotá D.C. y los 17 municipios de la periferia metropolitana seleccionados. Una de las principales ventajas que nos ofrece esta base de datos es la de incluir información sobre la ubicación geográfica de la población. A través de los códigos censales, tenemos la posibilidad de conocer la ubicación del hogar desde el nivel más fino, la vivienda, hasta el nivel de la localidad. Esta información relevante permite hacer diferenciaciones espaciales de la población.

Estos tres censos de población en Colombia tienen, sin embargo, algunas restricciones para este trabajo. Para hacer un análisis comparativo entre tres censos, es necesario trabajar con las mismas variables o por lo menos con variables que sean equivalentes; así mismo es importante contar con datos que provengan de metodologías similares. Al respecto, algunas diferencias de estos censos, se esbozaron como limitantes.

Uno de los principales inconvenientes radica en la diferencia del concepto del término “hogar”. Si bien en 1973 y en 1993 el hogar se definió de manera similar, considerándolo como “una persona o grupo de personas, parientes o no, que viven bajo un mismo techo y generalmente comparten los alimentos” (DANE, 1993:91); el censo de 1985 prescindió del hogar como objeto de investigación y reemplazó el concepto de jefe del hogar por el de jefe de vivienda, considerando que el promedio de hogares por vivienda se acercaría a uno (DANE, 1986). Esto significa que para el censo de 1985 “hogar” y “vivienda” son un mismo concepto que excluye la posibilidad de que varios hogares compartan la misma vivienda, lo cual, a nuestro juicio, es bastante contradictorio con la realidad de una ciudad como Bogotá.

Es necesario tener en cuenta que el censo de 1985 tuvo dos procedimientos investigativos: por “enumeración completa” se utilizó un cuestionario aplicado al número total de viviendas e individuos, para conocer sus características básicas; y por “muestra” se aplicó un cuestionario con un número más amplio de variables. El tamaño de la muestra, que se llamó “muestra de ampliación”, fue del 10% de las viviendas particulares (DANE, 1986); es con este 10% que pudimos trabajar los micro datos de este censo. Por otro lado, el censo de 1973 se definió como un censo de “hecho”, es decir que empadrona a las personas que en el momento del censo se encontraban en las viviendas aunque no residieran habitualmente en ellas, mientras que los censos de 1985 y 1993 empadronaron a la población de “derecho” o de “jure”, es decir, se contabilizaron a las personas que residen habitualmente en las viviendas.

Ya que nuestro interés principal en estos datos es medir la dimensión socio-económica de la segregación residencial, la variable ingreso sería la más relevante para los cálculos. Solamente en el formulario del censo de 1973, existe una pregunta sobre “el ingreso en el último mes de las personas de más de 10 años de edad”. Sin embargo, en la base de datos, la mayoría de las respuestas están vacías y en otros casos, la información de las respuestas no es muy confiable. En efecto, en Colombia buena parte de la población tiende a considerar que el censo de población es utilizado como instrumento del gobierno para ajustar las bases de datos fiscales. La consecuencia es que las respuestas tienden a subestimar el ingreso, llevando a resultados inferiores a los datos reales. Los censos de 1985 y 1993 no cuentan con una variable que refleje los ingresos del hogar, lo que nos impide realizar un análisis comparativo a través de ella.

Frente a este inconveniente, consideramos la posibilidad de trabajar con otras fuentes estadísticas que proporcionaran información sobre el ingreso de los hogares. En Colombia existen dos encuestas que sí incluyen la variable ingresos: la “Encuesta de Hogares”, cuyo objetivo es proporcionar información sobre el tamaño y estructura de la fuerza de trabajo de la población del país y de algunas variables sociodemográficas; y la “Encuesta de Calidad de Vida”, investigación que cuantifica y caracteriza las condiciones de vida de la población. La principal debilidad de estas dos encuestas para nuestro trabajo es que se trata de investigaciones de carácter muestral, lo que reduce el grado de precisión en los resultados que deseamos obtener; como veremos más adelante, los índices de segregación son muy sensibles al tamaño de la unidad espacial, y si la muestra en determinada unidad espacial contiene un número reducido de hogares, el resultado en el índice será sub o sobreestimado. Por ejemplo, en el 2003 la “Encuesta Nacional de Calidad de Vida” se aplicó sobre una muestra de 13 200 hogares de Bogotá¹, mientras que la población total de la ciudad superaba los 6 millones y medio de habitantes.

La “Encuesta de Calidad de Vida” presenta inconvenientes con el período de estudio, ya que su primera aplicación data de 1991 y desde entonces se han realizado tres más (en 1993, 1997 y 2003). La “Encuesta de Hogares” se realiza trimestralmente a partir de 1970; desde entonces, los marcos metodológicos y muestrales han cambiado en varias oportunidades. Adicionalmente, estas encuestas sólo se aplican en Bogotá D.C. y Soacha, excluyendo los otros municipios relevantes para nuestro análisis.

Otra alternativa a la ausencia de información sobre los ingresos, fue la de utilizar la “posición” o la “categoría ocupacional”² (DANE, 1980a) de los miembros del hogar, partiendo de la hipótesis que la categoría del empleo ocupado puede crear diferencias económicas y sociales entre la población. Sin embargo, también encontramos el mismo problema de inconsistencia entre un año y otro. Si para 1973 y 1985 se mantienen las mismas categorías, en 1993 desaparece una categoría que existía en los dos censos anteriores [obrero o jornalero], mientras que se incluye una categoría nueva [trabajador comunitario] y la categoría de [trabajadores independientes] se subdivide en tres. Adicionalmente, las categorías diseñadas resultan limitantes para este estudio, si bien hay diferencias económicas y sociales entre un “empleado” y un “patrón o empleador”, cada una de estas dos categorías puede contener en su interior una gama de diferencias salariales muy amplia; además esta clasificación excluye a las personas pensionadas o jubiladas, que sin embargo tienen un ingreso que puede variar en un alto grado de una persona a otra.

Finalmente, decidimos apoyarnos en el trabajo comparativo de Dureau, Barbary, *et al.* (2004), y tomamos como base la metodología que los autores aplican en el capítulo 3 del libro *Villes et sociétés en mutation. Lectures croisées sur la Colombie*. Frente a la ausencia de una variable sobre los ingresos del hogar, los autores crean un indicador que refleja la composición social de la población, llamado el “índice de condición social del hogar” (ICS). Este índice es construido a partir del promedio de años de estudio de los miembros del hogar de más de 15 años, dividido por la tasa de hacinamiento del hogar, que se obtiene con el número de personas por pieza en el hogar. Su construcción se apoya en la estrecha relación que existe en Colombia entre el nivel de estudios, el hacinamiento y el nivel de ingresos al interior de un hogar. Para obtener una clasificación, se crean cuatro categorías de población a partir de los cuartiles del índice de condición social en cada año.

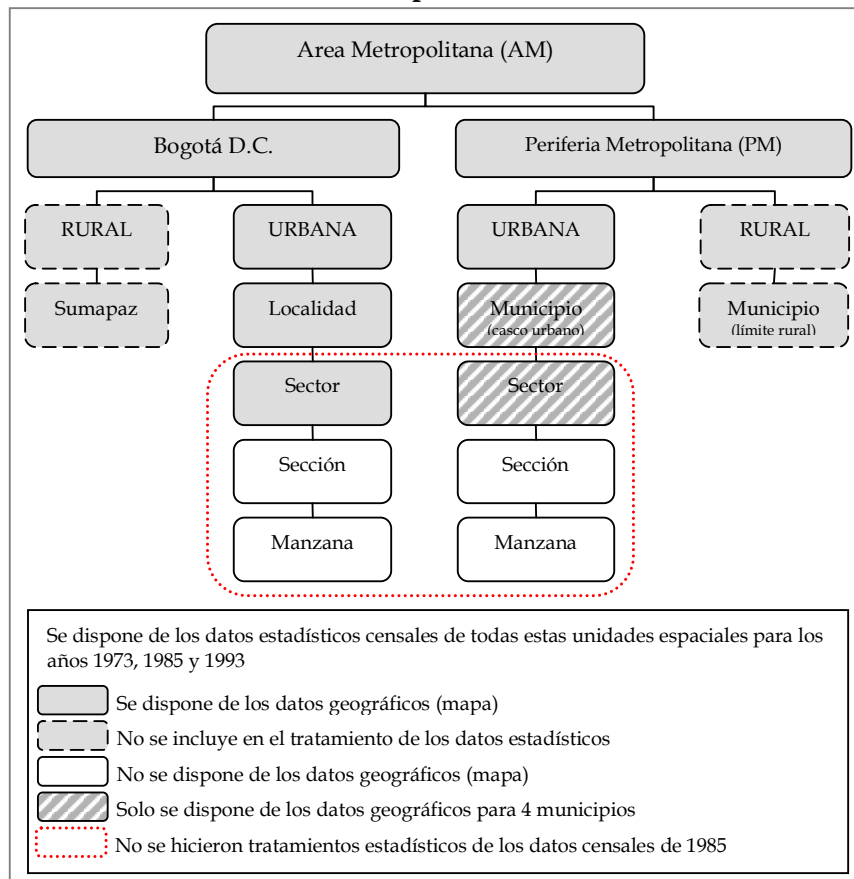
¹ DANE. Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2003, <http://www.dane.gov.co>.

² La **posición o categoría ocupacional** “se refiere a la posición laboral de la persona en el desempeño de su ocupación principal en el negocio, fábrica, explotación o establecimiento al cual estaba vinculada en al fecha del censo, o en su último empleo” (DANE, 1980a).

Una vez decidida la utilización de esta variable para medir la segregación residencial en Bogotá, fue necesario reflexionar sobre los índices y estadísticas que permitieran obtener resultados que se aproximaran a la realidad. Para ello, se indagó en la literatura sobre los llamados índices clásicos de segregación, los cuales están diseñados para conocer la intensidad de la segregación. Pero no era conveniente limitarse a estos índices. Para complementar los resultados obtenidos, decidimos recurrir a la estadística descriptiva, con el fin de indagar otros parámetros de la distribución de la población; al análisis espacial para describir la distribución media de los grupos de la población; y el análisis de datos, en particular al análisis de componentes principales para caracterizar las unidades espaciales según su segregación. Finalmente, consideramos importante tener un apoyo cartográfico que permita reflejar los resultados de manera visual para poder conocer la forma de la segregación residencial en Bogotá.

Para poder representar cartográficamente los datos estudiados, y como vimos en las escalas espaciales, disponemos de la base cartográfica (datos geográficos) a escala de localidades y sectores urbanos del Distrito; de la escala de sectores y límites urbanos de cuatro municipios de la periferia metropolitana (Soacha, Madrid, Chía y Tabio). Para el resto de los municipios disponemos de los límites rurales, los cuales utilizaremos para ilustrar mejor la situación con las representaciones cartográficas, aun cuando todos los cálculos fueron realizados con los datos estadísticos de los cascos urbanos. La no existencia administrativa del área metropolitana de Bogotá dificulta la homogeneidad de la información, la cual debe ser recopilada y reconstituida con fuentes diversas que no siempre trabajan con las mismas metodologías. La Figura 2.6 resume el tipo de datos estadísticos y geográficos, para todas la unidades espaciales estudiadas, de los cuales deponíamos y sobre los que realizamos tratamientos estadísticos.

Figura 2.6 - Esquema de los datos estadísticos y geográficos disponibles y tratados por escalas espaciales



Se dispone de los datos estadísticos censales de todas estas unidades espaciales para los años 1973, 1985 y 1993

- Se dispone de los datos geográficos (mapa)
- No se incluye en el tratamiento de los datos estadísticos
- No se dispone de los datos geográficos (mapa)
- Solo se dispone de los datos geográficos para 4 municipios
- No se hicieron tratamientos estadísticos de los datos censales de 1985

2.1.2. Los índices clásicos de segregación: una medida de comparación internacional

Una variedad de diferentes medidas de segregación residencial han sido desarrolladas; los primeros índices fueron diseñados por sociólogos norteamericanos, que buscaban entender las diferenciaciones raciales entre los blancos y negros de las ciudades de Estados Unidos.

La cuantificación de la segregación aparece en los años 1930 con la Escuela de Chicago (Grafmeyer & Joseph, 1990). E. Burgess, tomando las unidades espaciales en las cuales las minorías constituían más del 10% de la población, elaboró dos indicadores, que no son exactamente índices: el primer indicador de concentración relativa de las minorías en algunos sectores, es una relación entre la cantidad de unidades espaciales donde este límite es alcanzado o superado sobre el total de unidades de las aglomeraciones. El segundo indicador utilizado representa la proporción máxima alcanzada por cada una de las minorías en cada aglomeración estudiada (Rhein, 1994).

En 1947, tres sociólogos de la Universidad de Washington, Jahn, Schmid et Schrag, en la primera publicación sobre los índices de segregación residencial, presentan cuatro índices. El primero se basa en la hipótesis de una repartición equitativa de los negros y se calcula sumando los valores absolutos de las diferencias calculadas con la hipótesis de segregación absoluta. El segundo índice es la diferencia entre las proporciones de negros y no negros dentro de un conjunto de unidades espaciales en las cuales los negros están concentrados. El tercer índice es la división entre la desviación estándar de la proporción de negros en las unidades espaciales y la desviación estándar de una serie con una proporción teórica de negros equivalente a una situación de segregación total. Finalmente, el cuarto índice es el coeficiente de Gini¹ (Rhein, 1994). Sin embargo, estos índices terminan todos por medir un mismo aspecto de la segregación: la concentración de los negros en ciertas unidades espaciales.

En 1955, Duncan y Duncan, retoman uno de los índices propuestos por Jahn, *et al.* (1947) citado por Duncan & Duncan (1955a) y lo denominan el índice de disimilaridad (D), convirtiéndolo en la medida de la segregación más difundida y utilizada en la segregación racial (por ejemplo: Taueber & Taueber, 1965; Lieberson, 1981) y socio-económica, en su dimensión residencial (Vigdor, 2003), ocupacional (Duncan & Duncan, 1955b), escolar y de género. El índice fue diseñado para medir la segregación espacial entre grupos sociales, específicamente, entre los blancos y negros, y constituye un indicador sintético de la relación que existe entre la composición racial (o de otro tipo) de las subunidades espaciales y la composición social (o de otro tipo) de una ciudad o aglomeración. El índice de disimilaridad es geoméricamente equivalente a la distancia máxima vertical entre la curva de segregación (análoga a la curva de Lorenz) y la diagonal de 45° (Duncan & Duncan, 1955a).

Durante las décadas de 1930 y 1940, los economistas norteamericanos (Hoover, 1936, 1937; Florence, *et al.*, 1943, 1948, citado por Apparicio, 2000), también aportan medidas importantes que han influenciado a los sociólogos y a los geógrafos, que indagan en los temas de la distribución de los grupos en la ciudad. Para abordar la problemática de la localización y la concentración de las actividades industriales, los autores proponen medidas como la curva de localización (Hoover, 1936) y el coeficiente de localización o de especialización de Isard (Apparicio, 2000).

¹ El coeficiente de Gini es la diferencia del promedio absoluto entre las proporciones de un grupo en cada par de unidades espaciales, expresado como la diferencia del promedio ponderado máximo que se produce cuando los miembros de los dos grupos de población no comparten ninguna unidad espacial. Basado en la curva de Lorenz, el coeficiente de Gini representa la superficie comprendida entre la curva de concentración y la diagonal de distribución uniforme (Apparicio, 2000).

Desde entonces, muchos más índices han sido propuestos. Varias versiones del mismo índice de disimilaridad han sido derivadas, buscando suplir sus insuficiencias. En contraste con los sociólogos, los geógrafos lo han modificado buscando describir la segregación desde una perspectiva espacial, y han introducido parámetros espaciales como: la distancia física de las unidades espaciales (White, 1983), la contigüidad entre las unidades espaciales (Morrill, 1991, citado por Rodríguez, 2001), el tamaño de las unidades espaciales y la extensión del límite entre las mismas (Wong, 1993), e incluso, tomando en cuenta el perfil étnico de las unidades espaciales adyacentes.

Massey y Denton (1988) evaluaron 20 índices de segregación residencial. Tras una clasificación conceptual, y dando una justificación estadística sólida (Barbary & Ramirez, 2001), los autores explican cómo cada uno de estos índices corresponde a una de cinco dimensiones básicas de variación espacial: igualdad, concentración, centralización, exposición y agrupación. Finalmente, realizan un análisis empírico, aplicando dichos índices. Dentro de la clasificación de Massey y Denton, el índice de disimilaridad corresponde a la dimensión de igualdad, que se refiere a la distribución diferencial de dos grupos entre las unidades espaciales de una ciudad. Para otros autores, la mayoría de estos índices de segregación pueden ser agrupados en dos grandes categorías: las medidas de carácter "estructural" (como el índice de disimilaridad), y las medidas espaciales que incorporan información geométrica o topológica (Wu & Sui, 2001).

Pero la segregación residencial, no solo se ha medido a través de índices, también se han desarrollado modelos. En la Escuela de Chicago, por ejemplo, Burgess (1925:140) diseñó un modelo en el que se asimila la organización y desorganización del espacio al proceso de metabolismo, es decir, por reagrupamientos naturales con carácter económico y cultural. Otro ejemplo, son los modelos de segregación de Schelling, que están fundados en las interacciones sociales (acciones colectivas y comportamientos individuales) y en la teoría de juegos (Schelling, 1969; 1980). También se han diseñado modelos dinámicos, como el de Miyao (1978) quien hace énfasis en factores socioeconómicos como las externalidades inter e intra de los grupos de residentes de un barrio, y en factores espaciales como la elección individual del espacio residencial y su localización.

- ***El índice de disimilaridad (D)***

Tras una revisión de los diferentes índices, la aplicación del índice de disimilaridad (D) era útil en este trabajo. Este posee propiedades deseables en este tipo de índices, es por esto que ha sido tan generalizado. Por una parte, puede ser calculado fácilmente usando datos censales (Wong, 1998); esta característica se deriva del hecho que solamente se requiere la información desagregada de las proporciones de los dos grupos que se van a analizar en cada unidad espacial y en la ciudad como un todo (Zoloth, 1976; White, 1983). Por otra parte, *D* tiene una interpretación directa e intuitiva que resulta fácil, gracias a que tiene un recorrido predefinido, que va de cero, segregación nula (todas las unidades espaciales tienen la misma composición), a uno, segregación total (no existen unidades espaciales con composición mixta (Rodríguez, 2001)). Su utilización también permite una futura aplicación dentro de un contexto de comparación internacional, ya que ha sido frecuentemente usado en diferentes estudios (Dureau, Barbary, *et al.*, 2004).

A pesar de sus virtudes y potencialidades, este índice también tiene limitantes. La principal deficiencia, que restringe su utilidad, es que no considera componentes espaciales. Al respecto, *D* es incapaz de diferenciar entre varios patrones de distribución de los grupos estudiados (Wong, 1998). Wong (1993) demuestra esta debilidad, usando dos configuraciones espaciales opuestas, una similar a un tablero de ajedrez, con grupos étnicos diferentes dominando cada unidad espacial, y la otra con dos regiones, cada una dominada por uno de los grupos. El índice de disimilaridad para las dos configuraciones es uno, indicando una situación de segregación

total. Igualmente, D no toma en cuenta la relación espacial entre las unidades geográficas. Los cálculos se basan en las unidades espaciales como si fueran unidades discretas e independientes, ignorando la composición de las unidades espaciales próximas (White, 1983).

Otro inconveniente de D es el llamado “*grid problem*”. El índice de disimilaridad es, por construcción, sensible al cambio en el tamaño espacial y demográfico de la unidad espacial de agregación de los datos. En este caso es posible que el valor de D se altere por un cambio arbitrario en el corte de la malla espacial que divide una ciudad en sub-unidades espaciales (White, 1983). En general, usando los datos de unidades espaciales pequeñas, el resultado será un alto nivel de segregación (Wong, 2003): cuando la unidad espacial de análisis es pequeña más aumenta en su interior la homogeneidad de la población capturada, por el detalle de los datos, y D tiende a aproximarse a su valor superior, uno. Por lo tanto, el principal interés de D reside en la comparación de los valores que toma en diferentes contextos urbanos de divisiones geográficas similares y no en el valor particular que se obtiene para determinada ciudad o unidad espacial. En este estudio, el índice será utilizado para comparar la segregación a diferentes escalas en los tres años censados.

Adicionalmente, D no verifica el “principio de transferencia”, lo que significa que es sensible a una redistribución de la población entre unidades con sub o sobre representación de un grupo, pero no lo es frente a una redistribución al interior de estas unidades (White, 1983; Barbary & Ramirez, 2001). Si los miembros del grupo 1 se mueven de las unidades espaciales con altas proporciones del grupo 1 a las unidades con bajas proporciones de ese mismo grupo (o si los miembros del grupo 2 se mueven en la dirección contraria), el índice de segregación debe cambiar; pero también debe cambiar si los miembros del grupo 1 se mueven entre las unidades espaciales con altas (o bajas) proporciones de ese mismo grupo (James & Taeuber, 1985). Este último cambio no se ve reflejado en los resultados de D .

- *El índice de la raíz cuadrada de Hutchens (R)*

Teniendo en cuenta las características y los límites del índice de disimilaridad, decidimos utilizar otro índice adicional, capaz de paliar algunas de sus deficiencias. Apoyándonos en el trabajo de Dureau, Barbary, *et al.* (2004), recurrimos a un índice, más reciente y menos generalizado, llamado el *índice de la raíz cuadrada* (Hutchens, 2001). A partir de siete propiedades matemáticas deseables para que una medida cuantitativa de la segregación sea “ideal”, Hutchens deriva un índice que corresponde a estas propiedades.

Las virtudes del índice de la raíz cuadrada, radican precisamente en sus propiedades matemáticas. Si, por ejemplo, queremos medir la segregación social entre dos grupos de población (grupo 1 y grupo 2), al interior de una ciudad que está compuesta de un cierto número de unidades espaciales, el índice de la raíz cuadrada cumplirá con las siguientes siete propiedades.

La primera propiedad se refiere a la “*invariabilidad*” en el tamaño de la escala. La segunda propiedad indica la “*simetría en las unidades espaciales*”, lo que implica que las unidades espaciales pueden cambiar de orden y el resultado en la medida de segregación no va a verse afectado.

La tercera propiedad considera el “*movimiento entre unidades espaciales*”; esta propiedad es equivalente al “principio de transferencia”, es decir, que el movimiento de los miembros de un grupo entre las unidades espaciales en las cuales es mayoritario (o minoritario), causa una modificación en la segregación obtenida.

La cuarta propiedad es llamada de “*insensibilidad a las divisiones proporcionales*”, lo que significa que cuando una unidad espacial es dividida en dos o más subunidades, la medida de segregación no debe alterarse, siempre y cuando las nuevas subunidades mantengan las

mismas proporciones de los grupos de población de la unidad original, en consecuencia, este principio permite la comparación entre distribuciones con diferente número de unidades, de forma equivalente, si dos unidades espaciales son fusionadas en una sola que mantiene las mismas proporciones, la medida de segregación se mantendrá igual. Esta cuarta propiedad es equivalente al principio de “*organization equivalence*” propuesto por James & Taeuber (1985) con un ejemplo de segregación escolar.

Hutchens explica que las primeras cuatro propiedades solo pueden justificar un “orden parcial” de las distribuciones, cuando se presenta el caso en el que las curvas de segregación para dos distribuciones no se intersectan, cualquiera de las medidas de segregación que satisfagan estas cuatro propiedades producirá el mismo veredicto sobre cuál de las dos distribuciones es más segregada (Hutchens, 2001). Por el contrario, si las curvas se intersectan, la comparación es menos evidente, incluso en algunas distribuciones nada permite considerar una distribución más (o menos) igualitaria que la otra (Barbary & Ramirez, 2001). Para poder determinar un “completo orden” (jerarquía) entre las distribuciones, el autor propone tres propiedades adicionales.

La quinta propiedad, “*la independencia del miembro cero*”, implica que las unidades espaciales sin población no tienen efectos en el nivel de segregación, por ejemplo, las unidades que no contienen gente se pueden suprimir sin que se altere el resultado de la segregación.

La sexta propiedad, de “*simetría en la clasificación*”, declara que el índice debe ser insensible a la clasificación que se haga de los grupos de población al interior de las unidades espaciales, es decir, la decisión de designar el “título” de grupo 1 y grupo 2 es arbitraria; el grupo 1 puede ser indistintamente de negros o blancos (si la segregación es étnica), hombres o mujeres (si se trata de segregación de género), pobres o ricos (si es segregación social).

Finalmente, la séptima propiedad, de “*aditividad*”, significa que el índice de segregación es aditivo por unidades espaciales; esta propiedad es útil para poder conocer la contribución de la segregación de una unidad en la segregación total.

Al igual que el índice de disimilaridad, el índice de la raíz cuadrada se mueve de cero a uno, es relativamente fácil de calcular y su resultado se interpreta intuitivamente. La aplicación de este índice permite suplir varias de las debilidades del índice de disimilaridad, discutidas anteriormente; adicionalmente, al cumplir con el “principio de transferencia” ayudará a ver los cambios en la segregación frente a una redistribución de la población entre unidades espaciales de sub (o sobre) representación (Dureau, Barbary, *et al.*, 2004).

Los índices de disimilaridad y de la raíz cuadrada están diseñados para calcular la segregación entre dos grupos de población. En este caso tenemos cuatro categorías: una categoría por cuartil del índice de condición social (ICS), donde el cuartil 1 corresponde a la categoría de hogares más desfavorecidos y el cuartil 4 a la categoría de los más favorecidos. Por lo tanto, los cálculos son hechos para cada categoría con respecto a su complementaria, donde la categoría i son los hogares pertenecientes al cuartil que se quiere medir y la categoría j es considerada como la diferencia entre el total de hogares y los hogares de la categoría i .

$$\text{Hogares Categoría } i = \text{Hogares cuartil } i$$

$$\text{Hogares Categoría } j = \text{Total de hogares} - \text{Hogares cuartil } i$$

A pesar de la relevancia de los índices de segregación para cuantificar la intensidad del fenómeno, creemos que no son suficientes para una medición integral de la segregación residencial. La complejidad de la noción envuelve consideraciones sobre patrones espaciales, desigualdad en la distribución, tamaño relativo del grupo segregado, y homogeneidad de las sub-unidades espaciales, entre otros (Duncan & Duncan, 1955a) que ameritan una perspectiva

adicional. Para complementar los resultados obtenidos por los dos índices de segregación que hemos escogido, recurrimos a los análisis que explicamos a continuación.

2.1.3. La descomposición de la varianza: el peso de la segregación de las unidades espaciales en la segregación de la ciudad

Frente a las múltiples críticas hechas a los índices clásicos de segregación, varios autores han recurrido a métodos estadísticos para cuantificar la segregación.

Los datos censales desagregados a nivel de individuos y hogares, ofrecen la ventaja de ser analizados con la estadística descriptiva y así complementar los resultados. Específicamente aplicaremos las medidas de tendencia media (coeficiente de variación, media, mediana) y las medidas de dispersión. Estas últimas (la desviación estándar del índice de condición social de los hogares, y la varianza) se miraron con más detalle por su utilización por otros autores en este tipo de estudios (Capítulo 4).

En un estudio sobre las tendencias de la segregación en las principales ciudades de Chile, Sabatini, Cáceres, *et al.*, (2001) utilizan la desviación estándar del ingreso por hogar como medida de segregación. Así mismo, se valen de la correlación, o coeficiente de Pearson, entre segregación e indicadores de problemas sociales (desempleo, tiempos de viaje en bus, inacción juvenil) "para sucesivas escalas territoriales de medición de la variable independiente con el fin de identificar la escala en que los efectos de la segregación se hacen más fuertes" (*Ibid*, 2001:7).

Por su parte, Jargowsky (1995) desarrolla lo que, según él, es una medida "pura" de la segregación residencial económica y la aplica a todas las áreas metropolitanas de Estados Unidos de 1970 a 1990. Jarkowski plantea la ventaja de trabajar directamente con las varianzas para el caso de variables cuantitativas. La medida que propone, llamada *Neighborhood Sorting Index* (NSI), es un cociente entre dos desviaciones estándar. El cuadrado de esta medida es la varianza entre (*inter*) las unidades espaciales escogidas sobre la varianza del ingreso de los hogares. Al contrario del índice de disimilaridad, el NSI aplicado a varias clases de ingresos no es sensible a los cambios en los parámetros de la distribución del ingreso por sí mismo; sin embargo, lo es a los movimientos de los hogares de una unidad espacial a otra (Jargowsky, 1995). A pesar de sus ventajas, el autor mismo señala que la medida no captura importantes dimensiones espaciales de la segregación residencial, como el agrupamiento y la centralización; la distancia física también está excluida (Rodríguez, 2001).

En otro análisis más reciente sobre la segregación residencial, Rodríguez (2001) utiliza, entre otras medidas, el porcentaje de la varianza total, explicada por las varianzas *inter* et *intra* de las unidades espaciales para medir la segregación residencial. Posteriormente, aplica la metodología a una simulación de datos, y al caso de la aglomeración de Santiago de Chile. En el 2003, el autor aplica la misma metodología en un estudio sobre varias aglomeraciones latinoamericanas utilizando como variables las necesidades básicas insatisfechas (NBI) y el nivel de escolaridad del jefe del hogar (Arriagada & Rodríguez, 2003). Lo que resulta más interesante de estos dos estudios, para este trabajo, es la descomposición de la varianza, dada la importancia que tiene para nosotros conocer el peso de la segregación en cada escala espacial sobre el total de la segregación en la ciudad entera.

La descomposición de la varianza se basa en la segunda propiedad algebraica de la desviación estándar¹, la cual postula que dada una distribución estadística "P" que se compone de varias sub-poblaciones (en este caso de los hogares de la ciudad entera), es posible calcular su varianza global, cuando se conocen las varianzas de las diferentes sub-distribuciones (o de las sub-

¹ La desviación estándar es definida por la varianza, ya que la primera es la raíz cuadrada de la segunda (ver Py, 1992).

unidades espaciales de referencia al interior de la ciudad) (Py, 1992), la explicación de esta propuesta metodológica se realizará en el capítulo 4.

El análisis de la varianza, nos sirve para conocer la segregación inter et intra unidades espaciales, sin embargo, aun nos falta conocer la forma de la segregación, para ello nos valdremos del análisis espacial.

2.1.4. Análisis espacial: la evolución de la distribución media y la distancia estándar de los diferentes grupos de población¹

Como ya hemos visto, varios autores critican la debilidad de los índices clásicos de segregación al no considerar los componentes espaciales que envuelven la segregación residencial (Wong, 1993). Para suplir estas deficiencias, las herramientas procedentes del análisis espacial pueden ser útiles.

Nuestra metodología propone determinar cómo se encuentran distribuidos los hogares pertenecientes a cada cuartil y conocer la evolución entre 1973, 1985 y 1993. Para ello es necesario establecer el centroide (centro de gravedad o punto medio de un polígono) que resume la localización residencial de los hogares que pertenecen a cada cuartil del índice de condición social en una unidad espacial determinada (un polígono).

Las bases de datos vectoriales (base cartográfica) con las que contamos, no permiten saber la localización residencial exacta de cada hogar en la ciudad, aunque las bases de datos censales si se encuentran detalladas hasta el nivel de la manzana, estos datos brindan la información sobre la unidad espacial en la cual se encuentra cada hogar.

Para este cálculo, el tamaño relativamente reducido de los sectores censales con respecto al total de Bogotá, permite asumir como hipótesis la existencia de una repartición equitativa de los hogares al interior de los sectores. La localización aproximativa de los hogares de cada unidad espacial se puede resumir entonces en un centro de gravedad (Apparicio, Micic, et al., 2004). Utilizamos esta escala espacial dado que es la más unidad más fina de la que tenemos la base cartográfica para toda Bogotá D.C. y cuatro municipios de la periferia (Soacha, Chía, Tabio y Madrid); para los 13 municipios restantes utilizamos las coordenadas del casco urbano.

De esta manera, se resume la ubicación de todos los puntos que representan los hogares que habitan en un mismo sector, en un punto de localización promedio. Así se determina el centro de gravedad de la distribución de los hogares de cada cuartil en la ciudad entera.

El centro de gravedad de un patrón de puntos tiene como "*coordonnées géographiques X_g et Y_g les valeurs des moyennes arithmétiques des coordonnées de l'ensemble des N points considérés*"² (Pumain & Saint-Julien, 2004:54) que se encuentran en el mapa. El centro de gravedad se calcula a partir de los promedios de las coordenadas (X,Y) y si se quiere un valor ponderado (centro de gravedad o punto promedio ponderado), se dividen por el número de hogares por cuartil en cada unidad espacial.

Esta medida permite describir la evolución de la ubicación de los centros de gravedad de distribución residencial de los hogares de cada cuartil entre 1973 y 1993³. Pero así mismo, calculando el centro medio ponderado por la población total (hogares), podemos conocer la distancia euclidiana que hay entre este punto y el centro de gravedad de cada cuartil. Esta

¹ Esta propuesta metodológica se desarrolló en el marco de un análisis comparativo entre Bogotá y México (Bahoken F., Marcadet Y. et Salas A., 2005).

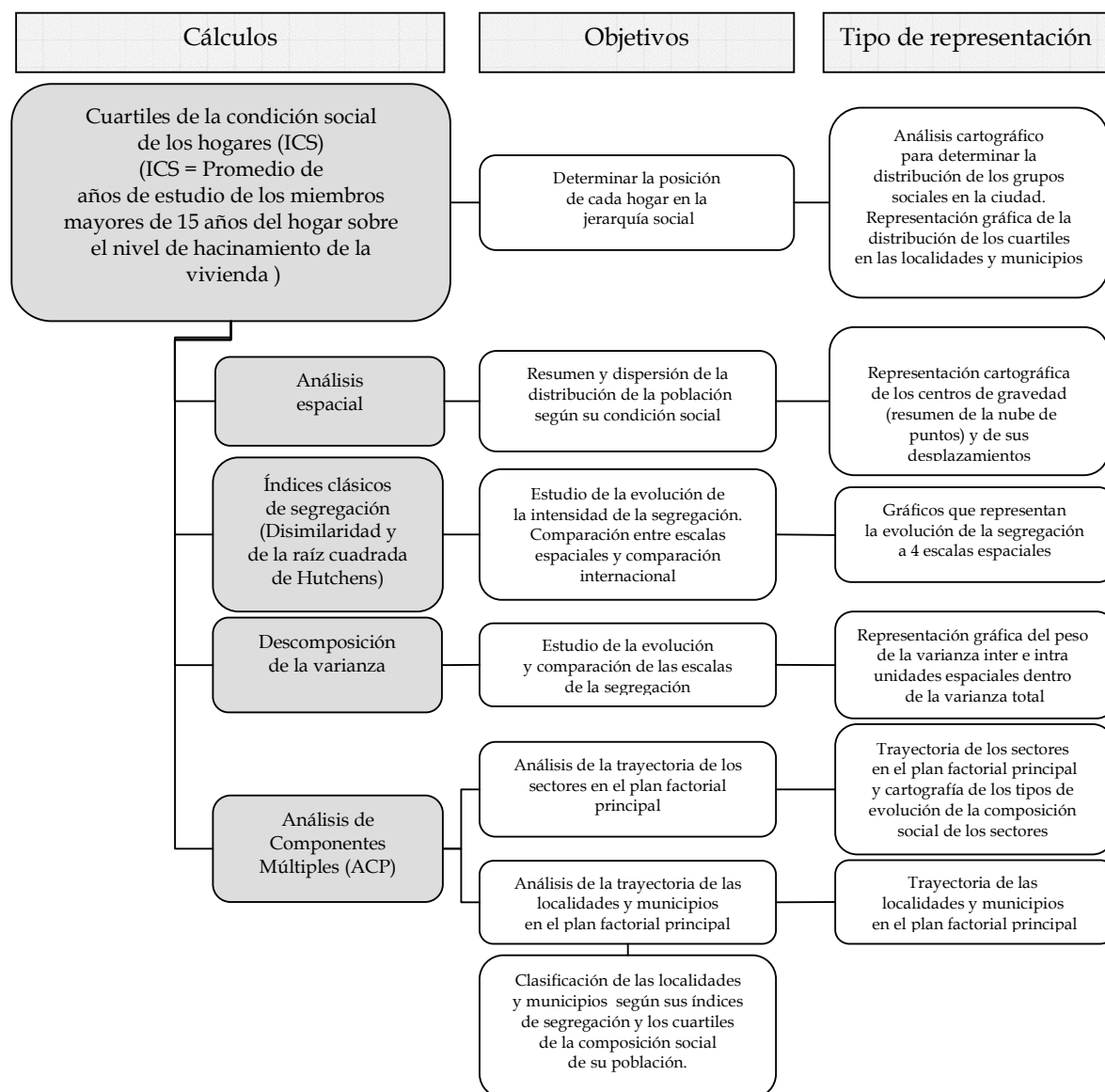
² "Coordenadas geográficas X_g y Y_g los valores de los promedios aritméticos de las coordenadas del conjunto de los N puntos considerados" (traducción propia).

³ Los cálculos a nivel de sector impiden una utilización del censo de 1985

medida pone en evidencia las diferencias en la separación de los hogares por cuartil con respecto a la distribución promedio del total de los hogares de la ciudad.

La principal virtud del centro de gravedad es que puede calcularse fácilmente, y permite evidenciar la evolución del desplazamiento espacial de ciertos grupos de la población en diferentes momentos (Bahoken, Marcadet, *et al*, 2005). Sin embargo, tiene dos limitantes: su cálculo solo tiene sentido en un “referencial euclidiano”, y no necesariamente corresponde al punto más accesible, es decir, el punto que minimiza la suma de las distancias a todos los otros puntos. Además, el centro de gravedad no da información sobre la dispersión de la población en torno al centro de referencia: dos poblaciones pueden tener un mismo centro de gravedad pero estar concentrados o dispersos en forma diferenciada alrededor de dicho punto. Para paliar esta falencia, se calculó la distancia estándar como medida de dispersión de los hogares pertenecientes a cada cuartil.

Figura 2.7 - Cálculos aplicados a los datos censales



2.1.5. Análisis de Componentes Principales: la categorización de los municipios y localidades

Para saber cómo evolucionan las composiciones sociales y los niveles de segregación a nivel global del área metropolitana de Bogotá, el último estudio aplicado a los datos censales fue un análisis de componentes principales (ACP) (Dureau, Piron, *et al.*, 2006).

Este tipo de análisis consiste en cruzar en un cuadro los individuos (en las filas) y las variables que los explican (en las columnas). En nuestro caso los individuos son las unidades espaciales. Las variables activas utilizadas fueron los resultados de los índices de segregación de Hutchens y las proporciones de hogares de cada cuartil de composición social. Otras variables descriptivas como la tasa de crecimiento de los hogares, el promedio, el coeficiente de variación, las varianzas, se incluyeron como variables ilustrativas.

El análisis de componentes principales presenta la localización de las unidades espaciales en el plan factorial, y se pueden trazar las trayectorias recorridas entre el año de año y el año final. La amplitud, dirección y la regularidad de las trayectorias permiten evaluar la evolución de las unidades espaciales para luego crear tipologías de comportamiento.

El primer análisis de componentes principales fue aplicado a la escala de sectores de 1973 y 1993 de toda el área metropolitana, las trayectorias permitieron realizar una cartografía de la evolución de la composición social de los sectores.

Un segundo análisis se aplicó a las localidades y municipios de 1973, 1985 y 1993, además de las variables ilustrativas utilizadas en el análisis por sectores se incluyeron una variables sobre una tipología de las viviendas realizadas por Piron, Dureau, *et al.*, (2006). En este caso, se pudo obtener una clasificación de las localidades y los municipios según la evolución de la composición social de su población y de acuerdo con el comportamiento de los niveles de segregación a escalas más finas. En el capítulo 4 se encuentra una explicación detallada de la aplicación de estos análisis.

Los datos censales no son los únicos datos estadísticos secundarios utilizados para este estudio. Una vez expuestos los procedimientos metodológicos con los que procesaremos los datos censales (Figura 2.6), es pertinente conocer el aporte que tendrán en este análisis otros datos estadísticos secundarios a los que recurriremos.

2.2. Descripción de los mercados inmobiliarios con datos estadísticos complementarios

Si bien es cierto que nuestros datos secundarios principales son los censos de población desagregados, también utilizamos otros datos estadísticos secundarios de diversas fuentes.

Más que una base para nuestro análisis, estos datos van a servirnos de soporte para complementar los resultados obtenidos en el tratamiento de los censos, de las entrevistas y de los textos. Ellos servirán de guía, y van a servir para mostrar las condiciones de nuestra área de estudio y de su población, en el presente y en el pasado (Clark, 2005).

Desafortunadamente, el último censo del cual disponemos de los micro datos data de 1993, dejando más de una década del período de análisis, fuera de toda posibilidad de realizar los cálculos actualizados sobre la evolución de la distribución de la población en la ciudad, y de los índices de segregación a nivel desagregados. Con otros datos estadísticos podremos diagnosticar las condiciones socioeconómicas de la población durante esta última década.

Aspectos como la evolución de los mercados inmobiliario y de tierra, la transformación de las estructuras urbanas diferentes a la vivienda, el stock de vivienda, y las dinámicas sociales y espaciales de la ciudad, no son el objeto central del estudio. No obstante, tampoco podemos pasarlos por alto, pues de una u otra forma inciden en la toma de decisiones de los agentes urbanos, y por consiguiente en la segregación residencial. Todos estos aspectos serán abordados gracias a los datos complementarios producidos por diferentes entidades, como la Lonja de Bogotá, la CCB, el DAPD, la Alcaldía Mayor, etc. Así como de otros autores y analistas.

Los dos tipos de datos secundarios que más sirvieron para este análisis, fueron las series de datos desarrolladas por Jaramillo (2004) sobre los precios inmobiliarios en el mercado de vivienda en Bogotá entre 1970 y 2004¹; y los datos producidos anualmente por la Cámara Regional de la Construcción de Cundinamarca y Bogotá (Camacol Cundinamarca) sobre la edificación en Bogotá.

El principal interés de las series producidas por Jaramillo (2004) radica en que abarcan todo el periodo de estudio, y comprenden los precios del canon de arrendamiento de vivienda, los precios de vivienda nueva (para esta serie solo se dispone de datos desde 1990) y usada y los precios de la tierra destinada a vivienda, todos con un promedio general y desagregados para tres estratos de ingresos. Metodológicamente, están construidas de forma tal que pueden ser comparables entre sí.

Las series del canon de arrendamiento y de compraventa de vivienda usada se realizan con un cálculo a partir de los anuncios publicados en el periódico El Tiempo. Esta metodología permite un cálculo ingenioso, aproximativo aunque no definitivo del precio real de la transacción final. Los precios de la vivienda nueva se presentan en términos de metros cuadrados de área construida. Las series de precios de la vivienda son extraídas de las series calculadas por la Lonja de Bogotá, pero adaptadas para hacerlas comparables con las series de los otros precios inmobiliarios.

Preferimos apoyarnos con prioridad en los resultados de Jaramillo (2004) sobre los precios del suelo, a pesar de que no tienen un referente geográfico, en detrimento de las series de precios publicadas por la Lonja de Bogotá (1996, 2002a, 2002b, 2005), ya que la metodología aplicada para su recolección es la utilización de los avalúos realizados por sus empresas inmobiliarias afiliadas. Aunque las cifras se aproximen a los verdaderos precios transados, su principal inconveniente es que deja grandes vacíos, principalmente en las zonas populares, porque el sistema de avalúos es utilizado con prioridad por los hogares de ingresos altos. De esta forma quedan por fuera zonas de gran relevancia para este análisis y se sub o sobre-estiman los resultados de los precios del suelo de las áreas residenciales populares. Al ser estas series utilizadas en los cálculos de Jaramillo (2004), es muy probable que también estos últimos sean relativamente distorsionados para los estratos de ingreso bajo. No obstante, si bien no utilizamos estos datos como una fuente principal, no los menospreciamos; ellos proponen resultados significativos, que servirán de apoyo para nuestras afirmaciones y sobre todo, constituyen la única fuente de información sobre los precios del suelo en los municipios de la Sabana de Bogotá.

La segunda fuente de datos secundarios es Camacol Cundinamarca, con su publicación anual sobre las cifras de la edificación en Bogotá. La principal limitante de estos datos es que al ser una publicación privada destinada a los constructores, solo tuvimos acceso a las series de 1999, 2003 y 2005 (Camacol, 1999, 2003 y 2005). Esta última publicación nos permitió conocer los datos agregados para años precedentes. Los datos se publican semestralmente y por zonas, haciendo difícil su reconstrucción en una sola serie de largo plazo, entre otras cosas porque entre un año

¹ La producción y el análisis de estas series de precios tienen como antecedentes los estudios de Jaramillo & Parias (1998) y Jaramillo, Parias, *et al.* (2000).

y otras algunas zonas son agregadas o desagregadas, dificultando su comparación. Estas series poseen información sobre el comportamiento de la oferta y la demanda de vivienda por zonas, principalmente desde 1978, aunque para la mayoría de indicadores se dispone de información sobre todo desde mediados de 1980. Su construcción se realiza con base en la información sobre iniciación, oferta y proyectos sobre planos de la actividad edificadora en la ciudad.

Adicionalmente, recurrimos a estadísticas históricas generales sobre la población, y los mercados inmobiliarios y de tierra en Bogotá y en Cundinamarca, para reconstruir el nivel metropolitano.

Los datos estadísticos (Cuadro 2.9) permiten diagnosticar cuantitativamente la situación de la ciudad material, ahora queremos presentar la información que nos servirá de ayuda para el diagnóstico cualitativo de la ciudad, la que observan los productores de vivienda y que expresan en sus discursos orales y escritos.

3. Los datos textuales: recopilación y análisis de los discursos

El análisis de la forma como los agentes que participan en la construcción de una ciudad – bien sea como habitantes, productores, administradores, etc. – perciben la división social del espacio residencial, se enfrenta a varias dificultades metodológicas. La mayor limitante de este tipo de aproximaciones es la recolección y el tratamiento de la información que revele de manera pertinente las representaciones sociales. Los métodos de investigación provenientes de las ciencias sociales permiten reconstituir los esquemas de pensamiento de los individuos, analizando sus discursos, sus actitudes, sus comportamientos.

Para esta aproximación utilizamos el análisis de discurso aplicado a dos tipos de discurso: el discurso oral y el discurso escrito.

3.1. Recopilación del discurso oral: entrevistas a los productores de vivienda

Según la perspectiva desde la cual se quiera mirar la ciudad, la naturaleza de la información buscada, el nivel de detalle deseado, o aun, el grado esperado de implicación de los agentes, los mecanismos para recolectar la opinión de los individuos varían. Dentro de los métodos interrogativos de investigación, se pueden encontrar los métodos consultativos y los métodos participativos. Los primeros buscan recopilar la opinión de un grupo de personas sobre un problema en particular, por medio de cuestionarios o entrevistas. Los segundos, permiten al investigador sumergirse en el contexto para participar dentro de la situación o problema que se vaya a investigar, con el fin de comprender los códigos sociales y analizar las lógicas de comportamiento; dentro de estos métodos se encuentran la observación participativa, juegos de roles, grupos focales, talleres participativos, entre otros. Cada tipo de método tiene ventajas e inconvenientes que deben ser evaluados en función de la problemática de investigación.

Los métodos participativos requieren una dedicación más grande, tanto por parte del investigador que modera la participación, como de los agentes implicados en los grupos de análisis, por esto no fueron utilizados en este trabajo.

Los métodos consultativos clásicos, las entrevistas y las encuestas, responden cada uno a lógicas diferentes. El principal interés de las encuestas, es de identificar los puntos comunes en las respuestas obtenidas y así conocer las ideas que se pueden generalizar. Las encuestas se basan en una población estadística representativa de la opinión del grueso de la sociedad, definida

por una estrategia de muestreo probabilística. Una de sus debilidades radica en que este dispositivo de investigación masivo exige que el conjunto de preguntas sean cerradas para facilitar su recolección y tratamiento, por lo cual, se producen una serie de respuestas que constituyen un discurso fragmentado y lineal (Blanchet, Ghiglione, *et al.*, 1987), que no es apropiado a todo tipo de investigación, como es nuestro caso.

Las entrevistas, por su parte, tienen como objetivo favorecer la diversidad de opiniones, que más allá de su representatividad, tienen un valor en si mismas (Flowerdew & Martin, 2005). Las entrevistas implican una gran inversión en tiempo para su realización y su procesamiento; es por esto que con frecuencia se debe elegir un número inferior de entrevistados, y su aplicación no siempre reposa en una muestra estadística, sino más bien en una porción ilustrativa de la población, para un tema determinado o una zona de estudio delimitado. La entrevista busca resaltar la singularidad de significaciones y de experiencias expresadas bajo la forma de un dialogo continuo (Valentine, 2005).

Dado que nuestro interés principal radica en la identificación de los elementos cualitativos que intervienen en la construcción de representaciones, el método de consulta adoptado fue la entrevista semi-directiva (Blanchet & Gotman, 1992) o semi-estructurada, que recoge la información por medio de preguntas abiertas. Según Abric (1997), la entrevista ha sido considerada como uno de los mejores instrumentos para la identificación del contenido de las representaciones sociales, sobre todo, la entrevista semi-directiva. La entrevista fue privilegiada, ya que, al contrario de los cuestionarios, permite obtener información más enriquecedora sobre las representaciones y las prácticas de los individuos, y requiere de dispositivos menos complejos que las formas de consulta participativas.

La “entrevista sobre las representaciones” pretende obtener un discurso “a partir de entrevistas centradas sobre las concepciones, los razonamientos y las lógicas subjetivas del interlocutor” (Blanchet & Gotman, 1992:32). Este método es particularmente apropiado para valorizar una gama de argumentación entre un grupo restringido de individuos. Se asemeja a una conversación libre, y permite llegar a cierta profundidad en su discurso. Se acompaña de una escucha receptiva del investigador quien se apoya en una guía de entrevista para conducir al entrevistado sobre los diferentes temas escogidos de antemano.

No obstante, su empleo remite a ciertos cuestionamientos; en primer lugar, las características de la entrevista exigen tener preciso el grado de libertad que se concede al encuestado para dar sus puntos de vista, los temas que aborda y los términos que utiliza. En segundo lugar, porque se traduce en la producción de un discurso, cuyas características hacen difícil su análisis.

Para acompañar el desarrollo de las entrevistas, se diseñaron cuatro guías de entrevistas, según los tipos de productores de vivienda. El objetivo de las entrevistas es conocer las representaciones que los agentes productores de vivienda tienen de la distribución socio-espacial de la población en Bogotá. Con la guía de entrevistas se buscó entonces indagar sobre las ideas, opiniones, creencias, actitudes, motivaciones e intereses que los interlocutores tienen sobre esta problemática. Para ello, y con el fin de evitar que los entrevistados derivaran en temas disímiles, las guías de entrevistas (Anexo 2) hicieron énfasis en las siguientes temáticas:

- la percepción sobre los deseos y necesidades de la población en materia de vivienda: esta parte busca identificar cómo los interlocutores interpretan los intereses, las preferencias y los criterios de los hogares para escoger vivienda;
- los factores de apreciación de la distribución social de la población en Bogotá: quisimos determinar la opinión de los productores de vivienda sobre la distribución de la población en la ciudad y la legitimación de esta distribución dentro de sus prácticas;

- la evaluación de la percepción de los entrevistados sobre las evoluciones que ha conocido Bogotá durante la última década, tres temas considerados como significativos dentro de las decisiones de los agentes urbanos y de fuerte impacto sobre el mercado de vivienda, son especialmente abordados: el nuevo sistema de transporte masivo (Transmilenio), los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), y el nuevo sistema de “banco de tierras” para la producción de vivienda de interés prioritario (Metrovivienda);
- una última temática fue abordada con los interlocutores que trabajan con la asignación de subsidios y de créditos para la compra de vivienda de interés social (VIS). El interés de esta sección fue poder conocer sus percepciones sobre la cobertura y eficiencia del sistema subsidiario.

Estas temáticas fueron abordadas de manera diferente en los grupos de auto-construtores y los subdivisores de vivienda, quienes tienen otra perspectiva. En este caso las preguntas apuntaron más a conocer su percepción desde su posición simultánea como productores y habitantes. Para los urbanizadores piratas, el carácter ilegal de sus prácticas precisó utilizar con estos agentes preguntas que abordan los mismos temas centrales pero desde otras aproximaciones.

Como ya dijimos, cada guía fue diseñada según la clasificación que realizamos de los agentes estudiados. La primera guía (Anexo 2, guía A) fue utilizada para los productores formales, con algunas preguntas que diferían dependiendo de si el actor era privado, público o institucional. Los otros tres cuestionarios correspondieron a los urbanizadores piratas (Anexo 2, guía B1), auto-construtores (Anexo 2, guía B2) y sub-divisores de vivienda (Anexo 2, guía B3). Estas guías fueron construidas a partir de nuestras temáticas de investigación y de los formularios de las entrevistas exploratorias del primer trabajo de campo. Posteriormente, como ya hemos explicado, fue necesario diseñar una guía adicional para realizar una entrevista en Metrovivienda que pertenece al grupo de los productores formales, pero tiene características particulares por el hecho de no construir directamente vivienda (Anexo 2, guía A1).

En un primer trabajo de campo se realizaron 8 entrevistas exploratorias que permitieron adaptar las guías según su desarrollo, suprimiendo las preguntas redundantes o inapropiadas, y agregando otras pertinentes. El discurso de los interlocutores fue, en su mayoría, grabado en medio magnético y en los casos en los que los entrevistados no lo desearon o las condiciones ambientales no lo permitían, se tomaron notas manuscritas. Todos los discursos fueron retranscritos para poder efectuar un análisis de su contenido. Las entrevistas, fueron además analizadas según la categoría de los agentes, y según sus características socio-demográficas (sexo, edad, nivel de educación, cargo, experiencia profesional, etc.).

Pero estas entrevistas solo nos permitían conocer los discursos relativos a una época reciente, año 2004, por lo cual decidimos analizar también discursos escritos desde 1970.

3.2. *Corpus* escrito en torno a la vivienda en Bogotá: un complemento para una mirada retrospectiva de las representaciones

Como ya dijimos, las representaciones evolucionan con el paso del tiempo, para poder identificarlas desde 1970, es necesario que los textos recopilados sean característicos de la época en la que fueron concebidos.

Existe un gran número de documentos con incidencia, directa o indirecta, en la problemática de la segregación residencial y de la vivienda en Bogotá. Para extraer las representaciones de los productores de vivienda, consideramos importante en primer lugar, estudiar el discurso normativo, utilizando como *corpus* las leyes nacionales y distritales, los decretos y los acuerdos concernientes a la vivienda, y los Planes Distritales de Desarrollo. El discurso expresado en los

documentos normativos refleja principalmente el discurso de los productores públicos, aun cuando los documentos finales de la legislación con frecuencia son consecuencia de negociaciones entre diferentes agentes (tanto privados como públicos).

También se hizo necesario conocer los discursos de los productores privados: estos se pueden encontrar en los textos directamente producidos por ellos mismos. Sin embargo, tuvimos un acceso limitado a tales documentos.

Adicionalmente, muchos de estos documentos, así como los de carácter normativo, son producidos para un público especializado, por consiguiente sus discursos tienen características particulares que, en ocasiones, no pueden ser comprendidas por el grueso de los ciudadanos. Entonces, decidimos conocer también los discursos producidos para una difusión en masa, aquellos dirigidos al público en general y no sólo al público especializado. La prensa es un medio útil para la difusión de este tipo de discursos. La recopilación de los artículos de prensa, sirvió para paliar el limitado acceso a los textos de los productores privados, y al mismo tiempo conocer diferentes clases de discurso. Frente a la cantidad de documentos susceptibles de ser analizados limitamos el corpus a los artículos concernientes a la vivienda.

Entre los textos escritos identificamos tres tipos de documentos, los cuales clasificaremos de la siguiente manera: los textos normativos, los textos técnicos y de diagnóstico y los artículos de prensa. Los textos normativos permitieron conocer el discurso de los productores públicos de vivienda, los textos técnicos y de diagnóstico contenían los discursos de productores tanto públicos como privados, mientras que los artículos de prensa reflejaron el discurso de ambos tipos de productores, pero dirigidos a un público no especializado.

3.2.1. Los textos oficiales de carácter normativo

Los textos que llamaremos “normativos” son aquellos documentos con contenido normativo reglamentario producidos por las instituciones públicas bien sean de orden nacional, distrital, municipal, o departamental, con una incidencia particular en Bogotá. El discurso de los productores públicos fue obtenido en los documentos jurídicos que direccionan las políticas urbanas, las cuales pueden reflejar sus representaciones con respecto a la ciudad. Las políticas urbanas, según Lulle, “tienen por ambición actuar sobre la urbanización, y lo hacen por diversos medios: son principalmente políticas financieras y fiscales, normas de construcción y de ingeniería civil, políticas de vivienda, políticas de transporte, y de urbanismo” (Lulle, 1997:5). Las políticas pueden situarse bien sea a nivel de control u orientación de fenómenos, o bien sea a nivel de la definición de los objetivos y estrategias de intervención que persiguen.

Cuadro 2.8 - Síntesis del número de textos normativos del corpus de análisis

Tipo de documento	Década			
	1970	1980	1990	2000
Acuerdos	12	4	10	8
Decretos	2	6	1	8 (*)
Leyes	-	1	6	

(*) De los cuales 7 son los POT o su equivalente de los municipios de la periferia metropolitana

Para llegar a un número manejable de documentos (Cuadro 2.8), solo se tuvieron en cuenta los siguientes documentos de carácter normativo: Planes de Desarrollo Distritales¹, los Planes de

¹ De estos textos, se encontraron muy pocos Planes de Desarrollo Distritales de los períodos administrativos en los cuales los alcaldes eran nombrados por decreto y no por elección popular.

Ordenamiento Territorial¹ (POT), y una muestra de los Acuerdos y Decretos Distritales; también se tuvieron en cuenta los Acuerdos 7 de 1979 y 6 1990² (que son los equivalentes del POT en su momento). También se incluyeron algunas normas de fuerte repercusión nacional como la ley de reforma urbana, la ley marco de vivienda, entre otros (Anexo 3).

Estos textos fueron seleccionados en Internet por búsqueda temática en la página del Régimen Legal de Bogotá D.C.³. Se realizó una búsqueda por palabra clave, según las siguientes temáticas de análisis, que también fueron los ejes para todos los análisis de discurso:

- el mercado de vivienda,
- el mercado de suelo,
- el desarrollo urbano,
- el transporte urbano y la movilidad,
- los servicios públicos,
- la relación entre Bogotá y los municipios de la Sabana, y
- la configuración socioespacial de la ciudad,

Posteriormente se hizo un análisis de la pertinencia del texto para nuestros objetivos, de manera que solo retuvimos aquellos cuyo contenido era más relevante. Quisimos incluir las normas y textos jurídicos de los municipios vecinos, pero su acceso es más limitado; solo pudimos obtener los POT de los municipios de Chía, Facatativá, Soacha, y Tenjo; los planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Mosquera, Sopó, Cajicá, y el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) de Tabio, los cuales son equivalentes al POT, según el tamaño del municipio⁴. Sin embargo, el alto componente rural y diversidad de temas tratados dificultó el tratamiento y comparación de estos documentos con el resto.

3.2.2. Los textos técnicos y de diagnóstico

Los textos llamados “técnicos y de diagnóstico” son los documentos de diagnóstico y de análisis de políticas y de procesos urbanos, son producidos por las instituciones públicas o privadas que de una u otra manera están comprometidas con el tema de la vivienda en Bogotá. En esta categoría se incluyen los Planes de Desarrollo Distritales⁵, que tienen un carácter normativo, pero que en su mayoría están precedidos por un documento de diagnóstico de la situación de la ciudad, el cual es utilizado para justificar las políticas adoptadas por el plan, es por esto que fueron incluidos en esta categoría. También hay otros documentos que no tienen un carácter normativo, por lo tanto no implican un cumplimiento obligatorio.

¹ Todos estos textos son reglamentados en forma de Acuerdo Distrital o Municipal (en el caso de los municipios de la periferia metropolitana).

² Las leyes y los acuerdos ofrecen la ventaja de encontrarse en medio magnético, lo que permite un análisis con las herramientas de la estadística textual.

³ Régimen Legal de Bogotá D.C. Compilación de normatividad, doctrina y jurisprudencia. <http://proxysg.alcaldiabogota.gov.co:7772/sisjur/index.jsp>

⁴ Los **Planes Básicos de Ordenamiento Territorial** son elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30 000 y 100 000 habitantes. Mientras que los **Esquemas de Ordenamiento Territorial** son elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30 000 habitantes.

⁵ De estos textos, se encontraron muy pocos Planes de Desarrollo Distritales de los períodos administrativos en los cuales los alcaldes eran nombrados por decreto y no por elección popular.

De estos textos no se pudieron obtener documentos producidos por entidades privadas o institucionales, ya que muchos pertenecen a las entidades que los producen y no son de acceso al público o no pueden ser reproducidos. En este caso, la búsqueda se limitó a los textos encontrados en las bibliotecas y centros de documentación a los que tuvimos acceso. Realizando la misma búsqueda temática de la categoría anterior. De las entidades que se encontraron diversos textos, la selección también se hizo según la fecha de publicación, con el fin de abarcar diferentes momentos del período de este análisis; desde luego existen varios períodos más fértiles que otros en producción de documentos.

Dentro de estos documentos se estudiaron textos producidos por la Alcaldía Mayor, el DAPD, la CCB, también se analizaron algunos documentos de gestión y diagnóstico producidos por tres entidades públicas productoras de vivienda como el Instituto de Crédito Territorial, y la Caja de Vivienda Popular.

Dentro de estos textos, también fueron tenidos en cuenta documentos producidos por consultores externos, pero bajo solicitud de Distrito; para diagnóstico de la ciudad, en particular se analizaron los documentos de la Fase II, que son unos de los pocos estudios en los que se plantea el fenómeno de la segregación en la ciudad, es por esto que decidimos incluirlos en la muestra.

Contamos con 23 textos de diagnóstico, más cuatro de los cinco documentos de la Fase II, uno publicado por la Cámara de Comercio de Bogotá, dos por la Caja de Vivienda Popular, dos por el Ministerio de Desarrollo sobre el Instituto de Crédito Territorial el resto fueron producidos por la Alcaldía de Bogotá (la mayoría son los Planes de Desarrollo Distritales) o el DAPD. Entre ellos encontramos los documentos técnicos de diagnóstico del POT y los documentos de diagnóstico realizados con antelación para la elaboración de los Planes de Desarrollo.

Encontramos que en el primer quinquenio de la década de 1970 se dio una alta producción de estos textos sobre la problemática de la ciudad, pero se estancó desde 1975 y solo hasta principios de los años 1980 volvieron a aparecer documentos técnicos y de diagnóstico de la ciudad.

3.2.3. Artículos de prensa

La opinión expresada por los productores de vivienda en la prensa nos parece una fuente de información rica y exhaustiva. Para su recopilación, se privilegiaron los artículos en los que algún tipo de actor productor de vivienda se expresaba directamente, con el fin de poder discernir sus representaciones. Los artículos en los que se evidenciaran las diferencias existentes entre un sector y otro de la ciudad también fueron retenidos.

Para extraer los discursos de los productores de vivienda desde la década de los 70 se hizo una búsqueda de los artículos de prensa que trataran sobre una de las siete temáticas escogidas para este análisis.

Inicialmente quisimos realizar la búsqueda de los artículos únicamente en las secciones del periódico dedicadas a la ciudad, sin embargo, en el proceso de búsqueda encontramos que la sección de "Bogotá" solo aparece de manera cotidiana a mediados de la década de 1980. Por otra parte, cuando se trata de políticas sobre vivienda o un tema que quiere ser destacado por la prensa, se pueden encontrar en las otras secciones, aun cuando éste solo concierna a la capital. Por consiguiente nuestra búsqueda se realizó en todas las secciones de los periódicos de la muestra, con excepción de los artículos de editoriales ya que, aunque ellos pueden contener un razonamiento importante sobre los temas de nuestro interés, expresan ante todo la opinión del editor.

Un análisis de los artículos de prensa de todo el período de referencia resultaba imposible. La muestra se realizó con base en los ciclos de la construcción. Se escogieron los años de auge y crisis de los ciclos (Capítulo 3); los años en los cuales se produjeron leyes con consecuencias importantes sobre la vivienda también fueron tenidos en cuenta. Se consideraron dos meses por año, uno de cada semestre, preferimos que fueran meses distantes el uno del otro y que no se encontraran ni al principio ni al final del año, para garantizar su representatividad. Los meses seleccionados fueron: abril y octubre, con el propósito de revisar el mes inmediatamente anterior, si en estos meses no se encontraba información importante, lo cual no ocurrió.

Los años escogidos para hacer la búsqueda de artículos de prensa fueron: 1970, 1972, 1974, 1977, 1980, 1983, 1986, 1990, 1993, 1996, 1999, 2001 y 2004. Los primeros tienen una periodicidad de dos años debido a que en ese momento se llevaron a cabo un buen número de normas concernientes a la vivienda que generaron modificaciones importantes en el sector, adicionalmente, en esta época los ciclos de la construcción son de dos años. Igualmente, hay un salto de cuatro años entre 1986 y 1990, inicialmente se había escogido el año 1987, pues el ciclo de la construcción en este momento es de cuatro años, y quisimos tomar un año que se encontrara en la mitad del ciclo; no obstante, en el año 1986 (año en el que inicia ese ciclo) aparecen bastantes artículos sobre las urbanizaciones piratas y la situación de los habitantes de barrios de construcción ilegal en riesgo de ser expulsados de sus viviendas; estos temas nos parecieron relevantes debido a que en algunos períodos no se encuentra ningún artículo al respecto, es por ello que finalmente se retuvo el año 1986.

De estos años se revisaron los ejemplares del periódico El Tiempo de todos los días de los meses de abril y octubre (Anexo 3). La cantidad resultante de esta búsqueda sobrepasó nuestros pronósticos, llegando a encontrar un promedio de 15 artículos por mes revisado, lo que nos arrojó una cifra de 402 artículos recopilados. Tras una comparación con algunos ejemplares del periódico El Espectador, encontramos que no había mucha diferencia en los discursos presentados por un periódico y otro sobre el mismo tema, debido a que principalmente estos discursos son extraídos de ruedas de prensa. Se encontró también que en el periódico El Espectador aparecían aproximadamente la mitad de los mismos artículos encontrados en El Tiempo, y muy pocos artículos con información radicalmente diferente. Esto, sumado a la cantidad de artículos recopilados en el periódico El Tiempo, nos llevó a tomar la decisión de limitar la recopilación de artículos solo a este último periódico.

Una vez explicadas las fuentes y los datos cualitativos utilizados (Cuadro 2.9), pasamos a explicar la metodología utilizada para el análisis de los mismos.

3.3. Análisis de los discursos

El discurso es una vía de comunicación estructurada y definida según un mensaje, el cual es ordenado y orientado en función de los intereses propios del orador o autor del discurso. Según Gill (2000), el término “discurso” es usado para las formas de comunicación habladas o escritas, bien sea que estos provengan de conversaciones, material de entrevistas, encuestas o textos escritos de todo tipo.

Los elementos de discurso, son una fuente de datos cualitativos muy rica, pero así mismo difícil de explotar. El análisis de discurso es el nombre dado a la variedad de aproximaciones para estudiar los textos escritos, desarrolladas por diferentes tradiciones teóricas y disciplinarias (Gill, 2000). Este tipo de análisis permite conocer lo que a través de palabras escritas y orales se desea expresar en un momento determinado.

El análisis de discurso requiere que se profundice en los principios del análisis de contenido, el cual constituye un método de tratamiento de datos cualitativos. Sobre este método, existe el consenso de que es útil pese a que su aplicación debe ser cuidadosa para evitar subjetividades. Este será nuestro método interpretativo de base.

El método de análisis de contenido concierne a la puesta en práctica de un conjunto de técnicas de análisis de comunicación, que se apoyan en reglas explícitas de análisis e interpretación de textos. El método busca, por medio de procedimientos sistemáticos y objetivos de descripción del contenido de mensajes, obtener indicadores (cuantitativos o no) que permitan hacer inferencias de conocimientos relativos a las condiciones de producción/recepción del mensaje de los textos (Bardin, 2003a:47). En el análisis de contenido, la inferencia es un procedimiento intermedio que permite el pasaje entre la descripción (la enumeración de las características del texto), y la interpretación de los discursos (Bardin, 2003b).

Teniendo en consideración la finalidad de cada estudio, el análisis de contenido y las metodologías subsecuentes son con frecuencia orientadas según el ángulo de observación (sociológico, psicológico, lingüístico, etc.). Cualquiera que sea el objetivo, las metodologías de estudio comprenden generalmente dos dimensiones. De una parte el análisis se realiza bajo la dimensión lexical del texto, con el fin de conocer, la frecuencia y la variación del vocabulario utilizado; y de otra parte, se hace bajo la dimensión del contexto, que permite situar o categorizar las palabras del texto dentro de su contexto lingüístico y según las perspectivas apropiadas al análisis.

El problema fundamental que debe resolver todo análisis de contenido concierne la reducción de la multitud de palabras de un texto a algunas categorías analíticas. Este proceso de reducción suscita controversias en torno a dos desafíos principales: ¿El análisis debe ser sobre el contenido manifiesto o el contenido latente de los textos? ¿El análisis debe adoptar una perspectiva cuantitativa o cualitativa?

La respuesta a estas preguntas las encontramos en el método que hemos adoptado para analizar el discurso oral: las herramientas de la estadística textual, para el tratamiento de respuestas a preguntas abiertas en las entrevistas estas herramientas son apropiadas, tanto en el estudio comparativo de los discursos como en el análisis de su contenido. Con el soporte de programas informáticos de análisis de estadística textual, pretendemos analizar las opiniones expresadas por los productores de vivienda y así comprender cómo ellos interpretan la distribución de la población en la ciudad y cómo contribuyen a modificar sus características.

Cuadro 2.9 - Síntesis de las fuentes y los datos utilizados en esta investigación

Fuentes estadísticas secundarias		
- Micro datos censales 1973, 1985 y 1993		
Objetivo:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conocer la composición social de la población en el área metropolitana de Bogotá a diferentes escalas espaciales. ▪ Diagnosticar cuantitativamente los niveles de segregación en la ciudad y de su área metropolitana. 		
Tipo de datos	Cualidades	Límites
Micro datos censales (DANE)	<ul style="list-style-type: none"> -Máximo nivel de detalle para su tratamiento estadístico: datos a nivel del individuo, del hogar y de la vivienda. -Datos con referencia espacial a diferentes escalas espaciales jerárquicas (Figura 2.6). -Posibilidad de explotación múltiple (Figura 2.7) 	<ul style="list-style-type: none"> -Diferencias metodológicas entre el censo de 1985 y los otros dos. -Ausencia de información sobre los ingresos de los hogares. -El último censo disponible para el análisis data de una fecha muy lejana. -No disposición de los micro datos censales del año 2005.
- Datos estadísticos complementarios		
Objetivo:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conocer la tendencia de los mercados de suelo y de vivienda (compra y venta de vivienda nueva y usada, canon de arrendamiento) en Bogotá. 		
Tipo de datos	Cualidades	Límites
Serie de datos sobre los precios inmobiliarios 1970-2004 (Jaramillo 2004)	<ul style="list-style-type: none"> -Series de precios del suelo, vivienda nueva y usada, y canon de arrendamiento. -Con excepción de los precios de vivienda nueva, las series abarcan todo el periodo de estudio. -Datos disponibles por estrato alto, medio y bajo. 	<ul style="list-style-type: none"> -Datos sin referencia espacial. -Alto nivel de agregación de los datos, que impide un análisis espacial detallado. -Existen solo para Bogotá D.C.
Precios del suelo (Lonja de Bogotá, 1996, 2002a, 2002b, 2005)	<ul style="list-style-type: none"> -Cifras de avalúo que se aproximan a los verdaderos precios transados. -Datos con referencia espacial. -Contienen información (aunque limitada) sobre los precios en algunos municipios de la periferia metropolitana. 	<ul style="list-style-type: none"> -Deja grandes vacíos, principalmente en las zonas populares. -Se sub o sobre-estiman los precios del suelo de las áreas residenciales populares.
Datos sobre edificación (Camacol Cundinamarca 1999, 2003 y 2005)	<ul style="list-style-type: none"> -Las series poseen información sobre el comportamiento de la oferta y la demanda de vivienda por zonas. -Su construcción se realiza con base en la información sobre iniciación, oferta y proyectos sobre planos de la actividad edificadora en la ciudad. 	<ul style="list-style-type: none"> -Información a partir de 1978, algunos indicadores solo están disponibles desde mediados de la década de 1980. -Es difícil su reconstrucción en una sola serie de largo plazo. -Entre un año y otro, algunas zonas son agregadas o desagregadas, dificultando la comparación en el tiempo. -Información solo para Bogotá D.C.
Estadísticas históricas generales (Fuentes diversas)	<ul style="list-style-type: none"> -Información general sobre Bogotá y Cundinamarca. -Información adicional que permite diagnosticar cuantitativamente la situación de la ciudad y de su área metropolitana. 	<ul style="list-style-type: none"> -La construcción de los datos bajo metodologías diversas dificultan su reconstrucción para todo el periodo de análisis.

Cuadro 2.9 (...continuación)

Datos cualitativos		
Objetivo:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identificar la imagen existente sobre la ciudad en torno a la distribución residencial de la población en la ciudad. ▪ Identificar la coherencia o el desfase entre las representaciones y las prácticas de los productores de vivienda sobre la segregación socioespacial en Bogotá. ▪ Conocer las representaciones de los productores de vivienda sobre las políticas y las prácticas de los funcionarios distritales, políticos y habitantes, agentes que también intervienen en la construcción de la ciudad. 		
- Corpus oral		
Tipo de datos	Cualidades	Límites
Entrevistas semi-directivas a los productores de vivienda	-La mayoría de las entrevistas fueron grabadas y retranscritas. -Las entrevistas permiten generar un discurso sobre los temas específicos de nuestra investigación. -Posibilidad de explotación con las herramientas del análisis textual.	-Escasas posibilidades de comparación entre las entrevistas realizadas a los productores formales y aquellas hechas los productores no formales. -Solo pueden captar las prácticas y representaciones de los años en que fueron realizadas (2003, 2004 y 2005), falta la información del pasado. -Tamaño limitado de la muestra (56 entrevistas).
- Corpus escrito		
Objetivo:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Los textos escritos tienen por objetivo identificar las imágenes, prácticas y representaciones de los productores de vivienda que no pueden ser captadas con las entrevistas, es decir, aquellas del periodo comprendido entre 1970 y 2002. Estos textos fueron recopilados y analizados teniendo como eje las siguientes temáticas de análisis: <ul style="list-style-type: none"> - Mercado de vivienda. - Mercado de suelo. - Desarrollo urbano. - Servicios públicos. - Transporte urbano y la movilidad. - Relación entre Bogotá y los municipios de la Sabana. - Configuración socioespacial de la ciudad. 		
Tipo de datos	Cualidades	Límites
Textos normativos	-Ayudan a comprender la instauración de políticas que inciden en las representaciones y prácticas de los productores. -Una muestra amplia y representativa de las políticas sobre las temáticas de análisis (87 documentos, abarcan todo el período de estudio). -Posibilidad de explotación con las herramientas del análisis textual.	-Lenguaje técnico y jurídico de difícil comprensión.
Textos técnicos y de diagnóstico	-Permiten aprehender las representaciones de los agentes públicos principalmente. -Son útiles para reconstruir la imagen de la ciudad. -Se analizó un <i>corpus</i> de 23 documentos.	-Limitación al acceso de documentos producidos por productores privados. -Vacío de este tipo de textos entre 1975 y 1987.
Prensa	-Permiten conocer la imagen y las representaciones de la ciudad que se transmiten en forma masiva. -Se privilegiaron los artículos en los que algún agente productor de vivienda se expresa. -Lenguaje accesible a un público más amplio. -Abarcan todo el período de estudio -Se analizó <i>corpus</i> de 402 referencias.	-Todas las referencias provienen de un mismo periódico (El Tiempo). -Imposibilidad de ser analizados con las herramientas del análisis textual

3.3.1. El análisis del discurso oral: la estadística textual como herramienta de análisis del discurso

Como ya hemos mencionado, los elementos de discurso son una fuente de información importante, pero su explotación es complicada. Las herramientas de la estadística textual para el tratamiento de respuestas a preguntas abiertas pueden ser útiles para descifrar y comparar los discursos recopilados en entrevistas.

Los métodos de la estadística textual nacen de la unión entre múltiples disciplinas, lingüística, estadística, informática, tratamiento de encuestas, y de la necesidad de comparar los textos sobre una base cuantitativa. El análisis de datos textuales consiste en aplicar un análisis estadístico a datos lingüísticos (Lebart & Salem, 1994). Estos métodos, permiten revelar algunos ejes de interpretación que pueden ser luego precisados por el investigador con un análisis de contenido clásico.

En Francia, a partir de los años 1970, las investigaciones en lexicometría han sido innovadoras en la aplicación de la informática al análisis del discurso. Esta técnica no es propia del análisis de contenido, sino más bien de la estadística lexical, sin embargo, el dinamismo de este tipo de investigación no puede ser ignorado por el análisis de contenido (Bardin, 2003b).

En los años 70 se establecieron los principios de base con dos estudios, uno sobre los hechos de mayo del 68, y el otro sobre las proclamaciones electorales en el siglo XIX (*Ibid*:193). Los primeros trabajos de lexicometría fueron atacados por los defensores del análisis manual de discurso, quienes le criticaron el no tener en cuenta la organización del texto y las relaciones entre elementos.

En la estadística textual, tomando las palabras como unidad de contabilización, el computador puede sacar una lista de todas las palabras presentes en el texto, y luego calcula la frecuencia de ocurrencia de las palabras, con el fin de tener una primera idea de la riqueza y diversidad del vocabulario utilizado (Bardin, 2003a:183), pero también para conocer la distribución de las palabras. Además tiene en cuenta el número de ocurrencias en pareja con otras palabras, para evitar un análisis aislado de cada palabra. Este método que parece simple en apariencia, aporta informaciones suplementarias al análisis y es susceptible de servir de base para su interpretación o para el desarrollo posterior de un sistema de categorías (*Ibid*), pues tanto el análisis factorial de correspondencias, como las técnicas de clasificación pueden ser utilizados para este tipo de estudios. Una de sus limitantes radica precisamente en los conocimientos de estadística necesarios para poder analizar los resultados.

La mayoría de las aplicaciones de las técnicas de estadística textual pertenecen a una de dos grandes familias de métodos lexicales: los métodos basados en la forma de los textos¹, y los métodos globales, que usan simultáneamente la forma y el contenido de los datos textuales (Lebart, 1997). La primera familia trabaja la comparación de textos sobre la base de un estudio cuantitativo del vocabulario, su riqueza y su distribución. La segunda familia, aquella que interesa para esta investigación, más que la forma, privilegia el análisis de contenido y el sentido de los textos, por esto su utilidad en el tratamiento de respuestas a preguntas abiertas (Guérin-Pace, 1997) y textos largos como obras, entrevistas, discursos (Recuadro 2.1).

Para el análisis textual, hemos utilizado Alceste (*Analyse des Lexèmes Co-occurrents dans les Énoncés Simples d'un Texte*²), un método informatizado para el análisis de textos. Alceste brinda

¹ Estos métodos son llamados en inglés "stylometric methods".

² "Análisis de los lexemas co-ocurrentes dentro de los enunciados simples de un texto" (traducción propia).

un tipo de análisis de discurso que “*se propose de mettre en évidence une dimension d’organisation du texte qui ‘mémorise’ ses conditions des production*”¹ (Reinert, 1997:18).

Recuadro 2.1 - La metodología de la estadística textual

¿Cuál es la unidad estadística de análisis en la estadística textual? Este es uno de los principales problemas que enfrentan los analistas (Lebart, 1997). El conjunto de textos analizados constituye un *corpus*. La unidad básica es llamada la “forma gráfica”, cada forma es definida como una serie de caracteres no delimitados (espacios, puntos, comas, etc.), una palabra puede generar varias “formas gráficas”, según su contexto, y una “forma gráfica” puede referir varias palabras (los homónimos). También existen “segmentos” o “quasi-segmentos” que son unidades más largas compuestas de varias “formas gráficas” consecutivas; se constituyen a partir de las formas simples que aparecen juntas con relativa frecuencia, así se introducen dentro de su contexto para eliminar las ambigüedades en su interpretación (*Ibid*). Pero también existe un proceso intermediario llamado la *lemmatisation*², que consiste en consolidar el vocabulario o limpiar el texto de las palabras auxiliares (artículos, conjunciones, etc.). Por ejemplo se declaran como equivalentes todas las formas gráficas correspondientes a una misma palabra, se reagrupan las formas que corresponden a una misma raíz, o se trae un verbo conjugado a su raíz (Guérin-Pace, 1997). Lebart enfatiza en que este es un paso complementario al uso de las “formas gráficas”, pero no lo sustituye, pues diferentes “formas gráficas” de una palabra pueden estar asociadas a un determinado contexto (Lebart, 1997). El analista participa en la decisión de someter el *corpus* a una *lemmatisation* según su naturaleza y el objetivo del estudio.

Cuando se trabaja con textos largos es necesario realizar un corte de los textos, de nuevo la dificultad radica en saber el tamaño de la unidad de análisis, y la respuesta depende de nuevo, del *corpus* y del análisis previsto. M. Reinert, citado por Guérin-Pace (1997:879) ha mostrado que el tamaño ideal de las unidades, es decir, aquel que da lugar a las clasificaciones más estables, se sitúa alrededor de 14 formas analizadas, lo que corresponde aproximadamente a unas 10 líneas de un texto.

Antes de someter el *corpus* a un análisis, se debe someter a una fase preliminar que consiste en asignar a cada forma gráfica un número de orden con el cual será representada cada vez que aparezca en el *corpus*.

Su objetivo es valorizar y tratar la información textual original, sin transformaciones, ni codificaciones, ni reducción *a priori* de la información de base. No se tiene en cuenta el orden de las palabras, para poder efectuar agrupamientos. Esta es una de las ventajas que ofrece para el tratamiento de las respuestas a preguntas abiertas, ya que se evitan los sesgos ligados a la codificación del texto (Guérin-Pace, 1997). También, es posible hacer una repartición alrededor de “núcleos factoriales” apoyándose en las características pertinentes de los entrevistados (edad, profesión, sexo, etc.); o se puede partir directamente de los perfiles léxicos de las respuestas, para luego poder identificar las categorías de los entrevistados que están más ligados a la tipología léxica (Bardin, 2003a:189).

Este método ha sido aplicado en el estudio de representaciones del espacio urbano en la ciudad de México (De Alba, 2004a y 2004b). Tal estudio está centrado en los discursos sobre la estructura espacial de la ciudad, y el análisis textual fue utilizado para conocer el territorio al que corresponde la imagen que los habitantes tienen de la ciudad. La utilidad del análisis textual también ha sido probada en el análisis de entrevistas, Bonvalet, Maison, *et al.* (1999) en un estudio sobre la trayectoria familiar, residencial y profesional de los individuos, mostraron que gracias al análisis textual fue posible conocer la forma como son vividas las relaciones con la familia y como son construidas en el tiempo.

En nuestro caso, encontramos una relación teórica existente entre la utilización de esta herramienta de la estadística textual en este estudio sobre las representaciones, pues Alceste ha sido creado por Max Reinert para «*rendre compte de l’organisation interne d’un discours plutôt que*

¹ “Se propone poner en evidencia una dimensión de organización del texto que ‘memorice’ sus condiciones de producción” (Reinert, 1997:18) (traducción propia).

² Decidimos conservar la palabra en francés al no encontrar su equivalente en español.

*de rendre compte de différences statistiques entre les divers textes d'un corpus*¹ (Reinert, 1998:1). Como ya hemos explicado, nuestro análisis se basa en la teoría de las representaciones sociales de Moscovici (1961), según la cual una representación social se define a la vez por su contenido, por su estructura, y por su organización, o más precisamente por las relaciones que estos elementos entretienen entre ellos (Salas, 2007).

3.3.2. Análisis del discurso escrito, un análisis de contenido por categorización

Frente a la ausencia de discursos orales que cubran todo el período de estudio, decidimos utilizar documentos escritos como fuente de información. Los textos escritos permiten efectuar un barrido de las representaciones que han tenido los productores de vivienda desde 1970 sobre la distribución residencial de la población.

Para el análisis de documentos, es necesario tener en cuenta que ningún texto puede existir aisladamente, éste necesita ser insertado en un contexto cultural determinado y en circunstancias específicas, de lo contrario carece de sentido. En otras palabras, un texto sólo puede ser parte de un discurso que prevé las condiciones de producción del texto, sus objetivos y el público al que está destinado: los discursos literarios y los no literarios requieren no sólo de dos modos distintos de ser escritos, sino que además están destinados a ser leídos de maneras diferentes.

El recurso a un método inductivo de análisis de contenido, en lugar de una técnica estadística, se hizo necesario ante la ausencia de la mayoría de estos documentos en medio magnético. En este caso aplicamos un análisis de contenido por categorización (Crang, 2005). El análisis temático por categorías parte de un pensamiento que puede ser definido como un procedimiento cognitivo que permite generar una clasificación de "objetos" a partir de sus propiedades comunes, teniendo en cuenta que su finalidad es la construcción de grupos diferentes y bien delimitados (Bardin, 2003a). Para el análisis, el investigador crea un cuadro categorial, el cual es un conjunto "*cohérent des catégories, et sous-catégories éventuelles, susceptible d'être appliqué sur des traces communicationnelles complexes, afin d'aboutir à des résultats fréquents utiles aux interprétations finales*"² (Bardin, 2003b :253).

El principio de este método es de clasificar los diferentes temas expresados por los interlocutores, para luego ordenarlos de manera normalizada dentro de un árbol de categorías temáticas, siguiendo una lógica empírica e iterativa con objetivos interpretativos. Según su importancia, cada categoría puede corresponder a un nivel diferente y estas pueden ser subcategorías de otras.

Las categorías son secciones o clases que reúnen una palabra o grupo de palabras, aquí llamadas "unidades de registro", bajo un título genérico, en razón de los caracteres comunes de estos elementos. El criterio de categorización depende de los objetivos del estudio.

Con este método, de igual manera como sucede con la estadística textual, la elección de las unidades de análisis (las "unidades de registro") es absoluta discreción del investigador. En nuestro caso, las unidades escogidas se elevan al nivel de tema ("unidad de registro") y de la frase (unidad de contexto). En vista del tamaño de nuestro corpus, preferimos no utilizar las palabras como "unidades de registro".

¹ "Informar de la organización de la organización interna de un discurso, más que para informar de las diferencias estadísticas entre los diversos textos de un corpus» (traducción propia).

² "coherente de categorías, y de eventuales sub-categorías, susceptibles de ser aplicadas a las marcas de comunicación complejas, con el fin de obtener resultados frecuencias útiles a las interpretaciones finales" (traducción propia).

En primer lugar, cada unidad de registro fue clasificada en una de las siete temáticas, que fueron nuestros ejes de análisis. Luego, las “unidades de registro” son reagrupadas en subcategorías que no fueron definidas de antemano, con el fin de capturar y dejar emerger las representaciones individuales. Así, cada unidad de registro puede formar una rama dentro de cada categoría del árbol.

Posteriormente, en cada tema secundario surgieron subtemas que fueron clasificados a partir del segundo nivel de categorización: el *lexical*, es decir, según un registro puramente lingüístico (Bardin, 2003a), el cual permitió contabilizar los subtemas para obtener datos frecuenciales y así tener una idea general de sus niveles de ocurrencia.

Nuestro objetivo principal no era realizar un desglose de frecuencias de puntos de vista, en la medida en que se buscaba más su diversidad que su representatividad. Se trató más bien de identificar la contabilidad de discursos que evidenciaban esquemas de pensamiento comunes que sirvieran para definir modelos de representación social sobre diferentes temas del espacio urbano relevantes para comprender la problemática de la segregación residencial.

Cada técnica de análisis tiene ventajas e inconvenientes que le son específicos. Podemos subrayar que el análisis manual de contenido por categorización ofrece la ventaja de trabajar con material de archivo, además que permite poner el acento en las semejanzas y diferencias que presentan las categorías analíticas. Sin embargo, tiene el inconveniente de los análisis cualitativos que constan de una cierta subjetividad.

Algunos de estos textos también fueron analizados con las herramientas de la estadística textual, como en el caso del POT y de los Planes Distritales de Desarrollo, ya que disponíamos de su transcripción en medio magnético y su tamaño dificultaba el análisis manual.

Conclusión

Las elecciones metodológicas hechas para esta investigación constituyen solo una solución posible entre muchas para abordar el fenómeno de la segregación desde una perspectiva del mercado de vivienda. Cada método tiene, sin duda, sus virtudes y debilidades, la complejidad de este tema demanda ser abordado desde múltiples puntos de vista.

Esta presentación sobre los alcances y los límites metodológicos de nuestra investigación (Cuadro 2.9) permite conocer la manera en que será abordada la problemática. Con el análisis cuantitativo de los datos estadísticos en diferentes momentos se podrá conocer la evolución los niveles de segregación a varias escalas espaciales, así como el comportamiento de los mercados inmobiliarios. Mientras que con el análisis cualitativo de los datos textuales de los discursos de los agentes productores de vivienda, se podrá indagar sobre las representaciones que elaboran y sus prácticas.

La articulación entre las representaciones de los individuos, con los datos censales a diferentes momentos y entre diferentes escalas espaciales, permite abrir nuevas pistas para la comprensión de la segregación en la ciudad y las articulaciones que se juegan entre los agentes formales e informales de la oferta de vivienda.

Una vez situada la aplicación de esta aproximación podemos pasar a los análisis. En el capítulo siguiente, se hace un diagnóstico del contexto social, económico, y político durante el período de referencia y se analiza al mismo tiempo el rol de estos factores dentro de la configuración socioespacial de la ciudad. El capítulo cuarto muestra los resultados de los análisis sobre la

segregación efectuados sobre los datos censales. En los dos últimos capítulos, se analizan las representaciones de los productores de vivienda. En el capítulo quinto se desglosan las categorías de discurso de los productores formales de vivienda alrededor de la segregación, con un análisis crítico sobre estos resultados, y se identifican los referentes espaciales con contenido social utilizados para describir la ciudad. Como resultado de los discursos encontrados en el capítulo quinto que afirman que las principales causas de la división socioespacial de la ciudad está en las políticas urbanas y de vivienda, y en las estrategias residenciales de los hogares en relación con la segregación, en el sexto capítulo, se identifican las representaciones de los productores de vivienda con respecto a estos dos aspectos, para confrontar sus prácticas con sus representaciones y con las prácticas de otros agentes que intervienen en la ciudad.

Capítulo 3. El contexto social, económico y político

Introducción

El problema de la vivienda está relacionado con múltiples factores. Tiene que ver con la tierra, con la distribución de los recursos al interior de la sociedad, con los modos de acceso a ella, con las acciones gubernamentales, pero también con las modalidades de su producción, pues como hemos visto estas pueden determinar los precios que condicionan las posibilidades de acceso a los diferentes grupos sociales.

En Bogotá, el mercado del suelo urbano se ha visto fuertemente afectado por las condiciones en las que se ha producido el proceso de desarrollo urbano en las cuatro últimas décadas. La expansión de la ciudad ha seguido patrones relativamente desordenados, con un desarrollo más bien ligado los comportamientos de los habitantes, a la dinámica de los hechos, que a los planes y programas locales.

A lo largo del periodo comprendido entre 1970 y 2004, Bogotá ha instaurado una normatividad sobre el mercado del suelo, relativamente avanzada. En el papel existen los instrumentos de gestión del suelo para la redistribución de la plusvalía, la expropiación de terrenos ociosos, la expropiación para uso colectivo por encima del privado; existen mecanismos de planificación territorial, etc., todo enmarcado dentro de un esquema institucional de democracia participativa y descentralización. En la práctica todo esto ha sido relativamente poco utilizado en beneficio de la sociedad entera.

La vivienda por su parte, históricamente ha sido el elemento por excelencia, utilizado por el Estado y el Distrito en las políticas sociales. La dimensión social asignada a la vivienda en todas las políticas parece quedar también en el papel; a pesar del énfasis que en todo el período se ha hecho en las políticas de vivienda y de sus evoluciones para tratar de llegar a los hogares más pobres, aun gran parte de la población se encuentra excluida de los mercados formales de vivienda. Parecería que en materia de vivienda, la realidad de las transformaciones ha sobrepasado a las instituciones y políticas, siempre en retraso frente a las necesidades del momento.

Los mercados del suelo y de la vivienda han constituido los envites de agentes públicos y privados en el desarrollo de la ciudad. En la producción de vivienda el sistema funciona como un engranaje, en el que todos los actores encuentran su lugar. Aunque no exista coordinación explícita entre ellos, sus comportamientos repercuten en los comportamientos de los otros. En el medio se encuentran las familias de escasos recursos que se ven limitadas a actuar con base en sus deseos y necesidades, para terminar actuando con base en las pocas alternativas que el mercado les ofrece.

El uso y el valor del suelo son cardinales en el problema de la segregación residencial. El acceso a la tierra determina, entre otros aspectos, el acceso a la vivienda, y a su vez, la localización de la vivienda determina las relaciones entre los individuos y su entorno, y determina también parte de su calidad de vida.

El propósito de este capítulo es examinar cómo las relaciones entre los mercados de suelo y de vivienda, las políticas de vivienda, los comportamientos de los agentes privados y públicos

interactúan en el proceso de desarrollo urbano. Su combinación puede generar cambios y mutaciones complejas en la ciudad: transformaciones en las estructuras urbanas, en la forma de vida de sus habitantes y en los patrones de organización del territorio.

Este capítulo está conformado por cuatro partes, que permiten comprender la importancia del mercado del suelo y de la vivienda en el problema habitacional de una ciudad como Bogotá. La primera parte comienza por una síntesis sobre la renta del suelo urbano, la cual resulta esencial dentro de una óptica segregativa. Siguiendo la misma línea, se abordan la importancia de la localización residencial para diferenciarse socialmente de los otros grupos. La disminución de los terrenos urbanizables, con su consecuente incidencia en el aumento de precios del suelo. Finalmente, se analiza cómo esta problemática del suelo se ve reflejada en la forma como la ciudad se ha expandido en un proceso de suburbanización; se enfatiza en la forma como se ha configurado la organización socioespacial de la población y las acciones que han seguido los productores de vivienda en dicho proceso.

La segunda parte considera las políticas de vivienda y su incidencia en el comportamiento del mercado inmobiliario. Dichas políticas se revelan generalmente insuficientes para solucionar el problema del déficit habitacional. Es así como se tratan tres temas específicos directamente relacionados con la impotencia del Estado para atender la demanda de vivienda. En primera instancia se hace un análisis, por periodos, del sistema de financiación de vivienda, piedra angular para que el sistema permita proveer de vivienda a la mayor cantidad posible de hogares; se reconocen sus aciertos y debilidades frente a una problemática urbana como la colombiana. Posteriormente, se aborda el problema de la exclusión de los hogares más pobres de los mercados formales de suelo y de vivienda, trayendo como consecuencia la urbanización clandestina, que ha sabido proveer de vivienda a miles de familias de escasos recursos pero a un costo social muy alto. Finalmente, para comprender mejor las tendencias del mercado de vivienda y las prácticas de los productores de vivienda, es necesario analizar el comportamiento del sector de la construcción, sector líder que ha incidido fuertemente en el resto de la economía Colombiana.

La tercera parte se hace un análisis de los documentos oficiales encontrados que hablan explícitamente de la existencia de la segregación residencial en la ciudad, se remarca la escasez de este tema en las políticas de la ciudad.

En último lugar, se aborda un tema de reciente incidencia. En esta parte, se trata de mostrar cómo una ciudad puede verse transformada por una perspectiva de continuidad de administraciones distritales, que con acciones específicas han modificado positivamente el comportamiento de los habitantes y en la infraestructura urbana de la ciudad. En un largo camino hacia la recuperación del civismo, del espacio público, y la movilidad con implantación de un nuevo sistema de transporte, la imagen de la ciudad es más positiva y la calidad de vida de sus habitantes ha mejorado. No obstante, se han generado nuevas desigualdades.

1. El mercado del suelo y sus mecanismos segregativos

Una reflexión sobre la producción de vivienda y su relación con la distribución de la población en el espacio en Bogotá lleva obligatoriamente a un análisis de los usos y valores del suelo urbano. El problema de la vivienda no se puede analizar desconectado del problema del suelo. Así mismo, para hacer una descripción del comportamiento de los precios de la tierra, se hace necesario referirse a la asociación entre valor y uso (Villamizar, 1981).

La tierra es un medio de producción (objeto y medio de trabajo, al mismo tiempo) que está por fuera del control del capital en cuanto tal. El suelo no es un bien producido, y por lo tanto la conceptualización de una curva de oferta a partir de una función de costos no es posible (Económica Consultores, 1998); de hecho, muchas de sus características particulares no son reproducibles. Pero además de no ser reproducible a voluntad, la tierra puede ser monopolizada, es decir apropiada individualmente (Jaramillo, 1994).

Existen dos teorías bajo las cuales pueden ser observados los usos del suelo en la ciudad y las fuerzas económicas que en ellos intervienen: la marxista y la neoclásica.

El valor y uso del suelo urbano de la teoría neoclásica parte de la ciudad monocéntrica, circular, con una estructura vial radial, con anillos de usos urbanos diferentes. Según el análisis, en lo que concierne al mercado residencial y la representación espacial del espacio, los neoclásicos los asimilan a un orden en círculos concéntricos homogéneos (Abramo, 1998) en donde los precios del suelo varían con la distancia al centro de manera inversa: a mayor distancia del centro el precio es menor. Todos los agentes urbanos (firmas y hogares) compiten por obtener una localización central si quieren menores costos de desplazamiento, a costa de mayores costos del suelo; o una localización distante del centro con un área mayor de ocupación a menores precios del suelo, con mayores costos de desplazamiento. Por su parte, las rentas del suelo aumentan con la cercanía al centro. En consecuencia, bajo la interpretación neoclásica, la segregación depende “*des caractéristiques intrinsèques des terrains liées à l’accessibilité et aux coûts de déplacements des individus*”¹ (Parias, 2001:67), más que de la connotación social asignada a los terrenos, como moveremos más adelante, en el caso de la teoría marxista.

Los agentes están dispuestos a pagar por diferentes localizaciones un precio diferencial descendiente a partir del centro. Esta disposición se puede expresar a través de una “función de oferta de renta”. Dichas funciones son convexas, lo que significa que entre más cercana es la tierra al centro se hace más cara y se intensifica el aprovechamiento del suelo.

Por otra parte, la teoría marxista del valor y uso de la tierra considera que el suelo urbano tiene dos tipos de articulaciones con la acumulación del sistema capitalista: una primaria, asociada al proceso productivo de la construcción que se encuentra conectada con los procesos de circulación y consumo; y otra secundaria (de la tierra urbana), tiene que ver con las ventajas que un terreno ofrece en comparación con otros para desarrollar ciertas actividades urbanas. Las rentas² de la tierra urbana son entonces clasificadas a partir de estas dos articulaciones.

Las *rentas urbanas primarias* presentan las siguientes variedades: a) la *renta absoluta urbana* es aquella que garantiza el nivel mínimo de renta del cambio del uso rural al uso urbano; constituye la base mínima sobre la cual se escalonan las demás rentas diferenciales en los lotes particulares, y es aplicable a todos los terrenos (Jaramillo, 1994); b) la *renta primaria diferencial tipo I* está asociada a las características (favorables o desfavorables) de los terrenos para ser construidos, es un mecanismo correlativo al papel que juega la fertilidad para la agricultura; c) la *renta primaria diferencial tipo II* que se relaciona con el mayor aprovechamiento del suelo, por medio de producciones más intensivas en capital (las producciones en altura) y convertirlas en ganancias extraordinarias.

Las *rentas secundarias* asociadas a los usos dados al espacio construido, tales como: a) la *renta diferencial de comercio* que está relacionada con los terrenos cuya localización garantiza a los comerciantes una mayor velocidad de rotación del capital comercial, lo que implica que puedan

¹ “De las características intrínsecas de los terrenos ligadas a la accesibilidad y a los costos de desplazamiento de los individuos” (Traducción propia).

² Para Marx, “la renta es una parte del excedente social, y más específicamente de la plusvalía, extraída por los capitalistas a los asalariados” (Jaramillo, 1994:17) .

disfrutar de una tasa de ganancia más alta; b) la *renta de monopolio de segregación* que está dada en función de la carga semántica de las diferentes localizaciones en la ciudad, es un gasto suntuario que permite hacer explícitas las diferencias sociales, “es uno de los usos del espacio construido más importantes desde el punto de vista cuantitativo y cualitativo en la ciudad contemporánea” (Jaramillo, 1994:161); esta renta es el mecanismo de exclusión de los otros grupos sociales a través de la connotación social asignada a los espacios, por la cual algunos agentes están dispuestos a pagar una especie de impuesto privado para hacer explícito su rango social (Parias, 2001); c) la *renta diferencial de vivienda* que está directamente relacionada con los valores de uso complementarios a la vivienda necesarios para la reproducción de la clase trabajadora, de esta forma para garantizar la subsistencia de los trabajadores ubicados en los peores emplazamientos es necesario que el capital se desprenda de una mayor porción de la plusvalía, que en las mejores ubicaciones para la clase obrera se convierte, por principio *leftover* de Ricardo, en renta; d) otras rentas como la *renta industrial diferencial y de monopolio* que se ejerce en las áreas de uso industrial, y causadas por las fuerzas del mercado, especialmente de monopolio.

Un mismo lote de terreno puede comprender simultáneamente varias rentas, tanto primarias como secundarias, pero solo la más elevada es la que se manifiesta en el mercado.

En este sistema de rentas, las actividades comerciales proveen mayor renta del suelo, y las de vivienda, comparadas con las comerciales, producen menor renta urbana. Las rentas de otros usos económicos producen rentas intermedias. Pero el mercado es complejo, y la incorporación de nuevos actores al mercado hace que las rentas generadas no sea apropiadas por solo por el propietario privado, sino por los múltiples agentes que intervienen (Clichevsky, 2000).

Según las dos teorías a primer nivel de abstracción, el precio no es más que la capitalización de una serie perpetua de rentas por un terreno. “El precio del suelo se explica como derivación de esta conceptualización. El precio de los terrenos se desprende de la existencia de la renta y no al contrario, como parecería suceder en una observación inicial” (Jaramillo, 1994:18).

En la concepción marxista, la dinámica de precios del suelo (valor presente de una serie perpetua de rentas) está sustentada en dos tipos de movimientos: estructurales y coyunturales. Los movimientos estructurales pueden ser generales y particulares, estos últimos afectan sólo a determinadas zonas en la ciudad, y pueden estar influidos por la acción estatal (obras públicas, regulación). Los movimientos coyunturales están sujetos a la variación macroeconómica y ciertas políticas de Estado.

Una vez especificados los tipos de renta de la tierra urbana, se puede comprender mejor la importancia del suelo en la problemática de la distribución de la población en el espacio. El suelo es uno de los factores que definen las formas particulares y diversas de producción de vivienda, las cuales dependen en gran parte de los objetivos y características de los productores de vivienda.

La exclusión de las clases menos favorecidas está relacionada, en buena medida, con la especulación que ejercen los propietarios de la tierra y los inversionistas. La producción de la vivienda no puede ser desligada del valor de la tierra, de su uso y de su rol como activo de inversión. Este comportamiento como un activo es un componente de su precio que lo vuelve especulativo.

A partir del concepto de renta urbana, podemos entrar a conocer la importancia que la localización de la vivienda tiene en una ciudad como Bogotá.

1.1. Valor del suelo urbano y localización de la población

Como vimos en la sección anterior, el precio y el uso de la tierra urbana dependen en buena medida de su localización en la ciudad. Hablando de la distribución residencial, esta localización tiene importancia, no solo en términos materiales y económicos, sino también ideológicos, culturales y sociales. La localización de un individuo en un sector de la ciudad puede determinar su capacidad de pago, su pertenencia a un grupo social o cultural determinado, su identidad, o su estatus, por ejemplo.

La localización de un grupo social en un determinado sector ejerce un efecto sobre el valor de los precios inmobiliarios. La movilidad residencial facilita este proceso: si las “élites”, por ejemplo, comienzan a instalarse en un antiguo barrio popular, estas empiezan a atraer a grupos similares y los precios de los inmuebles empiezan a aumentar (Lévy, 2003).

Para Abramo, el espacio residencial estaría definido no por la distancia con el centro, sino con respecto a las localizaciones relativas de los diversos “tipos” de hogares (Abramo, 1997; Abramo, 1998:40). Entonces, en las decisiones de localización de los hogares entran en juego con gran relevancia, lo que Schelling (1978) llama las externalidades positivas generadas por el vecindario, según la cuales los hogares son clasificados según sus recursos y buscan reagruparse entre sus similares.

En la configuración espacial de las ciudades, la segregación puede jugar el papel de mecanismo que permite evidenciar la localización en la escala social (Jaramillo, 1996). La localización de un individuo en una zona de la ciudad caracterizada por la ocupación de un grupo determinado, puede ser una forma de expresar su pertenencia a ese grupo (Jaramillo, 1989:404).

Este mecanismo de exclusión de los grupos de ingresos inferiores es el tipo de renta secundaria que analizamos en el punto anterior, llamado *renta de monopolio de segregación*. Ahora se puede comprender mejor, como actúa esta especie de impuesto privado que los grupos de mayores ingresos están dispuestos a pagar para ubicarse en los sectores de la ciudad más acreditados a nivel social.

Se puede hablar de una “renta del suelo” porque “la connotación socialmente positiva de ciertos espacios se desarrolla a través de un proceso colectivo que escapa a la acción de agentes individuales tomados en forma independiente (...). En éste, que es un proceso global, intervienen una gran cantidad de agentes y se desarrolla siguiendo sus propias reglas que nadie tiene más remedio que respetar.” (Jaramillo, 1989:404). No basta con que un solo individuo decida residir en determinado lugar que para él, resulte excluyente de los otros. Es la agregación de las decisiones de múltiples agentes lo que permite la existencia de esta renta; la externalidad positiva que genera el “efecto de aglomeración de los hogares del mismo tipo, de la que habla Abramo (1998:43).

Pero esta renta no se aplica solamente a los sectores ocupados por los grupos de más altos ingresos. Los otros grupos de ingresos inmediatamente inferiores utilizan el mismo dispositivo de exclusión, destinándolo a los grupos que se encuentran por debajo de ellos en su nivel de ingresos. De esta forma, la renta de segregación se aplica de forma diferenciada en todos los sectores de la ciudad; y excluyendo también en forma escalonada a los grupos con niveles de recursos más bajos.

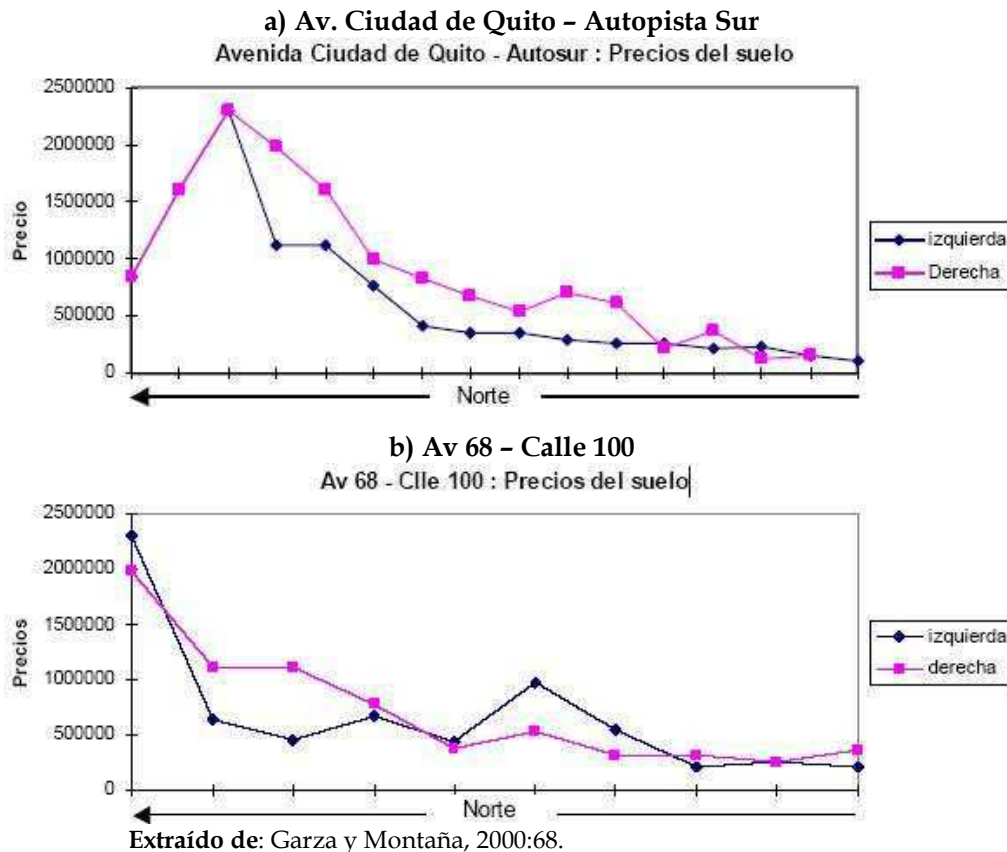
Cada segmento de la población posee sus propios elementos de selección de la localización de su residencia. La dinámica en cada momento de las preferencias de los grupos que constituyen una demanda solvente, sus posibilidades de pago y financiamiento inciden en el precio de la tierra (Clichevsky, 2000), los cuales, a su vez inciden igualmente las decisiones de localización de otros hogares. La “imitación” de los otros agentes del mercado se convierte también en una

práctica que sirve para la toma de decisiones de los hogares; así, con la anticipación e imitación de las decisiones de los otros individuos considerados como 'iguales', se genera una localización residencial convencional de los grupos sociales en la ciudad (Parias, 2001:95). Estas decisiones de localización van cambiando a lo largo del tiempo, según el desarrollo de las ciudades, y la composición de los grupos sociales.

Las diferencias de localización son beneficiadas por las políticas urbanas, económicas y sociales: por ejemplo, en las ciudades latinoamericanas, la prioridad dada al uso del automóvil particular facilitó la expansión espacial de las ciudades (Clichevsky, 2000). Es el caso de Bogotá, en donde las élites pudieron instalarse en la periferia norte de la ciudad gracias al aumento de la importación de automóviles con la liberación económica; pero también, gracias a la construcción de la red vial, que sin ser el objetivo de las autoridades distritales facilitó por un lado la expansión de la ciudad y por el otro la instalación de los grupos de mayores ingresos en lugares estratégicos a lo largo de los ejes que comunican las zonas residenciales y los municipios del norte con el centro de negocios de la ciudad (Lulle, Dureau, *et al.*, 2004).

Al respecto, en un estudio sobre los precios del suelo en la ciudad, Garza y Montaña (2000) encontraron que los mayores valores del suelo se presentan en el pericentro norte de la ciudad, una zona por la que cruzan o de la que parten grandes ejes viales de la ciudad (la Autopista Norte, la Avenida Ciudad de Quito, la Avenida 68 y la Avenida Boyacá). Comparando los precios de la tierra a lado y lado de estas vías en su recorrido, los autores comprueban el aumento de los precios a medida que avanzan de sur a norte (Figura 3.1).

Figura 3.1 - Precios del suelo urbano, a través de dos de las principales vías en Bogotá en 1995

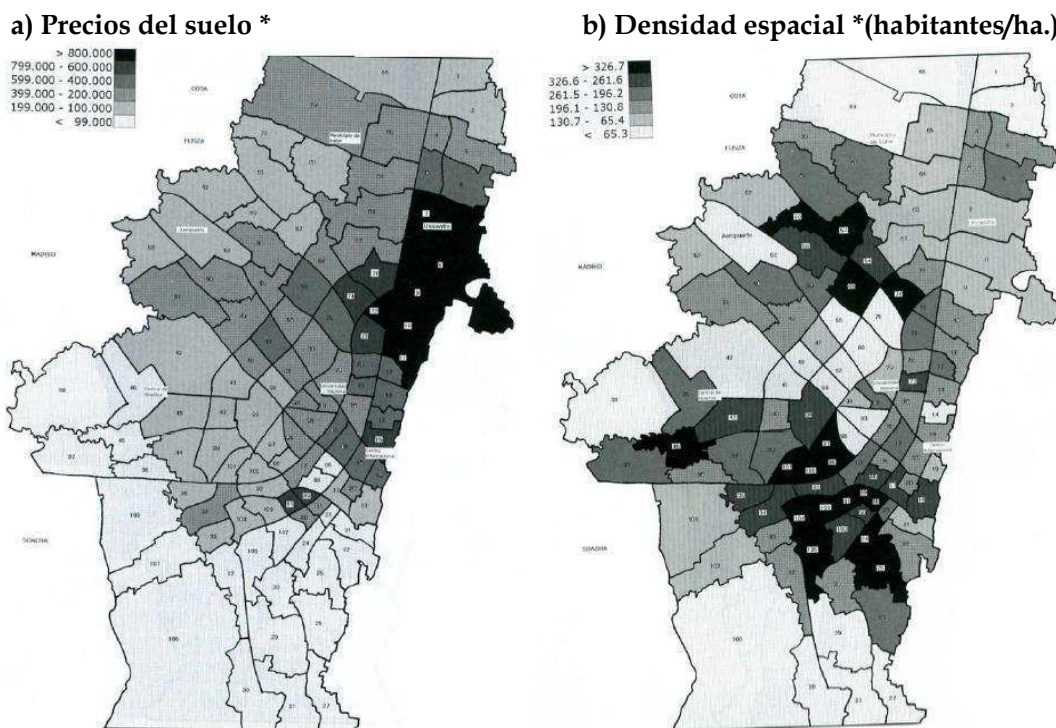


Ahora, si miramos la Figura 3.2 a) que es el mapa de la distribución de los precios del suelo en la ciudad en 1995, vemos que efectivamente es en el pericentro norte en donde se encuentran las

tierras de mayor valor desde el norte de la localidad de Chapinero y el sur de Usaquén. Los precios más bajos del suelo se encuentran en las áreas de la periferia sur de la ciudad (Garza, 2005). Y si se comparan estos resultados con el mapa de las densidades de la población (Figura 3.2 b), se ve que las áreas de mayores precios no coinciden con los de mayores densidades, resultados que van en la misma vía de los de Treffeisen (1992) quien en sus cálculos para 1973 y 1985, encontró lo mismo, indicando que este fenómeno no es reciente en la ciudad.

Estos resultados van en contrasentido con lo estipulado en el análisis económico convencional: “tal situación estaría de acuerdo con lo propuesto por Amato [1968], donde las decisiones de localización de las elites definen la estructura urbana de la ciudad en favor de sus propios intereses” (Garza & Montaña, 2000:74). En efecto, estos sectores de precios altos en una parte del corredor oriental de la Autopista Norte, ubicados en medio de zonas de actividades terciarias y comerciales, se caracterizan por tener una población de altos ingresos (Dureau, Lulle, *et al.*, 1998). Estos últimos autores también han demostrado, que “las prácticas residenciales de estos grupos de la población tienen una marcada influencia en el comportamiento de otros grupos sociales” (*Ibid*: 373). Entonces, hay razones para creer que se trata de un fenómeno en el que la localización de los grupos de mayores ingresos ayuda a determinar los precios del suelo. Esta valorización se logra a través de las representaciones simbólicas que ayudan a valorizar ciertas áreas en detrimento de otras (Capítulo 5), gracias a las externalidades positivas de vecindario que mencionamos precedentemente. En este fenómeno también entran a jugar elementos como el diseño arquitectural y el entorno: por ejemplo, en la parte oriental de las zonas con precios más altos, se encuentran los cerros orientales que cuentan con zonas verdes y permiten una vista general de la ciudad.

Figura 3.2 - Distribución espacial de los precios del suelo y de la densidad de la población en Bogotá D.C. en 1995



Extraído de: Garza, 2005:141-142. (*)Las divisiones espaciales corresponden a “108 zonas homogéneas en términos de transporte propuestas por la Agencia de Cooperación Internacional del Japón (JICA) en 1995” (Garza, 2005:138). Las densidades fueron calculadas en términos de habitantes por hectárea.

En otro estudio, realizado por Económica Consultores (1998), se encontró que la agrupación de los precios del suelo, entre áreas consolidadas y no consolidadas, es más apropiada para su análisis que la agrupación por usos, pues las tasas de crecimiento de los precios muestran que estos responden en mayor medida a la zona de la ciudad que al uso del suelo. En otras palabras, la evolución de los precios del suelo responde en mayor medida a la zona de ciudad que al uso del suelo.

Bajo este esquema, se podría deducir que los grupos de mayores ingresos en Bogotá siguen lógicas que responden a la accesibilidad como una de las prioridades para la localización residencial (Dureau, Lulle, *et al.*, 1998). Por tratarse de localizaciones con las mejores accesibilidades (bien dotadas por las principales vías que comunican con el centro), las rentas de la tierra y de la vivienda son más altas; en consecuencia, solo los hogares con mayores ingresos pueden pagar la vivienda en estas localizaciones (Garza & Montaña, 2000).

Con la movilidad residencial de la población, se producen de manera paralela, cambios en el valor de la tierra, manifestados en la desvalorización de las áreas abandonadas por la población y revalorización de aquellas áreas más codiciadas, o se da una revalorización en sectores centrales estratégicamente situados (Pérez Preciado, 2003).

El Estado y la administración distrital también han jugado un papel importante a través de la formulación de la normatividad urbanística para la aplicación de la participación en plusvalías con alta incidencia en los precios de la tierra, de la distribución de los usos del suelo, de la limitación en aumentos de densidades en determinados sectores. Así mismo, su actitud frente a la urbanización ilegal, permisiva en los terrenos menos explotables y de poco interés comercial y represiva en los terrenos codiciados por grandes urbanizadores o agentes de la clase política con intereses comerciales o burocráticos, favoreció una distribución particular de la población, tema sobre el que volveremos más adelante.

También han sido relevantes las inversiones estatales que alientan el uso de uno u otro espacio (Clichevsky, 2000), a partir de las operaciones de renovación urbana, recuperación del espacio público, creación de los ejes viales, o líneas de transporte, privilegiando ciertos sectores en detrimento de otros. Un ejemplo en Bogotá podría ser lo ocurrido con la implantación de las troncales de Transmilenio sobre la valorización diferencial de ciertos espacios de la ciudad; sin embargo, los resultados contradictorios al respecto no permiten aun afirmar con certeza sus verdaderas consecuencias en el mercado del suelo. Volveremos sobre este aspecto en la última sección de este capítulo.

Bajo este principio, los grupos populares se enfrentan a la imposibilidad de obtener lotes de fácil accesibilidad. Esta restricción opera en la producción de vivienda, pues las presiones del mercado sobre los terrenos son más fuertes con los programas de dotación de tierras para la urbanización de vivienda de interés social. La demanda de terrenos habitables es en parte determinada por las políticas del gobierno que canalizan los recursos financieros disponibles según los niveles socio-económicos y hacia sectores urbanos específicos (Giraldo & González, 1988). Según los datos de la Lonja de Bogotá (2005), el precio del suelo dentro del perímetro de servicios de la ciudad creció un 100% real entre los años 1960 y 1995. Este proceso ha generado, el desplazamiento de la población más pobre hacia las periferias informales o los municipios vecinos, en los cuales la urbanización informal es cada vez más representativa.

Estas fuerzas segregativas del suelo, sumadas a las fuerzas del mercado residencial, han favorecido la localización de los asentamientos más pobres fuera del perímetro urbano, hacia los cerros en áreas desabastecidas, sin servicios de infraestructura urbana y que tampoco pueden ser provistas fácilmente en forma particular.

El crecimiento de la ciudad, que comenzó con un patrón expansivo y desordenado, bajo un esquema de rigidez en el mercado de suelo ha generado una escasez de este recurso, lo cual se

convierte en un obstáculo principalmente para la construcción de vivienda de interés social, como veremos en la siguiente sección.

1.2. El suelo urbano en Bogotá, un bien que comienza a escasear

En Bogotá, el aumento de la demanda de vivienda, sumada a las restricciones de expansión del perímetro de servicios, ha generado una reducción de la tierra urbanizable, que ha contribuido a un aumento en sus precios.

Hasta comienzos de la década de 1970, la expansión espacial de Bogotá se efectúa en terrenos relativamente adecuados para urbanizar, es decir, terrenos secos, fuera de zonas en riesgos y fáciles de dotar con servicios. Con el crecimiento liderado por el libre juego del mercado en los extremos de la ciudad, esos suelos comenzaron a agotarse en zonas con pocas reservas de tierra urbanizable, ubicadas principalmente al sur y sur-oriente. Mientras tanto, en el norte y en el occidente de la ciudad se encontraban todavía terrenos urbanos apropiados.

La concentración de terrenos vacíos aptos para urbanizar al interior de Bogotá también favoreció su crecimiento en forma irregular y con la ocupación de tierras más lejanas. Estas lógicas especulativas, que han sido características de la mayoría de ciudades latinoamericanas, se practicaban bajo el principio de la reserva de espacios intermedios de tierra para “engorde” o como medio de inversión por parte de los propietarios (Clichevsky, 2000), para favorecerse de manera individual con el aumento del precio del suelo, por la presión del aumento de la demanda, originado por el crecimiento de la población.

Las demandas por terrenos se traducen en especulación inmediata por parte de los propietarios y el encarecimiento resultante actúa como factor adicional de la segregación en la medida que los únicos terrenos accesibles para los sectores de menores recursos están en las zonas periféricas.

Según datos del POT de Bogotá (Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, 2000a), citados por Lulle, Dureau, *et al.*, (2004:282), el perímetro urbano de la ciudad en 1964 era de 14 616 hectáreas y sólo un 54% estaba ocupado, facilitando la expansión espacial de la ciudad hasta 1980.

Con la expansión y la urbanización de baja densidad a lo largo de 20 años, hacia 1985 la ciudad ya ocupaba el 85% de área urbanizable: para dicho año la disponibilidad de suelo por habitante se redujo a 57,5 m². La tasa del suelo disponible evolucionó más lentamente que la demanda, aun cuando el Acuerdo 7 de 1979 había aumentado el área del perímetro a 24 800 hectáreas (Lulle, Dureau, *et al.* 2004; Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, 2000a).

El área bruta disponible para la urbanización descendió de 6 700 hectáreas en 1964 a 3 615 en 1985, desde entonces la oferta de suelo urbano es cada vez más rígida. En 1999 quedaban 2 618 hectáreas netas urbanizables dentro del perímetro urbano (Cuadro 3.1) (Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, 2000a).

Las modificaciones en los usos de las tierras, como consecuencia de las acciones de los agentes del sector inmobiliario también han producido trastornos en la explotación de la tierra y en sus formas de uso. La incorporación de tierras a la ciudad se ha efectuado principalmente a través de desarrollos ilegales en las zonas periféricas de uso periurbano: este tipo de ocupación representa al menos un 40% del área total de la ciudad. Dentro del mercado informal, han sido incorporadas grandes áreas de vocación agrícola que se encontraban por fuera del perímetro de servicios (Clichevsky, 2000), hasta llegar a expandirse hacia terrenos cada vez menos explotables y de difícil acceso.

La extensión física alcanzada por la ciudad ha aumentado considerablemente la distancia y el tiempo de desplazamiento, lo cual ha reducido de manera espontánea la expansión de la ciudad. Esto sumado a los obstáculos físicos que rodean la ciudad que comienzan a actuar como limitantes a dicha expansión (Jaramillo, 1994; Dureau, Lulle, *et al.*, 1998). Por el occidente se encuentra el río Bogotá rodeado de zonas inundables, en el oriente y en el sur-oriente los terrenos montañosos hacen cada vez más difícil la urbanización y en el norte se encuentran terrenos de valor ambiental que durante la formulación del POT generaron grandes polémicas entre ambientalistas y la administración distrital sobre la posibilidad de su utilización como terrenos de expansión¹.

Cuadro 3.1 - Áreas de suelos urbanos y de expansión en Bogotá D.C. a 1999

Perímetro Acuerdo 6 de 1990	Hectáreas	%
Área Total del Perímetro	28 153	100,0%
Desarrollado	24 579	87,3%
Protegido	956	3,4%
Total área libre no desarrollada	2 618	9,3%
Área incorporada al perímetro		
Área total incorporada al nuevo perímetro	8 079	100,0%
Incorporado desarrollado	5 531	68,5%
Protegido	1 813	22,4%
Área libre entre perímetro nuevo y Ac. 6/90	735	9,1%
Nuevo perímetro POT		
Nuevo perímetro	36 232	100,0%
Desarrollado	30 110	83,1%
Protegido	2 769	7,6%
Total área libre no desarrollada	3 353	9,3%
Expansión		
Total expansión	8 410	100,0%
Desarrollado	966	11,5%
Protegido	1 840	21,9%
Total área libre no desarrollada	5 604	66,6%
Total suelos urbano y de expansión		
Total suelos urbano y de expansión	44 642	100,0%
Desarrollado	30 110	67,4%
Protegido	4 609	10,3%
Total área libre no desarrollada	8 957	20,1%

Fuente: Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, 2000a:65.

Con miras a justificar la necesidad de dicha zona de expansión norte propuesta por el POT en el año 2000, los cálculos del DAPD muestran que "si se incrementa en 2000 hectáreas el área disponible para urbanización en Bogotá, los precios del suelo bajarían en un 32 por ciento, permitiendo una localización más eficiente de la población" (DAPD, 2003a:83).

Sin embargo, no es seguro que un aumento de la tierra urbanizable genere una reducción en los precios: históricamente las decisiones administrativas sobre el cambio de uso del suelo, cuando este pasa de rural a urbano, han generado acciones especulativas con aumentos importantes del precio de las tierras implicadas. Como veremos más adelante, la tendencia de los precios reales

¹ La zona de expansión al norte, se trata de una zona bruta territorial de 4 869 ha., que generó múltiples polémicas, puesto que es una zona que alberga áreas de protección ambiental. Para una visión detallada de las distintas posiciones sobre el tema, ver Ardila (2003).

de suelo es creciente de 1970 a 2004, aun a pesar de la brusca caída de los precios que vivió el sector con la última crisis económica vivida en el país. Además como ya explicamos, los valores de los precios del suelo, muestran que las zonas de mayor densidad en la ciudad no son las que tienen los precios más altos y esta parece ser una tendencia histórica en la ciudad (Treffeisen, 1992) (Figura 3.2). Mientras que las zonas de mayor valor tienen densidades relativamente bajas, los mayores valores del suelo no coinciden con mayor intensidad en su uso (Garza & Montaña, 2000). Esta es una característica que no es particular de Bogotá; en general, según Clichevsky (2000) la ocupación del suelo urbano legal en la mayoría de los países de América Latina y el Caribe se halla caracterizada por una baja densidad.

Uno de los factores que actualmente tiene más incidencia en la restricción de oferta de tierras, tanto en el norte como en el occidente, son los cultivos de flores que se han convertido en una barrera aun más infranqueable que limita la expansión (Foto 3.1).

Foto 3.1 - Invernaderos de cultivos de flores a proximidad de los límites de Bogotá D.C.

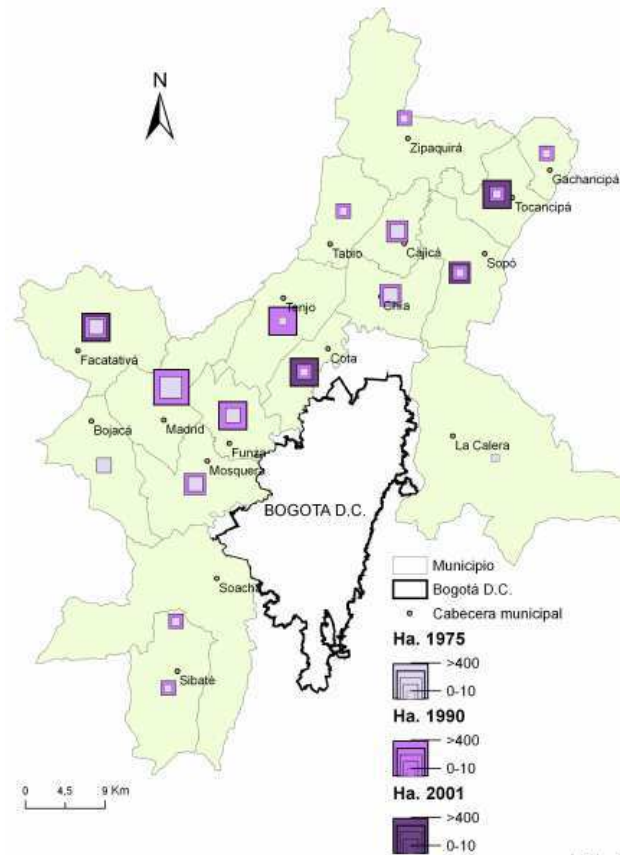


Las zonas residenciales del norte y del occidente de la ciudad que colindan con los invernaderos de los cultivos de flores. **Fuente:** Google Earth, 2007.

Según Clichevsky (2000), en la época de la industrialización en América Latina (en las décadas de 1930 a 1960, según los países), el uso del suelo industrial competía con el residencial de bajos ingresos. Actualmente en Bogotá, la expansión del suelo urbano compete con el suelo rural de explotación agrícola que rodea los límites urbanos del Distrito y de los municipios de la Sabana con los cultivos de flores (Figura 3.3). En los años 1990 la apertura económica en el país generó una diversificación en las exportaciones que favoreció el acelerado desarrollo de los cultivos de flores para la exportación en la Sabana de Bogotá. Estos cultivos, que en un principio favorecieron la expansión metropolitana desordenada atrayendo mano de obra no calificada que llegó a vivir a los municipios, actualmente actúan como reguladores de los precios del suelo en los límites de la ciudad. Como se trata de una actividad que reporta altos rendimientos, los urbanizadores informales no pueden comprar o apropiarse esos terrenos; ni siquiera los agentes formales logran competir con los precios, ni con la rentabilidad de estos suelos rurales (Cuervo, 1999). Según la Asociación Colombiana de Floricultores (Asocolflores) para diciembre de 2006 existían 7 266 hectáreas destinadas al cultivo de flores en el país, de las cuales el 79% se encontraban concentradas en la Sabana de Bogotá, un 17% en Antioquia y el 4% restante en otros departamentos como el Valle, el Cauca o en el eje cafetero. El sector genera un total de 98 641 empleos directos y 83 533 empleos indirectos, de ellos el 60% son mujeres empeladas; y los niveles de exportaciones muestran que se trata de un sector en expansión, pues estas

pasaron de cerca de 681 millones de dólares en 2003 a más de 960 millones de dólares en 2006 (Asocolflores, 2006).

Figura 3.3 – Evolución de los cultivos de flores en la Sabana de Bogotá 1975, 1990 y 2001



Base cartográfica: Dureau, Pissot, 1996 Realización: A. Salas, 2008
Fuente: 1975 y 1990: Misión Bogotá Siglo XXI, s.f. 2001: Estadísticas de Cundinamarca 1998-2000.

La restricción para acceder a la tierra ha operado sobre los programas de vivienda de interés social. El documento técnico de revisión del POT (Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, 2003:193) concluye, que existe una brecha entre la demanda acelerada de suelo y de vivienda social y las posibilidades reales de generación de nuevo suelo urbano en el Distrito. Las zonas de expansión no alcanzan a cubrir el 30% de las expectativas. Se plantea la renovación urbana como una alternativa posible para la generación de oferta de programas habitacionales, al mismo tiempo que contribuye con la densificación. Esta restricción de suelo en el Distrito ha llevado a un aumento de la producción de vivienda de interés social en los municipios de la periferia metropolitana.

La carencia de oferta de terrenos urbanizables adecuados es causante de situaciones de hacinamiento y/o déficit habitacional, y ha impulsado la creación de asentamientos subnormales en zonas cada vez más alejadas de los centros de empleos y servicios, en terrenos de costosa adecuación del Distrito (Giraldo & González, 1988), y más allá de sus límites ha generado el aumento de la informalidad en las tierras de los municipios periféricos.

1.3. La organización socio-espacial de la ciudad: crecimiento y metropolización con matices segregativos

En Colombia, al contrario de lo ocurrido en el resto de América Latina, en el siglo XX no se vivió un proceso de primacía macrocefálica, sino que el proceso de concentración urbana se canalizó en cuatro ciudades (Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali) (Gouëset, 1998). A partir de la segunda mitad del siglo XX, este proceso empieza a transformarse, y Bogotá comienza a adquirir mayor primacía. No obstante, los niveles de población y de concentración industrial y comercial de las otras tres ciudades siguen siendo altos, en comparación con las ciudades secundarias de los otros países latinoamericanos.

A partir de la década de 1930 la forma continua y compacta de Bogotá comienza a cambiar por una expansión lineal siguiendo un eje norte-sur (Dureau & Lulle, 1999). Desde 1959 hasta 1970, la ciudad triplica su superficie urbana (Cuadro 3.2). Poco a poco, el crecimiento sigue el patrón de los ejes viales en diversas direcciones, de una forma dispersa, con terrenos intermedios desocupados y a un ritmo acelerado. De la ciudad compacta se pasa a un conglomerado discontinuo y disperso en las zonas rurales adyacentes (Cuervo, Dureau, *et al.*, 2000).

La expansión entre los años 1960, está marcada por los ejes viales, como consecuencia del aumento en el uso del automóvil como medio de transporte. Sin embargo, son solo los grupos de ingresos altos quienes pueden beneficiarse del uso particular del automóvil, los demás grupos se ven supeditados a las líneas de transporte colectivo establecidas por empresas privadas (Molina, 1979). Los grupos de ingresos altos se ubican en nuevos barrios por fuera del casco urbano tradicional y en discontinuidad física con él (Jaramillo, 1994). Los grupos de bajos ingresos que se ven imposibilitados a pagar los precios de la tierra de propiedad privada recurren con frecuencia a la autoconstrucción en los terrenos alejados. La ocupación incontrolada de terrenos acentúa dicho crecimiento disperso de la ciudad que deja extensiones de tierra vacías, entre espacios de especulación residencial. La configuración socio-espacial diferencial de la ciudad comienza a dibujarse, pues los nuevos barrios muestran claras dicotomías: en aquella época se habla de “barrios residenciales”, aquellos destinados a los grupos de ingresos altos, y “barrios obreros” para los grupos populares (Cuervo & Jaramillo, 1998).

Cuadro 3.2 - Crecimiento de Bogotá 1938-2005

Período	Población urbana	Área urbanizada (ha.)	Densidad (Hab/ha)
1938	330 000	2 514	131
1958	1 130 000	8 084	140
1964	1 661 935	14 605	114
1973	2 845 361	30 423	94
1985	4 227 706	33 149	127
1993	5 469 105	37 847	145
2005	6 763 325		

Fuente: 1938-1993: Dureau, Barbary, *et al.*, 2004. 2005: (DANE, 2008), Censo 2005 (datos para la cabecera municipal).

En la década de 1960, los municipios más cercanos a Bogotá comienzan a recibir migrantes de las zonas rurales y ya muestran tasas de crecimiento por encima del promedio nacional. Según Mertins, se empieza a delinear el “primer anillo metropolitano” pues los municipios se encuentran en el suroeste, oeste, noroeste y norte (Soacha, Mosquera, Funza, Cota, Chía), y en parte también La Calera, al noreste. Entre 1964 y 1973 se presenta una masiva y progresiva migración del campo a la ciudad, y el proceso de suburbanización se hace manifiesto, aun cuando dentro del perímetro urbano del Distrito, todavía existen terrenos suficientes para

afrontar el crecimiento espacial, sobre todo en el suroeste, oeste y norte (Mertins, 1998). En este contexto aparecen los productores informales de vivienda, los cuales ingresan fácilmente en el mercado por el rápido crecimiento de la ciudad.

Para Jaramillo, es en la década de 1960 en que “la segregación socioespacial va a adquirir una neta bipolaridad (que era muy indecisa en el período anterior)” (Jaramillo, 1994:310). De esta manera las zonas ubicadas al norte son ocupadas por los estratos altos, mientras que el resto quedan para los otros grupos, especialmente los sectores del sur son ocupados por los estratos más pobres. El esquema centro/periferia de la distribución de los grupos sociales en el espacio bogotano es reemplazado por una organización norte/sur de la segregación (Dureau, 2000a).

Hacia principios de la década de 1970, comienzan a ocuparse los terrenos intermedios vacíos y se reduce la forma tentacular de la ciudad (Figura 3.4). En esa década, especialmente desde sus finales, y a comienzos de los 80 el proceso de metropolización en la región de Bogotá se instaura. La población que migra a los municipios aledaños proviene de tres orígenes diferentes: desde Bogotá; desde otros municipios del departamento de Cundinamarca así como de otros departamentos, principalmente de Boyacá; y desde las zonas rurales hacia las cabeceras municipales (Mertins, 1998).

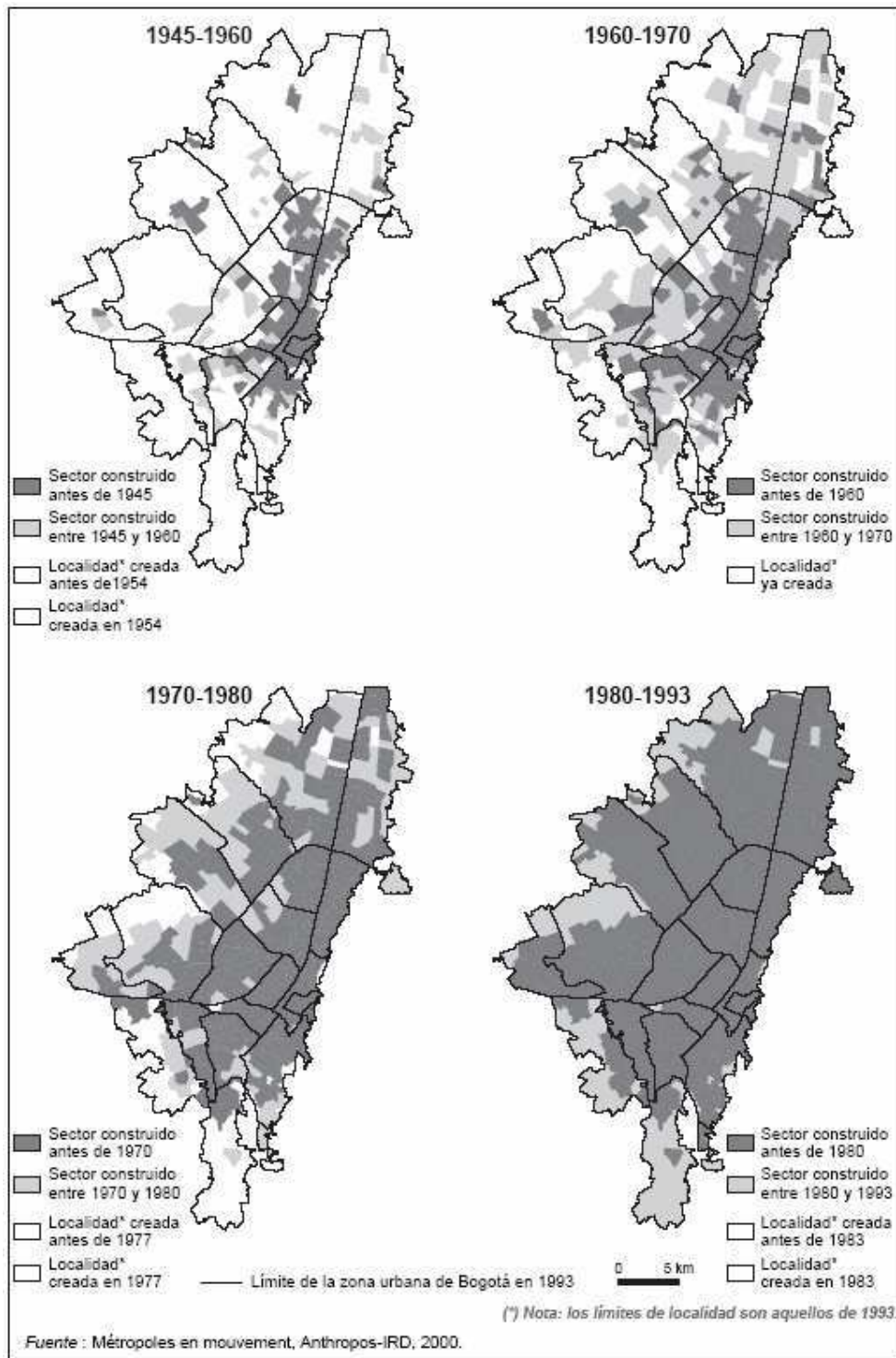
La población que parte de Bogotá para instalarse en los municipios de la periferia metropolitana, presentan tres direcciones principales con un claro reflejo del modelo de distribución socioespacial que ha seguido el Distrito en su expansión (Cuervo, 1999; Dureau, 2000a). En el norte y nororiente predomina la población de ingresos altos y medio-altos, que parte de Bogotá buscando mejores condiciones de vida y calidad en el medio ambiente. En municipios tales como Cota, Tenjo, Chía, Cajicá, Sopó, La Calera un patrón sobresaliente en las zonas rurales es la discontinuidad espacial, con poca densidad, y un alto consumo de espacio. En el corredor noroccidental (Mosquera, Madrid, Facatativá) prevalecen las familias de ingresos medio y medio bajo que llegan de otras regiones, más recientemente que parten de Bogotá. Aquí influye la buena accesibilidad de Bogotá por un eje principal así como los precios más económicos de los lotes para la construcción de viviendas (Mertins, 1998). Mientras que los hogares de estratos medio-bajo a bajo-bajo predominan en el corredor suroccidental (sobre todo en Soacha, y algo menos en Sibaté). Soacha cuenta con un alto porcentaje de familias de bajos ingresos que habitan en viviendas construidas informalmente.

A mediados de los años 1980, el proceso de suburbanización continúa y se extiende aun más, aun que en forma más atenuada. La ciudad sobrepasa sus fronteras administrativas y la estructura metropolitana toma forma de pulpo (Cuervo, 1999). Su extensión ya no es continua hacia los municipios inmediatamente colindantes, ahora, se produce a través de ejes de interconexión regional. La mayoría de las zonas rurales siguen perdiendo su población, la cual predominantemente emigra hacia las cabeceras municipales.

Con el aumento de las distancias a recorrer a medida que se expande la ciudad, lo que implica un aumento de los tiempos y el deterioro de las condiciones de desplazamiento cotidiano, se observa un retorno de una parte de los hogares de ingresos altos hacia localizaciones que en otra época habían abandonado. Más cercanas al centro, y bien de aprovisionadas en ejes viales, estas ubicaciones les permiten acercarse de sus lugares de trabajo (Dureau, Lulle, *et al.*, 1998; Dureau, 2000b).

Igualmente, la fractura en el sistema de financiación de vivienda y la temporal saturación del mercado en los estratos altos, produjo un aumento de la producción formal de vivienda hacia las localidades periféricas y en municipios como Soacha y Mosquera, desarrollando lotes con servicios y programas de vivienda para familias de estratos medios y bajos (Misión Bogotá Siglo XXI, 1993). Estos procesos se ven favorecidos por los cambios en los hábitos residenciales de los grupos de ingresos altos y medios.

Figura 3.4 - Expansión espacial de Bogotá (1945-1993)



Concepción y realización : O. Pissoat, F. Dureau, R. Montezuma, T. Lulle

Extraído de: Dureau, Barbary, *et al.*, 2007:359.

El sentimiento de inseguridad promueve la aparición de conjuntos residenciales cerrados y la producción de inmuebles de propiedad colectiva, que a su vez, abren nuevas posibilidades de proximidad entre diversos grupos sociales, mostrando situaciones de segregación a nivel micro

local. Esto no significa que el proceso segregativo tradicional existente en Bogotá se replantee, es más bien prueba de una diversificación de las escalas espaciales de la segregación (Dureau, 2000a).

Estos procesos producen un cambio importante en los tipos de construcciones residenciales: los multifamiliares se multiplican, y con ellos se densifican tanto la periferia como las zonas de estratos más altos. Así, mientras en las zonas populares se construyen multifamiliares en conjuntos cerrados, en la zona norte el proceso implica la destrucción de las antiguas viviendas unifamiliares construidas en grandes lotes, las cuales son reemplazadas por edificios en altura, o multifamiliares con vigilancia privada, alterando la estructura de la ciudad.

A partir de los años 1990, la instalación de los grupos de estratos medios y altos en los sectores cercanos del centro, principalmente en las localidades de Chapinero y Usaquén conlleva una densificación del corredor centro-norte. Se presenta una urbanización en barrios de estratos medio-alto de esta zona, que no fue acompañada “por la adecuación de las redes de infraestructura, los espacios públicos y los equipamientos, densidades 10 o 20 veces superiores y nuevos usos comerciales y de servicios fueron soportados por el espacio urbano preexistente” (Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, 2000a).

La administración distrital toma conciencia de la importancia de la construcción de vivienda con sentido urbanístico. La población demanda proyectos habitacionales con más y mejores espacios públicos y servicios. Desarrollos urbanísticos tipo “ciudadela” cobran importancia, como Ciudad Salitre en el pericentro occidental para estratos medios a altos, o Colsubsidio en el eje vial del occidente que comunica a Bogotá con Medellín, para grupos de ingresos medios a bajos. Son proyectos que han redensificado la ciudad llenando grandes extensiones intermediarias de terrenos, con dotaciones apropiadas en servicios. Así mismo, la incursión en el mercado de Metrovivienda¹, sobre la cual hablaremos más adelante, ha dado la posibilidad de demostrar que se puede construir vivienda de interés social con espacios públicos con calidad.

Al mismo tiempo que la ciudad se compacta y densifica, los desarrollos informales crean una constelación de nuevos asentamientos alejados de la periferia, que repiten individualmente los procesos de colonización de los primeros barrios. La población desplazada que llega a diario a Bogotá como consecuencia de la violencia en el campo, se convierte en la nueva clientela potencial para los urbanizadores piratas. Aunque el gobierno ha instaurado disposiciones de emergencia, como la asignación de subsidios para la compra de vivienda usada para atender las necesidades habitacionales de esta población, estas medidas resultan escasas frente a la demanda creciente. A estos se suman las madres cabeza de familia, en continuo aumento, que carecen de apoyo suficiente para proveerse una vivienda dentro del mercado formal.

Las relaciones vivienda-trabajo entre el Distrito y los municipios del área metropolitana se intensifican. Con el aumento de los precios del suelo en Bogotá, buena parte de los hogares de estratos medios y bajos siguen instalándose en los municipios de los corredores sur y occidental. Incluso, proyectos de vivienda de interés social destinados a la población del Distrito se construyen ahora en estos municipios.

La localización de las familias según sus recursos en los municipios del norte, occidente y sur de la capital, tienen que ver con los precios del suelo y de la vivienda en los mismos, que son más bajos que los de la Capital, pero que responden a la prolongación de comportamiento de los

¹ Metrovivienda: entidad que funciona como un banco de tierras, cuyo objetivo es ofrecer terrenos urbanizados para la construcción de vivienda de interés prioritario (VIP), la cual tiene el nivel más bajo de precio en el mercado (hasta 50 salarios mínimos legales mensuales (smlm)) y está destinada a las familias de más bajos recursos.

precios de los suelos del Distrito. Son pocos los datos que se encuentran sobre el valor del suelo y de la vivienda en los municipios de la periferia metropolitana. Según el estudio de la Lonja de Bogotá (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 2002a), de seis municipios del norte y occidente (Cajicá, Chía, Funza, Madrid y Mosquera), Mosquera es el municipio que presenta los valores de suelo urbano residencial más bajos, mientras que el municipio de Chía cuenta con la tierra urbana más costosa en el año 2002 (Cuadro 3.3). Los precios de Soacha de dicho estudio no son comparables con los de los otros municipios, pues se calcularon con una metodología diferente, pero son comparables con los del Distrito. En el año 2002 equivalen al índice promedio de las áreas populares periféricas calculado por la Lonja (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 2002b). Se encuentran datos desde 1990 y vemos que después de un aumento duradero del precio del suelo hasta el año 1997 (de 75 hasta 137, según el índice de valor real del suelo), en 1998 cae de manera continua, como de hecho sucede en todas las áreas residenciales de Bogotá; solo entre 2004 y 2005 empieza a mostrar una recuperación (de 103 a 104) (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 2005).

Cuadro 3.3 - Número de zonas residenciales por municipio según su valor comercial en 2002

Valores (en pesos \$)	Cajicá	Chía	Funza	Madrid	Mosquera	Total
10 000					1	1
15 000				2		2
18 000	1					1
20 000	1	3		2	1	7
23 000			3			3
25 000			1		1	2
30 000			4	2	2	8
35 000	1	1	6			8
40 000		1		3		4
42 000	2					2
45 000				7		7
48 000	1					1
50 000		9	5			14
53 000	1					1
55 000		9				9
60 000		4			1	5
Total	7	24	22	16	6	75

Fuente: Lonja de Bogotá, 2002a.

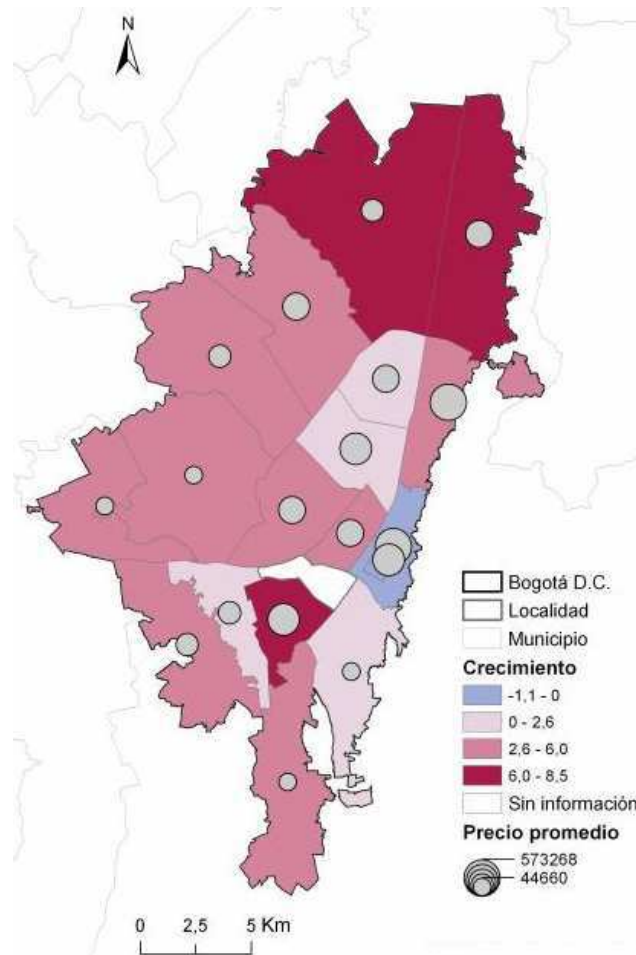
En lo que respecta al interior de la ciudad, en la Figura 3.5 vemos que los precios promedio del suelo entre 1960 y 1995 de las localidades centrales, consolidadas desde los años 1960 presentan un crecimiento anual negativo. Otras localidades consolidadas como Teusaquillo y Barrios Unidos muestran tasas también bajas aun que no negativas. Al contrario, las localidades que han tenido un alto grado de urbanización durante el período, presentan altas tasas de crecimiento de los precios del suelo, siendo las más importantes las de Usaquén, Rafael Uribe, Suba, Engativá, Usme, Fontibón y Kennedy. La localidad de Chapinero, presenta una tasa dinámica a pesar de ser también una zona consolidada desde la década de 1960, pero las intervenciones urbanas en renovación y densificación han facilitado un comportamiento diferente al del centro histórico de la ciudad (Económica Consultores, 1998).

En la actualidad existen factores que han mitigado los efectos de la congestión y estimulan la expansión suburbana: las mejores condiciones de mantenimiento vial urbano, la ampliación de algunas vías tanto distritales como nacionales que atraviesan la ciudad, los controles a la

circulación vehicular como el “pico y placa”¹ para taxis, buses, busetas y vehículos particulares, la puesta en marcha del Transmilenio y las expectativas de la avenida longitudinal de occidente (ALO). No obstante, otras razones también desestimulan la movilidad residencial hacia la zona suburbana: el aumento en la calidad del espacio público ha incentivado los deseos de quedarse en el Distrito (Cuervo, 2003).

Todo este proceso de expansión y metropolización de Bogotá no se hubiera desarrollado de la forma como lo hizo si las políticas de vivienda y el comportamiento de los mercados financiero e inmobiliario no hubieran presentado las tendencias que explicaremos a continuación.

Figura 3.5 - Evolución del precio del suelo por m² en Bogotá D.C. por localidad entre 1960 y 1995 (pesos constantes de 1997)



Base cartográfica: Dureau, Pissot, 1996 Realización: A. Salas, 2008

Fuente: Económica Consultores, 1998.

¹ Medida de restricción adoptada por la administración distrital que busca reducir la congestión vehicular, según la cual los vehículos particulares no pueden circular dos días a la semana en las horas de mayor tráfico vial (horas pico), en función del último número de la placa de inmatriculación del vehículo; la restricción para los vehículos de transporte público es de aproximadamente un día a la semana todo el día.

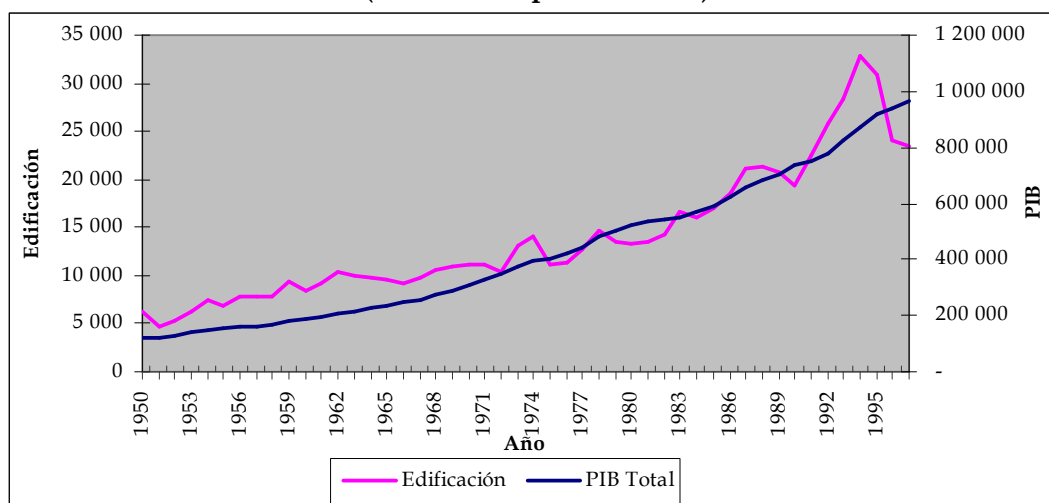
2. Las políticas de vivienda y las tendencias del mercado inmobiliario

En Colombia, el sector de la construcción ha sido uno de los grandes pilares de la economía: desde la década de 1970, fue concebido como el sector líder de la economía colombiana. Su función de sector anticíclico, así como su capacidad de absorber mano de obra, hacen que el sector de la construcción sea uno de los que más afecta el comportamiento de la economía.

Su elección como sector dinamizador en Colombia radica en tres características: la primera es que es menos vulnerable al mercado externo; la segunda, es que incrementa la demanda de insumos nacionales (demanda tierra, capital, mano de obra, maquinaria, materiales, bienes, servicios, tecnología, servicios públicos y recursos financieros); y la tercera es que permite una amplia absorción de mano de obra no calificada. Es por ello que un cambio inesperado en una de las variables del sistema económico puede llegar a producir una considerable disminución o aumento en el ritmo de la actividad edificadora, dadas sus características de alta correlación con las demás variables de la economía interna.

La construcción ha estado en el centro de la economía del país: un paralelo del comportamiento del valor de la edificación y del PIB total de país (Figura 3.6) muestra el comportamiento similar de los dos valores entre 1950 y 1997.

Figura 3.6 - Evolución del valor de la edificación y del PIB total en Colombia (Millones de pesos de 1975)



Fuente: Camacol, Sena. Tomado de González, 1998.

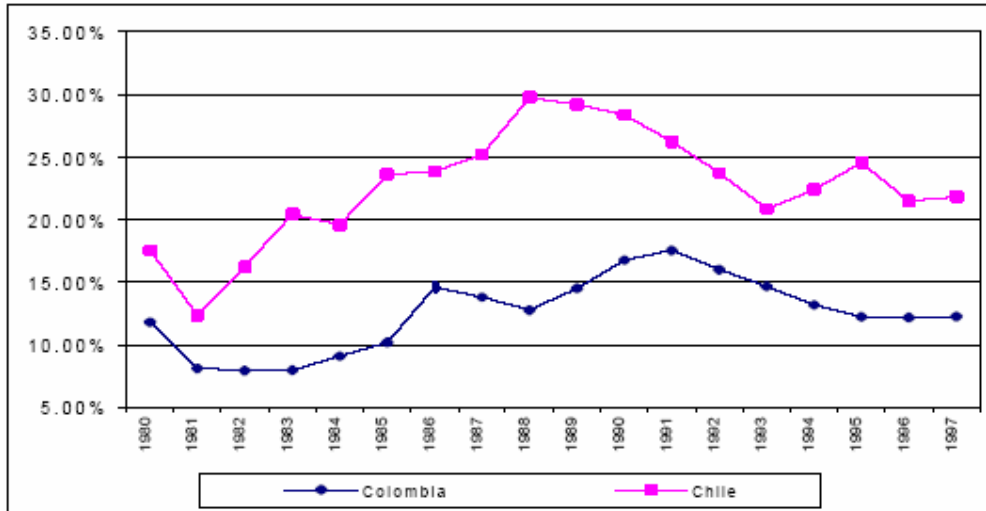
Un incremento en el ritmo de crecimiento del sector de la construcción propicia una aceleración de los sectores restantes. Por esto, la construcción de obras públicas, edificaciones y en particular la construcción de vivienda se enmarca dentro de la teoría de los sectores líderes (Giraldo, 1998).

Esta decisión de Colombia no parece ser la más apropiada: según Echeverry, García, *et al.* (1999) es más conveniente basarse en la producción de bienes transables para evitar una alta dependencia en el comportamiento de la economía interna del país, y una poca adaptabilidad en tecnología y mano de obra frente a la competencia global. En Chile, por ejemplo, es un país que optó por basar el motor de su economía en los bienes transables, lo cual explica parte de su crecimiento desde 1983. Para ese año la participación promedio de las exportaciones en el PIB en ese país es de 24%, mientras que en Colombia es de 13% (Figura 3.7). Al mismo tiempo, la

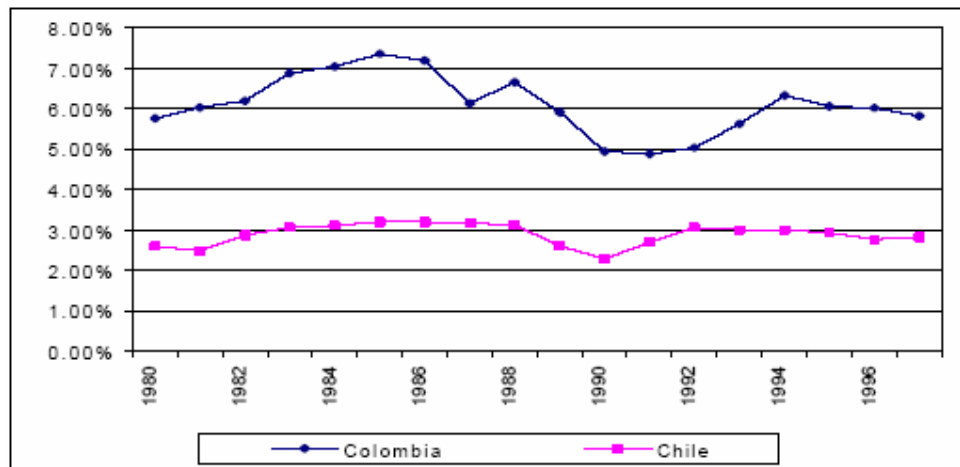
participación promedio del sector líder en Colombia, la construcción, en el PIB total es de 6%, contra un 3% para Chile. Los resultados son claros, Chile presentó un crecimiento promedio a partir de ese año de 7%; mientras que la economía colombiana presentó crecimientos de 4% en promedio, aunque esto le garantizaba la tranquilidad de una economía relativamente estable (Echeverry, García, *et al.*, 1999).

Figura 3.7 - Exportaciones y construcción como proporción del PIB en Colombia y Chile 1980-1998

a) Exportaciones como porcentaje del PIB



b) Construcción como porcentaje del PIB



Extraído de: Echeverry, García, *et al.*, 1999:18-19.

Como resultado de la política del sector de la construcción como sector líder e la economía, las políticas de vivienda en el país han tenido fuertes orientaciones económicas, más que sociales como veremos en la siguiente sección.

2.1. El sistema de financiación de vivienda, pilar de la economía colombiana durante muchos años

En un país en donde el déficit de vivienda es alto, la financiación de la vivienda se convierte en un tema necesario dentro de las políticas gubernamentales, para garantizar, no solo las condiciones de financiación competitivas frente al costo de oportunidad del dinero (al ser la vivienda, un bien de inversión durable), sino también su acceso por parte de la población más necesitada.

En la mayoría de los países en desarrollo, el problema de la vivienda hace necesaria la intervención del Estado en este campo. En el caso colombiano se constata que en esta actividad “el Estado organizó su acción económica y social, una vez que el proceso de urbanización y centralización de la población se inició como producto del despegue capitalista del país en la década de 1930” (Molina, 1979:441).

A continuación presentamos los diferentes períodos que han estado caracterizados por las políticas de la vivienda en Colombia. La construcción de la periodización está basada principalmente en los trabajos realizados por Jaramillo (1991) y Lulle (1997), aunque los períodos no correspondan completamente a los propuestos por los autores, ya que son publicaciones de la década de 1990 que no consideran los cambios más recientes.

2.1.1. Entre 1930 y 1972: una participación casi exclusiva del Estado en la construcción con la financiación de vivienda y el subsidio a la oferta

En 1939 se creó el Instituto de Crédito Territorial (ICT), que se convirtió en el responsable del grueso de la acción gubernamental en esta área durante varias décadas. Su función inicial fue la de facilitar créditos para mejorar las condiciones de vivienda campesina, pero muy pronto se concentró en la construcción de barrios populares modelo. “A través de este instituto se realizaron en Bogotá los planes más ambiciosos de los años sesenta y setenta” (Misión Bogotá Siglo XXI, 1993).

Para la financiación de vivienda, se crea el Banco Central Hipotecario (BCH) en 1932 (liquidado a finales de los años 1990); una de sus principales funciones era la de otorgar créditos para vivienda a la población de estratos medios.

Con una producción relativamente marginal, en 1968 nace el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), para ocuparse exclusivamente del acceso a la vivienda por funcionarios públicos.

Entre 1950 y 1972 el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario, eran las entidades que canalizaban los recursos destinados a la financiación de vivienda, una parte con el presupuesto nacional y otra a través de ahorros personales, inversiones forzosas de los bancos privados, y la cartera de los créditos hipotecarios. Las tasas de interés de las inversiones forzosas eran fijas por largos periodos (10 y 20 años), lo mismo que las tasas de préstamo. En este sistema, los ahorradores, el sistema financiero y los contribuyentes hacían transferencias (subsidijs) a los deudores hipotecarios. Pero, la situación desestimulaba el ahorro: con tasas de captación muy bajas y la inflación muy alta, los ahorradores perdían su poder de compra (Echeverry, García, *et al.*, 1999).

El Instituto de Crédito Territorial construía las viviendas, directamente o por contratación a urbanizadores privados, y las otorgaba bajo distintas modalidades de crédito a grupos localizados de la población. Se trataba de un sistema de subsidio a la oferta, pues tanto el precio

de las viviendas, como las tasas de interés del crédito, estaban subsidiados para poder llegar con precios más favorables a las familias más pobres.

El esquema financiero utilizado para el funcionamiento del Instituto de Crédito Territorial entró en crisis. El instituto comenzó a tener una tasa reducida de recuperación de cartera ante los bajos niveles de pago de los créditos por parte de los usuarios beneficiarios. El instituto entregaba las viviendas a sus beneficiarios, pero retenía los títulos de propiedad hasta que los usuarios pagaran el total de la vivienda. El problema se presentó cuando, poco a poco, los usuarios se dieron cuenta que no necesitaban el título de propiedad para continuar en su vivienda, y que si dejaban de pagar, ningún gobierno de turno era capaz de tomar las acciones necesarias para desalojarlos, pues esto significaba un costo político muy alto.

Mientras tanto, la política habitacional de Bogotá era ejecutada por la Caja de la Vivienda Popular (CVP), creada en 1942 y con facultades para urbanizar terrenos, construir vivienda para las familias de menores ingresos y otorgar créditos hipotecarios a tasas favorables a los compradores de las mismas. Con el tiempo, la Caja de la Vivienda dejó de construir vivienda y a partir de 1996 la Caja concentró su gestión en la reubicación de la población que habita en zonas de alto riesgo, y en zonas de espacio público.

A partir del final de los años 1960, comienzan a ser evidentes las limitaciones del modelo latinoamericano de acumulación impuesto por la CEPAL, basado en la sustitución de importaciones. La economía se diversificó y el sistema comenzó a dar mayor importancia a la expansión y diversificación de las exportaciones. Se modificó entonces el régimen cambiario, y se incentivó la integración comercial con los países de la zona andina (Cuervo, 1999). Desde finales de los años 1960 se empezaron a introducir reformas que generaron resistencias entre los diferentes gremios; como resultado de esas pugnas, los industriales, que hasta el momento habían tenido una posición hegemónica frente al Estado, fueron desplazados por una alianza entre los propietarios terratenientes y los banqueros que se habían consolidado rápidamente (Jaramillo, 1991). Este juego de intereses es el que va a marcar el cambio en el manejo de política económica que tendrá implicaciones trascendentales en el mercado de vivienda.

2.1.2. Desde 1972 hasta 1982: el nacimiento de un sistema de financiación que marca la economía colombiana

Para comienzos de la década de 1970, el desarrollo capitalista del país era insuficiente debido a una distribución desigual entre el capital y el trabajo y entre un sector privilegiado de la clase obrera y el resto de ella. Esto sumado a una elevada proporción de la población desempleada o subempleada, llevó a la conclusión que existía una demanda insuficiente y distorsionada que impedía la producción de bienes salariales (Mondragón, 1979).

Los poderes públicos comprenden que el principal obstáculo para lograr un alto nivel de inversión radica en la ausencia de procedimientos estructurados y adecuados para captar el ahorro de los colombianos hacia un mercado que permitiera reemplazar el modelo de industrialización sustitutiva (Jaramillo, 1991); más que una redistribución del ingreso, se busca una redistribución del consumo. Como resultado de la alianza de intereses entre terratenientes y banqueros con el Estado que acabamos de mencionar, el mercado escogido fue el de la construcción.

En respuesta a las dificultades del sistema de financiación de vivienda y frente al contexto social y económico del momento, en 1972 el Plan Nacional de Gobierno se enmarca dentro de la perspectiva de provocar una reasignación de recursos en gran escala, mediante la captación y la canalización del ahorro interno en masa hacia la industria de la construcción. Para tal efecto se

crea un sistema de financiación de vivienda, con el que se impulsa la edificación de vivienda por parte del sector privado, a precios comerciales, a través de créditos ajustables según el sistema de valor constante. No obstante, se mantiene la producción gubernamental de vivienda subsidiada para la población de bajos ingresos.

El gobierno define entonces nuevos instrumentos destinados a dinamizar el sector de la construcción y aumentar la demanda de vivienda. La propuesta, planteada mediante el Decreto 677 de 1972, consistió en crear una unidad monetaria que creciera al ritmo de la inflación y que se aplicara tanto a los ahorros como a los créditos. Esta nueva unidad de cuenta se denominó Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), para que el dinero de los ahorradores y los créditos se mantuvieran constantes (Lulle, 1997). El objetivo inicial del UPAC fue el de promover el ahorro en el país, trasladar los recursos captados al sector de la construcción y sobre todo poder disponer de un sistema de financiación de la vivienda.

Al mismo tiempo, mediante el Decreto 678 del mismo año se crearon las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV), destinadas a captar recursos en UPAC con destino a la financiación de proyectos masivos de construcción y compra de vivienda. Con las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, se amplió la participación del sector privado en el mercado financiero. Como resultado los grupos financieros más importantes crearon su propia Corporación de Ahorro y Vivienda, y al mismo tiempo desarrollaron agencias de promoción inmobiliaria (Jaramillo, 1991).

Este cambio en la política de financiación de vivienda estimuló el rol de los promotores inmobiliarios privados, los cuales hasta el momento solo habían jugado un papel secundario. De esta forma aparecen los promotores-constructores que controlan todo el proceso de construcción desde la financiación hasta la realización de los proyectos de vivienda (Jaramillo, 1981). Pero el sistema también estimuló el incremento de los desarrollos habitacionales ilegales.

Los resultados de las medidas aplicadas no se hacen esperar, en efecto, se aprecia un mayor crecimiento en la producción de vivienda, los constructores privados se fortalecen, pero se ven atraídos principalmente por la construcción de vivienda para los estratos altos y medios (Mondragón, 1979).

Según los discursos presidenciales del momento (Mondragón, 1979), con el sistema UPAC se busca amparar a las familias y proteger a las personas en desventaja económica, pero esto no se cumplió. En realidad, la vivienda de interés social, si bien es necesaria e importante dentro de la construcción, no es el objetivo principal del UPAC (Echeverry, García, *et al.*, 1999). El sistema resulta beneficiando principalmente a las clases altas y medias que pueden justificar ingresos fijos para obtener un crédito de vivienda y esto, en principio, es algo consciente para quienes diseñaron la política del UPAC, pues su idea central era "que los nuevos mecanismos financieros permitieran expresarse en el mercado a una porción importante de la demanda no satisfecha pero solvente" (Jaramillo, 1991:75). Es poco el efecto que el UPAC tiene sobre los grupos más pobres de la población que continúan teniendo dificultades para acceder a la vivienda dentro del sistema formal. Estos grupos seguirán supliendo sus necesidades de vivienda a través de la sobre ocupación de las vivienda existentes y la producción ilegal en la periferia. Adicionalmente, la mayor preocupación del Estado fue la protección de los intereses de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda más que los de los hogares mismos.

El sistema también mostró ser exitoso en materia de dinamismo del mercado, "al comienzo se otorgaron créditos para adquisición de vivienda nueva o usada y para proyectos de renovación o reparación urbana. Dos años más tarde, ante el auge del sistema, se extendieron los créditos para subdivisión y reparación de vivienda y, en 1979, se expandió el sistema a todo el sector de la construcción (incluyendo construcciones para almacenamiento, fábricas, edificaciones

urbanas diferentes a las viviendas e inversión en tecnología asociada al sector” (Echeverry, García, *et al.*, 1999:5).

Mientras tanto, el modelo gubernamental para solucionar los problemas habitacionales de los más pobres es el de gerencia pública, con el cual el Estado construye y vende directamente las viviendas de interés social (VIS). En Bogotá estos programas de vivienda estatales se rigieron por la reglamentación de “Normas mínimas de urbanización y vivienda”, cuyo objetivo era reducir al máximo el costo de la vivienda de interés social, haciéndolo compatible con un nivel decoroso de subsistencia. Además del Instituto de Crédito, la entidad encargada en Bogotá de atender a la población de más bajos recursos es la Caja de Vivienda Popular. Aunque tiene menor incidencia que el Instituto de Crédito Territorial, la Caja de la vivienda produce algunos proyectos de envergadura, con planes de vivienda de desarrollo progresivo, o programas de lotes con servicios (Misión Bogotá Siglo XXI, 1993). En Bogotá, el Fondo de Ahorro y Vivienda Distrital (FAVIDI), creado en 1977, se convierte en una alternativa marginal de financiación de vivienda para los empleados del Distrito.

Las transformaciones en la economía colombiana continuaron y desde comienzos de los años 1980, se introdujeron más reformas de liberalización y desregulación del manejo económico; en esta década hizo aparición la descentralización, la cual tomó gran fuerza más adelante (Cuervo, 1999). Después del auge de la economía debido a los grandes recursos que entraban por concepto del café se llegó a un estancamiento económico en el año 1982. En el sistema de financiación de vivienda también se vivieron algunas transformaciones.

2.1.3. Desde 1982 hasta 1991: una mayor preocupación del gobierno por la vivienda de interés social

En 1982, el país se encuentra en recesión económica, algunas entidades financieras entran en crisis de liquidez. Se devaluó el peso en más del 50 %, y al tener cantidades importante de créditos en dólares, quedaron en quiebra. El mismo año, el sector de la construcción manifestaba una etapa de crisis que venía desde años atrás. La crisis económica sumada a las altas tasas de desempleo comienzan a generar un ambiente de agitación política alrededor de los problemas habitacionales de la población (Jaramillo, 1991).

El Gobierno Nacional de Betancur (1982-1986), a diferencia de sus predecesores, manifiesta abiertamente la intención de reorientar la producción de vivienda hacia los sectores de menores ingresos. En realidad fue una estrategia para poder ampliar la demanda y así reanimar el sector (Jaramillo, 1991). Con la preocupación del gobierno por la vivienda social se trata de incluir la vivienda de interés social en el sistema UPAC; pero los constructores del sector privado no encontraron incentivos para este tipo de inversiones que les reportaba baja rentabilidad (Echeverry, García, *et al.*, 1999). Ante los insatisfactorios resultados del sistema, estos mecanismos se revirtieron en 1989.

Como parte de la preocupación por la vivienda de interés social, se implementa el “plan de vivienda sin cuota inicial” para facilitar el acceso a los hogares más pobres, pero el programa no da resultados por la falta de un marco jurídico apropiado para adoptarlo.

Inicialmente se intentó fortalecer el Instituto de Crédito, dotándolo de mayores recursos para destinar su producción exclusivamente hacia la vivienda de interés social. Pero dicho gobierno no contaba con suficientes recursos para una tarea similar, así que se trasladaron fondos de inversiones forzosas del sistema bancario para reducir los dineros aportados por el presupuesto nacional (Jaramillo, 1991). Tras su último esfuerzo por aumentar la producción de vivienda para los ingresos más bajos, en 1989 el Estado dejó de construir y financiar vivienda para dedicarse a

administrar los subsidios a la oferta de vivienda. Su política se encaminó entonces a fortalecer el mercado de la vivienda y asumió un papel de facilitador y formulador de la política. Se da más espacio al sector privado en la construcción de la vivienda social. El Instituto de Crédito Territorial es liquidado y para reemplazarlo se crea el Instituto Colombiano de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE). En Bogotá, como parte de la misión en mejoramiento de vivienda de la Caja de la vivienda, sus funciones son direccionadas para prestar asistencia técnica a las familias con derecho a vivienda de interés social.

A partir del comienzo de la década de los 90, la coyuntura económica del país hizo que se generara a nivel nacional una serie de políticas relacionadas con la vivienda, no solo de interés social. Al mismo tiempo, el nuevo Gobierno Nacional llega impulsando profundas transformaciones socioeconómicas a través de la apertura económica, la liberalización y las descentralización del Estado (Cuervo, 1999).

A medida que se evidencia que ni las corporaciones, ni las entidades financiadas con presupuesto nacional, atendían la demanda de vivienda de los estratos bajos, el gobierno busca financiar la vivienda de interés social con contribuciones forzosas del sector financiero privado. En 1990 pone trabas a la financiación de este tipo de vivienda en UPAC y exige tasas de interés especiales, que se ajustaran con el salario mínimo. Nuevamente, esta medida no resulta atractiva para el sector privado, razón por la cual prácticamente no se efectúan créditos de esta naturaleza (Echeverry, García, *et al.*, 1999). Para solucionar esta situación, en 1991 el gobierno decide volver a financiar la vivienda social en UPAC.

2.1.4. Desde 1991 hasta 1998: el deterioro del sistema de financiación y la creación del subsidio a la demanda

Si bien la creación del UPAC sirve en un comienzo para dinamizar el sector de la construcción, con el tiempo, las políticas macroeconómicas cambian el horizonte y el sistema UPAC también sufre múltiples modificaciones. El UPAC se crea con el ánimo de mantener el poder adquisitivo de la moneda, en sus orígenes se mantiene atado únicamente al índice de precios al consumidor (IPC), pero luego sufre restricciones y cambios. El crecimiento del UPAC se ata primero a las tasas de interés, finalmente se ata a un promedio móvil de la tasa de Depósitos a Término Fijo (DTF)¹, una tasa altamente fluctuante con un comportamiento disímil al de la inflación.

El esquema se deteriora; por una parte las garantías hipotecarias y los salarios llevaban un comportamiento afín con la inflación, y de otro lado, el crecimiento del UPAC llevaba un ritmo superior al concebido en su creación. La subida de las tasas de interés reales (Figura 3.8) con respecto a la inflación desencadena la crisis del mercado de la construcción, del cual se hablará en detalle más adelante.

Es así como en 1999 un fallo de la Corte Constitucional obliga al gobierno a atar de nuevo el sistema de financiación de vivienda a la inflación. Con la Ley 546 de 1999 entra en vigencia una nueva unidad de cuenta denominada Unidad de Valor Real (UVR) en reemplazo del UPAC. Igualmente, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda pasaron a ser los Bancos Hipotecarios y hoy en día son las únicas entidades con poder para manejar recursos en UVR.

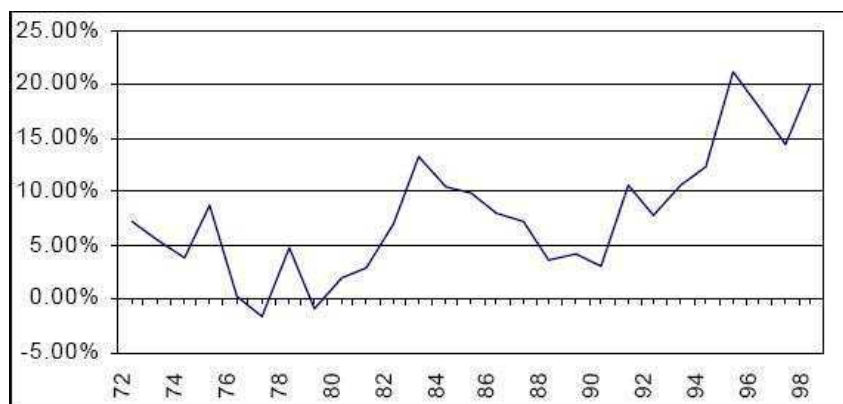
En cuanto a la vivienda de interés social, la Constitución Política Nacional de 1991, en su artículo 51, reconoció el acceso a una vivienda digna como un derecho de los colombianos, y obligó al Estado a fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo ese derecho a través de la

¹ La DTF es la tasa promedio de los intereses que pagan los bancos por los Depósitos a Término Fijo. En 1999, el UPAC se calculaba con un 74% del promedio de la DTF de las dos semanas anteriores a la fecha de cálculo.

promoción de planes de vivienda de interés social, y sistemas adecuados de financiación a largo plazo.

Dentro de un contexto de modernización de la economía y descentralización de la gestión pública que pretende mayores niveles de eficiencia del Estado para favorecer el crecimiento económico y el desarrollo social, nace la ley 3 de 1991, que da un vuelco al esquema de vivienda en el país, con el objetivo de ayudar a las familias más pobres. Se eliminó el subsidio al crédito (el subsidio a la oferta) para reemplazarlo por el subsidio familiar de vivienda (SFV) directo entregado a las familias demandantes y beneficiarias finales de la vivienda social. El INURBE junto con las Cajas de Compensación Familiar (CCF)¹ se convierten en los ejecutores de la política de vivienda de interés social. El primero se dedicaba en forma prioritaria a las personas no vinculadas al sistema formal de trabajo, y otorgaba los subsidios provenientes del presupuesto nacional. Por su parte, las Cajas de Compensación otorgaban subsidios con recursos del Fondo Obligatorio de Vivienda de Interés Social (FOVIS) de las contribuciones parafiscales, provenientes de la nómina de los trabajadores afiliados vinculados al sistema formal de trabajo.

Figura 3.8 - Tasa de interés real de colocación en Colombia, 1972-1998



Fuente: Banco de la República, tomado de Echeverry, García, *et al*, 1999

En este esquema de subsidio a la demanda, comparable con los sistemas de países como Chile y de Costa Rica se entrega por una sola vez un aporte en dinero (o en especie) a los hogares de menores ingresos, quienes postulan y son elegidos mediante un proceso de calificación determinado por ley. El subsidio no tiene cargo de restitución, y constituye un complemento al pago de la cuota inicial de la vivienda de interés social si se trata de adquisición, aunque también sirve para construcción en lote propio o mejoramiento de la vivienda. Bajo una óptica de modernización y de libre comportamiento del mercado, el objetivo de este tipo de subsidio es permitir a sus beneficiarios elegir sus viviendas en el mercado, bajo ciertas restricciones de estándares, precios y disponibilidades (Held, 2000).

El subsidio se dirige a los hogares con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales (smlm) para que puedan incrementar su capacidad de compra. Igualmente, se diseña el modelo de ahorro previo del 10% del valor de la vivienda deseada. El ahorro previo está

¹ Las Cajas de Compensación Familiar (CCF) son entidades administradoras de las contribuciones parafiscales de los contratos formales de trabajo y tienen como misión prestar servicios a sus afiliados (Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007). Estos servicios se orientan en áreas tales como educación, salud, vivienda, recreación y cultura.

compuesto de un ahorro programado con el que las familias que buscan un subsidio pueden demostrar su capacidad de ahorro (y de pago) consignando mensualmente una suma determinada durante un período mínimo de 12 meses.

El valor del subsidio constituye un complemento al ahorro programado y así se aumenta la cuota inicial para la adquisición de la vivienda. De esta manera, en teoría, se reduce el valor del crédito, se aumentan las garantías de cobertura frente a la entidad de financiación y más familias pueden acceder a la vivienda.

2.1.5. Desde 1999: las modificaciones continuas al sistema de subsidios, y la creación de un banco de tierras

En la política de subsidios, por norma el INURBE y las Cajas de Compensación Familiar deben seguir un proceso de calificación y elegibilidad de los hogares postulantes al subsidio de vivienda según un sistema de puntaje. En el proceso de calificación se tienen en cuenta el número de personas dependientes por hogar, el aporte de cuota inicial de los postulantes (el ahorro programado), la existencia de compromiso de compraventa y la vinculación de los postulantes con organizaciones populares de vivienda. Estas solicitudes se deben atender en orden secuencial de acuerdo con los puntajes acumulados por los hogares postulantes y las prioridades. Actualmente, se otorga prioridad a las familias en zonas de alto riesgo y a los hogares damnificados por atentados terroristas y desastres naturales; igualmente, estos hogares son eximidos del requisito del ahorro programado, así como los hogares con ingresos menores a dos salarios mínimos que garanticen la financiación completa de la solución de vivienda (Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007). Así mismo, uno de los factores de calificación es que el solicitante sea mujer jefe de hogar.

Cuadro 3.4 - Subsidios otorgados por el INURBE entre 1991 y 2002

	1991-94		1995-98		1999-2002		Total (1991-2002)	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Bogotá	13 287	7,4	9 232	4,6	7 620	8,4	30 139	6,3
National	181 247	100	199 591	100	90 799	100	471 641	100

Fuente: Hataya, 2007.

Posteriormente, luego de otorgar 471 000 subsidios de vivienda entre 1991 y 2002 en toda Colombia y 30 000 en la ciudad de Bogotá (Cuadro 3.4), el INURBE es transformado en el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA (Decretos 554 y 555 del 2003), y queda sin facultades para expedir nuevas elegibilidades: esta competencia queda en cabeza de Findeter y las entidades financieras.

El mismo año, la ley 812 suprime el requisito de antigüedad del ahorro previo para efectos de postulación e incluye como ahorro previo el avance de obra si se trata de un subsidio para construcción en sitio propio. También acepta que el ahorro previo sea reemplazado por las cesantías, pensiones o aporte equivalente en especie, como el lote para la vivienda.

Según datos de Held, a nivel nacional en el año 2000, “el INURBE ha concentrado el 73% del monto de sus subsidios habitacionales en familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos legales. Por su parte, las cajas de compensación familiar han destinado el 42% del monto de sus subsidios a hogares con esos ingresos, y el 58% de ese monto a hogares con ingresos entre dos y cuatro salarios mínimos legales” (Held, 2000).

Este sistema resulta eficiente solamente en teoría. Como explicaremos más adelante, muchas familias de bajos ingresos no pueden sostener un ritmo constante de ahorro, condición necesaria en el “ahorro programado”, ni tienen los equivalentes en especie. Además, en sus inicios la asignación de los subsidios era muy irregular, sin pautas estrictas, lo que conllevaba a que, en numerosas oportunidades, se beneficiara a familias fuera del rango de los más necesitados. La problemática en materia de asignación radicaba en gran parte en los procedimientos para la calificación de los postulantes.

Inicialmente, las Cajas de compensación solo atendían a sus afiliados, en el 2000 se suprime el requisito de antigüedad del ahorro previo, y se decreta que las Cajas de compensación pueden atender, en orden de prioridad, a los afiliado a otras Cajas y a los no afiliados. Pero la demanda de subsidios es tan alta, que el presupuesto de cada Caja de compensación generalmente se agota con las solas solicitudes de sus propios afiliados. De esta manera, continúan por fuera del sistema los no afiliados, que son generalmente los trabajadores informales o desempleados.

En el 2004 una nueva normatividad supeditó la asignación de los subsidios de vivienda a la financiación total de la vivienda: los hogares deben conseguir primero el crédito y luego sí se les entrega el subsidio de vivienda. El mismo año, con el documento Conpes 3269 se limita la utilización de los subsidios de vivienda a las viviendas tipo 1 y 2 (Cuadro 3.5); también se redujo el monto individual de los subsidios con el fin de ampliar su cobertura a un mayor número de familias.

Cuadro 3.5 - Tipología de vivienda de interés social (Ley 812 de 2003)

Tipo de vivienda	Valor vivienda (smlm)	Valor subsidio (smlm)
Tipo 1	0-50	23
Tipo 2	51-70	16
Tipo 3	71-100	16
Tipo 4	101-135	10

Salario mínimo legal en Colombia en el 2008: 461 500 pesos.

Los estudios realizados sobre el tema, coinciden en demostrar que el programa de subsidios no ha garantizado la focalización de la VIS hacia los hogares con ingresos entre dos y cuatro salarios mínimos (Chiappe de Villa, 1999; Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007). Además hay evidencias que el subsidio sea innecesario para las familias con más de tres salarios mínimo, las cuales podrían obtener una vivienda sin recurrir al mismo; así se destinaría más recursos a las familias por debajo de dos salarios mínimos, y se podrían reducir los topes de los valores de la VIS (Chiappe de Villa, 1999). Lejos de cumplir sus objetivos de financiar a las familias de más bajos ingresos, los subsidios de vivienda están siendo utilizados por familias de ingresos medios (Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007).

Ahora, como parte de las políticas de incentivos tributarios para fomentar la inversión, se crearon las Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC), orientadas para los grupos de ingresos altos, las cuales tienen bajas tasas de intereses, pero están exentas del impuesto de retención en la fuente. Según datos del periódico El Tiempo para el 2005 “Mientras que el ahorro promedio en las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción es de 1,7 millones de pesos, en las de ahorro programado es de 389 000 pesos. Así mismo, mientras los saldos de las AFC vienen en aumento, los depósitos de las cuentas de ahorro programado vienen en picada. En enero de este año había 171 728 millones de pesos, 5 por ciento menos que en el 2004 y 10 por ciento menos que en el 2003” (El Tiempo.com, 27 de marzo de 2005).

A nivel distrital, a finales de los años 1990, la administración de Bogotá se interesa por la dificultad que la VIS debe enfrentar con los precios de suelo y crea un mecanismo de banco de tierras, que promueve la oferta de tierras urbanizadas para la construcción de VIS y así contrarrestar las acciones de la urbanización informal. Mediante el Acuerdo 15 de 1998 se crea Metrovivienda, e inicia operaciones en 1999 (MetroVivienda, 2002). Según el Acuerdo n° 1 de 1999 “Metrovivienda tiene como objeto: promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda de Interés Social; desarrollar las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios, respecto de inmuebles destinados en particular para la Ejecución de proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP); y promover la organización comunitaria de familias de bajos ingresos para facilitar su acceso al suelo destinado a la vivienda de interés social prioritaria” (Acuerdo N° 1, 1999: art. 2).

Metrovivienda compra grandes extensiones de terreno para urbanizarlos y luego los vende a los urbanizadores que postulan para la construcción de vivienda de interés prioritario (VIP)¹ y de VIS. Por otro lado, en 1997 la Ley 388 ordena la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT)². Decretado en el año 2000, el POT de Bogotá continúa con la promoción de la política de Metrovivienda.

En 1999 las funciones de la Caja de Vivienda Popular se orientan más hacia la legalización de barrios, mediante un programa de titulación predial que brinda asistencia técnica, jurídica, social e inmobiliaria a las familias. Paralelamente, el gobierno distrital emprende acciones para penalizar a los urbanizadores piratas y mejorar la situación de los asentamientos de desarrollo informal, a través del desarrollo progresivo de los barrios piratas y los asentamientos subnormales.

En definitiva, el sector público ya no se ocupa a 100% de la construcción de vivienda de interés social: esta se realiza más bien bajo una modalidad de interacción entre los agentes privados y públicos.

2.2. Los problemas de la vivienda enfrentados por los hogares pobres

A pesar de los esfuerzos realizados por el Estado para proporcionar vivienda a los grupos de menores ingresos, es claro que las políticas no han sido suficientes o han estado mal enfocadas porque las soluciones de vivienda legal siguen sin llegar hasta esta población. A continuación, se presentan tres de los problemas identificados, en primer lugar está el déficit de vivienda tanto cuantitativo como cualitativo que no ha logrado solucionarse, en parte, como consecuencia de la exclusión de los hogares de menores recursos del sistema de financiación, que es el segundo inconveniente presentado. Como solución final, los hogares no tienen más remedio que acceder al mercado ilegal de tierras para poder acceder a una vivienda en propiedad, tal es el tercer problema tratado en esta sección.

¹ Se entiende como vivienda prioritaria aquella cuyo costo total sea inferior a 70 smlm.

² El artículo 9 de la Ley 388 de 1997 define los planes de ordenamiento territorial: “El plan de ordenamiento territorial que los municipios y Distritos deberán adoptar en aplicación de la presente ley (...). Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”.

2.2.1 El déficit de la vivienda para los más pobres: el Estado cierra los ojos frente a la urbanización ilegal

El déficit habitacional a nivel nacional demuestra que el mercado urbano no es, ni ha sido suficiente para satisfacer la demanda, y que las políticas habitacionales no han logrado solucionar el problema. A esto se suman las dificultades causadas por el deterioro en el desarrollo urbano. La carencia de vivienda en el país sigue siendo elevada a pesar de los esfuerzos en materia de normatividad, como la ley de reforma urbana en 1989 (en materia habitacional, esta ley otorgó estímulos fiscales y créditos para la construcción de vivienda), para tratar de solucionar los desequilibrios originados por la urbanización acelerada, el uso indiscriminado del suelo y el mal manejo de las rentas de suelo (Giraldo & González, 1988).

Cuando evocamos el déficit de vivienda, nos referiremos a su definición más simple. El déficit cuantitativo representa la brecha entre el número de hogares y el número de viviendas existentes, que se traduce en la carencia absoluta de vivienda. El déficit cualitativo, por su parte, se refiere a la “habitación de viviendas de calidad muy deteriorada o que no ofrecen los servicios básicos” (Szalachman, 1999:5), es decir, indica sobre las carencias importantes en la vivienda (Fresneda, 1998).

Hablar de déficit habitacional en Colombia en general y en Bogotá en particular representa un problema metodológico, pues su cálculo puede realizarse bajo metodologías diversas, que producen cifras relativamente diferentes. Es difícil encontrar cifras convergentes al respecto, en general muchos documentos administrativos o de análisis presentan datos muy diferentes en las mismas fechas.

Al parecer Colombia ha presentado una evolución favorable y significativa entre 1973 y 1993 en materia de déficit de vivienda (Cuadro 3.6); el país se encuentra bien por debajo del promedio de Latinoamérica. Sin embargo, el comportamiento del déficit de vivienda en Colombia debe mirarse con cautela por dos razones principales. La primera tiene que ver con el alto número de viviendas construidas en el mercado informal o de forma clandestina. Mientras que esas viviendas han contribuido a reducir el déficit cuantitativo, es posible que hayan generado un aumento en el déficit cualitativo, debido a su construcción en terrenos desprovistos de servicios públicos y a la utilización, en la mayoría de los casos, de materiales menos sólidos (Held, 2000). La segunda razón, según Fresneda, obedece a que en realidad, las técnicas aplicadas para la medición del déficit habitacional en el país, permiten revelar un escenario preocupante, pero no ponen en evidencia las verdaderas situaciones de penuria (Fresneda, 1998)¹.

Considerando las cifras del Cuadro 3.6, tras la política de subsidio a la demanda, el déficit cuantitativo del país se redujo de 1,1 millones de unidades de vivienda en 1993 a 0,85 millones en 1997; y se calcula que el número de hogares con déficit cualitativo, cayó de 3,3 millones a 2,9 millones en el mismo período (Chiappe de Villa, 1999). No obstante, las cifras continúan siendo importantes.

El Censo General de 2005 arrojó que un 36% del total nacional de hogares se encuentra en déficit de vivienda, una reducción en comparación con 1993 que presenta un 54%, esta cifra cae aun más si consideramos solo las cabeceras municipales, que pasan de 45% en 1993 a 27% en 2005 (DANE, 2005).

¹ Aplicando una nueva metodología de cálculo que permite agregar los dos déficits (cualitativo y cuantitativo), Fresneda (1998) encuentra que para 1993 el total de familias con déficit es de 3 578 491 de los cuales el 31% se encuentra en el área urbana, este déficit estaría distribuido entre 1 423 195 familias con déficit cuantitativo (con un 13% urbano) y 2 155 296 con déficit cualitativo (18% urbano).

En Bogotá, por el contrario, las cifras muestran que el déficit cuantitativo está en aumento hasta 1993, (Cuadro 3.7): entre 1973 y 1993 el número de viviendas faltantes con respecto al número de hogares se duplicó. Estos datos nos muestran que los esfuerzos en materia de vivienda no han sido suficientes en la capital, pero si han contribuido a hacer disminuir entre 1993 y 2005 el déficit cuantitativo de vivienda en el Distrito Capital y el promedio de hogares por vivienda (Cuadro 3.7).

La proporción de hogares que en 1993 comparten la vivienda con otros hogares en Bogotá es de 47% (Cuadro 3.8), cifra que ha evolucionado con respecto a 1951 (56%), pero que continúa siendo elevada, mostrando así el nivel del déficit habitacional. Así mismo, en 1993, un 9% de la población vive en condiciones de hacinamiento (con más de cuatro personas por pieza en la vivienda) (Dureau, 2006c).

**Cuadro 3.6 - Déficit cuantitativo de vivienda en América Latina
(Número de hogares y viviendas)**

País	Año	Déficit (miles)	Población total (millones)	Déficit/Población
Ecuador	1995	1 125	11 460	9,8%
Paraguay	1994	300	4 830	6,2%
México*	1990	1 720	83 226	2,1%
Venezuela	1981	2 626	15 091	17,4%
	1990	3 534	19 502	18,1%
Guatemala	1998	1 390	10 802	12,9%
Colombia*	1973	2 085	20 785	10,0%
	1985	2 000	27 867	7,2%
	1993	1 106	33 110	3,3%
Perú	1993	335	22 889	1,5%
Centroamérica	1996	2 700	155 733	1,7%
Latinoamérica	1994	50 000	471 216	10,6%

Fuente: DNP-UPRU (para Colombia). Centros de Estadísticas para cada uno de los demás países. Tomado de Echeverry, García, *et al.*, 2001. *Estos países contabilizan el déficit como número de hogares, los demás países lo hacen como número de viviendas.

**Cuadro 3.7 - Indicadores globales de condiciones habitacionales en Bogotá D.C.
(1951-2005)**

Indicador	1951	1964	1973	1985	1993	2005
Déficit cuantitativo	45 915	106 647	158 579	164 227	344 890	282 890
Personas por vivienda	8,15	7,23	7,54	6,13	5,21	3,84
Hogares por vivienda	1,61	1,52	1,43	1,24	1,33	1,10
Personas por hogar	5,06	4,77	5,28	4,93	3,92	3,50

Fuente: 1951-1993: Jaramillo, Parias, *et al.*, 2000. Con base en censos del DANE. 2005: Cálculos propios con base en el Censo General, 2005, DANE, 2008.

Cuadro 3.8 - Evolución de la sobre-ocupación de viviendas en Bogotá (1951-1993)

	1951	1964	1973	1985	1993
Hogares que comparten vivienda	56%	56%	50%	52%	47%
Población que vive con 4 personas o más por cuarto	8%	18%	23%	15%	9%

Extraído de: Dureau, 2006c:253.

Según el documento técnico para la revisión del POT, en el año 2000 el déficit acumulado de Bogotá superaba las 400 000 viviendas (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2003). Para 2003, las cifras de *Bogotá Cómo Vamos* (2003) indicaban un déficit cuantitativo de 577 481 viviendas en el total de la ciudad, siendo la localidad de Bosa en donde se encuentra una mayor proporción de hogares por vivienda, seguida por Engativá como observamos en el Cuadro 3.9.

En Bogotá, entre los hogares pobres solo un 48% de hogares son propietarios, en comparación con un 52% de los hogares de clases medias y un 73% de hogares ricos (Dureau, 2006b:264). En Colombia, el porcentaje de propietarios de vivienda en el país, que se encuentra en 52%; esta proporción cae a 43% entre la población con ingresos inferiores a 3 salarios mínimos (Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007). En comparación con las cifras de otros países latinoamericanos (Cuadro 3.10), en 1997 las cifras de Colombia se encuentran entre las más bajas, estando apenas por encima de países como Honduras y Bolivia. A esto se suma que la calidad de las viviendas de los desarrollos clandestinos no es necesariamente la mejor. El alto porcentaje de la población que ha accedido a la vivienda por los mecanismos informales del mercado ha permitido a muchas familias de escasos recursos obtener el estatus de propietarios, en detrimento de la calidad de la misma, aumentando así el déficit cualitativo de la misma.

Teniendo en cuenta la escasez de oferta vivienda social de la que hablamos precedentemente, los hogares con déficit de vivienda cuentan con dos opciones: buscar una vivienda en el mercado informal o incrementar el nivel de hacinamiento del stock actual de viviendas.

Cuadro 3.9 - Déficit de vivienda por hogares en Bogotá D.C. por localidad en 2003

Localidad	Hogares (1)	Viviendas (2)	Déficit de vivienda (1)-(2)	Hogares por vivienda (1)/(2)
Usaquén	129 025	107 896	21 129	1,2
Chapinero	39 078	35 064	4 014	1,1
Santa Fé	31 198	20 656	10 542	1,5
San Cristóbal	98 675	64 402	34 273	1,5
Usme	66 792	47 949	18 843	1,4
Tunjuelito	58 780	31 255	27 525	1,9
Bosa	228 185	84 864	143 321	2,7
Kennedy	177 616	141 775	35 841	1,3
Fontibón	83 191	53 709	29 482	1,5
Engativá	196 431	137 673	58 758	1,4
Suba	213 159	164 875	48 284	1,3
Barrios Unidos	50 154	34 167	15 987	1,5
Teusaquillo	39 232	33 838	5 394	1,2
Los Mártires	25 841	17 985	7 856	1,4
Antonio Nariño	26 871	16 240	10 631	1,7
Puente Aranda	68 265	41 715	26 550	1,6
La Candelaria	7 558	4 798	2 760	1,6
Rafael Uribe	95 664	55 959	39 705	1,7
Ciudad Bolívar	145 254	108 669	36 585	1,3
Total	1 780 970	1 203 489	577 481	1,5

Fuente: Bogotá Cómo Vamos, 2003.

**Cuadro 3.10 - Forma de tenencia de la vivienda en varios países de América Latina
(% de hogares)**

Países	Años (a)	Tipo de tenencia de la vivienda		
		Propia	Arrendada	Otra
Bolivia	1997	60,1	17,8	22,1
Brasil	1997	74,1	16,3	9,6
Chile	1998	69,9	18,7	11,4
Colombia	1997	60,6	34,8	4,6
El Salvador	1998	66,6	21,7	11,7
Honduras	1998	56,5	25,1	18,4
México	1998	69,9	18,1	11,9
Uruguay	1998	69,3	18,0	12,6
Venezuela	1998	82,1	10,5	7,4

Fuente: CEPAL, 2001 sobre la base de tabulaciones especiales de las encuestas de hogares de los respectivos países. (a) Último año disponible.

Una de las principales causas del déficit habitacional en el país, se relaciona con las dificultades que enfrentan los hogares con menores recursos para obtener la financiación para acceder a la vivienda. A pesar de todos los cambios, el sistema de financiación de vivienda no ha logrado que los hogares de más bajos ingresos puedan acceder a la vivienda dentro del sistema formal. Los inconvenientes enfrentados por estos grupos son diversos, en la mayoría de los casos no tienen los ingresos suficientes para justificar su capacidad de endeudamiento. Igualmente, sus escasos recursos les impiden abrir cuentas de ahorro para justificar su buen comportamiento bancario, o demostrar su capacidad de pago. En otras ocasiones, el sistema financiero exige la garantía de un empleo formal con un mínimo de antigüedad, pero la mayoría de los hogares con ingresos inferiores a 2 salarios mínimos se desenvuelven en los sistemas laborales informales sin seguridad de permanencia y con salarios inestables.

2.2.2. La exclusión de los hogares más pobres del sistema financiero y del sistema de subsidios: las fallas del mercado no solucionadas por el Estado

Como ya hemos visto, la imposibilidad de acceder a los mercados formales de vivienda radica, en parte, en la escasa oferta subsidiada por el Estado y los altos precios de la vivienda ofrecida por el sector privado (Molina, 1979). A estos factores se suma la exclusión del sistema financiero de las familias pobres con ingresos irregulares o provenientes del sector informal.

Las familias de menores ingresos encuentran más obstáculos para la aprobación de un crédito por parte del sistema financiero. Marulanda (2004, citado por Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007) encontró que los hogares pertenecientes a los dos quintiles más pobres de la población colombiana son los que presentan una utilización más baja de financiación de vivienda, lejos del porcentaje de los tres quintiles superiores (Cuadro 3.11).

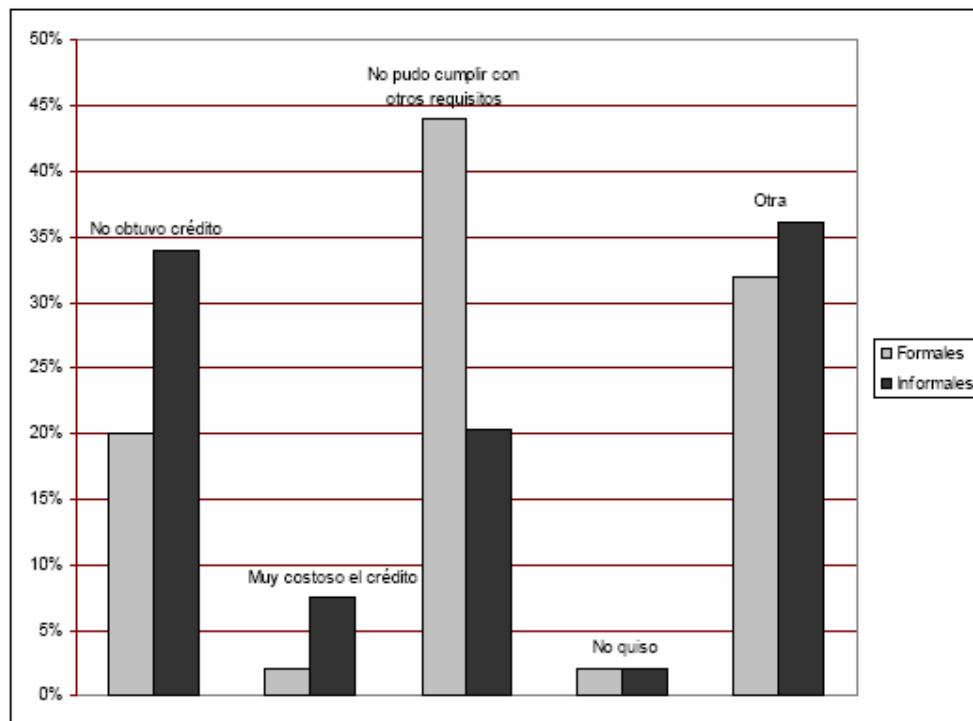
Además de los bajos ingresos y la ausencia de cuentas de ahorro para sustentar un crédito, la vinculación al mercado laboral informal de buena parte de las familias que reciben menos de 3 salarios mínimos, se convierte en un obstáculo adicional. En Bogotá la proporción entre el número de hogares con algún miembro con contrato laboral en el sector formal y el número de hogares con ingresos provenientes del sector informal es de 0,77, la más alta en comparación con las otras regiones del país: de hecho, solo Bogotá y San Andrés y Providencia presentan un porcentaje más elevado de hogares en el sector informal que en el sector formal, con menos de 3 salarios mínimos (Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007:65).

Cuadro 3.11 - Financiamiento de vivienda por quintil de ingreso en Colombia en 2003 (%)

Quintil	Crédito Hipotecario	Crédito de constructor	Crédito de consumo	Otros
1	4,5	0,4	1,9	93,2
2	3,7	0,8	1,0	94,5
3	17	0,1	0,3	82,6
4	18,2	1,5	2,1	78,3
5	25,8	1,9	2,4	69,9
Total	13,7	1,0	1,6	83,8

Extraído de: Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007:10.

Las instituciones financieras evitan aprobar créditos a los trabajadores informales por falta de un ingreso estable que permita justificar su capacidad de pago en el largo plazo. En el estudio de Rocha, Sánchez, *et al.*, sobre la informalidad en el crédito de VIS, en el que se aplica una encuesta a familias en 17 ciudades del país, se encuentra que las razones principales para la no utilización del subsidio de vivienda varían según la condición de formalidad de los miembros del hogar (Figura 3.9). Mientras que para los informales, la principal razón está en la no obtención del crédito, con un 34%, para los formales es el hecho de no haber podido cumplir otros requisitos (Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007:65).

Figura 3.9 - Razones de no uso del subsidio familiar de vivienda por hogares formales e Informales (17 ciudades en Colombia)

Extraído de: Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007:65.

El problema de la ausencia de financiación para los empleados informales es un aspecto que debe ser considerado dentro de las políticas de vivienda, si se tiene en cuenta, que tanto en Bogotá como en las otras principales ciudades del país, la participación de la actividad laboral informal ocupa un alto porcentaje. El Cuadro 3.12 muestra que para el año 2002 la población ocupada en el mercado informal asciende a 55%, más de la mitad de la población.

Cuadro 3.12 - Porcentaje de Población Informal Ocupada en Bogotá y las 7 principales ciudades de Colombia

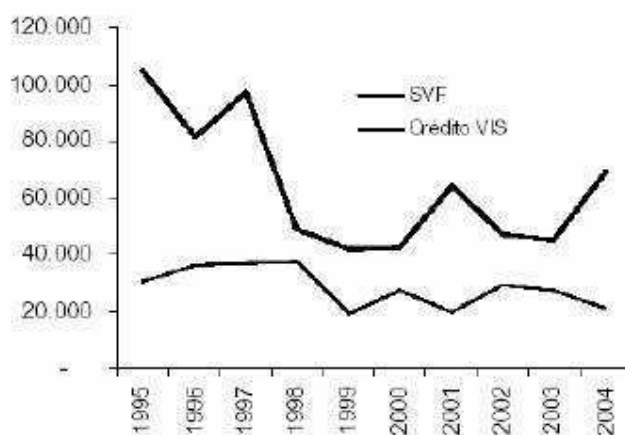
Año	Tasa de Informalidad	
	Bogotá	7 Ciudades
1992	50,6%	53,8%
1994	50,2%	52,8%
1996	48,9%	52,7%
1998	49,7%	54,7%
2000 [1]	57,3%	60,0%
2001 [2]	55,0%	60,5%
2002 [2]	55,4%	61,3%

Fuente: DANE, Encuesta de Hogares. Tomado de Bogotá Cómo Vamos, 2003. [1] 1 484 000 informales en junio de 2000. [2] Para el 2001 y 2002: 13 áreas.

Se sabe, que un alto porcentaje de los subsidios asignados no son entregados por el cuello de botella que implica para los hogares favorecidos obtener el crédito para la compra de la vivienda (El Tiempo.com, mayo 2 de 2004). Como explicamos en la sección sobre las políticas de vivienda, con el fin de superar esa situación, en el 2004 el Gobierno determinó que la asignación de subsidios se hiciera efectiva solo cuando la familia demuestre haber obtenido el crédito, para asegurarse de que la utilización de los recursos de la Nación sea efectiva. En realidad, esta medida soluciona el problema de la no utilización de los recursos públicos, pero no el de las familias que continúan teniendo los mismos obstáculos para los créditos. “La progresividad que muestran los subsidios habitacionales no han garantizado la focalización de los programas dirigidos a las familias con ingresos entre dos y cuatro salarios mínimos (...). Sólo alrededor de un 40% de los créditos otorgados por el sistema financiero para viviendas sociales se habría destinado a financiar viviendas de familias beneficiarias de subsidio (Chiappe de Villa, 1999)” (Held, 2000:39).

Si se comparan el número de subsidios otorgados en el país, con los créditos asignados, vemos que no hay correspondencia entre los dos; “pese al crecimiento en los subsidios de vivienda desde 1998 a nivel nacional, de 49 000 a 69 000 en 2004, el número de créditos para vivienda de interés social ha descendido de 38 000 a 22 000” (Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007:12) (Figura 3.10).

Figura 3.10 - Número de subsidios urbanos y créditos asignados (1995-2004)

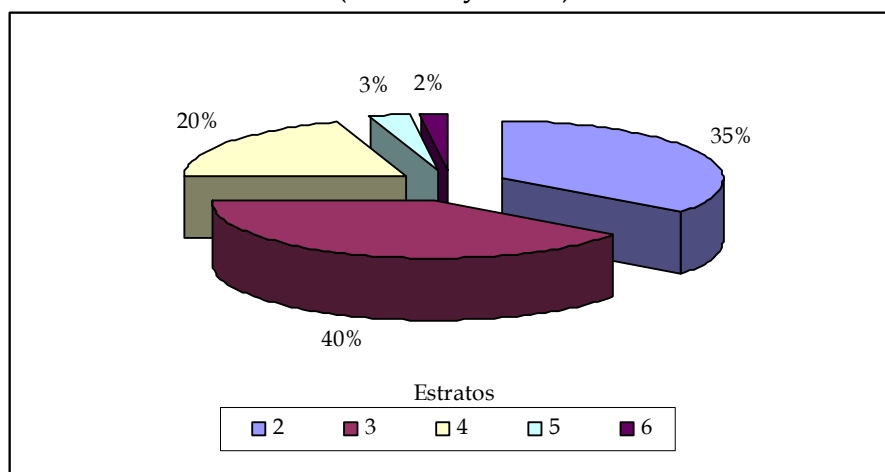


Extraído de: Rocha, Sánchez, *et al.*, 2007:12.

Otro cuello de botella para la producción de vivienda social, es la falta de terrenos urbanizables, es decir, dotados de servicios públicos (Chiappe de Villa, 1999). Bogotá es la ciudad del país en la que se invierte la mayor cantidad de recursos para vivienda de interés social. Las Cajas de compensación están invirtiendo en promedio 180 000 millones de pesos en subsidios y el Gobierno Nacional cerca de 41 000 millones anuales, sin embargo, los subsidios se pierden porque no hay suficiente oferta de este tipo de viviendas (Zahgui, 2006). En el 2006 “6 015 hogares desistieron de usar los subsidios de vivienda -equivalentes a 40 666 millones de pesos-, lo que significa un incremento de 12 por ciento con respecto al 2005”, según el gerente de Asocajas del momento, esto se debe a “la falta de oferta de vivienda tipo 1 (\$20 400 000), sobre todo en Bogotá; el difícil acceso a crédito y problemas económicos de los compradores” (El Tiempo.com, enero 25 de 2007).

En Bogotá se observa un alto desinterés de los productores formales por la inversión en este tipo de proyectos (Morales, 1993): en el período comprendido entre el año 2000 y mayo de 2003, la oferta de vivienda nueva se concentra en los estratos 2 (con un 35%) y 3 (con un 40%), los estratos más altos tienen una participación mínima (de 5% los dos), pero lo más destacado es la ausencia de oferta de vivienda nueva de estrato (Figura 3.11).

Figura 3.11 - Oferta de vivienda nueva por estrato en Bogotá D.C. (%) (2000 - mayo 2003)



Fuente: SCV. Tomado de Alcaldía Mayor de Bogotá, (s.f.) informe de vivienda popular.

Como consecuencia del déficit habitacional en la ciudad, de la escasa oferta de VIS y la ausencia de un sistema de financiación que incluya a los hogares con ingresos inferiores, buena parte del mercado de vivienda para estas poblaciones se tiende por medio de la construcción informal.

Se evidencia así una causa de las urbanizaciones informales. En general, en los barrios desarrollados predominantemente por la autoconstrucción, la financiación de la vivienda no es producto de un crédito obtenido a través de las instituciones financieras. En su mayoría, el dinero proviene de ahorros de largo plazo, de préstamos informales de familiares, amigos, o prestamistas locales (Molina, 1979:353); en algunos casos, cuando alguno de los miembros de la familia cuenta con un trabajo estable, se utiliza un préstamo de la empresa, con el respaldo de las prestaciones sociales, primas o cesantías salariales.

En las urbanizaciones piratas, los urbanizadores aprovechan esta situación, sabiendo que sus principales compradores son excluidos del sistema de financiación formal, negocian la venta de

los lotes a plazos con intereses considerablemente inferiores a los establecidos en el mercado formal.

2.2.3. La comercialización ilegal de tierras en Bogotá, un negocio lucrativo con un alto costo social

La existencia de un mercado ilegal de la tierra se relaciona, como hemos explicado, con las restricciones al acceso a la tierra y a la vivienda por parte de los hogares de menores recursos.

Como vimos en el capítulo 2, en Bogotá los desarrollos ilegales de vivienda surgieron por varias modalidades, pero la urbanización pirata fue la más desarrollada en la ciudad. Los urbanizadores piratas comienzan vendiendo tierras en la periferias sur y occidental de la ciudad desde la década de 1950. Con los años, la urbanización pirata se expande en las otras zonas periféricas de la ciudad (Figura 3.12) con el consentimiento tácito de las autoridades, que son consientes de su existencia, pero no despliegan los mecanismos necesarios para su control.

La literatura sobre el tema diverge sobre la proporción de hectáreas construidas de manera clandestina. Según Misión Bogotá Siglo XXI (1993), en la década de 1960 la ciudad se expandía a una velocidad de 180 hectáreas por año de manera ilegal y tan solo entre 1987 y 1991 la urbanización informal participó con un 42% de la expansión de la ciudad, con una ocupación promedio de 127 hectáreas anuales (Misión Bogotá Siglo XXI, 1993). En un estudio sobre la urbanización pirata en Bogotá, Vernez (1973, citado por Niño, 1996), encontró que una tercera parte del área total residencial se había ocupado hasta ese momento mediante la urbanización pirata. En 1970 el 45% de las familias de la capital vivían en terrenos originados por urbanizadores piratas. Según Niño (1996:181), para 1990 más del 60% de los barrios de Bogotá son de origen clandestino y la dinámica de crecimiento periférico la imponen los urbanizadores piratas. En 1998 correspondía a 5907 hectáreas (18% del área urbana total), donde vivía el 26% de la población de la ciudad (1,5 millones aproximadamente) (Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, 2000a). En el año 2002 en Bogotá, según los cálculos del DAPD, existen 27 295 hectáreas de suelo construidos, de las cuales el 23% (7 109) son de origen ilegal (Subsecretaría de Control de Vivienda, s.f.). Mientras que en Colombia, según el DANE, para 1994, la urbanización informal había asegurado el 70% de la producción de vivienda en el país (Niño Murcia, 1994). En general, los diferentes cálculos coinciden en que alrededor de la mitad de la oferta total de vivienda en Bogotá se efectúa dentro del mercado informal (Chiape de Villa, 1999).

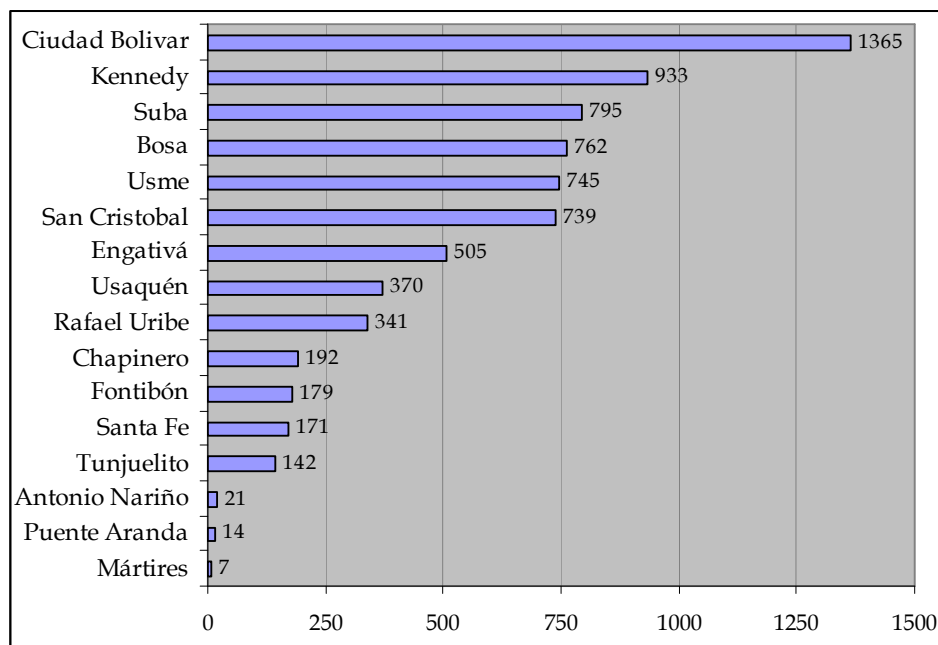
Según datos de la CEPAL (2001), el 59% de la población de la ciudad vivía en la informalidad hasta el año 2000 (Cuadro 3.13). Esta cifra resulta relativamente alta si consideramos que a nivel latinoamericano, solo Quito y Caracas llegan al 50%, mientras que ciudades como Lima o México tienen un 40%. Esta cifra también es alta si tenemos en cuenta que el mayor porcentaje de urbanizaciones clandestinas en la ciudad se realizan bajo una modalidad de comercialización de la tierra. Este sub-mercado de la tierra destinado a los pobres es característico de Bogotá al igual que de Sao Paulo, en donde desde hace años también existe este tipo de comercialización ilegal de la tierra (Gilbert, 1998), a diferencia de lo ocurrido en la mayoría de las otras grandes ciudades de América Latina, en donde las invasiones han sido más frecuentes.

Al interior de Bogotá, la Figura 3.12 muestra que es Ciudad Bolívar la localidad con mayor número de urbanizaciones de origen ilegal con 1 368 hectáreas, seguida por Kennedy y Bosa. Las localidades de La Candelaria, Barrios Unidos y Teusaquillo, no tienen este tipo de urbanización.

Cuadro 3.13 - Magnitud de la informalidad en las ciudades de América Latina en 2001

Ciudad	Población que vive en la informalidad (%)
Bogotá	59%
Buenos Aires	10%
Caracas	50%
Lima	40%
México	40%
Quito	50%
Río de Janeiro	20%
Sao Pablo	22%

Fuente: Cepal, 2001. * Sólo en favela.

Figura 3.12- Áreas de origen ilegal por localidad en 2002 (ha.)

Fuente: Subsecretaría de Control de Vivienda, s.f.:3.

Este comportamiento en el mercado se explica ante la incapacidad del Estado para satisfacer la demanda. El gobierno es consciente de esta imposibilidad y del déficit de vivienda, confrontado a la presión popular por la tierra y la vivienda, le es conveniente “cerrar los ojos” frente a la urbanización pirata, pues de una u otra forma, ésta constituye un dispositivo para dotar de vivienda a los grupos más pobres de la población. Así el gobierno no está obligado a pagar el costo social inmediato que implica que miles de familias se encuentren sin vivienda. Al mismo tiempo, el gobierno evita incurrir en costos de inversión a corto plazo, y puede destinar sus recursos a sectores de la economía vinculados de forma más directa con sus intereses.

Adicionalmente, para el gobierno la urbanización pirata resulta un buen mecanismo para contrarrestar la inevitable invasión de terrenos. En efecto, en Colombia, mientras los barrios de invasión fueron objeto de represión por parte de las autoridades, los barrios de urbanización pirata gozaron de una cierta complacencia, pues en raras ocasiones las familias propietarias de lotes o viviendas en este tipo de terrenos han sido desalojadas. Con el tiempo, tanto las urbanizaciones piratas (y las invasiones establecidas) reciben instalaciones provisionales de

servicios públicos, pavimentación de las vías, etc., hasta lograr su legalización. Dentro del listado del DAPD (2003b) de los barrios legalizados y en proceso de legalización al 2002, se encuentran barrios reconocidos como resultado de la urbanización pirata, entre ellos los barrios construidos por el urbanizador pirata que entrevistamos, y también se encuentran barrios de invasión, como el barrio Policarpa Salavarrieta, en la localidad central de Antonio Nariño, conocido como la primera invasión de Bogotá, o el barrio San Martín o El Quindío en la localidad de San Cristóbal (Morales, 1993).

Los datos de la Caja de Vivienda Popular (2002, citado por la Veeduría Distrital, 2002), muestran que en el 2002 unos 1 402 barrios estaban reportados por el DAPD en proceso de legalización; de estos, 590 barrios (con un equivalente a 124 462 predios) se encontraban en proceso de titulación. Todos los 590 barrios pertenecen a los 3 primeros estratos y 117 se encuentran en proceso jurídico por pertenencia, y solo en 50 existen demandas penales o civiles contra los urbanizadores.

Las subdivisiones piratas en Bogotá progresaron gracias a las grandes extensiones de terrenos privados que existían en la periferia de Bogotá, y a la, ya mencionada, represión a las invasiones (Carroll, 1982). La histórica evasión de las reglamentaciones sobre la utilización y subdivisión de la tierra, también facilitó su surgimiento. Para Clichevsky (2000), estas existen debido a las restricciones de acceso a la tierra legal por parte de los hogares con menores ingresos. Pero, más allá de las restricciones económicas del mercado con una oferta escasa de VIS y una demanda abundante y con poca capacidad de endeudamiento, que facilitaron el florecimiento de este tipo de urbanizaciones, su existencia se debe al vínculo directo que han tenido con el clientelismo político (Clichevsky, 2000).

En Bogotá, como veremos en el capítulo 6, los políticos están directamente relacionados con la urbanización pirata. Los políticos han utilizado esta práctica para obtener votos de las comunidades a las que venden sus lotes, al mismo tiempo que se lucran con la venta. Aprovechando su posición frente al Estado y las instituciones oficiales, estos políticos constituyen barrios piratas para aumentar el número de sus seguidores (Ortiz, 1994). Posteriormente, son reelegidos en sus cargos políticos gracias a las promesas que continúan haciendo, en los mismos barrios que ellos construyen, sobre su intermediación ante las instancias legislativas para la instalación de los servicios públicos, o para tramitar los procesos de titulación (Morales, 1993). El vínculo de los políticos facilita la tolerancia de las autoridades de control frente a este tipo de urbanizaciones, pues ellos mismos intermedian para evitar los desalojos y así impiden verse comprometidos con problemas vinculados a la urbanización (Clichevsky, 2000).

También se presenta el caso en el que los políticos locales no son urbanizadores pero si utilizan los barrios de autoconstrucción para hacer promesas políticas de mejoramiento urbano y obtener así votos de los habitantes (Lulle, 1997). La corrupción de funcionarios oficiales ocupados del control estatal y de las autoridades policiales, ha facilitado también estas prácticas ilegales. “La escasa transparencia del mercado de tierras en su totalidad se exagera en este mercado particular” (Clichevsky, 2000).

Otro problema que estimula la urbanización clandestina, y que no ha sido corregido por las políticas urbanas, es la demora que impone un proceso de urbanización legal. Los urbanizadores piratas son conocidos por la velocidad con la que efectúan los negocios (Niño, 1996).

Los terrenos para vivienda en Bogotá son relativamente costosos, esto es confirmado por Clichevsky (2000:28) quien afirma que en 1995 el precio de la tierra por m² con infraestructura en Bogotá se encuentra alrededor de 8 US\$, es decir unos 40 salarios mínimos, mientras que en

Buenos Aires, un lote con servicios costaría el equivalente a 15 salarios mínimos, y en Lima el terreno de menor precio equivale a 32 salarios mínimos.

Los precios de venta de los lotes en el mercado pirata son más económicos que los lotes vendidos en el mercado formal, por tratarse precisamente, de lotes por fuera del perímetro de servicios, que no cuentan con la urbanización necesaria para ser construidos, y en muchas ocasiones son lotes de explotación agrícola comprados a precio rural. No obstante, según el estudio de Gilbert y Ward (1985), citados por Gilbert (1998), en Bogotá el precio de la tierra en las subdivisiones informales ha sido alto en relación con los ingresos.

Aunque la urbanización pirata constituye inicialmente un ahorro en inversión en vivienda de interés social para el gobierno de turno, ella tiene un alto costo social de largo plazo para la ciudad, y trae consecuencias de deterioro ambiental, de desorden urbano y de peligro para las familias cuyos terrenos se encuentran en zonas de riesgo. Estas urbanizaciones se levantan generalmente en terrenos no constructibles por riesgo de remoción o inundación (Figura 3.13). La regularización e incorporación a la estructura urbana de un barrio de desarrollo informal tiene costos muy altos. En muchos casos los terrenos son de difícil adecuación, e incluso hay familias que deben ser reubicadas por encontrarse en terrenos de imposible recuperación. “Se calcula que realizar las infraestructuras y dotar un barrio informal tiene sobrecostos de más de 300 millones de pesos por hectárea, comparados con los costos que tiene un desarrollo similar planificado” (DAPD, 2003a:81). Solamente entre 1997 y 2004 los costos de normalización ascienden a más de 1,36 billones de pesos (Subsecretaría de Control de Vivienda, s.f.).

A nivel espacial, el hecho que la mayor concentración de asentamientos informales se encuentre en las localidades más periféricas, como respuesta a la lógica según la cual los grupos de más bajos ingresos se podrán asentar en los terrenos más baratos, pone a sus habitantes en una situación de vulnerabilidad. Estos terrenos son de manera general los más sensibles en cuanto a amenaza de riesgo y los que tienen más dificultades para el acceso de servicios públicos y transporte (Figura 3.13 y Figura 3.14).

Figura 3.13 - Zonas declaradas en amenaza por inundación y en amenaza por remoción de masa en Bogotá D.C. en 2003

a) Amenaza por remoción de masa



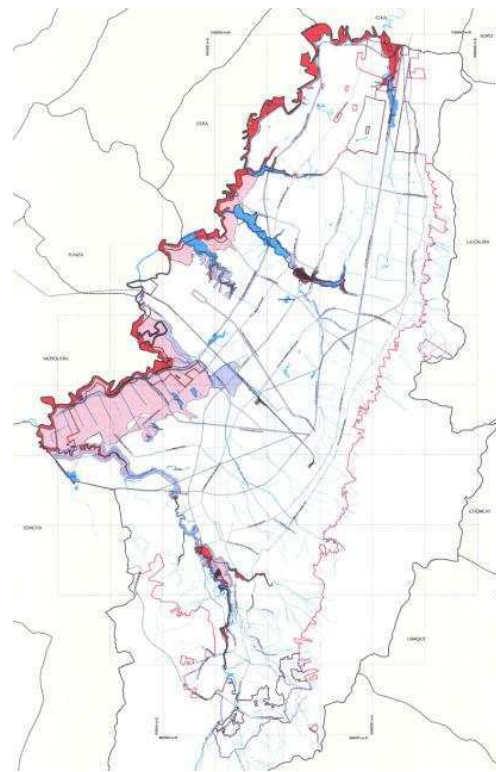
AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA

- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

ESCALA 1:80000



b) Amenaza por inundación



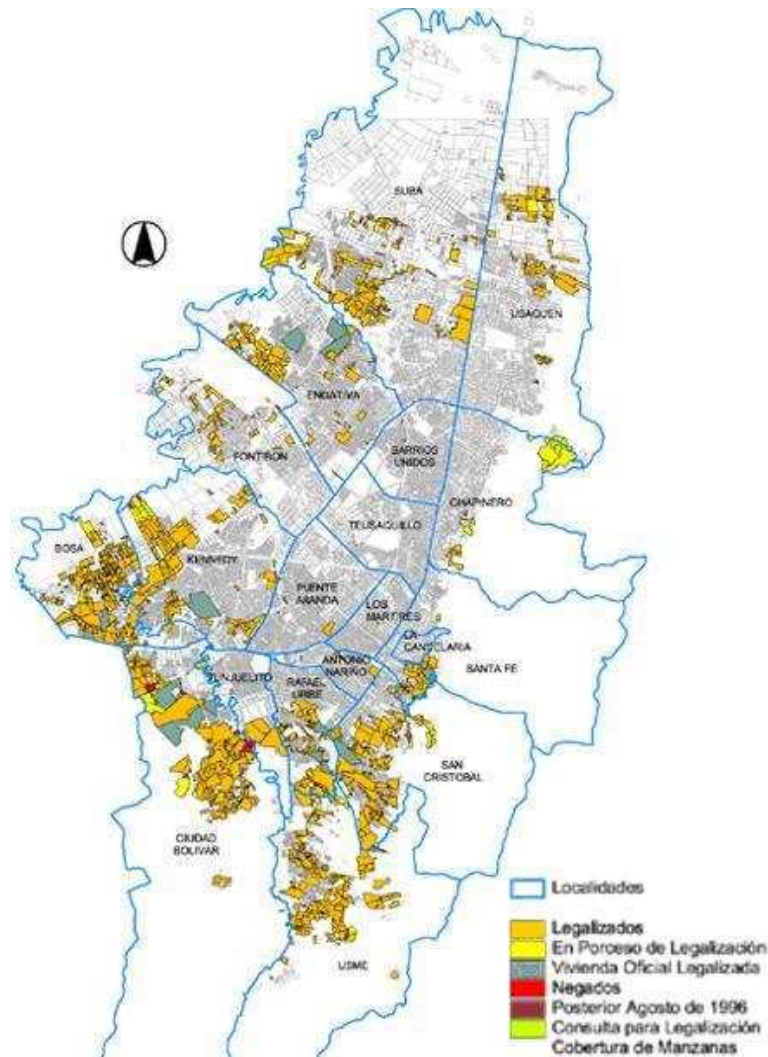
AMENAZA POR INUNDACIÓN

- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

- Perímetro del Distrito
- Perímetro Urbano
- Perímetro Expansión Urbana
- Cuerpos Hídricos
- Línea Férrea

Fuente: POT, Decreto 469 de 2003, Mapas n° 3 y n°4 - Dirección de prevención y atención de emergencias.

Figura 3.14 - Urbanizaciones de origen ilegal en Bogotá D.C.



Fuente: CVP, página web www.cvp.gov.co. Consultada el 05/04/2006.
Fuente sin fecha

En el mandato de Enrique Peñalosa, la administración distrital se interesó por legalizar en masa los asentamientos ilegales de la ciudad, para que la ciudad pudiera recaudar los ingresos provenientes de los impuestos que los habitantes de estos barrios no pagaban, precisamente por no estar legalizados. El proceso de legalización de desarrollos ilegales se inició desde la década de 1950, pero fue a partir de 1995 que un mayor número de lotes fueron legalizados. Entre 1990 y 1994 fueron legalizados 137 desarrollos, entre 1995 y 1997 se legalizaron 379, y 367 entre 1998 y 2000; mientras que entre 1950 y 1989 se legalizaron un total de 345 desarrollos. Igualmente, durante este período administrativo se tipificó la urbanización pirata como una actividad delictiva susceptible de pena de cárcel (Acuerdo N°16, 1997).

No obstante, la urbanización ilegal no ha desaparecido, incluso, aunque no es fácil encontrar datos, con la reducción de terrenos al interior de los límites del Distrito, existen indicios de que la urbanización ilegal aumenta cada vez más en los municipios de la periferia metropolitana.

Como se ha intentado demostrar a lo largo de esta sección, el gobierno es consciente del déficit habitacional existente en Bogotá. Igualmente, es consciente de la existencia de urbanizaciones informales, pero sus acciones siempre resultan insuficientes para contrarrestar estos problemas.

2.3. Los ciclos de la construcción y las reacciones de los productores de vivienda

Entre los diferentes documentos que analizan y buscan establecer los ciclos del sector de la construcción, no se encuentra coincidencia sobre la forma de determinarlos y sobre los rasgos que los caracterizan. En efecto, su duración e intensidad dependen de las variables utilizadas para su estudio. Todos, sin embargo, comprueban la hipótesis de la existencia de un comportamiento cíclico en este sector.

En un documento no publicado (Giraldo & Hernández, 1982), citado por Giraldo (1998), sobre el comportamiento del sector de la construcción, los autores señalan que este es cíclico, irregular y recurrente, y encuentran como factores explicativos “la variación de los costos, la financiación, la “imposibilidad” de saturación en el mercado de vivienda y finalmente, su relación con el ciclo económico general” (Giraldo, 1998:19).

En otros dos estudios sobre el tema, (Giraldo & Cortez, 1994; Giraldo, 1998) los autores realizan un análisis de series de tiempo de la actividad edificadora de 56 ciudades para obtener estimaciones de los ciclos de la construcción. Para los autores, la explicación del comportamiento de este sector a través del número de metros cuadrados según las licencias aprobadas, es insuficiente, pues el *stock*, que de hecho es considerable en nuestro periodo de estudio, no es captado por ese indicador. En el comportamiento del sector de la construcción intervienen múltiples factores de oferta y demanda, tanto en sus fases de expansión como de contracción. El comportamiento y las particularidades de la demanda de vivienda dependen tanto de la vivienda nueva como de la usada. Sin embargo, no es fácil contar con datos confiables del stock y de las transacciones de vivienda usada. A pesar de estas limitaciones, estos análisis se basan en los metros cuadrados licenciados.

El análisis consiste en hacer una descomposición de la serie de tiempo de la actividad edificadora para observar la regularidad con que se presentan las fluctuaciones del sector. Los resultados muestran que en Colombia, desde 1950 hasta 1994, el sector ha sostenido una tasa de crecimiento positiva, marcada por fluctuaciones de corto plazo en su proceso de crecimiento.

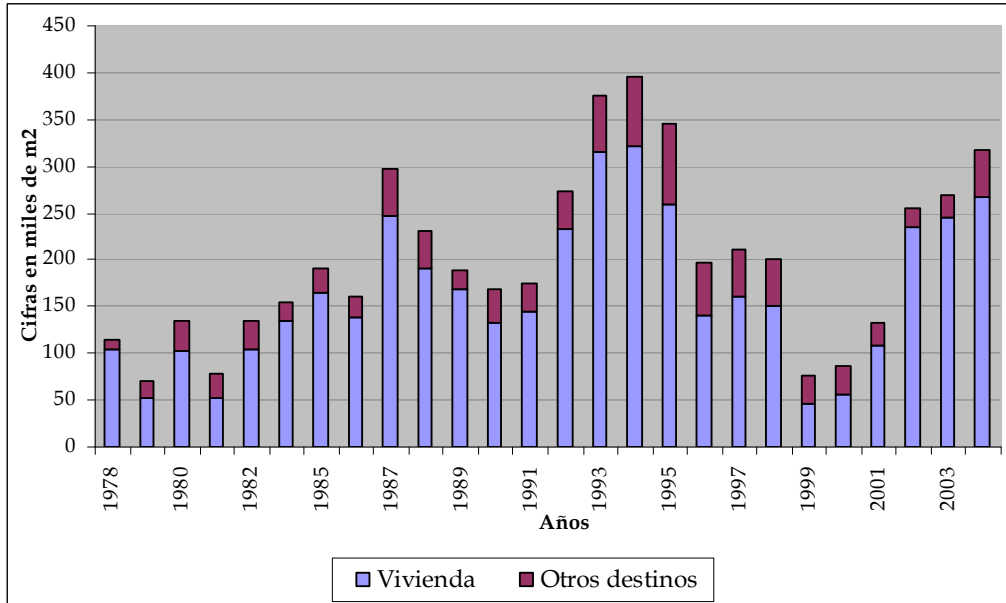
Se puede observar el patrón de crecimiento no lineal que se agudiza especialmente a partir de comienzos de la década de 1970. Así, se valida la hipótesis de que los cambios estructurales en la tendencia de crecimiento del sector en el largo plazo, se dan precisamente en 1972 con la introducción del sistema UPAC como mecanismo de financiación de la vivienda. En efecto, se determinan dos subperíodos con tendencias diferentes: el primero comprendido entre 1950 y 1971 y el segundo entre 1972 y 1994. Los cálculos del autor indican que en el primer período la edificación crecía a razón de 153 180 m², mientras que en el segundo período eran 354 823 m² (Giraldo, 1998:26). Antes del UPAC, la construcción mostraba una tendencia hacia la desaceleración en sus tasas de crecimiento. Con el UPAC se dio al sector un impulso inicial que no se sostuvo por mucho tiempo.

Se comprueba también, que “el ciclo completo de la edificación – medido de pico a pico – tiene una duración de aproximadamente cinco años, aunque también hay evidencia de que en determinadas condiciones favorables para el sector puede ser de solo cuatro años” (Giraldo, 1998).

Después de 1972 los mejores años han sido, según el estudio de Giraldo publicado en 1998, 1974, 1992, 1993 y 1994; con excepción de esos años, en este período el sector no ha crecido por encima de su tasa natural de manera significativa. Los años críticos serían 1982 y 1990. Después del auge de 1994, el sector comienza a paralizarse llegando a una de sus peores crisis en 1998 y 1999: como vemos en la Figura 3.15, en 1994 y 1995 la construcción de vivienda en Bogotá está en su nivel máximo, llegando a producir un promedio mensual de 321 000 m² de vivienda nueva, pero en 1999 la producción cae a niveles de inferiores a los de 1978 con un promedio

mensual de 46 000 m². En el 2001 comienza de nuevo a presentar signos leves de recuperación, pero incluso en el 2004 aun no se pueden encontrar patrones que confirmen claramente esta tendencia.

Figura 3.15 - Total construcción nueva anual en Bogotá D.C. 1978-2004, año completo (Promedio mensual de m²)



Fuente: 1978-2004: Camacol Cundinamarca, 2005.

La década de 1970 comienza con una fase expansiva que venía desde 1967, y que dura hasta 1974. Tras una recesión de dos años, en la segunda mitad de la década, la alta rentabilidad que ofrecía la inversión en promoción y construcción de vivienda, sobre todo para estratos altos y medio-alto llevó a una concentración de la producción de la vivienda para estos estratos. Hasta los años 1980 se constata un crecimiento extremadamente rápido de algunos promotores, y la concentración marcada de la producción de vivienda de lujo (Jaramillo, Parías, *et al.*, 2000). La rentabilidad en la producción de vivienda para los estratos bajos es tan baja que los productores capitalistas no invierten en este sector, esta labor se limita al sector público y algunos productores "por encargo".

Nos obstante, las Cajas de Ahorro y Vivienda no pudieron colocar grandes márgenes de dinero en el sector de la construcción, debido a la mayor rentabilidad de las tasas de otras entidades financieras. La concentración del crédito en grandes firmas constructoras y la escasez interna del cemento entre 1978 y 1979 constituyeron una causa más de la situación de crisis de ese período que se prolongó hasta 1982. Fue en esta época en que se instauraron las medidas fallidas, ya explicadas anteriormente, para satisfacer a través del UPAC los requerimientos de vivienda popular.

En la segunda mitad de la década de 1980 se vivió una fase expansiva y luego otra recesiva que vivió su momento más crítico en 1990. Un factor que incidió fuertemente en el deterioro de la dinámica del sector edificador fue la ley de reforma urbana (Ley 9ª de 1989). Esta ley paralizó forzosamente a muchos constructores, pues concentró gran parte de los riesgos de la financiación de vivienda de interés social en el Banco Central Hipotecario y obligó a las Cajas de ahorro y vivienda a mantener grandes sumas de liquidez. Efectivamente, en la Figura 3.15 vemos que la construcción de vivienda nueva se mantuvo en el mismo nivel entre 1989 y 1990.

Uno de los mayores incrementos en el comportamiento del sector se presentó entre 1991 y 1996. En 1991, la ley 3ª intenta corregir los errores técnicos de la ley de reforma urbana y crea el subsidio para la vivienda de interés social con el fin de potenciar la demanda de los grupos más pobres. Se hace necesario cambiar las políticas de financiación de la vivienda de interés social, pues según cifras de Misión Bogotá siglo XXI (1993) la urbanización clandestina crece en promedio 124 hectáreas anuales entre 1984 y 1991, cifras claramente más altas que hasta finales de la década de 1970, en donde el número superior de hectáreas anuales es de 97.

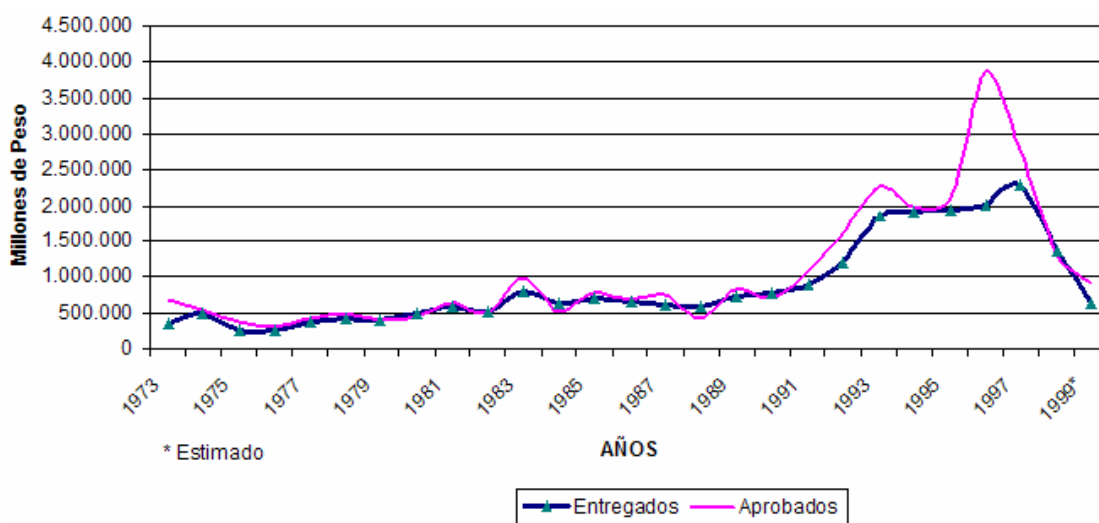
Las políticas del gobierno para reactivar la vivienda de interés social contribuyeron en buena medida al buen comportamiento del sector, particularmente en lo concerniente a la vivienda de estratos medios y bajos. Mientras tanto, los estratos altos se ven beneficiados por la canalización de flujos de capital externo y de dineros del narcotráfico en la economía. Adicionalmente, las tasas de interés bajaron y reactivaron la totalidad de los mercados de vivienda.

El sistema financiero experimentó una etapa de crecimiento importante. Con la abundancia de crédito disponible en las Cajas de ahorro y vivienda, los préstamos a los constructores y a los hogares crecieron sustancialmente, hecho que incrementó tanto la oferta como la demanda de vivienda para la clase media (Giraldo, 1998). La abundancia de dineros provenientes del narcotráfico favorecieron el crecimiento del sector en este período, el lavado de estos dineros puede lavarse fácilmente con las inversiones en tierra y bienes raíces (Gilbert, 1998).

Pero a mediados de los años 1990 la economía colombiana comenzó a debilitarse y se redujo cuantiosamente el número de licencias otorgadas para construir vivienda en Bogotá. Las tasas de interés aumentaron llegando a alcanzar el 50% en 1998, con lo cual se elevaron los precios comerciales y los costos financieros, lo que hizo difícil financiar la actividad y la demanda se deterioró. La tasa de desempleo también se disparó, convirtiéndose en el mayor causante del deterioro de la cartera hipotecaria al afectarse la capacidad de pago de los deudores, y el sistema financiero comenzó a debilitarse.

Los préstamos entregados por las Cajas de ahorro y vivienda crecieron considerablemente desde 1991 hasta 1997 (Figura 3.16); desde 1995 la diferencia entre los préstamos aprobados y los préstamos entregados, empezó a ser cada vez más grande, hasta comenzar la caída vertiginosa desde 1998 tras la crisis económica general y del sector en particular.

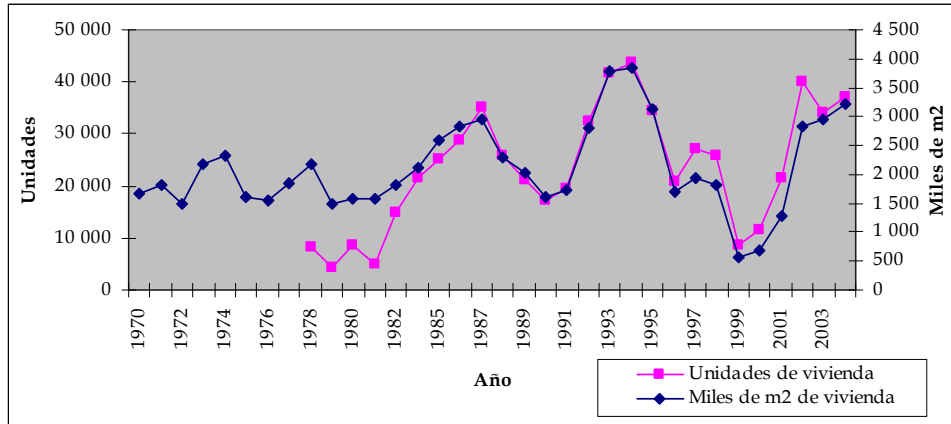
Figura 3.16 - Préstamos aprobados y entregados por las CAV en Bogotá D.C. (Millones de pesos de 1998)



Extraído de: González, 1998:36.

A partir de 1995, el sector abandonó el ciclo expansivo y entró en una fase de pérdida de dinamismo, con una ligera pausa en 1997 que se desvaneció a partir de 1998, año en el que el área construida descendió a cifras de casi diez años atrás, hasta desembocar en 1999, al peor año de la actividad edificadora desde 1975. En Bogotá, el número de unidades de vivienda nueva se redujo radicalmente (Figura 3.17).

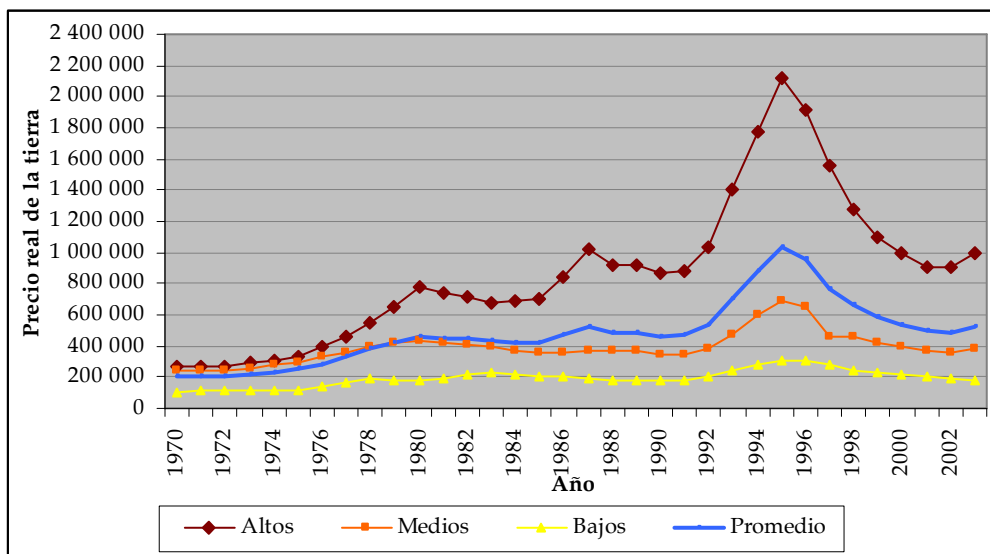
Figura 3.17 - Unidades y m2 de vivienda iniciadas Bogotá D.C. por año 1970-2004



Fuente: Unidades de vivienda: 1978-2004: Camacol Cundinamarca. m2: 1970-1986: Giraldo y González 1988, según cifras de vivienda del DANE. 1987-2004: Camacol Cundinamarca.

Los precios de la tierra también se desplomaron para todos los estratos: de hecho, estos precios, en el período 1990-2003, reflejan el comportamiento del sector. La caída más fuerte se observa para los estratos altos, que fueron los que más se beneficiaron con el auge de la economía en 1994, tuvieron una caída vertiginosa desde 1996. Los estratos bajos, aunque siguieron el comportamiento del sector, presentaron una tendencia relativamente suave.

Figura 3.18 - Evolución del precio real de la tierra destinada a vivienda por estratos en Bogotá D.C. 1973 - 2003 (Precios constantes de 2003 por m2)



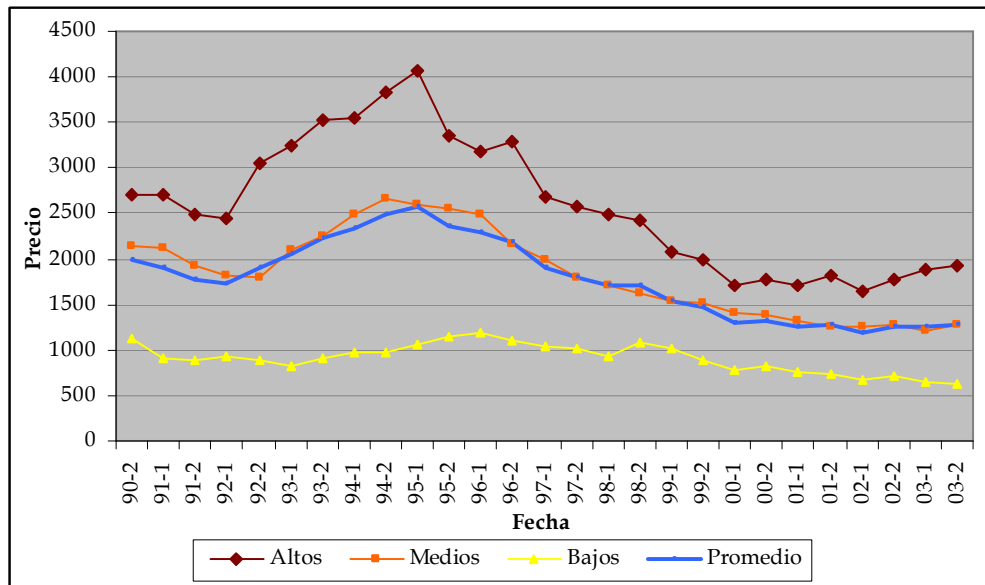
Fuente: (Jaramillo, 2004).

El estudio de la Lonja (2005) muestra que en el período de 1994 a 1996 se presentaron los valores a precios constantes más altos de la tierra desde 1960 en todos los sectores de Bogotá, posteriormente se presenta una tendencia decreciente que solo empieza a recuperarse tímidamente en el 2005. Las recesiones precedentes de la industria de la construcción no habían generado reducciones en la tasa de crecimiento de los precios del suelo, como si sucedió con la recesión de 1998.

El país entró en crisis económica, una crisis que no fue exclusiva de Colombia. En el mismo período se presentó una crisis global que tuvo efectos financieros y comerciales que afectaron particularmente las economías de América del Sur. En toda la región se vivió un período de recesión, especialmente a raíz de la crisis en Brasil y por la reducción comercial de los países andinos; mientras que México y Centroamérica pudieron mantener su crecimiento gracias a su nivel de exportaciones con Estados Unidos. Las tasas de interés real también empezaron a caer, esto permitió que en el 2000 la demanda interna de la región se empezara a recuperar (Ocampo, 2000).

Después de un período de préstamos excesivos, con la recesión los constructores se convirtieron en los principales deudores morosos de las Cajas de ahorro y vivienda, cuya cartera de créditos se cayó, mientras que su nivel de impagos seguía creciendo. El problema que se añadió a la crisis fue que los proyectos se desarrollaban con financiación de hasta el 100%, lo que en épocas normales y de auge funciona, pero en las crisis no. En efecto, los precios semestrales de la vivienda entre 1990 y 2003 de los estratos altos, a pesos constantes de 2003, aumentaron de manera considerable desde 1992 hasta principios de 1995 (Figura 3.19). Los estratos medios se mantuvieron dentro del promedio, mientras que los estratos bajos apenas tuvieron un ligero aumento en desfase con los otros estratos a principios de 1996 y en 1998. Lo que confirma que el boom especulativo del primer quinquenio de los 90 se vivió principalmente en los estratos altos.

Figura 3.19 - Evolución real del precio del m2 de vivienda nueva por estrato en Bogotá D.C. 1990-2003 (miles de pesos constantes de 2003)

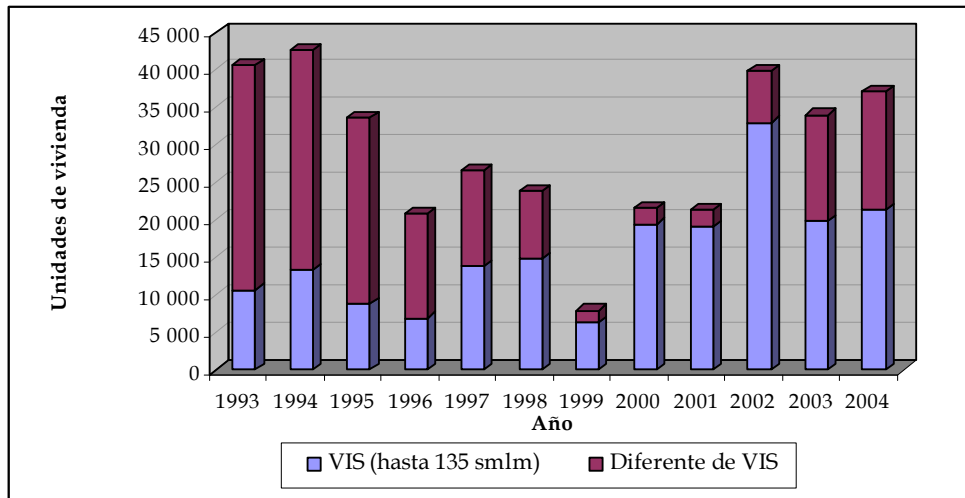


Fuente: Jaramillo, 2004.

Según cálculos de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, aproximadamente el 70% de los constructores presentaban dificultades financieras; importantes firmas de gran trayectoria entraron en proceso de liquidación o tuvieron que reducir su tamaño. La agremiación inmobiliaria estima que en el período 1997-1999, las empresas constructoras perdieron de su patrimonio un poco más del 50% en promedio (Manrique, 2002).

Aunque todos los segmentos del mercado de vivienda registraron una caída significativa, el segmento de vivienda para estratos medios y altos fue el más afectado. Por su parte, la vivienda de interés social contaba con recursos por parte del Gobierno Nacional y las Cajas de compensación.

Figura 3.20 - Viviendas iniciadas en Bogotá D.C. por año según rango de precios 1993-2004



Fuente: Camacol Cundinamarca, 2005.

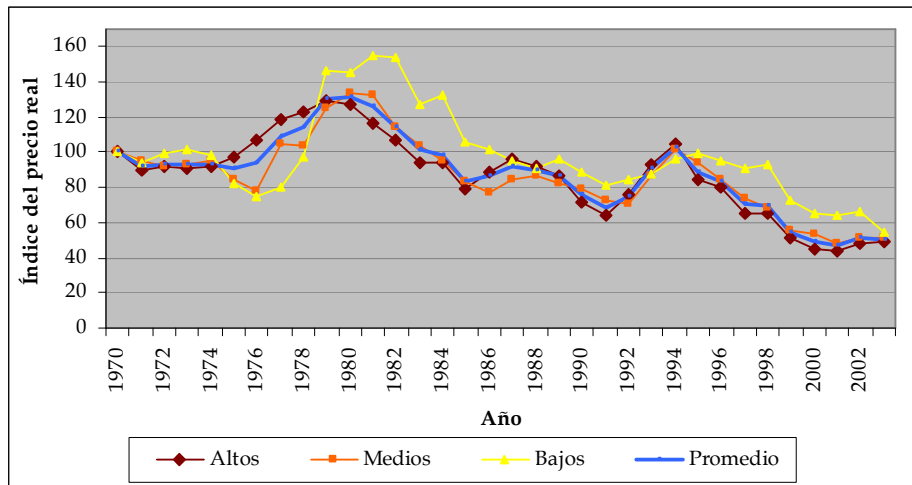
Una mirada al tipo de vivienda construida en este período muestra que el sector dirigió sus recursos a la vivienda de estratos medio y alto en el período de auge y en época de crisis a los estratos más bajos (Figura 3.20). En efecto, a partir de 1997 la proporción de producción de VIS es más alta que la producción de los otros tipos de vivienda.

Basados en los datos obtenidos por Jaramillo (2004), vemos que la serie de precios del stock de vivienda (Figura 3.21) responde a tres momentos de auge, el primero comienza en 1975 para los estratos altos, hasta llegar a su punto de auge en 1989. Frente al comportamiento de estos estratos, hay un desfase de los precios para los estratos medios y bajos, los cuales continúan decreciendo y solo empiezan a subir en 1977; si los estratos medios detienen su crecimiento solo un año después que los estratos altos (en 1980), los precios de los estratos bajos continúan creciendo con un ritmo más fuerte hasta 1981 y ahí comienzan a caer de nuevo. El segundo auge, aunque más leve se presenta en 1988 para los estratos altos y medios, mientras que para los estratos bajos es en 1989, sin embargo, para estos últimos el índice continuó siendo superior a los otros dos desde 1979. El tercer auge se vive simultáneamente para estratos altos y medios en 1994, y un año después para los estratos bajos. Además estos últimos sufrieron una caída más leve que los otros dos hasta 1998, con una caída más pronunciada para los estratos altos. Esto prueba que en materia de vivienda, con la crisis los estratos más golpeados en un comienzo fueron los estratos altos.

Mirando la serie de precios constantes (Figura 3.22), se ve la gran diferencia de precios que existe entre las viviendas de los estratos altos, medios y bajos. Igualmente, se aprecia que la última crisis afectó de manera más leve los precios de los estratos bajos, de hecho este sector no

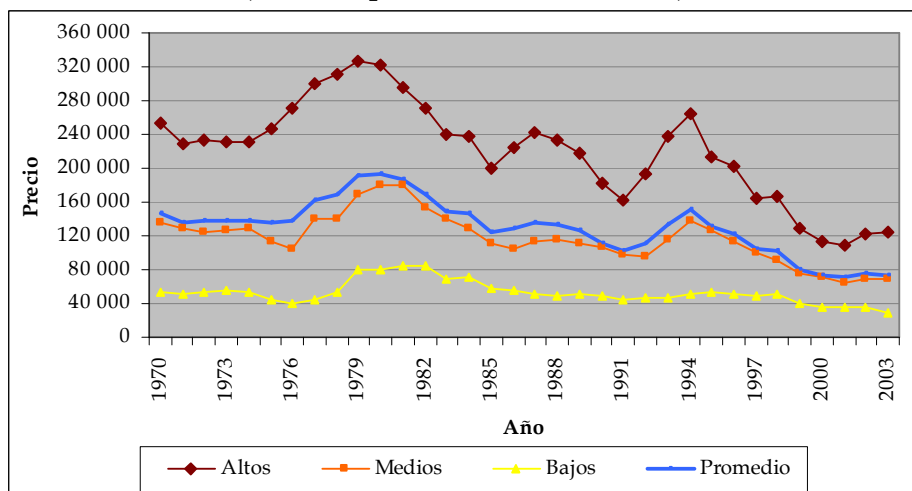
parece haberse beneficiado tampoco del auge precedente, pues sus precios en 1994 apenas aumentaron levemente, lo cual no sucedió en el auge de 1979. Son los estratos medios y altos, y en especial estos últimos los que más aprovechan los periodos de auge, y así mismo los que jalonan el mercado hacia abajo durante las crisis.

Figura 3.21 - Índice del precio real de la vivienda usada* por estratos en Bogotá D.C. 1973-2003 (Índice 1970=100)



Fuente: Jaramillo, 2004. (*) Corresponde a un apartamento típico de dos habitaciones en cada estrato.

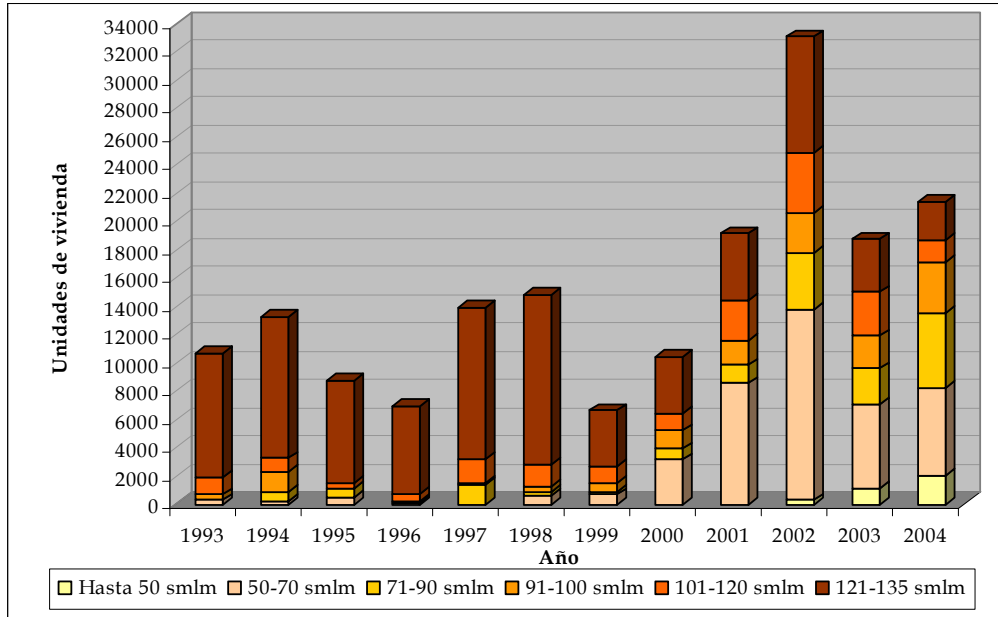
Figura 3.22 - Evolución del precio de la vivienda usada en Bogotá D.C. 1973 - 2003 (Miles de pesos constantes de 2004)*



Fuente: Jaramillo, 2004. (*) Corresponde a un apartamento típico de dos habitaciones en cada estrato.

En el 2001 se inicia una leve recuperación y en el año 2003 el sector comienza a consolidarse de nuevo. La actividad constructora se recupera, lo cual se ve con el incremento de los precios, los créditos hipotecarios y el número de inmuebles transados.

Figura 3.23 - Unidades de VIS anuales producidas Bogotá D.C. por rangos de salario mínimo (1993 - 2004)



Fuente: Camacol Cundinamarca, 2005.

Cabe señalar que el año 2003 marca un cambio importante en los indicadores de la construcción. Mientras que la vivienda de interés social, que había sido el motor de reactivación del sector, cae en relación con los años anteriores; por su parte, la vivienda de estratos medios y altos muestra un crecimiento importante. No obstante, se aprecia un especial y excepcional impulso de vivienda de interés prioritario (por debajo de 50 salarios mínimos), que como se observa en la Figura 3.23, empieza a participar dentro de la vivienda para estratos pobres, cuando en años anteriores la oferta para este tipo de vivienda era inexistente. Es difícil saber si en este proceso influyó la entrada de Metrovivienda al mercado a partir de 1999, o si fue efecto de la crisis económica. En efecto, gracias a Metrovivienda se dio acceso al mercado formal a más hogares con ingresos inferiores a tres salarios mínimos, pero su entrada en el mercado coincidió con el período de recesión en el cual las constructoras buscaban nichos de mercado diferentes al de vivienda alta que se encontraba saturado, entonces, buena parte del resurgimiento del sector se dio gracias al mercado de la vivienda de interés (Bogotá Cómo Vamos, 2002). Los indicios muestran que es más probable que este surgimiento de la construcción de la vivienda más baja del mercado sea solo consecuencia de las estrategias de los productores de vivienda: el aumento de la oferta de la vivienda prioritaria fue temporal y actualmente muestra señas de estancamiento.

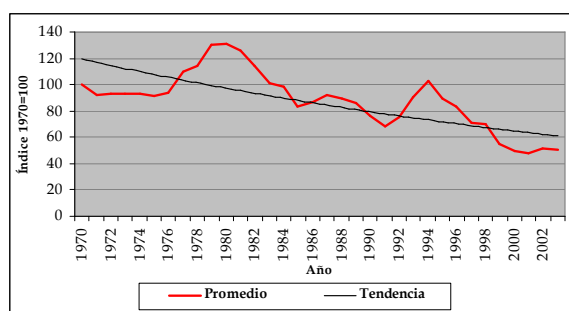
Si se analiza la tendencia a largo plazo de los precios, se observa que la serie de precios de la vivienda tanto usada como nueva, y del canon de arrendamientos tienen una tendencia decreciente a largo plazo, contrario a lo que sucede con los precios del suelo que han tendido a crecer como lo muestran los cuatro gráficos de la Figura 3.24 (Jaramillo, 2004).

Las tasas de crecimiento de los precios del mercado inmobiliario son decrecientes (Cuadro 3.14), a excepción del precio del suelo, que para todos los niveles de ingresos es positiva, aun cuando es mucho más alta para la tierra destinada a vivienda de estratos altos.

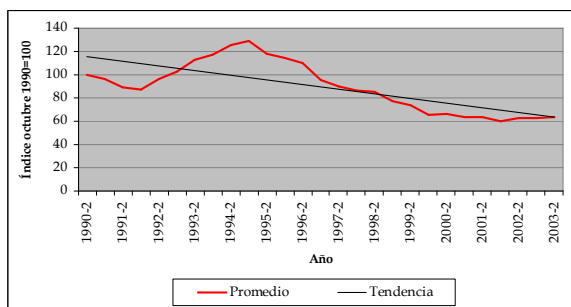
Si bien los precios inmobiliarios muestran una tendencia decreciente, no contamos con datos que permitan compararlos con los ingresos reales, para saber si los primeros han subido o no con respecto a estos últimos.

Figura 3.24 - Evolución del precio promedio real de la vivienda usada y de tierra destinada a vivienda en Bogotá y su tendencia 1970-2003 (Índice 1970=100)**

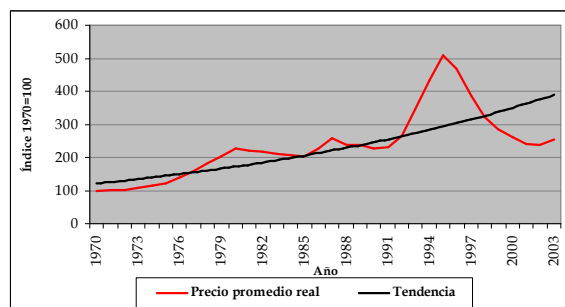
a) Precio promedio real de la vivienda usada*



b) Vivienda nueva**



c) Tierra destinada a vivienda



Fuente: Jaramillo, 2004. (*) Corresponde a un apartamento típico de dos habitaciones en cada estrato. ** Para la serie de vivienda nueva solo se dispone de datos semestralizados desde el segundo semestre de 1990 (índice: octubre de 1990=100).

Cuadro 3.14 -Tendencias de largo plazo de los precios inmobiliarios reales en Bogotá D.C. 1970-2003 (Tasa promedio equivalente anual)

	Alquileres (%)	Precio vivienda usada (%)	Precio vivienda nueva (%)	Tierra destinada a vivienda (%)
Promedio	-2,89	-2,01	-1,99	3,60
Ingresos Altos	-3,08	-2,27	-2,27	5,08
Ingresos Medios	-2,79	-1,84	-1,90	1,65
Ingresos Bajos	-2,33	-1,27	-1,27	2,21

Fuente: Jaramillo, 2004.

En cuanto a los sectores espaciales en los que se dirigió la construcción, según datos del documento técnico del POT “entre 1996 y 1998, los sectores suroccidente y noroccidente presentaron las mayores cifras de metros cuadrados iniciados. El suroccidente incrementó la oferta de metros cuadrados construidos de 383 421 a 549 779 entre 1996 y 1998, mientras que el noroccidente pasó de 431 079 en 1996 a 559 672 en 1998. Por el contrario, en el sector norte la caída en la oferta ha sido realmente dramática, si se considera el período 1993 a 1998, los metros cuadrados de construcción iniciada pasaron de 1 489 048 a 387 119. Esta configuración espacial es reflejo de la dirección de los recursos hacia el tipo de vivienda” (Alcaldía Mayor & DAPD, 2000:90). En la década de 1990, la edificación de vivienda avanzó hacia la ocupación de zonas que le permitieran ofrecer sus productos de acuerdo con la tendencia del mercado mostrada anteriormente. En efecto, hubo un desplazamiento de la oferta edificadora del sector norte hacia los sectores sur-occidente, principalmente, y nor-occidente (Alcaldía Mayor, 2000).

Con los ciclos de la construcción se ve el comportamiento y las reacciones de los productores de vivienda. La producción de vivienda social aumenta en los periodos de crisis (Jaramillo, Parias, *et al.*, 2000). En el caso de la última crisis, se ve que los productores de vivienda no intentaron realmente romper con los patrones de segregación de la ciudad: la producción de vivienda aumentó en los sectores del sur y el occidente tradicionalmente populares, en el nor-occidente, la producción se realizó en la localidad de Suba, la cual está caracterizada por tener asentamientos de origen ilegal en sus bordes. En el sector nororiental, en donde predominan los precios más altos del suelo y residen los grupos de mayores ingresos, la construcción fue mínima, pues la vivienda de lujo estaba estancada. No existía interés en los productores de vivienda por construir en estos sectores. Al parecer, según los discursos obtenidos en las entrevistas (capítulos 5 y 6), en algunos casos excepcionales la crisis de mediados de los 90 llevó a que algunos productores de vivienda se vieran obligados a construir vivienda de interés social en terrenos que ya habían comprado y que inicialmente estaban destinados a vivienda de estratos medios, pero como esta demanda estaba estancada no tuvieron más alternativa que construir vivienda de interés social, peor no la más baja (tipo 1), sino la más alta (tipo cuatro) para ganar mayor rentabilidad (Cuadro 3.6).

3. La segregación socioespacial: un gran ausente en las políticas urbanas en Bogotá

En los textos oficiales, el tema de la segregación residencial no parece ser una de las prioridades. Entre los textos de nuestro *corpus* (Capítulo 5), a principios de la década de 1970, encontramos un documento sobre el desarrollo urbano de la zona oriental de la ciudad, publicado en 1973, en el que se habla de manera somera de la segregación en la ciudad. Así mismo, encontramos una serie de seis documentos de un estudio financiado por el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, dentro de un programa de las Naciones Unidas, en el estudio de desarrollo urbano llamado “Fase II”; este estudio fue contratado para utilizar sur como base para los proyectos de ordenamiento territorial, es por esto que lo incluimos en este análisis. En dicho trabajo vemos que la segregación socioespacial es considerada como primordial en el análisis de la situación de la ciudad, y su estudio es esencial para la puesta en marcha de las políticas de planificación urbana. Esta proliferación de textos oficiales sobre el tema prácticamente desaparece después del año 1974.

Solo hasta 1987 volvimos a encontrar un texto en el que se evocara concretamente el problema de la segregación, posteriormente encontramos otro en 1990. Y finalmente, en el año 2000 está el

documento técnico de soporte del POT, en el cual la segregación es nuevamente evocada como una realidad en la ciudad.

Con solo estos pocos ejemplos, nos parece difícil llegar a identificar las “representaciones” sobre la segregación en los discursos de los textos oficiales, lo que resulta importante para nosotros, es ver la poca relevancia que en el discurso oficial ha tenido el fenómeno de la segregación¹.

3.1. Un discurso profuso en la década de 1970, sin repercusiones en las políticas

Al estudiar los documentos del *corpus*, encontramos que la primera mitad de la década de 1970 fue fructuosa en materia de documentos que demostraban la existencia de la segregación socioespacial en la ciudad y ponían de manifiesto la necesidad de generar políticas urbanas para reducir su intensidad.

En 1974, el estudio Fase II diagnosticó la existencia de la segregación residencial por nivel de ingresos económicos en Bogotá, con una oposición clara entre el norte y el sur de la ciudad. Además, según sus autores, las tendencias del crecimiento de la ciudad llevarían a acentuar dicha segregación de no tomarse las medidas necesarias para contrarrestarla.

“Altos ingresos al norte y bajos en las colinas del Sur, enfatizan el desequilibrio social y ambiental, dando como resultado un bajo nivel para la totalidad de la ciudad y aumentando los costos para la comunidad.

Los costos implícitos en mayores distancias y la segregación física harían más difícil la integración de los sectores menos privilegiados y reducirían la posibilidad de provisión de servicios para ellos” (Fase II, 1974a:15).

Según el estudio, las principales causas de esta segregación son: el deterioro progresivo del centro de la ciudad, la baja calidad de vida de las poblaciones que habitan al oriente y al sur-oriente de los cerros de la ciudad, la falta de servicios comunales en estos sectores y la escasa accesibilidad a los servicios urbanos. También se cuenta la concentración de las fuentes de trabajo en el centro de la ciudad, lo que aumenta los tiempos de desplazamientos de la población.

Vemos que en el estudio, se consideran dos dimensiones de la segregación: con respecto a la localización de los diferentes grupos de la población y a accesibilidad diferenciada a los recursos de la ciudad.

Adicionalmente, a través de una encuesta realizada a 300 familias habitantes de diferentes tipos de vivienda, y cuyos ingresos las hacían susceptibles de recibir una vivienda construida por el gobierno, se encontró que:

“El factor principal al definir las características residenciales en términos de área habitable, la calidad de la construcción, el uso de espacio interior, la localización en la ciudad y el suministro de servicios e instalaciones comunales, es el ingreso familiar.

¹ Con el fin de conocer de manera general los discursos de los textos normativos, aplicamos la estadística textual a un conjunto de las leyes reunidas en el *corpus* de análisis. Los resultados de las diferentes pruebas nos arrojaron un alto grado de dispersión en el discurso, lo que hizo el análisis ineficaz. En primer lugar fue necesario eliminar del análisis el POT de 2000, pues el tamaño del documento es proporcionalmente tan largo como todas las otras leyes juntas, creando un sesgo en los resultados. Una vez suprimido el POT lanzamos un nuevo análisis, pero dado que no existen leyes específicas sobre el tema de la segregación, las leyes del *corpus* conciernen una cantidad variada de temas urbanos, esto hizo que los resultados fueran muy dispersos y no logramos obtener una clasificación que representara los tipos de discurso sobre el tema específico de la segregación.

Al examinar las normas y reglamentos existentes sobre zonificación, en relación con los objetivos del estudio, se llegó a la conclusión de que los anteriores factores refuerzan e institucionalizan la segregación social en la ciudad” (Fase II, 1974b:151).

Como podemos concluir, dentro de las representaciones de este tipo de población el nivel de ingresos determina, entre otros, la localización de la vivienda. Para esa década la distribución residencial de la población, según el nivel de ingresos, ya se encontraba integrada en el imaginario urbano de los ciudadanos. En comparación con las entrevistas realizadas en los años 2004 y 2005, como veremos en el capítulo 6, encontramos que estas mismas representaciones continúan existiendo. Para los productores de vivienda, el nivel de ingresos también es determinante para que los compradores de vivienda escojan su localización; igualmente, las características físicas de la vivienda y su uso dependen del nivel de ingresos del hogar. En consecuencia, los productores ofrecen las viviendas en lugares y con características que sean acordes con el nivel de ingresos de sus futuros compradores.

El documento de la Fase II preveía como ideal para 1980 una perspectiva de la ciudad en la cual se encontrarán nuevas áreas denominadas “ciudades dentro de la ciudad” en las que se combinara la vivienda, la recreación, los servicios comunales y las fuentes de empleo.

Este mismo tipo de propuesta fue evocada en el estudio sobre el desarrollo urbano de la zona oriental de Bogotá publicado en 1973, el cual nos recuerda que en el decreto 1119 de 1968 se afirmaba que lo ideal para la ciudad “sería la asociación de las actividades en áreas pequeñas o entretrejidas, para evitar, en general, la formación de grandes zonas de actividades uniformes que traen inconvenientes tales como: congestión de tránsito a la hora pico, formación de barrios-dormitorios homogéneos sin vida ni animación, zonas de trabajo vacías de habitantes, ausente de servicios comunales, artesanales, etc., niveles máximos de tránsito, segregación y estratificación de habitantes, etc.” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD 1973:117). Este es otro de los pocos documentos en los que se evoca la segregación como tal, aunque de manera somera. Como se aprecia, la segregación es asociada a la estratificación de los habitantes. Se habla de la creación de pequeñas zonas multifuncionales, como estrategia para evitar la segregación. Unos de los objetivos de este *agrupamiento de usos variados* o “zonificación integrada” es “evitar la segregación de los Bogotanos, según sus profesiones, actividades, etc. y propender por su vinculación e integración urbana” (*Ibid*:118).

La alternativa “ciudades dentro de la ciudad” es plateada en la Fase II para contrarrestar la segregación socioespacial, pues su principal interés radica en que se construyan en su interior varios tipos de vivienda y servicios que permitan una mezcla más balanceada de grupos socio-económicos (Recuadro 3.1), de esta forma se pretende que los recursos económicos de la ciudad sean utilizados para beneficio de toda la población.

“Este nuevo tipo de estructura urbana [el modelo de “ciudades dentro de la ciudad”] podría proporcionar la base del cambio del sistema actual de segregación habitacional por grupos socio-económicos, al permitir gente con diferentes ingresos y por lo tanto acceso a diferentes tipos de empleo, dentro de un mismo conglomerado espacial. Al existir esta mezcla se podría proveer un mejor nivel de servicios urbanos para toda la ciudad haciendo un mejor uso de los recursos” (Fase II, 1974a: 20).

En el documento no solamente se evoca la segregación, sino que también habla de la “mezcla social” un tema que no es abordado en los otros documentos del *corpus*: la mezcla entre los diferentes grupos de la población no parece ser objeto de interés dentro de las políticas urbanas de Bogotá. Se habla más e mezcla de usos del suelo urbano, en materia de actividades urbanas, pero no de mezcla de los grupos sociales al interior.

En materia de transporte, el estudio Fase II encuentra que también existen factores segregativos en este aspecto, por lo cual recomienda dar prioridad al peatón, crear “paseos peatonales” y

vías para bicicletas, crear líneas de transporte público que converjan a los centros de empleo con variedad de usos y ramas de actividad, con paraderos de transporte ubicados de forma estratégica para que sean de fácil accesibilidad. Se recomienda limitar la utilización del vehículo particular solo para el desplazamiento en los nuevos desarrollos de la periferia, pues para esa época el estudio concluye que “el automóvil privado como medio de transporte está limitado al 13% de las familias que habitan la ciudad”, y que debido al sistema de segregación física que existe, “en el 40% del sector norte, causando congestión en el corredor norte-sur tres veces al día” (Fase II, 1974a).

Recuadro 3.1 - Ciudad Salitre, un ejemplo de urbanización bajo el concepto “ciudades dentro de la ciudad”

En la década de 1990, el proyecto Ciudad Salitre, situado en la localidad de Fontibón, en límites con las localidades de Engativá, Teusaquillo y Puente Aranda, se construyó bajo este concepto. Su concepción previó la construcción de rutas de acceso, un área comercial con diferentes servicios, un centro cultural, un área de hoteles, restaurantes y centros de empleo, y el área residencial de vivienda multifamiliar para diferentes grupos de la población, posee áreas verdes, zonas de esparcimiento y recreación. Los primeros conjuntos residenciales construidos fueron apartamentos de interés social (Sauzalito y urbanización Carlos Lleras Restrepo); posteriormente se construyeron otros conjuntos residenciales con viviendas de otro tipo. Para el año 2005, la tendencia del valor de terreno en la zona correspondiente a la urbanización Carlos Lleras Restrepo es de \$430 000 el m², de \$650 000 en la zona de Sauzalito, de \$800 000 el m² correspondiente a la zona residencial con casas y edificios de más de 10 pisos y con buenas especificaciones constructivas, y de \$1 100 000 en la zona de proyectos nuevos cuya oferta es de multifamiliares para estratos 4 y 5 (DAPD, 2005). El sector es citado tanto en la prensa, como en los textos oficiales, y en las entrevistas, por ser ejemplo de un proyecto urbano bien planificado (capítulo 6). Al mismo tiempo, un constructor privado cuya empresa ha construido varios proyectos residenciales en Ciudad Salitre nos explicó que una de sus estrategias de construcción, ha sido la de producir apartamentos de lujo (apartamentos de 200 m², con acabados en mármol, y con servicios comunales de uso privativo para los habitantes de cada edificio, como gimnasio o piscina).

“Nosotros llegamos ahí y dijimos: un momentito, pero es que es gente con plata que quiere vivir bien, y cerca al centro, y empezamos a hacer 115 metros. Cuando empezamos a hacer 115 metros nos decían, ustedes se van a volver locos porque nadie se va a ir a vivir allá, a 115 metros, sin embargo tuvieron muchísima demanda esos apartamentos, y pasamos a hacer de 150, de 150 pasamos a 200, y los últimos proyectos que hicimos son apartamentos que viste del libro “Bogotá desde el aire”. Es gente con muchísima plata, sí? pero no tienen la intención de irse a vivir al norte porque su negocio está acá.

Quiénes son los que nos han comprado acá? La gente de Veraguas, la gente de Santa Isabel, la gente de Ciudad Montes, gente que vive en este sector [señala el sur], nos ha comprado acá, porque aquí tienen los mismos problemas que tuvimos en el norte hace muchísimos años, de inseguridad, que se le meten a la casas los ladrones, y todo eso, entonces querían pasarse al conjunto residencial con vigilancia, hay muchas veces en que son personas que perfectamente clasificaban dentro de los secuestrables [...].

Nos dimos cuenta que poco a poco fueron llegando esas otras personas que se convirtieron en nuestro mercado nicho, y para eso fue que construimos esos 5 proyectos, debe haber alrededor de 1200 apartamentos más o menos, todos estrato 6, con los acabados en mármol, enchapes en lo último en calidad, lo mejor de cerámica, lo mejor de Corona, lo mejor de... se vendieron... estamos entregando la última torre muy bien, está todo vendido”. (E23, Javier Bonilla, presidente de una constructora privada cuya oferta en Ciudad Salitre se dirige a familias de altos ingresos).

Actualmente, con los precios del m², las viviendas de Ciudad Salitre no son accesibles a la población de escasos ingresos, no obstante, la planificación de esta ciudadela permitió la coexistencia de viviendas de diferentes tipos (desde VIS hasta lujo), ayudando a que las familias que habitan en las VIS tuvieran condiciones de accesibilidad relativamente equivalentes a otras familias de mayores ingresos (Foto 3.2).

Foto 3.2 - Viviendas de interés social y de lujo en Ciudad Salitre



A la izquierda: Primeras urbanizaciones de apartamentos de VIS construidas en Ciudad Salitre. A la derecha: Vivienda de lujo de construcción más reciente en Ciudad Salitre. A. Salas, 2007.

Como podemos ver, este estudio, de principios de la década de 1970, prevé y plantea los inconvenientes que hemos encontrado en la ciudad a lo largo de todo nuestro período de estudio. La mayor parte de las propuestas planteadas en el estudio Fase II no fueron puestas en marcha en el corto plazo a través de leyes concretas que permitieran mayor integración de la población a través de la mezcla de diferentes tipos de vivienda, según niveles de ingreso de las familias. De hecho, vemos que algunas de las propuestas hechas por este estudio en la década de 1970, principalmente en materia de movilidad, solo llegaron a ser puestas en marcha parcialmente, hacia finales de la década de 1990, con el Transmilenio, las ciclo-rutas, y las campañas de cultura ciudadana que dieron mayor importancia al peatón.

No se puede negar que se ha invertido en el mejoramiento progresivo de los barrios marginales, lo cual fue una de las recomendaciones de la Fase II para reducir los desequilibrios sociales existentes, pero los niveles de inversión no han sido suficientes, y siempre han estado rezagados frente a la realidad: mientras se mejoraban a paso lento los barrios marginales existentes, en paralelo, nuevas urbanizaciones ilegales seguían surgiendo a un ritmo más acelerado.

Después de los textos de la Fase II, se presenta un vacío en los textos oficiales sobre el tema de la segregación residencial en Bogotá. Las recomendaciones respecto a este tema planteadas en el estudio, no aparecen reflejadas en ninguno de los textos analizados en nuestra muestra.

El Acuerdo 7 de 1979¹ debía ser la concretización en reglamentos de los resultados de este estudio, pero este Acuerdo estuvo desconectado de grandes políticas nacionales, en particular la de vivienda de interés social (Lulle, Dureau, *et al.*, 2004).

El Acuerdo 7 de 1979, se concentró principalmente en las recomendaciones dadas por el estudio Fase II sobre los conceptos de reglamentación urbanística, tras analizar los patrones de vivienda existentes en la ciudad. El Acuerdo 7 terminó siendo una norma para urbanización y también un código de construcción que introdujo conceptos sobre áreas de uso privado, comunal y público. Así mismo aplicó conceptos de reglamentación urbanística para vías, estacionamientos, áreas libres, alturas de edificios, aislamientos, etc., tal y como fue recomendado por la Fase II (Fase II, 1974a).

El Acuerdo 7 no fue una norma que sirviera como mecanismo para controlar las limitaciones de densidad, pues no se basó en un “concepto estructural de densidad”, que considerara todos sus componentes, tal y como era recomendado por la Fase II. Según el estudio Fase II, los patrones de densidades altas en algunos sectores y demasiado bajas en otros, generaban graves problemas de tipo social por el alto nivel de hacinamiento y la mínima provisión de áreas de uso público y comunal. En realidad, el Acuerdo 7 preveía la densificación de las zonas existentes y en curso de consolidación (Lulle, Dureau, *et al.*, 2004), pero poco se enfocó en determinar niveles específicos de densidades que consideraran la infraestructura y los servicios existentes por zona.

De estos estudios de principios de los años 1970, se deduce una segregación marcada por las grandes diferenciaciones en la distribución y las condiciones de vida entre las poblaciones pobres y ricas. En esta época, se plantea la oposición entre el norte y el sur de la ciudad, la cual según Jaramillo (1999), ya estaba presente en los discursos de los años 1930.

¹ El Acuerdo 7 de 1979, fue un estatuto de ordenamiento físico, que en su momento cumplió las mismas funciones del POT. El Acuerdo 7 pretendía definir el conjunto de normas urbanísticas para regular el desarrollo físico, la expansión de la ciudad y el desenvolvimiento urbano. Para ello, enfatizó en una redefinición del territorio.

3.2. Dos diagnósticos sobre la segregación en Bogotá, sin repercusiones reglamentarias

Después de los estudios de la Fase II, el tema de la segregación parece eclipsarse y desaparece de la legislación bogotana y de los documentos de diagnóstico hasta 1987, año en el que se publica el documento de diagnóstico que acompaña al Plan de Desarrollo “Bogotá para todos 1987-1990”, del Alcalde Julio César Sánchez (1986-1988). Este documento, en realidad, retoma un estudio realizado por el Banco Mundial (Mohan, 1980) en el que se analizó la distribución de la población en Bogotá según los niveles de ingresos. Los resultados del estudio muestran que “la segregación espacial se agudiza, en la medida en que se descienda en los estratos socio-económicos” (Alcaldía Mayor de Bogotá & CCB, 1987:20).

El texto del Banco Mundial realizó un análisis de la distribución de los pobres por comunas¹ en 1978; el documento de la Alcaldía Mayor trata de aplicar la misma metodología para 1987. El interés de la Alcaldía es de evaluar la situación de la pobreza en las 38 comunas de la ciudad. Para ello se crearon cuatro rangos de ingresos a partir de los datos de ingreso per cápita por comuna proporcionados por el DANE. Posteriormente, para cada comuna se halló el número de habitantes ubicados en estos rangos de ingreso, así se contabilizó el ingreso promedio para cada rango, finalmente se obtuvo el ingreso promedio ponderado para cada comuna. Con base en estos resultados se construyó un gráfico en el que se ordenan los promedios ponderados de cada comuna de mayor a menor y de acuerdo con los cambios bruscos de la pendiente se diferenciaron “tres rangos de estratificación geográfica de ingresos”:

- “1. Hasta uno y medio salarios mínimos (ingreso bajo).
2. Entre uno y medio y dos salarios mínimos (Ingreso medio).
3. Más de dos salarios mínimos (Ingresos altos)”² (Alcaldía Mayor de Bogotá & CCB, 1987:67).

Los resultados se comparan con dos estudios (uno sobre el índice de calidad de vida del DAPD, y el estudio del Banco Mundial) y “se encontró una tendencia a que el ingreso se eleve desde el centro hacia la periferia y luego decline (...) los más pobres de Bogotá habitan en las comunas periféricas” (Alcaldía Mayor de Bogotá & CCB, 1987:67).

Según el documento, los resultados obtenidos muestran que solo en una comuna correspondiente al norte de la localidad de Usaquén hay heterogeneidad en la composición por estratos socioeconómicos: “Al examinar los barrios de la comuna N° 1 se encuentra una gran heterogeneidad en la composición por estratos socioeconómicos de la comuna” (Ibid:68). No obstante, no consideramos apropiado hablar en términos de heterogeneidad pues se trabaja con un promedio de ingresos en cada comuna; el hecho que una comuna no se encuentre en extremos de la curva, no quiere decir que la misma sea necesariamente heterogénea, en su interior pueden encontrarse familias con ingresos completamente diferentes, y pueden vivir en dos extremos opuestos de la comuna. Así mismo, en la comuna pueden vivir mayoritariamente solo hogares de ingresos medios; en este caso, la comuna tampoco se encuentra en los extremos de la curva, pero resultaría ser una comuna homogénea, pues no cuenta con poblaciones de otros niveles de ingresos. En los cálculos presentados, no es posible identificar el nivel de heterogeneidad al interior de las comunas.

¹ En este estudio, la unidad espacial llamada “comuna” corresponde a una agrupación de sectores censales, es un nivel espacial intermedio entre el “sector” y la “localidad”.

² Basados en el salario mínimo de \$ 7 410, en 1981.

En el documento se pueden ver las diferencias entre las comunas, con una marcada tendencia a la localización de la población con menores ingresos en la periferia del sur-oriental, sur-occidental, y nor-occidental de la ciudad.

Posteriormente, en 1990 la Alcaldía Mayor y el DAPD publican el Plan Integral de Desarrollo para 1990-1992, y nuevamente se aborda el tema desde una perspectiva del desarrollo inequitativo de la ciudad, concretamente se habla de los desequilibrios socioespaciales existentes.

En este texto se considera importante identificar las diferencias que se presentan en los niveles de vida de la población en Bogotá, los cuales reflejan el desigual acceso de sus habitantes a los beneficios de su desarrollo. Para ello, se plantea como objetivo la identificación de los grupos sociales y las áreas que deberán ser objeto de inversiones y de intervenciones prioritarias. El análisis parte de la existencia de la desigualdad en el ordenamiento físico de la ciudad; a partir de ahí, se muestran diferencias como las densidades que varían entre 54 habitantes por hectárea en la zona periférica norte y 350 en el *área marginal*, la cual es definida por los autores como aquella en la que se encuentran la mayoría de los desarrollos clandestinos y procesos de urbanización por desarrollo progresivo (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 1990). Se hace énfasis en el deterioro del medio ambiente, el déficit en vías, transporte y espacio público, y el bajo equipamiento en la periferia de la ciudad.

Para determinar las diferencias socioespaciales “se identificaron 3 grupos sociales definidos por su situación de pobreza en términos de ingresos, tipo de estructura de la vivienda, hacinamiento, inasistencia escolar y dependencia económica” (*Ibid*, 12). Los tres grupos son definidos como “no pobres”, “pobres” y en “miseria”.

A nivel socio-demográfico, se encuentra que para 1989 la población pobre y principalmente la que está en condiciones de miseria era relativamente joven, mientras que quienes tenían sus condiciones básicas satisfechas eran relativamente mayores.

De acuerdo con los niveles de ingresos, también se identifican diferencias extremas entre los ingresos mensuales per cápita entre los que se encontraban en situación de miseria (\$15.735¹), y el ingreso promedio del “estrato” más alto del grupo de los “no pobres” (\$1.653.074).

A nivel espacial y social se concluye que la ciudad está segregada, pues:

“Un primer conglomerado lo configuran fundamentalmente barrios periféricos de la ciudad donde el 61% del total de su población está en situación de pobreza y el 29,8% del grupo de “pobres” está en la miseria. En contraste, el conglomerado cinco integrado fundamentalmente por barrios nor-orientales, solamente presenta un 5,1% de población pobre y tan solo el 0,5 % se encuentra en condiciones de miseria (Ibid, 22).

Nuevamente vemos la tendencia a que hacia el norte de la ciudad predominen las poblaciones ricas, y vemos condiciones de pobreza en las localidades periféricas del sur:

“La población más pobre, es decir que se encuentra en condiciones inferiores a las del promedio de la ciudad se concentra en las alcaldías de Usme, San Cristóbal, Zona Rural, Ciudad Bolívar y al borde oriental de la alcaldía de Santa Fe. En igual forma, estas alcaldías presentan un porcentaje de población en miseria superior al 30%, presentando la siguiente distribución: San Cristóbal (30,6%), Santa Fe (32,3%), Rural (34,4%), Usme (35%) y Ciudad Bolívar (51,4%)” (Ibid, 22).

En el documento se propone una política social con la que se llegue a un equilibrio en el nivel de vida de la población, con programas integrales que respondan a las diferencias existentes entre las zonas y entre los grupos de población.

¹ A precios de 1989.

Estos dos últimos textos, aunque abordan el tema de la segregación de manera relativamente reducida pues su objetivo principal no es el de dar soluciones al fenómeno, se pueden considerar como un esfuerzo importante por tratar de evaluar la situación de la distribución social de la población en la ciudad, con metodologías diferentes.

En ambos estudios se concluye que los espacios con mayores niveles de pobreza se encuentran en las zonas de las periferias, principalmente la sur-oriental (localidades de San Cristóbal y Usme), la sur-occidente (Ciudad Bolívar), y la nor-occidente.

3.3. El Plan de Ordenamiento Territorial: de nuevo se habla de segregación

El Documento Técnico de Diagnóstico (DTS) del POT del año 2000 vuelve a colocar en el ámbito de la planeación urbana, la problemática de la segregación socioespacial en la ciudad:

“Contrastes que indican un agudo proceso de segregación socioespacial; mientras los estratos más altos de la población han ocupado la zona norte y nororiental de la ciudad, las periferias occidental, sur y suroriental continúan recibiendo la población más pobre, en asentamientos formales o informales” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000:63).

En el documento técnico del POT, también se identifica una configuración espacial marcada por un tejido residencial en donde es posible distinguir dos partes bien diferenciadas entre sí:

- *“Un área residencial consolidada dividida por el eje de actividades económicas centro-occidente en dos grandes porciones: la zona norte y la zona sur. Cada una de estas zonas tiene diferentes partes, separadas por accidentes geográficos (río Juan Amarillo) o compuestas por desarrollos de tipos diferentes. Es un área heterogénea resultante de diversas mallas viales, trazados urbanos y procesos de urbanización que, en general, producen un tejido fraccionado con dificultades de interconexión y deficiencias en la dotación de equipamientos y espacios públicos peatonales de escala urbana y, especialmente, de escala zonal.*
- *Zonas de expansión de barrios informales, en proceso de consolidación en la periferia sur oriental (antigua carretera a los Llanos), Usme, Ciudad Bolívar, Bosa, Fontibón, occidente de Suba y Engativá y norte de Usaquén. Son zonas que aún tienen espacios por desarrollar y deficiencias de infraestructura y equipamientos además de las precarias condiciones de las viviendas”* (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000:58).

El documento técnico del POT plantea una relación estrecha entre la oferta de vivienda y la segregación residencial, en el sentido que la primera tiene un comportamiento que contribuye a acentuar la segregación, pues relaciona el tipo de vivienda construida, con la zona y con el nivel de ingresos de los habitantes. Según este texto, a marzo de 1999 la mayor oferta de vivienda nueva se encuentra en la zona norte, en donde se encuentra el 95,14% de la oferta en vivienda con precios superiores a \$1.500.00 el m², y la mayor parte de la oferta se destina a niveles superiores de ingresos; mientras que en la zona sur-occidental, que también tiene niveles altos de oferta, se observa que la mayor parte del mercado se destina a hogares de niveles inferiores de ingresos. Al parecer, sólo se presenta un caso particular en el nor-occidente de la ciudad, zona catalogada como heterogénea en el nivel de ingresos, lo que ha hecho que se genere una oferta de vivienda también heterogénea (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000).

“En consecuencia la oferta de vivienda ha agudizado procesos de segregación urbana al ofrecer proyectos que resultan prohibitivos para ciertos niveles de ingresos; en adición el residir en zonas de altos ingresos supone enfrentar altos precios en servicios como la educación y la salud” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000:85).

En respuesta a este problema, el POT planteó la creación de Planes Parciales: cuando un constructor desee incorporar suelos de expansión urbana, o lotes grandes de más de 10 hectáreas, cualquiera que sea el estrato socioeconómico en el que se vaya a construir, debe destinar el 20% del área a la vivienda de interés social subsidiable (Decreto 619 2000:art. 278). Su interés era generar mecanismos para que en la ciudad los proyectos de vivienda social se localizaran equitativa y equilibradamente en toda la ciudad y así evitar condiciones de segregación socioespacial.

No obstante, si nos guiamos por los discursos de los productores entrevistados, esta política no ha sido muy eficaz, primero porque, hasta el momento de las entrevistas, ninguno de los constructores entrevistados había realizado algún plan parcial, argumentando primero, el reducido tamaño de los terrenos que construyen, segundo, en los casos de empresas grandes con capacidad de construir en grandes terrenos, a causa de la tramitología que debe seguirse en el DAPD y, tercero, porque, según una entrevistada de un gremio de constructores, la idea de mezclar vivienda de interés social con viviendas de estrato 6 ó 5 no llama la atención de los constructores privados, pues los compradores de viviendas de lujo no estarían interesados en este tipo de proyectos:

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

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

Así el plan de ordenamiento a mi me ordene dejar eso, simplemente lo que ha pasado en la ciudad es que yo me abstengo, me abstengo de hacer planes parciales, y me abstengo de presentarme, yo como ente productor, no voy a hacer una cosa que no voy a poder vender”
(E31. Luz Estela Camargo, cargo directivo en una entidad gremial de la construcción).

A pesar de que en el DTS se hace explícita la existencia de la segregación socioespacial en Bogotá, por una diferenciación social entre las zonas residenciales del norte y del sur; en el proceso de concertación del POT de Bogotá, una de las posiciones críticas frente al documento final, se dio en el campo del desarrollo social, puesto que se reprochó al POT que no resolviera los problemas de segregación socioespacial, ni los problemas de exclusión social existentes en la ciudad.

En efecto, el POT hace una serie de propuestas tendientes a modificar las condiciones territoriales que han favorecido y que tienden a consolidar una segregación socioespacial, que el POT reconoce de base. Como hemos visto, se plantea la obligación de mezclar la VIS con los otros tipos de viviendas, pero en condiciones demasiado restrictivas, pues sólo es en los casos de terrenos de gran extensión o de expansión, y en una ciudad en la que comienzan a escasear los lotes construibles, la utilidad de este tipo de medidas es limitada. Igualmente, dentro de la perspectiva de disminuir las inequidades y desequilibrios en el territorio, el POT recoge el diagnóstico del DTS y plantea actuar en tres puntos específicos: el sur, las áreas periféricas y el área rural, pues el DTS considera que estas son las zonas de la ciudad donde se han consolidado factores de marginalidad y exclusión social.

Pero el POT, por factores relativos a sus fundamentos jurídicos, no tiene la capacidad de suprimir de facto las condiciones de segregación existentes en la ciudad, entre otras cosas,

porque éstas no son de origen exclusivamente territorial. Como ya hemos explicado, hay factores históricos, económicos, políticos, sociales y culturales, que se han combinado para que exista la segregación en Bogotá, y el POT por si solo no puede cambiar en forma radical estas condiciones.

Tras un análisis de los acuerdos, leyes y decretos que afectan directa o indirectamente la ciudad de Bogotá, nos damos cuenta que la segregación socio espacial no ocupa un espacio prioritario dentro de las políticas urbanas. En general, se han generado políticas para favorecer el acceso de los hogares pobres a la vivienda, y para el mejoramiento de barrios marginales con el fin de reducir los desequilibrios socio-espaciales que se encuentran entre las zonas residenciales de origen legal y aquellas que no lo son. Pero con excepción de los pocos documentos que acabamos de analizar, no hay normas que coadyuven a la mezcla de la población de todo tipo de ingresos en los espacios residenciales de la ciudad.

Después de analizar las políticas que en el papel que abordan el tema de la segregación queremos examinar las políticas que en la práctica han generado importantes transformaciones urbanas con consecuencias directas e indirectas en la segregación residencial.

4. Nuevos modelos de transporte y de espacio público, y valorización urbana

Desde la década de 1990 Bogotá ha sufrido múltiples transformaciones, tanto en su aspecto físico como en el comportamiento de sus habitantes, que han generado una nueva imagen de la ciudad.

En Bogotá se ha empezado a comprender que la calidad de vida de un ciudadano no se limita a su entorno más próximo: su vivienda. Si bien la vivienda digna es esencial, también lo son los espacios y servicios que la ciudad ofrece a sus habitantes: el espacio público, el transporte, los equipamientos urbanos. A nuestro modo de ver, todos estos aspectos influyen de una u otra manera en la forma de la segregación residencial, pues en la medida en que todos los habitantes tengan condiciones similares de acceso a los múltiples servicios de la ciudad, las diferencias entre la población se reducen.

Desde mediados de los años 1990, las administraciones distritales han aplicado proyectos y estrategias que trabajan conceptos como la calidad del espacio público, la movilidad, la renovación urbana; pero también la "cultura ciudadana" para mejorar la convivencia entre los bogotanos y sus visitantes, como la prioridad al peatón, el respeto a las señales de tránsito, el uso de la no violencia.

Los primeros esbozos para esta transformación comenzaron con las modificaciones jurídicas que introduce la nueva Constitución Nacional de 1991. Allí se incorpora la descentralización y la participación ciudadana para la formulación de políticas y normas, y en la gestión y administración del desarrollo urbano (Suárez, s.f.). En la administración del alcalde Jaime Castro entre 1992 y 1995, se adopta el Estatuto Orgánico de la ciudad, que la moderniza en lo jurídico, financiero, político y administrativo; se avanza hacia una ciudad más democrática que asigna mayores responsabilidades a las administraciones locales (Suárez, s.f.).

Luego, la sucesión de tres administraciones con ideas antagónicas reforzaron aspectos substanciales que dieron un giro a la ciudad: Antanas Mockus (1995-1998) cuyo énfasis radicó en la cultura y la convivencia ciudadana; Enrique Peñalosa (1998-2001) cuya administración estuvo enfocada a mejorar el entorno urbano de la ciudad; y nuevamente Antanas Mockus (2001-2004), quien en esta ocasión enfatizó en la protección de la vida y el respeto al otro.

Posteriormente, llegó a la administración Luis Eduardo Garzón, cuya principal política de gobierno se orientó al aspecto social.

Paralelamente, el gobierno nacional promulgó la ley 388 de 1997 de ordenamiento territorial, que define un marco normativo y operativo del urbanismo, y ordena la realización del instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Bogotá comenzó entonces a delinear su POT.

Todas estas acciones tanto jurídicas como administrativas, sociales y culturales tuvieron efectos trascendentes en la construcción colectiva de la ciudadanía y en la calidad de vida de los habitantes de Bogotá (Suárez, s.f.); ayudaron a modificar comportamientos ciudadanos y sembrar nuevas prácticas sociales; el paisaje urbano de la ciudad también cambió.

Dos proyectos nos interesan en particular: el transporte y el espacio público. Ambos son proyectos con impactos en la segregación residencial. El primero porque en la medida en que la infraestructura vial y los medios de transporte público mejoran, se reducen tiempos de viaje, la población que se encuentra en los extremos de la ciudad se aproxima a los servicios que esta le ofrece. Como hemos visto, en la localización de los diferentes grupos también influye la accesibilidad a la ciudad, convirtiéndose en una de las dimensiones de la segregación. El segundo porque su destinación al uso común lo convierte en escenario que crea posibilidades de reducir las distancias espaciales entre los diferentes grupos sociales.

4.1. El Transmilenio: una solución de movilidad colectiva que introduce nuevas desigualdades

A finales del año 2000, respondiendo a la necesidad de ordenar el transporte público de la ciudad, se inició la puesta en marcha del sistema de transporte masivo Transmilenio. Este sistema está basado en buses articulados que circulan en corredores troncales para su uso exclusivo y con estaciones para el acceso de los pasajeros (Moreno, 2005). Como complemento, existen “buses alimentadores” que conducen a los pasajeros desde algunas de las estaciones hasta zonas más alejadas, sin el pago de un pasaje adicional.

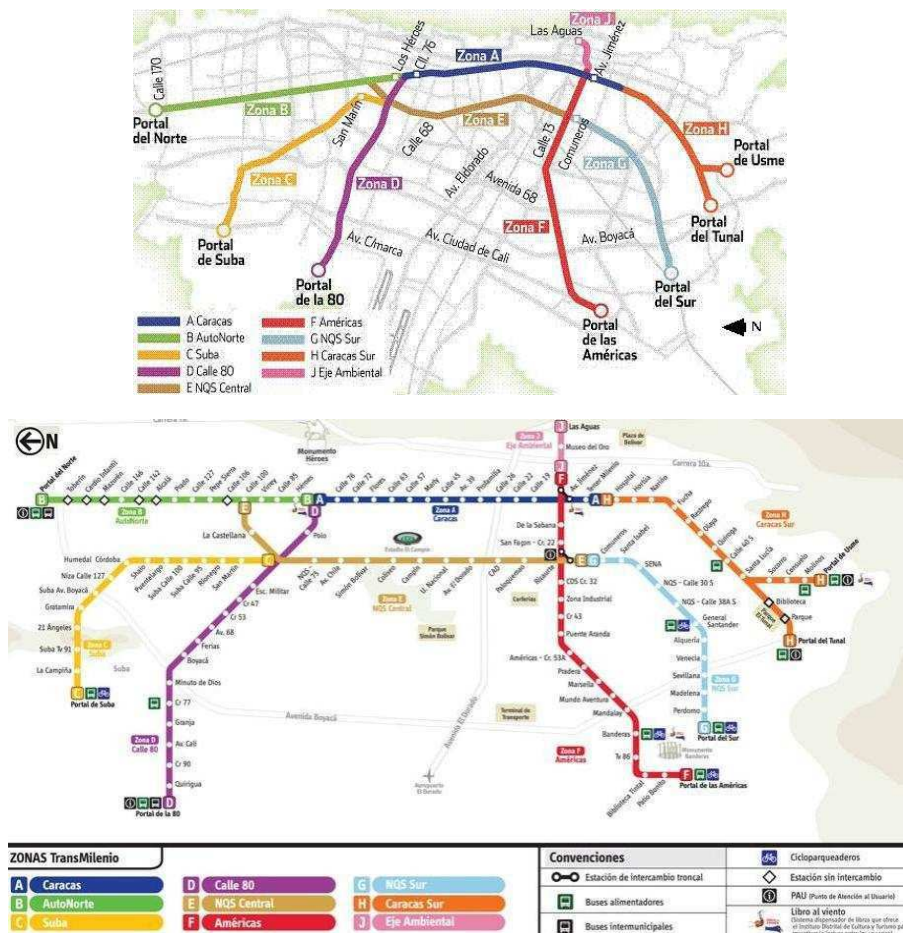
La primera troncal se instaló en la Avenida Caracas y Calle 80 (Foto 3.3) atravesando la ciudad desde el extremo sureste hasta el noroeste de la ciudad. La segunda fue sobre la Autopista Norte constituyendo la prolongación de la troncal de la Avenida Caracas hacia el norte. Posteriormente, se adicionó la troncal de la Avenida Jiménez-Calle 13-Avenida de las Américas que conecta el centro histórico con el oeste, y la troncal de la Avenida 30 ó NQS que atraviesa la ciudad del suroeste al norte. Finalmente, se construyó la troncal de la Avenida Suba que llega hasta el noroeste de la ciudad, y la troncal Sur que pasa por la Autopista sur, conectando a Bogotá con a entrada del municipio de Soacha (Figura 3.25). De esta forma, buena parte de la ciudad es cubierta por el servicio, pero sobre todo se “acercan” (hablando en términos de distancia-tiempo) sectores de la ciudad (y por consiguiente los habitantes que allí viven) que antes se encontraban completamente alejados por el tiempo recorrido y el costo en transporte. Transmilenio modificó completamente las modalidades de movilidad cotidiana en Bogotá, pero no necesariamente en todos los casos en forma positiva.

Foto 3.3 – El Transmilenio



Derecha superior: Transmilenio Zona C (Avenida Suba), estación “Shaio”. Izquierda inferior: Transmilenio Zona D (Avenida 80), estación “Av 68”. A. Salas, 2006.

Figura 3.25 - Mapa de Transmilenio



Fuente: Transmilenio, página web www.transmilenio.gov.co, (referencia del 05/12/2007). Izquierda superior: plano de las 7 zonas de Transmilenio. Derecha inferior: mapa guía de uso del Transmilenio.

El Transmilenio ha permitido a una parte de los habitantes de la ciudad reducir los tiempos y, en algunos casos, los costos de transporte, especialmente de los grupos más pobres que se encuentran en los barrios periféricos a los que el sistema llega. Generalmente, los habitantes de estos barrios tienen que recorrer trayectos largos y hacer transbordos de un vehículo a otro para sus desplazamientos cotidianos. Paradójicamente, los costos de transporte para esta población son más altos; sin la existencia de un sistema de transporte integrado, pues cada transbordo representaba el pago de un nuevo pasaje. No obstante, el hecho que las tarifas de Transmilenio no sean equivalentes a las del transporte tradicional y que no se encuentre integrado con el mismo, ha generado también aumentos en los costos de transporte para las poblaciones que no están beneficiadas con el sistema de alimentadores.

La reducción en los tiempos en la movilidad, junto con la calidad de los buses, de las estaciones y de un servicio más confortable han aportado mejoras en la calidad de vida de los Bogotanos que pueden utilizar el sistema. Se han reducido también las diferencias en el tiempo recorrido por algunos grupos de la población para acceder a los equipamientos urbanos, pues ahora cuentan con un servicio público más eficiente. Los discapacitados también se han beneficiado de un servicio con el que no contaban anteriormente, pues nunca antes se había concebido en el transporte colectivo de la ciudad la posibilidad de dar acceso a las personas con movilidad reducida.

En una encuesta sobre la percepción de los bogotanos sobre las consecuencias del servicio de Transmilenio, el 50% respondió que considera que mejoró la calidad de vida y un 20% considera que mejoró mucho (Ipsos-Napoleón Franco, 2005). Con la implantación de Transmilenio, el concepto de distancia en Bogotá se percibe de otra forma, pues no es necesariamente asociada a largos tiempos de viaje.

Sin embargo, con el Transmilenio se han creado nuevas desigualdades: no todos los habitantes se han visto beneficiados. Con la entrada de Transmilenio, algunas rutas de transporte colectivo fueron suprimidas, los pequeños transportadores que efectuaban esos recorridos quedaron sin trabajo o tuvieron que cambiar a otras rutas menos rentables. En otros casos, los tiempos de espera ha aumentado, sobre todo debido a la frecuencia de los alimentadores. Por su parte, los habitantes de los barrios cercanos a las troncales o a las estaciones, vieron el número de opciones de transporte colectivo reducidas, principalmente aquellos que no cuentan con buses alimentadores y viven a una distancia a pie más larga de la que recorrían anteriormente para acceder al servicio de transporte tradicional. Los habitantes de los barrios ubicados en los cerros de la localidad central de Santa Fe, son un ejemplo de estas desigualdades: fueron suprimidas las rutas que bajaban desde el sector hasta la Avenida 19, para luego tomar la Avenida de las Américas, y para que un habitante se desplazase al sur occidente de la ciudad, ahora debe tomar un bus de transporte tradicional (lo que significa pagar dos pasajes), o caminar en promedio 30 minutos para llegar hasta una estación de Transmilenio (capítulo 6). Este es solo un ejemplo de las nuevas desigualdades introducidas por el Transmilenio.

Con la entrada de Transmilenio, entran en juego nuevas dinámicas en el centro, en el pericentro extendido y en la periferia metropolitana. El impacto también se ha sentido en la periferia, puesto que el sistema fue diseñado de forma tal que se impidiera el tráfico al interior de la ciudad de los buses intermunicipales: estos últimos deben llegar a las estaciones terminales de Transmilenio (los portales). Esta restricción modificó la forma de transporte de los habitantes de los municipios de la Sabana que trabajan en la ciudad y viceversa. Aquellos que trabajaban sobre los ejes viales de la Autopista norte o de la Avenida Calle 80 llegaban a su destino utilizando un solo bus, ahora deben cambiar en los portales de Transmilenio y pagar dos pasajes pues para los municipios no existe la modalidad de alimentadores.

En materia de empleo, los transportadores intermunicipales también se vieron afectados con la entrada de Transmilenio, al reducir sus posibilidades de oferta las tarifas de estos buses se

cobran en función de la distancia recorrida por el pasajero. En la medida en que estos buses entraban a la ciudad, podían cobrar más a los pasajeros que llegaban hasta el interior de Bogotá, y además en el camino podían recoger nuevos pasajeros.

De hecho, la creación de Transmilenio en la Autopista Sur, la ruta que comunica a Bogotá con el municipio de Soacha fue materia de conflicto entre los actores públicos y privados de las dos partes, puesto que el municipio temía perder los puestos de empleo generados por el transporte colectivo privado, no solo para los conductores, sino para los talleres de reparación de vehículos, y las estaciones de gasolina, lo que también implica una reducción de ingresos locales en impuestos por gasolina y por inmatriculación de vehículos. A esto se suman las relaciones que existen entre el interés político y los transportadores, quienes tienen un gremio bien organizado que representa una movilización importante de votos electorales. Finalmente, la troncal de Transmilenio de la Autopista Sur, no llega actualmente hasta el interior del municipio el Soacha.

Los cambios van más allá de la movilidad: el funcionamiento de Transmilenio se concibe como un nuevo espacio de orden, limpieza, recuperación de espacios públicos, mayor presencia policial, organización en el tráfico, etc. En las avenidas de las troncales, el tráfico es más ordenado, se redujo la contaminación visual y ambiental, y el aspecto físico de su entorno también ha mejorado.

En materia de violencia, un estudio en la Avenida Caracas arrojó “cambios significativos en el comportamiento de crímenes como el atraco a establecimientos comerciales (-78,2%), atraco a personas (-90,4%), homicidios (-95,2%), hurto de vehículos (-87,1%), robo a establecimientos comerciales (-85,3%), robo a personas (-87,9%), robo a residencias (-82,5%), y en el crimen agregado (-86,3%)” (Moreno, 2005).

El Transmilenio ha mejorado las condiciones de vida de las familias ya instaladas en los barrios periféricos deservidos por el sistema. El aspecto físico de grandes terrenos se ha mejorado, y su entorno está más organizado y limpio. Aun que no hay estudios realizados al respecto, los resultados del análisis sobre la reducción de la violencia en la Avenida Caracas pueden llevar a pensar que los otros sectores con troncales de Transmilenio presenten índices con las mismas tendencias. Actualmente, vivir cerca de una estación de Transmilenio se ha convertido en un factor de valorización de la vivienda y del sector.

La valorización selectiva de la tierra, parece ser, uno de los factores en que ha incidido la implantación de Transmilenio, aunque en la actualidad los estudios sobre el tema son contradictorios. Los proyectos de las troncales y terminales de Transmilenio han aumentado el valor de los terrenos circundantes. Muchos propietarios privados de terrenos se han beneficiado de esa plusvalía. Los terrenos para proyectos de vivienda de interés social aumentan de precio. Este aumento de los precios de los terrenos genera una fuerte presión sobre la utilización de la tierra, perjudicando los proyectos de vivienda social cuyas condiciones requieren tierra a precios moderados.

Y aunque aun falta mucho por hacer, en el sistema mismo, ya que los buses en horas pico pasan muy llenos, los buses alimentadores se llenan rápidamente, algunos no tienen frecuencias suficientes y no llegan a todos los sectores más necesitados. Además de los índices de hurto al interior de los vehículos que ha ido aumentando de un año a otro.

También es necesario encontrar soluciones a las consecuencias negativas que ha tenido el sistema sobre una parte del sector laboral informal, especialmente de los conductores que tuvieron que abandonar sus rutas tradicionales y las nuevas desigualdades sociales creadas.

Junto con el proyecto de Transmilenio, también se diseñó un circuito de ciclo-rutas de cerca de 240 kilómetros y se ampliaron los andenes para dar prioridad al peatón y a otros medios de

transporte no motorizados. Aunque las ciclo-rutas no tienen un uso masivo, si es importante su existencia como medio alternativo de movilidad y su aporte como espacio público.

4.2. La recuperación del espacio público

En cuanto a la recuperación del espacio público, se logró por un lado la re-localización de los vendedores ambulantes que se habían apropiado del espacio como medio alternativo de trabajo informal; por el otro, la recuperación de espacios públicos apropiados individualmente para el uso exclusivo de algunos grupos; finalmente, la ampliación de andenes, la creación o renovación de parques y espacios de convivencia y recreación.

Este fue un gran avance, ya que por primera vez se da prioridad al espacio público sobre los demás espacios de la ciudad, con el fin de favorecer el uso colectivo sobre el individual y fortalecer la convivencia ciudadana.

Ya no se define lo público en contraposición con lo privado con relación a la propiedad jurídica. En esta concepción se define lo público también en relación con su carácter, la función que cumple en la construcción y el ejercicio de la ciudadanía. Se da prevalencia al interés general sobre el particular.

El fortalecimiento del carácter colectivo de los espacios públicos urbanos, acompañado de las acciones en cultura ciudadana de apropiación y correcto uso de ese escenario colectivo, han traído como consecuencia una cultura del espacio público como “espacio de todos”, cuando antes se consideraba “espacio de nadie”, lo que favorecía el mal uso de los espacios, la violencia contra sus elementos constitutivos, los abusos entre los usuarios de dichas infraestructuras, que se hacía manifiestos en su organización y explotación con una lógica monofuncionalista.

Según la concepción del POT “los bienes públicos proveen los elementos que ordenan el territorio y lo hacen productivo, equitativo y sustentable. La calidad del territorio y su papel activo en el desarrollo social depende en alto grado de la oferta y calidad de los bienes públicos que le son incorporados. La adecuada satisfacción de necesidades primordiales y comunes de la sociedad que no pueden ser atendidas por iniciativa individual, demandan el esfuerzo colectivo en la provisión de dichos bienes. El fin principal del ordenamiento del territorio es prever la dotación adecuada, oportuna y eficiente de estos bienes públicos, así como su distribución equitativa y equilibrada para el uso de la población” (Alcaldía Mayor, 2000:156). En efecto, el espacio público urbano contribuye a modificar los procesos segregativos, en su dimensión de la accesibilidad a los servicios urbanos. En una ciudad en la que los servicios tienden a privatizarse con el aumento de clubes privados, conjuntos residenciales cerrados, centros educativos privados, etc., el aumento de los espacios públicos puede contribuir a la proximidad social entre los diferentes grupos sociales, aunque no constituyan una garantía de ello.

En este caso también, los nuevos espacios públicos creados (alamedas, parques, rutas ciclables) crearon una valorización selectiva según los sectores en los que fueron instalados. En la medida en que los residentes de un sector puedan contar con más espacios públicos para la convivencia y el esparcimiento, los desplazamientos para acceder a dichos espacios se reducen. Igualmente, los espacios públicos de calidad son más seguros y valorizan el sector donde se encuentren. Y un sector valorizado atrae el capital de inversión de los productores de vivienda.

Conclusión

La política de vivienda en Colombia ha pasado por muchas etapas, desde la intervención total con producción del Estado a diferentes niveles (la oferta total de VIS, la producción total de la vivienda, la producción parcial para el desarrollo progresivo, el fomento a la autoconstrucción, etc.), pasando por diferentes modificaciones al sistema de financiación, y por una política de subsidio a la oferta hasta el subsidio a la demanda.

En cuanto a la política a nivel distrital sobre la utilización de un banco de tierras urbanizadas y la delegación de la construcción de vivienda al sector privado y al institucional, aun es muy pronto para evaluar sus reales consecuencias a largo plazo. Aunque es un gran avance para la ciudad, los resultados no son completamente satisfactorios, la baja oferta de vivienda de interés social en contraposición con una demanda aun creciente así lo confirman.

Si bien se ha avanzado, los déficits habitacionales continúan siendo relativamente importantes y los hogares más pobres aun no logran acceder a la vivienda a través del mercado formal. Y si el número de urbanizaciones piratas ha caído como consecuencia de su tipificación como delito, el porcentaje de urbanización ilegal continúa siendo importante en la ciudad, incluso se está expandiendo a los municipios de la periferia metropolitana.

Esta evolución en las políticas no es particular a Colombia, es la tendencia que se apreciaba globalmente a finales de los años 1990 (Gilbert, 1998). Los indicios parecen indicar que se está avanzando por el camino correcto, no obstante, un nuevo desafío para las administraciones distritales nace de la problemática actual: con la disminución de terrenos urbanizables en la ciudad, la política de lotes con servicios se encuentra rápidamente limitada. Cabe ahora preguntarnos ¿qué camino sería entonces el más apropiado a seguir? ¿Incentivar los procesos de renovación? ¿Evaluar las posibilidades del alquiler de vivienda para los hogares más pobres? Incluso, a otro nivel de planificación urbana, ¿crear una verdadera política de planeación metropolitana? Son preguntas que quedan abiertas.

Para poder acceder al suelo, la ciudad debe ofrecer a todos los ciudadanos mecanismos eficientes y equitativos que les permitan financiar su vivienda a largo plazo. Los esfuerzos gubernamentales para lograr este objetivo han sido claramente insuficientes. Por su parte, los productores de vivienda, si bien comienzan a dar leves muestras de mayor atracción por la vivienda de interés social, no han contribuido tampoco para solucionar este problema. Los intereses especulativos han sido más fuertes en todos los casos, dejando buena parte de la población por fuera del sistema formal.

Las características de la producción de vivienda y el comportamiento del mercado de la construcción muestran, como ya ha sido afirmado por Jaramillo, Parías, *et al.* (2000) que solo en periodo de crisis los productores formales tienden a producir más vivienda de interés social, con el fin de paliar los efectos en las reducciones en la demanda de los otros tipos de vivienda. Es por ello que los efectos de Metrovivienda sobre el aumento en la producción general de la vivienda prioritaria deben ser mirados con precaución, ya que su entrada al mercado coincide con el periodo de crisis, en el que era conveniente para los productores formales producir este tipo de vivienda. A pesar de la reactivación, en 2005 la construcción está lejos de los niveles de actividad que tuvo en el pasado. Tanto los constructores como los compradores aprendieron varias lecciones de la crisis.

En los textos oficiales son escasos los análisis sobre la problemática segregativa: la situación de pobreza de una parte de la población es analizada constantemente, así como las precariedad de

las condiciones de vida en los asentamientos de origen ilegal, pero no se encuentran análisis que traten de forma específica el reflejo en el espacio de las diferenciaciones sociales de la población y que planteen soluciones para contrarrestar la situación. Las principales políticas presentadas se han enfocado en el mejoramiento de barrios subnormales, y la disminución de los déficits sociales y de equipamiento, con el fin de reducir el nivel de necesidades básicas insatisfechas y mejorar las condiciones de vida de las poblaciones más pobres. Pero la evaluación de las consecuencias de la segregación residencial para los propios habitantes y su acceso a los recursos urbanos no parece ser parte de las preocupaciones en los diagnósticos, al igual que las alternativas encaminadas a facilitar la mezcla entre los diferentes grupos de la población no parecen ser prioridad dentro de los objetivos de las políticas de vivienda.

Sin embargo, otras políticas sectoriales han transformado, sin duda, la accesibilidad de la población a los servicios de la ciudad: tal es el caso de la política de transporte. La ciudad necesitaba contar con un sistema de transporte masivo. En materia de desigualdades, el sistema redujo las distancias de algunos grupos de la población, principalmente de los que se encuentran a proximidad de los portales terminales de cada troncal: la accesibilidad a la ciudad para estos grupos de la población se ha facilitado. Pero el sistema también introdujo nuevas desigualdades generando aumentos en los costos y tiempos de desplazamiento para otros ciudadanos. En el largo plazo, será necesario analizar las recomposiciones espaciales generadas por la implantación del sistema. Por su parte, las políticas sobre el espacio público son aun marginales para poder traer efectos de relativa importancia en la segregación residencial, aun que tienen impacto sobre las copresencias et las interacciones entre grupos de población que hoy en día pueden frecuentar los espacios públicos, gracias a su rehabilitación.

Capítulo 4. La dinámica de la configuración social del espacio entre 1973 y 1993

Introducción

Hasta ahora hemos visto una parte de la realidad de una ciudad cuyas características reflejan la existencia de la segregación residencial. La localización residencial está fuertemente influenciada por el estatus del espacio; las características arquitectónicas de las construcciones también contribuyen con esta diferenciación del espacio: en el sur de la ciudad predominan las urbanizaciones de origen clandestino construidas bajo la modalidad de auto-construcción; en el nor-orienté las viviendas individuales son poco a poco reemplazadas por inmuebles en altura con predominio para las clases altas, los precios del suelo son igualmente mucho más elevados en esta parte que en el resto de la ciudad.

Ahora queremos ver otra parte de la realidad: aquella que se expresa con los análisis cuantitativos de los datos censales.

Con la ayuda de varios índices de segregación construidos a partir de los datos censales, en este capítulo pretendemos analizar tres aspectos del fenómeno segregativo en Bogotá:

- ¿Cuál es la composición social de la población en Bogotá y cómo se ve reflejada en el espacio a diferentes escalas espaciales?
- ¿Cuál es la evolución de la intensidad de la segregación según las diferentes escalas espaciales?
- ¿En qué zonas de la ciudad los niveles de segregación son más marcados y a qué escalas?
- ¿Cuál es la dinámica de la segregación socioespacial en el área metropolitana de Bogotá durante el periodo 1973-1993

Los indicios muestran que con el crecimiento urbano la segregación se ha convertido cada vez más en un fenómeno que varía a medida que se observa a una escala más fina. Es por ello que se hace necesario examinar la dinámica de la segregación desde el nivel metropolitano, hasta la escala de la manzana como unidad mínima, para evaluar cuál es su intensidad y cuáles son sus formas.

En cuanto al rol del área metropolitana en el proceso segregativo, quisiéramos saber en cuánto influyen las nuevas relaciones residenciales que se tejen entre los municipios de la periferia metropolitana y el Distrito. Es poco lo que se sabe hasta el momento sobre la segregación residencial más allá de los límites administrativos del Distrito de Bogotá. En los municipios de la Sabana, se ha constatado que las tendencias segregativas se extienden hacia el norte, el sur y el occidente siguiendo los patrones observados en la capital (Dureau & Lulle, 1999; Dureau, 2000a). Sin embargo, con excepción de Soacha, lo que sucede al interior de los municipios en materia de segregación es aun desconocido. No sabemos las escalas espaciales en las cuales se expresa con mayor intensidad, ni sabemos si su comportamiento al interior de la periferia es semejante al de la capital.

Razón por la cual hemos decidido aplicar todos los cálculos en el Distrito, en la periferia y en el total del área metropolitana. Así mismo, se analizarán los índices en forma comparativa entre las localidades urbanas del Distrito y los municipios de la periferia, utilizándolos como escala

espacial intermedia para entender con más detalle lo que allí ocurre. Si bien es cierto que, con excepción del municipio de Soacha, el tamaño y la población de los municipios es relativamente menor que el de las localidades, es importante considerar que la periferia en general está creciendo a ritmos más acelerados que la capital. Entre 1973 y 1993, se convirtieron en localidades urbanas seis de los municipios que rodeaban a capital; en un transcurso de veinte años estos fueron absorbidos por la urbe. Igualmente, en la actualidad vemos procesos de conurbación como es el caso de Soacha, o de crecimiento urbano como el de Mosquera. La comparación entre localidades y municipios se hace posible teniendo como perspectiva el llegar a una mejor comprensión de la interacción entre la periferia metropolitana y el Distrito.

En primer lugar veremos la configuración socioespacial de la ciudad a la escala intermedia de sectores, y a la escala de las localidades urbanas del Distrito y de los municipios de la periferia metropolitana. Se utilizará un análisis cartográfico de la distribución de los hogares según un índice de composición social de los hogares (ICS), explicado en el capítulo 2, que dividido en cuartiles da cuenta de la posición de cada hogar dentro de la jerarquía social en la ciudad para cada año censado (1973, 1985 y 1993). Un estudio de la evolución de la distribución y la dispersión de cada grupo social, nos permitirá conocer si con el tiempo los grupos tienden a concentrarse o por el contrario, a distanciarse.

Para poder hablar de la segregación en Bogotá, necesitábamos encontrar un indicador que permitiera su comparación con otras ciudades, pero también que permitiera comparaciones entre las unidades espaciales que se encuentran a su interior. En la segunda sección, los cálculos de los llamados índices de segregación y una descomposición de la varianza del índice de composición social de los hogares por escalas espaciales, servirán para responder a este objetivo.

En la tercera sección, con los resultados obtenidos por los diferentes índices queremos representar de forma sintética la dinámica experimentada por las localidades de Bogotá DC y los municipios de la periferia metropolitana entre 1973 y 1993, de acuerdo no solo con la composición social de sus hogares, sino también con los niveles de segregación existentes a su interior a escalas espaciales más finas. Surge una tipología que reagrupa estas unidades espaciales tras la aplicación de un Análisis de Componentes Principales (ACP).

1. Evolución de la configuración socioespacial de la ciudad entre 1973 y 1993

En el capítulo precedente, vimos que a lo largo de nuestro período de estudio la ciudad ha vivido un importante crecimiento espacial. A comienzos de la década de los 70 la ciudad ya seguía un el patrón segregativo de separación de entre los hogares ricos y pobres. Antes de abordar la cuestión de la segregación, queremos conocer la forma cómo el proceso de expansión ha hecho evolucionar la configuración socioespacial de la ciudad, determinando en dónde se han ido localizando los diferentes grupos sociales. Primero se hará una descripción de las desigualdades sociales en la ciudad, para luego caracterizarlas espacialmente.

1.1. Las diferencias sociales en la ciudad

Bogotá se caracteriza por la existencia de grandes diferenciaciones sociales. Entre 1973 y 1993 la composición social de la ciudad presenció, sin embargo, grandes evoluciones. Una manera de determinar el nivel de pobreza de una población es la utilización de las necesidades básicas insatisfechas (NBI) que constituyen un indicador compuesto para evaluar el nivel de pobreza y

de miseria. Esta metodología combina cinco indicadores simples que reflejan si las necesidades básicas de la población se encuentran cubiertas; los grupos que no alcanzan a tener por lo menos uno de esos indicadores de privación son considerados como pobres. En Colombia, el DANE utiliza los siguientes índices simples: viviendas inadecuadas; viviendas con hacinamiento crítico; viviendas con servicios inadecuados; viviendas con alta dependencia económica; y viviendas con niños en edad escolar que no asisten a la escuela.

Según el indicador de NBI, en 1973, la ciudad contaba con un 57% de la población con necesidades básicas insatisfechas (NBI); en 1993 esta proporción bajó a 17% (Cuadro 4.1). La reducción de la proporción de la población en miseria es aun más significativa, con una reducción de 26% a 2%. Las cifras de pobreza y miseria en la ciudad son más bajas que el promedio nacional, pero sin embargo, siguen siendo altas en comparación con otras ciudades latinoamericanas.

Cuadro 4.1 - Porcentaje de población con necesidades básicas insatisfechas (NBI) y en miseria en Bogotá D.C. y en Colombia, 1973-2005

Año	NBI* %	Miseria %
Bogotá D.C.		
1973	56,70	26,20
1985	23,50	6,21
1993	17,23	3,49
2005	9,1	-
Colombia		
1973	70,5	44,9
1985	43,2	21,4
1993	35,8	14,9
2005	27,6	10,6

Fuente: Bogotá: Cálculos Oscar Fresneda (1998), con base en censos de población del DANE 1973, 1985 y 1993. (1) En puntos porcentuales, por año. Colombia: DANE, censos 1973, 1985, 1993 y 2005 Colombia.

*Personas con una o más necesidades básicas insatisfechas.

Según el índice de la línea de pobreza, en 1993 Bogotá tiene un 42% de pobres (Cuadro 4.2), cifra equiparable al porcentaje promedio de pobres en las áreas urbanas de América Latina en 1990 que era de 41% (Cuadro 4.3), pero es muy superior a la de Montevideo donde en la misma fecha se contabilizaron 9,2% de hogares pobres, y a la región metropolitana de Santiago de Chile, donde la proporción de pobres era de 26,1% en 1992 (Kaztman & Retamanso, 2005).

Tras la crisis económica de mediados de los años 90, las condiciones sociales de la población de Bogotá se vieron fuertemente afectadas. Después de una reducción de los índices de pobreza e indigencia, los mismos vuelven a aumentar fuertemente a partir de 1998, a tal punto que en el año 2000 la línea de pobreza llega a un 50%, y la de indigencia a 15%, cifras muy superiores a las registradas por las áreas urbanas de toda América Latina.

Cuadro 4.2 - Línea de pobreza, línea de indigencia y coeficiente de Gini en Bogotá D.C. 1991 - 2000

Bogotá D.C.	1991	1993	1995	1997	1998	1999	2000	2001
Línea de pobreza	37,4	42,4	40,0	35,08	36,57	43,5	49,6	-
Línea de indigencia	-	7,7	7,6	6,83	7,75	11,3	14,9	-
Coeficiente de Gini	0,453*	0,431*	0,484*	0,519	0,559	0,564	0,564	0,561

Fuente: Cálculos DNP-UDS-DIOGS, con base en DANE - Encuesta Nacional de Hogares 2000. Tomado de: Bogotá cómo vamos (2003). * Tomado de (DAPD, 1997:81).

Cuadro 4.3 - Porcentaje de pobres et indigentes en América Latina, 1980 - 2002

Año	1980	1990	1997	1999	2002
AL* Total					
Pobres	40,5	48,3	43,5	43,8	44,0
Indigentes	18,6	22,5	19,0	18,5	19,4
AL Urbana					
Pobres	29,8	41,4	36,5	37,1	38,4
Indigentes	10,6	15,3	12,3	11,9	13,5

Fuente: (Cepal, 2006), sobre la base de tabulaciones especiales de las encuestas de hogares de los respectivos países.

*Estimación correspondiente a 18 países de la región más Haití.

La distribución del ingreso de los hogares en Bogotá siempre se ha caracterizado por una fuerte desigualdad. Con la crisis social y económica, es claro que esta brecha se agravó: entre 1997 y 2000, el 20% de los hogares más ricos pasaron de concentrar el 58% de los ingresos al 64%, mientras que el 20% de los hogares más pobres pasaron de concentrar solo un 4% a un 2% del total de ingresos de la ciudad (Cuadro 4.4).

Cuadro 4.4 - Distribución del ingreso de los hogares en Bogotá D.C. según quintiles, 1997-2000

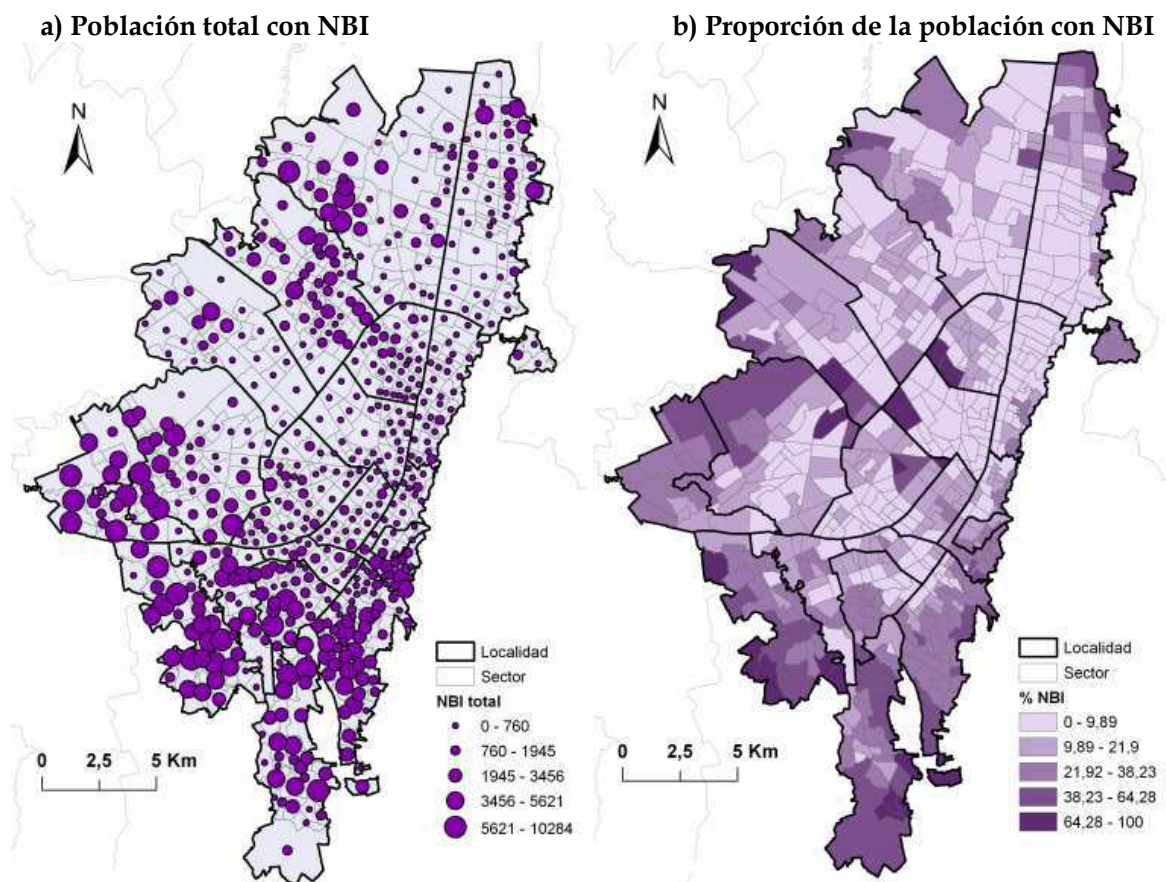
Año	Distribución del Ingreso				
	20% más pobre	20%	20%	20%	20% más rico
	Quintil 1	Quintil 2	Quintil 3	Quintil 4	Quintil 5
1997	3,7%	7,5%	11,7%	19,1%	58,1%
1998	3,5%	7,3%	11,4%	18,9%	58,9%
1999	2,6%	6,1%	10,4%	18,8%	62,2%
2000	2,3%	5,8%	10,1%	18,3%	63,5%

Extraído de: Veeduría Distrital, 2002:71. Con base en Encuesta Nacional de Hogares del DANE.

* El valor del índice de Gini para Bogotá del año 2000 es preliminar.

Empezamos a ver así los rasgos de una ciudad que presenta fuertes desigualdades sociales entre los diferentes grupos de su población. Los mapas del número y de la proporción de población con necesidades básicas insatisfechas muestran que la incidencia de la pobreza en la zona sur de la ciudad, supera el doble de lo que se registra en el norte. Mirando los mapas de la Figura 4.1, se puede imaginar un arco que une el suroeste con el sur-oriente (de Bosa hasta San Cristóbal, pasando por Ciudad Bolívar y Usme), y ver que es el área de la ciudad más pobre con los niveles de NBI más altos.

Figura 4.1 - Número y proporción de la población con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) por sectores censales en Bogotá D.C. en 1993



Base cartográfica: Dureau & Pissot, 1996

Fuente datos: Cálculos Fresneda, 1998, a partir de los micro-datos del Censo de 1993.

Teniendo en cuentas estas características de desigualdad de la ciudad queremos conocer cómo se refleja esa desigualdad de la población en espacio; y cuál ha sido su dinámica entre 1973 y 1993 a diferentes escalas espaciales.

1.2. La separación espacial entre hogares ricos y pobres

Antes de medir los niveles de segregación de Bogotá, es necesario conocer determinar el patrón de la distribución socioespacial de la población en la ciudad y así conocer las diferencias sociales existentes a nivel territorial.

Nuestro principal interés radica en el conocimiento de la dimensión social de la segregación residencial. Para este tipo de análisis el nivel de ingresos en el hogar se constituye en la variable más utilizada; sin embargo, los censos de población en Colombia no contienen esta variable, ni ninguna otra que pueda representarla (capítulo 2). En ausencia de los ingresos de los hogares hemos construido un índice, llamado índice de condición social, que sirvió de variable proxy para conocer la posición de la jerarquía social de la ciudad en la que se encuentra cada hogar, aplicando la metodología desarrollada por Dureau, Barbary, *et al.* (2004). Este índice, es calculado por hogar, y corresponde al promedio de los años de estudio de los miembros del hogar mayores de 15 años, dividido por el nivel de hacinamiento en la vivienda, que se refiere

al número de personas por habitación en la vivienda (Dureau, Barbary, *et al.*, 2004) (Anexo 5). El índice de condición social sirvió para describir las categorías de población.

Para poder determinar los niveles de jerarquía social, en cada censo se definieron los cuartiles de la variable de condición social; así cada hogar se encuentra clasificado dentro de un cuartil que representa dicha jerarquía por cada fecha censal:

- cuartil 1 (Q1) → corresponde a los hogares más pobres,
- cuartil 2 (Q2) → corresponde a los hogares de clase media-pobre,
- cuartil 3 (Q3) → corresponde a los hogares de clase media, y
- cuartil 4 (Q4) → corresponde a los hogares ricos.

Todos los índices fueron calculados para las tres fechas censales (1973, 1985 y 1993) sobre el área metropolitana de Bogotá, y a cuatro niveles de división geográfica: localidades, sectores, secciones y manzanas, cuyas cantidades se expresan en el Cuadro 4.5.

Cuadro 4.5 - Número de unidades espaciales en el Distrito Capital (DC), de la Periferia Metropolitana (PM) y del total del Área Metropolitana (AM), 1973, 1985 y 1993

Unidades Espaciales	1973			1985			1993		
	D.C.	P.M.	A.M.	D.C.	P.M.	A.M.	D.C.	P.M.	A.M.
Sectores	476	87*	563	531	44	575	599	53	652
Secciones	1 573	253	1 826	1 820	228	2 048	2 606	336	2 942
Manzanas	14 434	2135	16 569	22 881	2 337	25 218	38 343	5 360	43 703

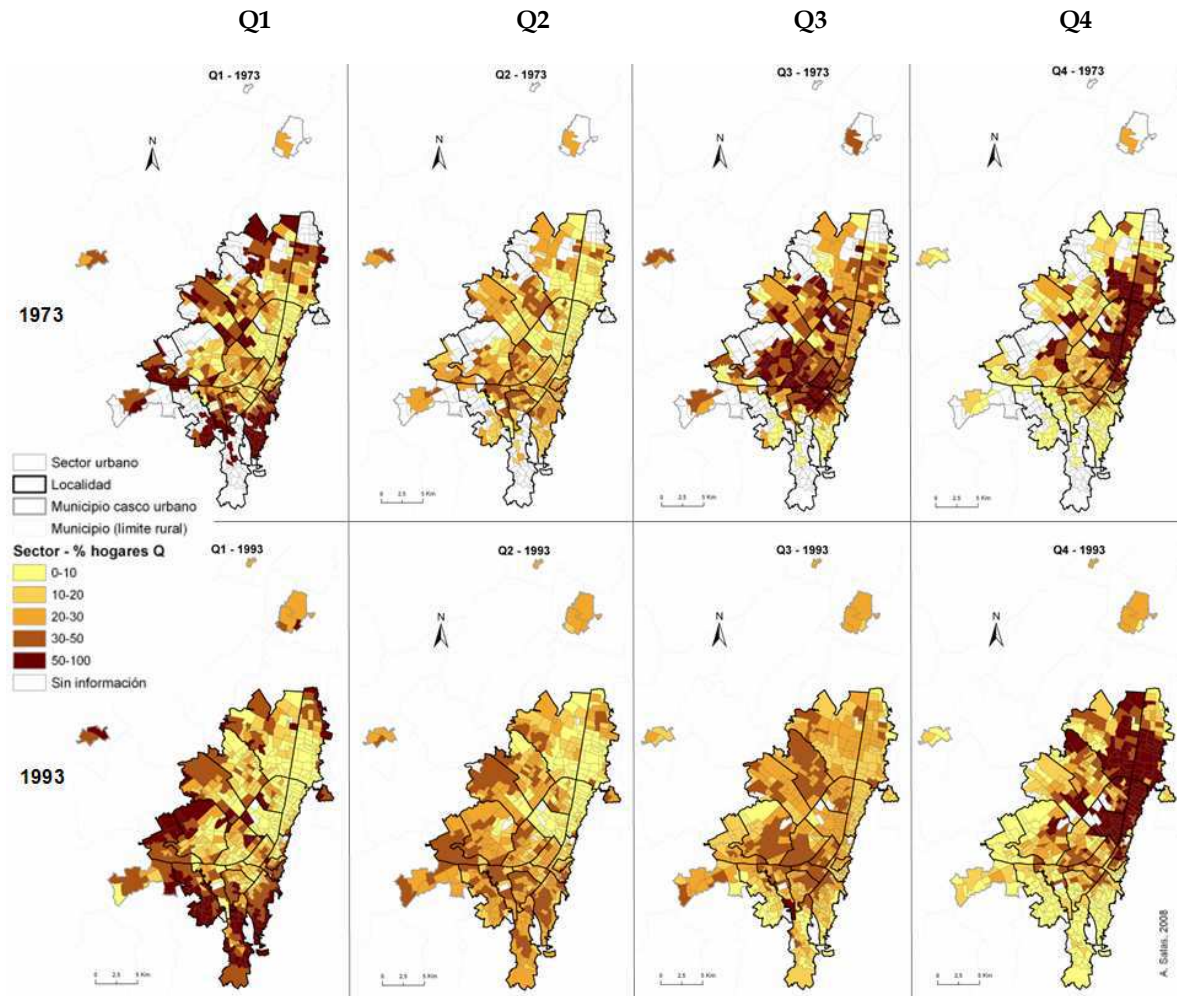
Fuente: Cálculos propios basados en los micro datos censales del DANE de 1973, 1985 y 1993.

(*) En 1973 aparecen más sectores en la periferia metropolitana que en 1993 debido a que en 1973 algunas de las actuales localidades de eran aun municipios de la periferia.

Gracias al índice de condición social y su referencia espacial a diferentes fechas, podemos evaluar los cambios en la configuración socioespacial de la ciudad. La cartografía de los cuartiles del índice de condición social permite ver dónde se encuentran mayoritariamente los grupos sociales a escala de sectores y localidades urbanas en el Distrito y de municipios en la periferia metropolitana. Con la ayuda de los indicadores del análisis espacial se identificarán los centros de gravedad que resumen la distribución espacial de los cuatro grupos de población (definidos por los cuartiles de condición social) y su grado de dispersión espacial.

En la escala espacial de sectores, en términos proporcionales, nos damos cuenta que para 1973 los hogares más pobres, aquellos pertenecientes al primer cuartil (Figura 4.2), se encuentran mayoritariamente en sectores periféricos, en especial al sur oriente de la ciudad y en el municipio de Madrid; también vemos un grupo de sectores agrupados en el nor-occidente de la ciudad, en la localidad de Suba, y otro grupo en el nororiente, en la localidad de Usaquén. En el centro histórico, en los límites entre las localidades de Santa Fe y de San Cristóbal, también encontramos algunos sectores con predominancia de este tipo de hogares. En el municipio de Soacha, los cuatro sectores que tienen información en este año, presentan altas proporciones de hogares pobres. Por el contrario, vemos una proporción reducida de los hogares más pobres en el sur de la localidad de Usaquén y al norte y al occidente de la localidad de Chapinero.

Figura 4.2 - Proporción de hogares por cuartil del índice de condición social de los hogares por sectores censales, 1973 y 1993



Base cartográfica: Dureau & Pissot, 1996

Realización A. Salas, 2008

Fuente: Cálculos propios con base en los micro-datos censales del DANE 1973 y 1993.

En 1993, los hogares más pobres se afianzan aun más en los sectores periféricos, y en algunos sectores de la parte central del mapa, en las localidades de Barros Unidos, Teusaquillo, Puente Aranda y Fontibón. Los sectores de la localidad de Chapinero y de Usaquén tienden a tener cada vez más una baja representación de este grupo de hogares. En Chapinero, la mayoría de sectores en 1993 tienen proporciones de hogares pobres inferiores al 10% con excepción de un grupo de tres sectores al norte (sobre los cerros orientales), y algunos sectores a sur en la frontera con la localidad de Santa Fe. En Usaquén, la concentración de pobres tiende a desplazarse hacia el norte, en particular en una franja de la periferia oriental que ya presentaba esta disposición desde 1973. Chapinero y Teusaquillo se caracterizan por ser las localidades con menor proporción de hogares del cuartil inferior.

Vemos que, con el crecimiento de la ciudad, se presenta una evolución de la composición social de los sectores que inicialmente eran periféricos y en su población tenían una mayoría de pobres: entre una fecha y otra, comienzan a progresar y reducen las proporciones de este tipo de hogares. Al mismo tiempo se añaden nuevos sectores periféricos a la ciudad que alojan altas proporciones de hogares pobres en viviendas de autoconstrucción y en condiciones de precariedad. Por ejemplo, en el municipio de Soacha, en 1973, sólo hay 4 sectores ocupados, 2 de los cuales presentan entre 30 y 50% de hogares pobres, y los otros 2 más del 50%. En 1993, solo los nuevos sectores del municipio presentan las proporciones más altas de hogares más pobres.

En cuanto a los hogares del cuartil 2, que corresponden al grupo de clase media-baja (Figura 4.2), vemos que en 1973 estos predominan en una segunda corona de la ciudad que recorre las localidades de Rafael Uribe, Tunjuelito, Kennedy, Puente Aranda y Engativá principalmente. Como en el caso anterior, nuevamente encontramos una escasa representación de estos hogares en la localidad de Teusaquillo, al sur de la localidad de Usaquén y al norte de Chapinero. Con excepción de estos tres casos, los hogares del cuartil 2 se encuentran un poco más repartidos en toda la ciudad en 1993. Paulatinamente, entre una fecha y otra, este grupo de hogares comienza a extenderse hacia los sectores expandidos de la periferia occidental. Solo encontramos algunos sectores aislados con una concentración de estos hogares superior al 50%. En 1993, desaparecen los sectores con una proporción superior al 50% de hogares de este cuartil, pero sus mayores porcentajes se afianzan principalmente en nuevos sectores desarrollados en el occidente y en el sur de la ciudad. Vemos una reducida representación de los hogares de clase media-baja en el centro de la localidad de Teusaquillo.

Los hogares de clase media (cuartil 3), son los que se distribuyen en toda la ciudad, sobre todo en 1993. En 1973, predominan en dos franjas que recorren la ciudad en sentido este-oeste: la primera del peri-centro sur hacia el occidente (recorriendo las localidades de Rafael Uribe, Antonio Nariño, Los Mártires, Puente Aranda y parte de Kennedy), y la otra un poco más al norte (partiendo desde el nor-oriental de la localidad de Teusaquillo, y atravesando Barrios Unidos, Engativá y un poco de Fontibón). También encontramos un sector aislado al sur de la localidad de Tunjuelito que se destaca por sus altas proporciones de hogares de este cuartil; en 1993 dicho sector continuará siendo el único de la ciudad con estas altas proporciones (superiores al 50%) junto con otro sector reciente al extremo occidente de Fontibón. En 1993, los hogares de las clases medias se encuentran relativamente repartidos en toda la ciudad con excepción de un grupo de sectores al sur de la localidad de Ciudad Bolívar. Las mayores concentraciones se encuentran en las localidades de Rafael Uribe, Puente Aranda, Kennedy, Fontibón y Engativá. Los hogares de clase media, no se concentran en los mismos sectores que los más adinerados; en 1993, a pesar de su repartición por toda la ciudad, se encuentran mayoritariamente en dos grandes bloques de sectores en las localidades del pericentro oeste y del noroeste de la ciudad.

Una franja que parte del norte del centro histórico hacia el nororiente recorriendo lo largo de la cordillera oriental, pero sin llegar hasta el extremo norte de la ciudad, concentra la mayoría de hogares pertenecientes al cuartil 4, es decir, los hogares de mayores recursos. Encontramos también algunos sectores con predominio de estos hogares en las localidades occidentales de Kennedy y Engativá. Los hogares de este cuartil son escasos en las periferias: solo en un sector al norte de Suba vemos una alta proporción de este cuartil, así como en un gran sector en el occidente de la localidad de Fontibón, aunque en menor proporción. La concentración de los hogares más ricos en 1993 se afianza en la parte nororiental y comienza a extenderse hacia el nor-oeste. Así podemos encontrar una mezcla de sectores con muy bajos niveles de hogares ricos colindando con otros con proporciones más altas en el nor-oeste de la localidad de Suba y al norte de Usaquén. En los sectores de las localidades de Teusaquillo y Fontibón, la proporción de hogares de altos ingresos permanece relativamente constante, durante el periodo observado. Mirando con detalle la localidad de Fontibón, encontramos que hay un grupo de tres sectores, junto con otros dos de la localidad de Engativá (en los límites entre las dos) que se mantienen con proporciones superiores al 50% de hogares ricos; en 1993 se presenta un proceso de difusión que permite que algunos sectores colindantes aumenten sus proporciones de hogares ricos. Estas dos localidades, son sin embargo, poco mencionadas cuando se habla de la población de alto recursos.

Según estos resultados, podríamos hablar de la existencia de una diferenciación social del espacio residencial a la escala de sectores, que se expresa particularmente en los grupos de mayores recursos, los cuales se encuentran concentrados en una zona específica que se extiende en forma de cono desde la parte oriental del centro de la ciudad hasta el norte, siguiendo el sello, que según Sabatini, Cáceres, *et al.* (2001), define la segregación a gran escala de las ciudades latinoamericanas. Este patrón de “localización distintiva” de las elites, para utilizar el término de Arriagada y Rodríguez (2003), no es exclusivo de Bogotá, sino que parece ser signo de la configuración socioespacial alcanzada por otras ciudades latinoamericanas (Dureau, 2006).

Recuadro 4.1 - Metodología de análisis de la evolución de la distribución espacial de los grupos de la población por cuartiles del índice de condición social

En el análisis de la configuración espacial de distribución residencial de la población, es necesario conocer la evolución de las distribuciones de cada grupo de la población (Bahoken, Marcadet, *et al.* (2005). Cuando se conocen las coordenadas geográficas de los puntos que resumen la localización de los grupos al interior de cada una de las unidades espaciales, se puede calcular el centro medio o centro de gravedad (G), que resume la distribución de la nube de puntos del conjunto de unidades espaciales en la ciudad entera, para cada grupo de la población.

El centro de gravedad es útil para conocer y comparar la localización relativa de un grupo de la población con respecto a otro (Pumain & Saint-Julien, 2004). En nuestro caso, es útil para conocer la evolución de la distribución de la población, a través del desplazamiento espacial relativo de cada grupo de hogares entre un año y otro; así mismo, sirve para comparar la localización relativa de los grupos de hogares entre sí.

Para caracterizar la distribución espacial de los habitantes, a cada punto se le afecta el peso de la población dentro de cada unidad espacial. Así las coordenadas del centro medio incluirán las diferencias de población existentes entre una unidad y otra.

Para el cálculo del centro medio de la nube de puntos, se tienen en cuenta las coordenadas geográficas de cada punto i , las cuales son ponderadas por su peso m_i (Pumain & Saint-Julien, 2004).

Las coordenadas x_{gm} y y_{gm} del centro medio serán:

$$x_{gm} = \frac{\sum_i x_i m_i}{\sum_i m_i} \quad \text{y} \quad y_{gm} = \frac{\sum_i y_i m_i}{\sum_i m_i}$$

Sin embargo, el centro de gravedad no indica la dispersión de los puntos alrededor del centro de gravedad (Grasland, 2000-2001). La distancia estándar ponderada, es el parámetro que sirve para medir esta dispersión de manera similar a la desviación estándar en una distribución estadística.

La distancia estándar ponderada se define como σ_D :

$$\sigma_D = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - mx_i)^2 + (y_i - my_i)^2}$$

Para el caso de Bogotá, como no conocemos las coordenadas de la localización de cada hogar, trabajamos bajo el supuesto de la distribución equitativa al interior de cada sector censal (su tamaño relativamente reducido en relación con las localidades permite este supuesto); así todos los hogares de un sector serán representados por las coordenadas del centroide de la unidad espacial. Los cálculos fueron realizados para el conjunto del área metropolitana de Bogotá sobre las coordenadas de los centroides de los sectores censales de Bogotá DC y de los 4 municipios de la periferia metropolitana de los cuales disponemos las coordenadas a nivel de sectores (Chía, Soacha, Madrid y Tabio), más los centroides de los cascos urbanos de los 13 municipios restantes para los censos de 1973 y 1993.

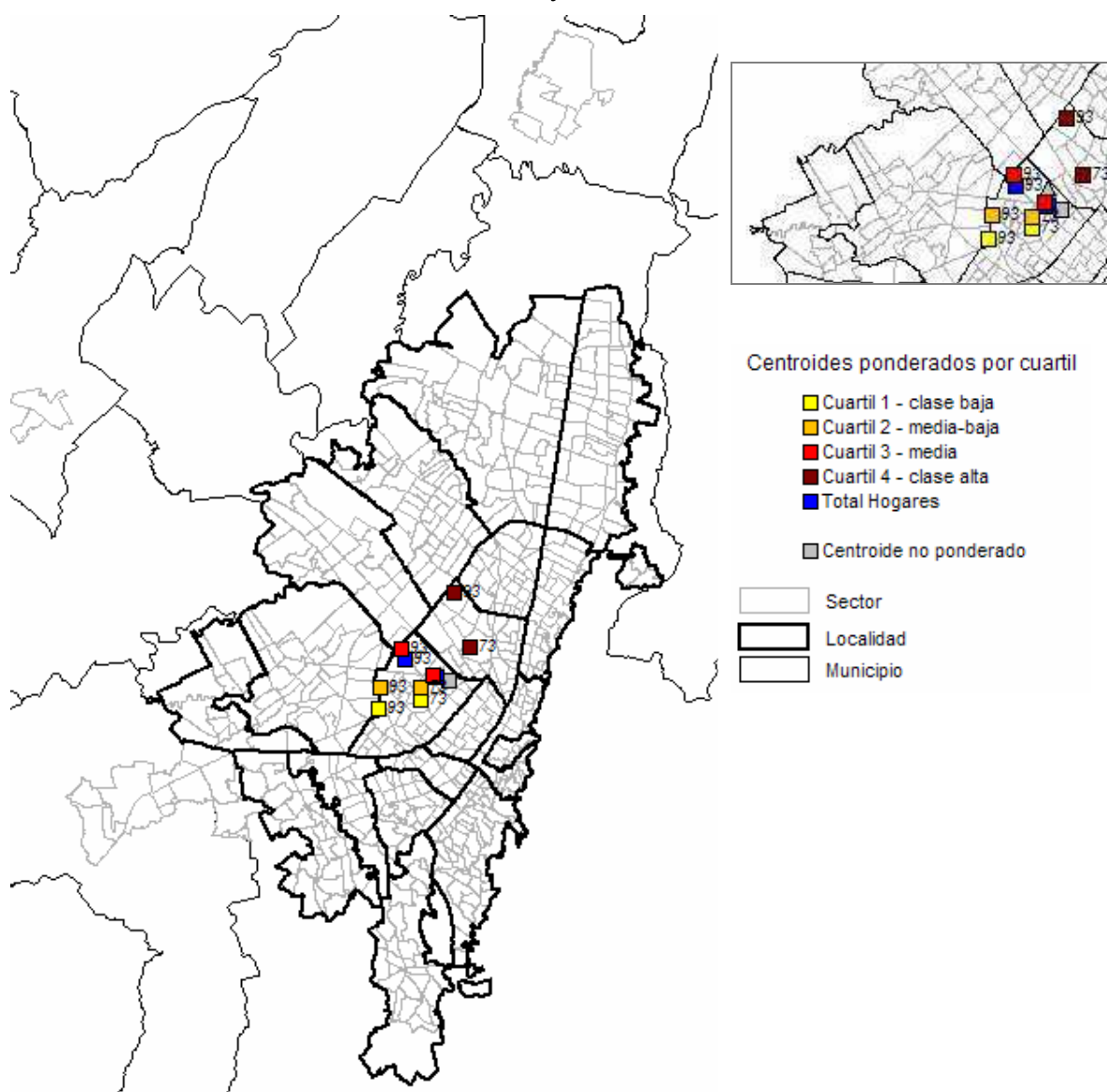
Ahora bien, para evaluar el grado de concentración o de dispersión espacial de los distintos grupos sociales en la ciudad, hemos hecho uso del análisis espacial (Recuadro 4.1). Así se ven con mayor claridad las tendencias de la evolución de la distribución de los diferentes grupos sociales. El comportamiento de los "centros medios" o "centros de gravedad" ponderados por la población de cada cuartil dentro de cada sector (Figura 4.3) muestran en primera medida la orientación de expansión espacial y el proceso de metropolización que ha vivido la ciudad:

entre 1973 hasta 1993, la ciudad se ha expandido desde el pericentro oriental hacia el sur, el occidente y el norte.

En 1973 como en 1993, el centro de gravedad no ponderado de los sectores, así como los centros de gravedad ponderados por el total de hogares y por los hogares de los tres primeros cuartiles por sector, se encuentran ubicados en el cuadrante nor-occidental de la localidad de Puente Aranda. Mientras tanto, el centro de gravedad del grupo de hogares más ricos, difiere de este comportamiento y se ubica ligeramente más al norte en la localidad de Teusaquillo para las dos fechas.

Vemos que todos los centros de gravedad de los diferentes grupos de la población no se han desplazado en el mismo sentido. Entre 1973 y 1993, los hogares más ricos se apartan de los otros grupos, en dirección del nor-occidente. En sentido inverso, el centro de gravedad del grupo de hogares más pobres se desplaza en dirección sur-occidental. Los grupos de clase media-baja, que en 1973 tendían a aproximarse a los hogares más pobres, se distancian ligeramente en 1993, con una orientación hacia el occidente de la ciudad. Por su parte, los centros de gravedad de los grupos de clase media, son los que más se aproximan a la distribución del total de hogares en la ciudad, sobre todo en 1973. Entre las dos fechas el centro de gravedad de este grupo tiende a desplazarse en sentido nor-occidental.

Figura 4.3 - Evolución de los centros de gravedad de los cuatro grupos de la población entre 1973 y 1993



Base cartográfica: Dureau & Pissot, 1996

Realización: A. Salas, 2008

Fuente datos: Cálculos propios a partir de los micro-datos censales del DANE, 1973 y 1993.

Si bien los resultados del centro de gravedad deben tomarse con precaución, ya que este puede estar influenciado por los puntos aislados que representan un peso importante, su desplazamiento indica la tendencia de los grupos extremos de la jerarquía social (los más ricos y los más pobres) a distanciarse entre sí, y presentan un comportamiento disímil con respecto al comportamiento del resto de los hogares.

Para conocer la dinámica de concentración o de dispersión de los grupos sociales, el indicador utilizado es la distancia estándar de los grupos de población de cada cuartil de condición social con respecto a su centro de gravedad (Cuadro 4.6).

Con la expansión de la ciudad entre 1973 y 1993, la población total se dispersa; esta tendencia a la difusión espacial se verifica para cada uno de los cuatro grupos de población. Pero unas

diferencias interesantes entre los grupos se observan, en cuanto a la amplitud de este proceso de dispersión espacial. A medida que se aumenta en la jerarquía social, la diferencia relativa de la distancia entre 1973 y 1993 aumenta, esto quiere decir, que los grupos de hogares pobres y de clase media-baja (pertenecientes a los dos primeros cuartiles) se dispersan más lentamente que el promedio total de hogares; mientras que los grupos de clase media y alta tienen una dispersión más marcada, superior al promedio. Sin embargo, entre estos dos grupos hay una diferencia, las clases medias (Q3) tienen una dispersión en varias direcciones radiales respecto a su centro de gravedad; por su parte, el grupo de hogares ricos (Q4) aumenta su dispersión residencial en una sola dirección, claramente orientada hacia el norte. Estas conclusiones son válidas a escala macro de la ciudad entera; sin embargo, estas tendencias globales pueden acompañarse de fenómenos de concentración y/o dispersión social, inversos al patrón general, que operan a escalas más locales.

Cuadro 4.6 - Distancia estándar ponderada de los cuartiles de condición social con respecto a su centro de gravedad (Km) en 1973 y 1993

Cuartiles	1973	1993	Diferencia relativa
Q1	8,97	10,75	+20%
Q2	8,10	10,25	+27%
Q3	7,47	9,91	+33%
Q4	6,65	9,08	+37%
Total hogares	7,96	10,38	+30%

Fuente: Cálculos propios con base en los micro datos censales de 1973 y 1993.

* Distancia calculada sobre los centroides de los sectores censales de Bogotá D.C. y de 4 municipios de la periferia metropolitana (Soacha, Chía, Tabio y Madrid), más centroides de los cascos urbanos de los 13 municipios restantes.

En un análisis aplicado a las áreas metropolitanas de Lima, México y Santiago, utilizando una combinación de variables de educación como medida de inserción laboral, Arriagada y Rodríguez concluyen que “es claro un patrón de alta concentración territorial de este grupo socioeconómico” (2003:20). En las tres ciudades, la concentración se ejerce con unidades espaciales en las que vive la elite que son vecinas, sugiriendo una segregación a escala macro. No obstante, el detalle de lo que sucede en los sectores de cada localidad de Bogotá permite ver fenómenos de cohabitación a menor escala entre los grupos de los extremos de la jerarquía social, que se hacen más evidentes precisamente en las localidades en las que predominan los grupos adinerados. Allí, sectores con población de escasos recursos colindan o se encuentran encerrados por otros de hogares ricos como sucede en Suba o al norte de Usaquén. Podríamos hablar en estos casos de reducciones en los niveles de segregación gracias al hecho de que estos grupos cohabiten? Como veremos más adelante, se trata de un cambio en la escala de la segregación, que no implica necesariamente una verdadera heterogeneidad o mezcla social.

Por su parte, los grupos más pobres, están concentrados en especial en las zonas periféricas del sur, del sur-oriente, del occidente y del extremo norte del Distrito Capital. Este es un patrón que se reafirma entre los censos analizados: en 1993 el mapa de la distribución de los hogares por cuartiles refleja de manera más nítida la concentración de hogares del nivel más bajo en nuestra jerarquía social, diseñando un arco que comienza en los bordes orientales de las localidades del centro histórico, desplazándose por las periferias sur hasta el occidente y subiendo por las laderas del río Bogotá hasta la localidad de Fontibón, con ciertas concentraciones aisladas en los extremos periféricos de las localidades de Suba y Usaquén. En definitiva, tanto a escala macro

como micro, la distribución socio económica de la población en Bogotá, no presenta un comportamiento excepcional, con respecto a las ciudades latinoamericanas, pues la distribución periférica de los pobres y la tendencia a la cohabitación a una escala más fina en las áreas donde predominan los hogares ricos, también es característica de otras ciudades (Sabatini, Cáceres, *et al.*, 2001).

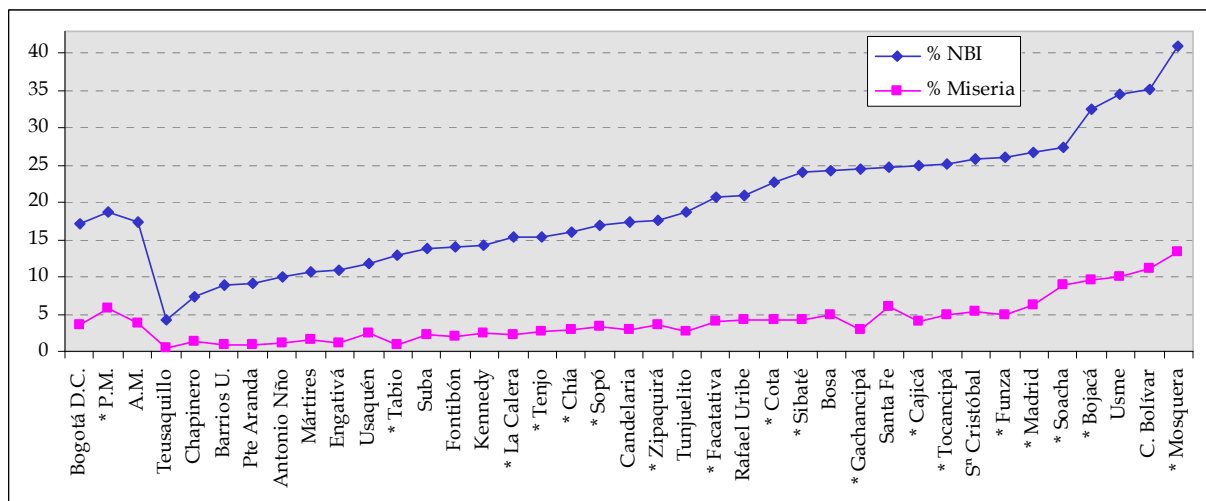
1.3. Una polarización socioespacial en bloques continuos al interior del Distrito, y más dispersos en la periferia metropolitana

Si analizamos la distribución espacial de los hogares según los cuartiles de distribución social de los hogares en las localidades de Bogotá y en los municipios de la periferia metropolitana, encontramos una serie de similitudes, pero también vemos que la evolución de algunos estos últimos sigue patrones particularmente disímiles a los del conjunto del Distrito.

- *Necesidades básicas insatisfechas, más frecuentes en la periferia*

Volviendo a mirar el índice de necesidades básicas insatisfechas (NBI), pero esta vez a nivel de las localidades del Distrito y de los municipios de la periferia metropolitana (Figura 4.4). Se observa que en 1993 las localidades que se encuentran con un porcentaje de personas en situación de pobreza mayor al promedio de Bogotá (17%) son La Candelaria, Tunjuelito, Rafael Uribe, Bosa, Santa Fe, San Cristóbal, Usme y Ciudad Bolívar, siendo estas dos últimas las que presentan los mayores índices con 35% de hogares pobres.

Figura 4.4 - Porcentaje de la población con NBI y en miseria por localidades y municipios del Área Metropolitana de Bogotá en 1993



Fuente: Localidades: Proyecciones de población DAPD. Estimaciones de Yepes y Fresneda (1998), con base en el Censo de población y vivienda de 1993, DANE.

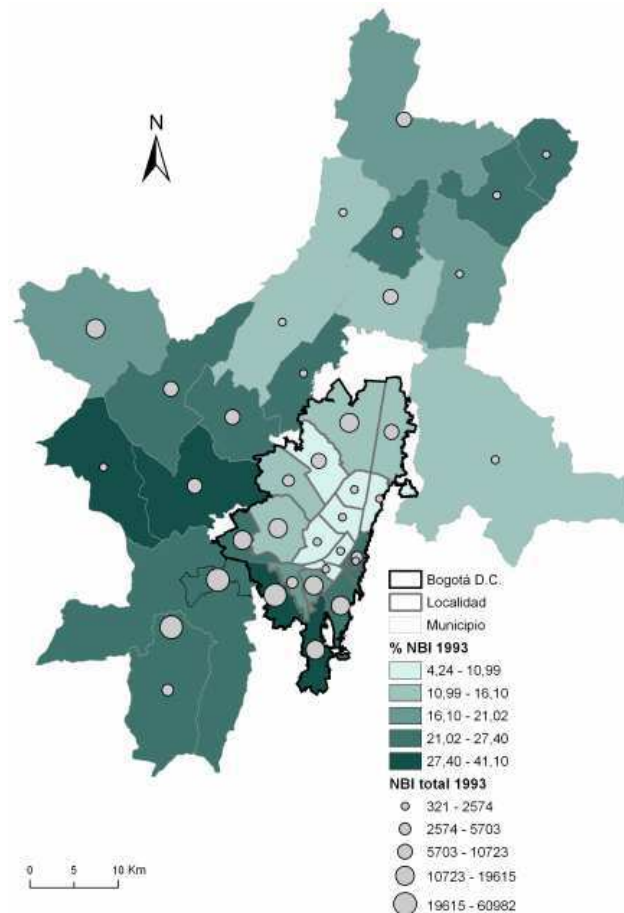
* Municipios periferia metropolitana: Estadísticas de Cundinamarca 1998-2000.

En cuanto al nivel metropolitano, el conjunto de la periferia metropolitana es mucho más pobre que la capital; son muchos más (11) los municipios con pobreza superior al promedio de la periferia en comparación con las localidades. Tres de estos municipios tienen niveles

equiparables a los de Ciudad Bolívar y Usme, se trata de los municipios occidentales de Bojacá y Mosquera. Este último es el que tiene los mayores porcentajes de población en miseria y con NBI. Además de los hogares que llegan de otras partes del país para instalarse en estos municipios, el crecimiento de la ciudad está ejerciendo un desplazamiento de la población de menores recursos hacia los municipios del occidente, que gracias a las vías de acceso a la capital (Autopista Medellín y Avenida Calle 13) optan por vivir a las afueras, en donde la oferta de vivienda y servicios públicos son más económicos. Adicionalmente, como lo explicamos en el capítulo 3, Madrid, Mosquera y Facatativá son unos de los municipios con mayor número de hectáreas con cultivos de flores para 1991, lo que atrae a trabajadores no calificados que llegan de otras partes del país.

Espacialmente hablando, todas las localidades más pobres se encuentran ubicadas al sur y sur-occidente de la ciudad (Figura 4.5). Recorriendo la ciudad desde el centro histórico hacia el occidente y el norte los niveles de pobreza son más bajos, sobre todo en las localidades pericentrales; con la prolongación metropolitana estos niveles bajos se mantienen en los municipios de la periferia limítrofes con el Distrito, pero los niveles de pobreza comienzan a aumentar a medida que la distancia aumenta, sobre todo en los municipios del norte Gachancipá, Tocancipá y Cajicá.

Figura 4.5 - Proporción y total de la población con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) por localidades y municipios del Área Metropolitana de Bogotá en 1993



Base cartográfica: Dureau & Pissot, 1996 Realización A. Salas, 2008

- *Unas oposiciones sociales en grandes bloques*

Un primer grupo de localidades se caracteriza por sus elevadas proporciones de hogares de altos ingresos, y bajas proporciones de hogares pobres (Figura 4.6). Se trata de las localidades del pericentro nor-oriental de Chapinero y Teusaquillo, y Usaquén al nor-oriental, siendo las dos primeras las que presentan comportamientos más similares, pues son aquellas en las que precisamente la proporción de hogares pobres y de clase media baja es la más reducida; no obstante, la tendencia en Teusaquillo es a un aumento de la población de clases medias, en detrimento de las clases altas. De estas tres localidades, Usaquén es la localidad que cuenta con más hogares de clases bajas, pero en 1985, la localidad de Usaquén supera el 50% de hogares del cuartil más alto: en esta localidad vemos que año tras año se ejerce una especialización de su población con hogares cada vez más ricos.

En la parte opuesta, tenemos a las localidades periféricas del sur de la ciudad, Ciudad Bolívar, Usme y Bosa que en el año 1973 tienen las mayores proporciones de hogares pobres, todas por encima del 60%, y proporciones casi nulas de hogares ricos (menos del 10% en los 3 años). Las tres localidades presentan un salto importante en la reducción de la proporción de hogares pobres entre 1973, y 1985; esto debido seguramente a la importante tendencia a la baja en los niveles de pobreza en toda la ciudad, reflejada en los índices de miseria y de NBI del conjunto de la ciudad del Cuadro 4.1 que muestra una caída de 26% en 1973 a 6% en 1985, caída que no es tan significativa entre este último año y 1993. Si en 1973 ninguno de los municipios alcanzan niveles tan altos de hogares pobres de esas dos localidades, en 1985, en el municipio de Bojacá, la proporción de estos hogares aumenta considerablemente: este año, el municipio presenta los niveles de hogares pobres más altos de toda el AM con un 57%, y en 1993 es equiparable a los niveles de Ciudad Bolívar, con un 50% aproximadamente. Como veremos en el capítulo 5, la imagen encontrada en todo nuestro *corpus* de análisis de contenido sobre Ciudad Bolívar se aproxima a los datos reflejados por la condición social de los hogares, pues es una localidad con niveles de pobreza y miseria muy superiores a la media de la ciudad.

La localidad de Bosa, que en 1973 contaba con un 64% de hogares del cuartil más bajo, en 1985 pasó a 39% y se mantuvo en 1993: estos fueron sustituidos por hogares de clase media-baja, y en menor proporción de clase media. En 1993 Bosa es reemplazada por San Cristóbal que pasa a ocupar el tercer lugar en porcentaje de hogares pobres, y los municipios occidentales de Madrid y Funza también cuentan con un porcentaje mayor de hogares pobres que Bosa.

De manera general, con el paso del tiempo, todas las localidades del sur de la ciudad junto con la localidad de Santa Fe, que abarca parte del centro histórico, presentan mayores proporciones de hogares pobres. En cambio, en los municipios de la periferia metropolitana, esa distribución no es tan homogénea: la mayor concentración de hogares pobres se encuentra en un grupo de municipios en el nor-oriental de la periferia metropolitana (Cajicá, Tocancipá y Gachancipá) y otro bloque más grande de municipios al sur y occidente de la capital. Si bien, entre 1973 y 1985 los municipios de Mosquera y Cajicá se diferenciaban de este grupo, en 1993 los dos tienen un aumento de la proporción de estos hogares, en detrimento de las clases media y alta el primero, y media baja el segundo. Los municipios de Madrid y Mosquera vieron a su vez un aumento en las proporciones de hogares pobres, especialmente en Mosquera cuyo aumento fue el más alto de todos los municipios entre 1973 y 1993, corroborando los resultados precedente obtenidos con las NBI.

En 1985 solo la localidad de Tunjuelito, presenta niveles relativamente superiores de hogares de clase media-baja (cuartil 2). Con los años se constituye un bloque de localidades que se extiende por el sur desde el oriente, al sur-occidente y se prolonga en la periferia metropolitana tocando los municipios de Soacha y Sibaté, solo la localidad más pobre de Ciudad Bolívar se separa de este grupo. Con excepción de este bloque, más el municipio de Gachancipá al extremo norte, la

distribución de este grupo de la población es relativamente equitativa en toda el área metropolitana, siendo mucho más uniforme en los municipios que en las localidades.

- *Difusión de las clases medias*

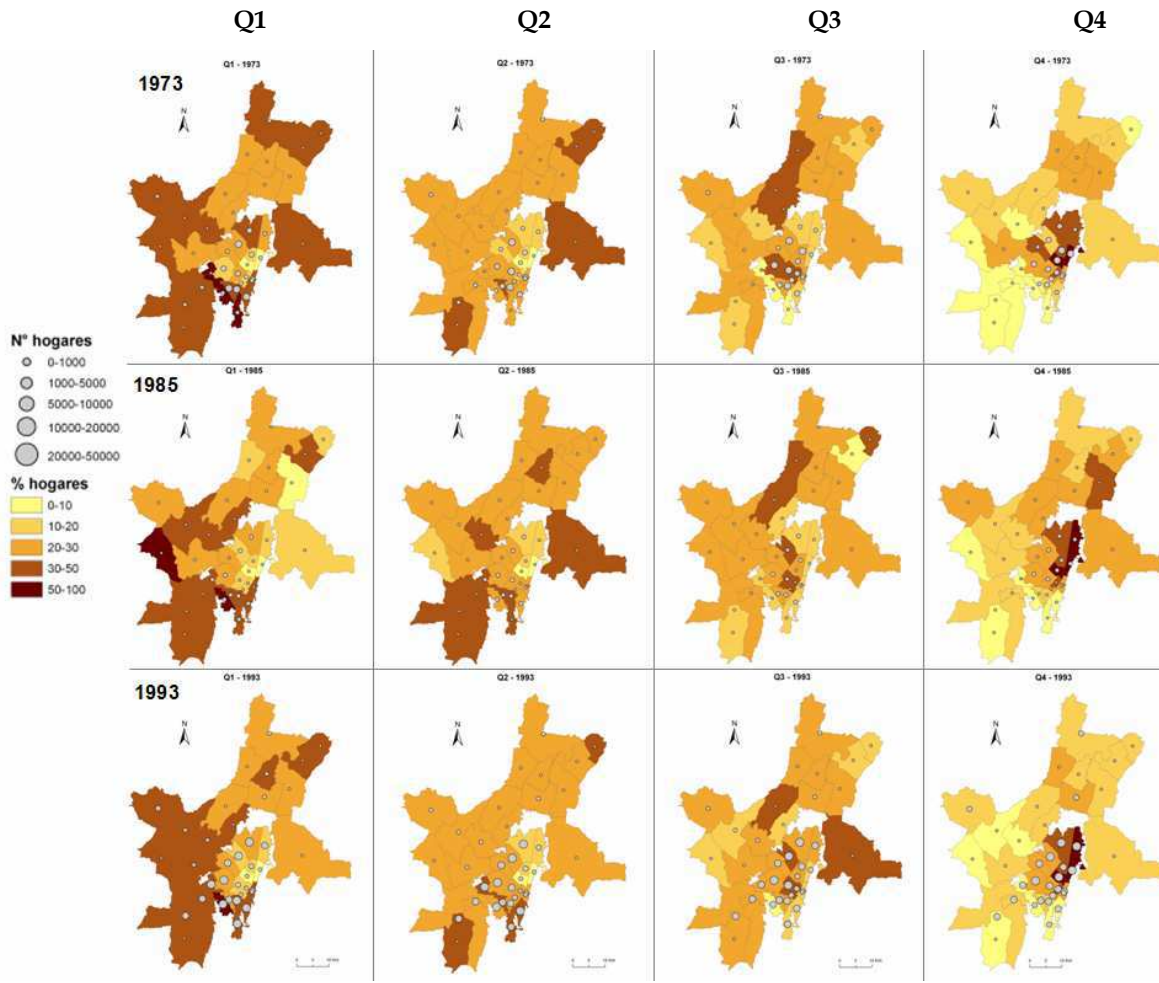
Otro bloque de localidades formado en 1973, y que se disipa desde 1985, está constituido por las localidades de Kennedy, al occidente, y las localidades de Puente Aranda, Los Mártires y Antonio Nariño en el pericentro oeste, pobladas principalmente por hogares de clase media. A partir de 1985 Kennedy es reemplazada por Engativá, se confirma así a esta escala espacial, lo encontrado a la escala de sectores, en donde la población de clase media formaba dos bloques en franjas horizontales. En 1993, la distribución de estos hogares se vuelve más homogénea con un aumento de las proporciones de las clases medias en las localidades de Suba, Usaquén y Bosa como se ve también en la Figura 4.7, que muestra los porcentajes de los hogares por cuartiles del índice de condición social en las localidades y municipios. Sin seguir un patrón particular, en el nor-oeste, y nor-este de la capital, encontramos los municipios de Tabio y La Calera que presentan igualmente las mayores proporciones de estos hogares.

A primera vista, Suba, Barrios Unidos tienen un comportamiento relativamente similar, con mayores proporciones de hogares ricos que pobres, solo que en Suba hay una proporción más alta de estos últimos, mientras que en Barrios Unidos las proporciones de la clase media son superiores que las de los dos cuartiles inferiores.

- *Mayores proporciones de pobreza en el occidente de la periferia metropolitana*

El municipio de Chía es el que presenta mayores proporciones de hogares ricos, seguido por Tabio, (Figura 4.6 y Figura 4.7), sin que por ello se destaquen dentro del promedio general del área metropolitana, sus niveles son inferiores al 30%, solo en 1985 el municipio de Sopó superó esta cifra de hogares acomodados para luego descender en 1993. Chía presenta su principal aumento entre 1985 y 1993, en efecto, en el período de estudio, familias de altos ingresos se desplazaron hacia este municipio del norte de la capital en busca de una mayor calidad de vida (Dureau & Lulle, 1999), los promotores inmobiliarios construyeron en los municipios de Sopó, Chía, Cota y Cajicá urbanizaciones de baja densidad para hogares de altos ingresos, amparados en el concepto de vivienda rodeada de áreas verdes y espacios privados para el esparcimiento (Barco, 1998). Este aumento de hogares de altos recursos en Chía no implicó una reducción en la proporción de hogares pobres, sino de hogares de clases media y media-alta. Este es el municipio cuya distribución más se aproxima al total de la periferia metropolitana entera en 1993. Paradójicamente, Chía es uno de los municipios que dentro de las representaciones de la ciudad se caracteriza por albergar población de altos ingresos, sin embargo, con nuestro índice, sus proporciones en 1993 son inferiores a los de localidades como Engativá, Antonio Nariño o los Mártires, mientras que los niveles de hogares pobres sí son superiores.

Figura 4.6 – Número y proporción de hogares por cuartil del índice de condición social por localidades y municipios – 1973, 1985 y 1993

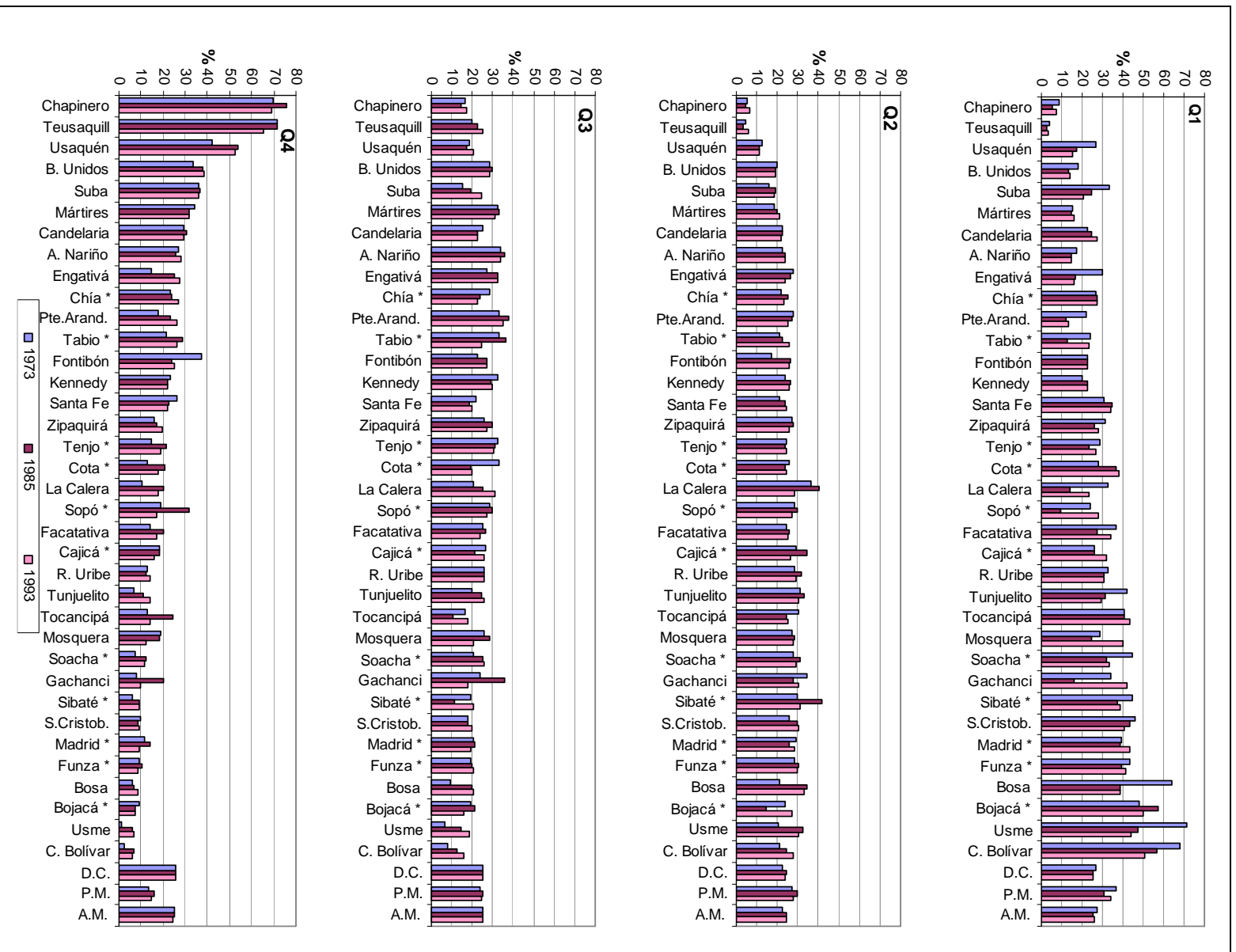


Base cartográfica: Dureau & Pissot, 1996

Realización A. Salas, 2008

Fuente: Cálculos propios a partir de los micro-datos censales del DANE, 1973, 1985 y 1993.

Figura 4.7 - Distribución de hogares por cuartiles del índice de condición social en las localidades del Distrito y los municipios de la periferia metropolitana en 1973, 1985 y 1993



Fuente: Cálculos propios basados en los micro datos censales del DANE de 1973, 1985 y 1993.

(*) Municipios de la periferia metropolitana, cálculos hechos sobre los datos de las cabeceras municipales.

Entre 1973 y 1993 vemos que en los municipios del norte (Chía) y del nor-oeste (Cota, Tabio y Tenjo), al oriente (La Calera), del sur (Sibaté y Soacha) y en menor medida los municipios del extremo norte (Gachancipá, Tocancipá y Zipaquirá), aumentó la proporción de hogares de altos ingresos (Q4) (Figura 4.7). Sin embargo, no todos estos aumentos son tan importantes como para verse reflejados en la cartografía de la distribución de este grupo (Figura 4.6), en 1993, vemos una repartición relativamente homogénea de la escasa proporción de los hogares de este grupo en el conjunto de a periferia metropolitana: solamente los municipios de Tabio y Chía los que superan el 20% de estos hogares; mientras que cuatro municipios del occidente tienen menos del 10%. Son precisamente los municipios que se encuentran al occidente de la periferia metropolitana, los que con el paso de los años han tenido más bien un mayor aumento de los hogares más pobres: en 1993 se forma un gran bloque de municipios con proporciones entre 30% y 50% de este grupo de hogares.

- *Unas zonas de riqueza y de pobreza que se reafirman*

De manera general, se aprecia una evolución en la distribución de los hogares según las condiciones sociales en toda el área metropolitana, pues en 1973 eran más las localidades del Distrito y municipios de la periferia que contaban con altas proporciones de hogares pobres. De hecho, en casi todas las localidades del Distrito el número de hogares pobres disminuyó o se mantuvo de un año a otro, con excepción del centro histórico de la ciudad (Figura 4.7), ya que en la localidad de La Candelaria cada año aumentó el número de hogares pobres, y en Santa Fe aumentó de 1973 a 1985 para luego disminuir en el año 1993 pero no hasta llegar al punto en el que estuvo en el año 1973. También vemos un leve aumento en Kennedy (entre el 73 y el 85) y Soacha, Puente Aranda y Chapinero (entre el 85 y el 93).

Estas disminuciones no son tan claras en los municipios de la periferia: al contrario, la mitad de ellos vive un aumento de las proporciones de hogares pobres, y más de la mitad tiene un aumento de las clases altas, sin que en ningún caso se aprecien saltos abruptos. Solo Gachancipá parece tener una pérdida importante de hogares pobres e 1985 a cambio de hogares de ingresos medios y altos, pero esta cifra se estabiliza en 1993, superando apenas las cifras de 1973 para hogares ricos y pobres. Así mismo, el municipio de La Calera tiene una pérdida marcada de hogares pobres, para ganar en hogares de las dos clases superiores.

Las localidades de los Mártires, Antonio Nariño, La Candelaria y Rafael Uribe son las que presentan menores variaciones ínter censales. La localidad de La Candelaria, es la que presenta una distribución de los cuatro grupos de la población más aproximada a la del Distrito Capital, aunque cuenta con una proporción ligeramente mayor de población rica y un ligero aumento año tras año de la población más pobre. Esto puede sugerir que esta localidad del centro histórico, lejos de aproximarse a la imagen de una localidad abandonada por la poblaciones más adineradas, presenta una composición social relativamente heterogénea (Dureau, Piron, *et al.* 2006).

El conjunto de los municipios de la periferia metropolitana cuentan con mayores proporciones de hogares pobres, y menores proporciones de hogares de altos recursos en comparación con las localidades del Distrito Capital. La mayoría de los municipios periféricos tienen un aumento de la proporción de hogares pobres entre 1973 y 1993, con excepción de Tabio, Tenjo, Zipaquirá, Facatativá, La Calera, Soacha y Sibaté. A diferencia de las localidades del Distrito, en las que solamente las dos del Centro histórico (Santa Fe y La Candelaria) tienen un aumento de las proporciones de los hogares de este grupo.

Nuestros resultados coinciden con el estudio, más antiguo, del Banco Mundial (Mohan, 1980), que analiza la distribución espacial de los hogares por ingresos, y encuentra que las comunas (una escala espacial intermedia mayor que los sectores y menor que las localidades) de Bogotá, en 1973 eran relativamente homogéneas según los ingresos. Esto indica que durante todo el período ha habido pocos cambios al respecto. En 1973 se empieza a ver la caracterización de la ciudad: las localidades de Teusaquillo (Foto 4.1), Chapinero y Usaquén tienen las comunas con los mayores porcentajes de ingresos altos, mientras que las comunas periféricas del sur y el noroeste en Suba, seguidas por las del suroeste y oeste de la ciudad son las más pobres. En 1977 el autor encuentra que la media del ingreso varía a través de la ciudad de una manera regular, y aumenta siguiendo el movimiento de las manecillas del reloj del sur al norte a partir del centro histórico (Mohan, 1980:49-50), determinando un esquema de segregación social más radial que circunferencial. El estudio concluye que Bogotá exhibe una tendencia parcial en la que los ricos se mueven hacia las afueras exclusivamente en el norte de la ciudad.

Foto 4.1 -Viviendas en la localidad de Teusaquillo



Localidad de Teusaquillo. A la izquierda: Viviendas de confort de más de cinco piezas, barrio La Soledad en la derecha: Inmueble antiguo en deterioro, barrio Estrella, en los límites con la localidad de Los Mártires. A. Salas, 2007.

En definitiva, los grupos de hogares de mayores ingresos entre 1973 y 1994 se encuentran mayoritariamente en las localidades de Teusaquillo Chapinero y Usaquén; las proporciones de estos hogares en los municipios de la periferia metropolitana son tan bajas que no permiten que ninguno se destaque por tener mayoría de este tipo de población. En cambio, las proporciones de hogares más pobres, entre una fecha y otra, sí aumento relativamente en todos lo municipios de la parte occidental de la periferia. En el Distrito, aunque se observa una reducción de las altas proporciones de los hogares más pobres que existían en las localidades del sur en 1973, estos hogares siguen siendo mayoritarios sobre todo en Ciudad Bolívar. La repartición de este grupo de hogares se extiende de manera mayoritaria en todas las localidades ubicadas en un

semicírculo que une el centro histórico con el sur-occidente de la ciudad pasando por el sur; esta forma se prolonga en el territorio metropolitano al sur y occidente de la periferia. Por su parte, los grupos de hogares más ricos se expanden en forma radial desde los límites con el centro histórico hacia el pericentro norte y nor-occidental de la ciudad. Las clases medias y media baja, parecen expandirse de manera radial en todas las direcciones del conjunto del área metropolitana.

2. Las formas de la segregación residencial

La medición de la segregación residencial ha resultado un objetivo primordial dentro de la literatura sobre el tema, trayendo como consecuencia la creación de numerosos índices que buscan calcularla (capítulo 2). Para conocer la forma y la intensidad como se expresa el proceso segregativo en Bogotá, hemos decidido utilizar diferentes indicadores, aplicándolos al índice de condición social de los hogares como variable descriptiva de la población.

Ya analizamos el comportamiento espacial de los cuartiles del índice de condición social de los hogares, ahora veremos el comportamiento estadístico del índice de condición social de los hogares y su dispersión estadística; posteriormente calcularemos los índices de segregación a diferentes escalas espaciales; luego utilizaremos el análisis de la varianza para conocer con mayor precisión el peso de la segregación en las diferentes escalas espaciales sobre el conjunto del área metropolitana.

2.1. Las escalas de la segregación en el área metropolitana

Ya que el índice de condición social de los hogares es la variable que utilizamos para la mayoría de nuestros análisis, hemos querido primero conocer su comportamiento a través de los indicadores de dispersión y de centralización de la estadística descriptiva, que se resumen en el Cuadro 4.7.

Cuadro 4.7 - Varianza total, desviación estándar, media y coeficiente de variación del índice de condición social del Área Metropolitana de Bogotá 1973, 1985 y 1993

Unidad espacial	Varianza total	Desviación Estándar	Media	Coficiente de variación
1 973				
Bogotá D.C.	16,38	4,05	3,17	1,28
Periferia Metropolitana	6,18	2,49	2,21	1,12
Total AM	15,79	3,97	3,13	1,27
1 985				
Bogotá D.C.	85,26	9,29	7,68	1,21
Periferia Metropolitana	44,75	6,69	5,76	1,16
Total AM	83,72	9,15	7,55	1,21
1 993				
Bogotá D.C.	119,53	10,93	9,68	1,13
Periferia Metropolitana	61,05	7,81	6,93	1,13
Total AM	114,82	10,72	9,43	1,14

Fuente: Cálculos propios basados en los micro datos censales del DANE de 1973, 1985 y 1993.

Los tres primeros indicadores del Cuadro 4.7 muestran que las condiciones socioeconómicas de los hogares han mejorado considerablemente a lo largo de las dos décadas entre 1973 y 1993. La leve reducción del coeficiente de variación traduce una distribución socio económica de la población ligeramente más homogénea a medida que pasa el tiempo, pues el índice de condición social una menor dispersión en 1993, año en el que el índice de condición social medio es más alto. Sin embargo, no se puede olvidar que el índice utilizado se calcula con el número de años de educación, los cuales desde 1973 han mejorado en todo el país; pero en materia de desigualdades, esto no significa necesariamente que se hayan mejorado las desigualdades en la calidad de tal educación

La evolución de la varianza es mucho más fuerte (el doble) entre 1973 y 1985 que entre 1985 y 1993, siendo más importante el aumento en el Distrito que en la periferia metropolitana. Este aumento está ligado al mejoramiento de las condiciones de vida de la población entre 1973 y 1993. Sin embargo, el comportamiento de la media y del coeficiente de variación sigue una dinámica bastante regular en el tiempo.

Lógicamente, el peso del Distrito es preponderante en el comportamiento del área metropolitana en su conjunto. A pesar de la importancia que ha adquirido la periferia, su peso sigue siendo minoritario en comparación con la capital, con un 12% del total de la población del área metropolitana en 1993 (Cuadro 2.2). Sin embargo, la dispersión del índice de condición social es relativamente más baja para el conjunto de municipios periféricos que para la capital. Para las tres fechas de análisis, la desviación estándar y el coeficiente de variación son ligeramente más altos para el Distrito que en la periferia, lo que indica que en el Distrito, las condiciones sociales de los hogares son más dispersas, en especial en 1973, como ya pudimos verlo en la distribución por cuartiles en las localidades urbanas, en comparación con los municipios de la periferia metropolitana.

Con la expansión de la ciudad y crecimiento de su población, se ha presentado también una evolución en sus indicadores sociales (Dureau, Piron *et al.*, 2006), especialmente, las variables relevantes en la construcción del índice de condición social: la educación y los niveles de hacinamiento. Los niveles de educación han mejorado desde la década de 1970 con reducciones del analfabetismo y mayores índices de escolaridad. El hacinamiento presenta generalmente menores niveles, en la medida en que los índices de fecundidad y el número promedio de hijos por mujer han disminuido también; de igual manera, en materia de vivienda, en las periferias, en los casos en los que se produce vivienda por auto-construcción, se ha constatado un mejoramiento progresivo de la mismas a media que la familia acumula recursos para agrandarla. Es muy posible que estos datos pudieran invertirse a partir de 1998, pues con la crisis económica que golpeó al país, muchas familias perdieron su vivienda y el fenómeno de vivienda compartida entre hogares aumentó. No obstante, insistimos en que estos cambios no reflejan necesariamente una disminución de las desigualdades en materia de ingresos, ni en aspectos cualitativos de servicios básicos.

2.2. Niveles y escalas de la segregación socioespacial

Como ya mencionamos en el capítulo 2, la literatura propone numerosos índices para medir la segregación residencial (Massey & Denton, 1988; Apparicio, 2000); ellos permiten comparar la intensidad de la segregación entre unidades espaciales similares (con proporciones equivalentes en tamaño y número de habitantes) o entre dos momentos diferentes. Además, el cálculo de estos índices a diferentes escalas geográficas de una misma aglomeración permite evidenciar los eventuales cambios de expresión del proceso segregativo dentro de las escalas (Dureau Barbary, *et al.*, 2004). En efecto, el nivel de la segregación puede cambiar, incluso

invertirse, según la escala espacial de observación (Sabatini, Cáceres, *et al*, 2001; Bahoken, Marcadet, *et al*, 2005).

La mayoría de estos índices, llamados clásicos de segregación, fueron diseñados para medir las diferenciaciones raciales entre dos grupos de población (principalmente población de blancos y población de negros) (capítulo 2). Para medir la evolución de la intensidad de la segregación en Bogotá, hemos decidido utilizar dos índices: el índice de disimilaridad (D) de Duncan y Duncan (1955a), y el índice de Hutchens, llamado de la raíz cuadrada (R) (Hutchens, 2001) (Recuadro 4.2). Aunque el índice de Hutchens posee mejores propiedades asintóticas, el índice de disimilaridad fue escogido con el fin de lograr un análisis comparativo a nivel internacional con otros estudios sobre la segregación, ya que es el índice más utilizado en la literatura.

Recuadro 4.2 - Fórmula matemática del índice de disimilaridad y del índice de Hutchens

Para un conjunto de varias categorías de población, el índice de disimilaridad y el índice de la raíz cuadrada de Hutchens son definidos como:

- Índice de Disimilaridad (D)

$$D = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^I \left| \frac{n_{1,i}}{N_1} - \frac{n_{2,i}}{N_2} \right| \quad (1)$$

- Índice de Hutchens (R)

$$R = 1 - \sum_{i=1}^I \sqrt{\frac{n_{1,i}}{N_1} \times \frac{n_{2,i}}{N_2}} \quad (2)$$

Para los dos índices i varía de 1 a I , y describe el número de unidades espaciales del censo dentro de la ciudad; $n_{1,i}$ y $n_{2,i}$ es la población total de las categorías 1 y 2 en la unidad espacial i (unidad espacial de orden inferior que se calcule); y N_1 y N_2 es la población total de las categorías 1 y 2 en toda la ciudad (o en la unidad espacial de orden superior que se esté calculando).

Tanto D como R se basan en una distribución binaria de la población y varían entre 0 y 1, indicando cómo la población de cada una de las dos categorías está distribuida en todas las unidades espaciales de la ciudad. Si todas las unidades tienen la misma proporción entre las dos categorías, no habrá segregación y D y R serán igual a cero (0). Si un grupo ocupa exclusivamente cada unidad, o lo que es igual, si ningún grupo comparte una unidad, D y R indicarán una situación de segregación total y serán igual a 1.

Una desventaja del índice de disimilaridad es que, por construcción, es muy sensible al cambio en el tamaño de la unidad espacial de agregación de los datos: entre más pequeñas son estas unidades, más aumenta su homogeneidad interna, trayendo como consecuencia un crecimiento del índice hacia su valor límite (valor 1) (Barbary & Ramírez, 2001). El índice de Hutchens muestra una superioridad con respecto a D pues es más sensible a una redistribución de la población entre zonas de sub o sobre representación (Dureau, Barbary, *et al.*, 2004).

Como lo explicamos en el capítulo 2, el índice de disimilaridad está diseñado para calcular la segregación entre dos tipos de población. En nuestro caso tenemos cuatro categorías pues hemos utilizado los cuartiles (Q) del índice de condición social. Por lo tanto, para conocer los niveles respectivos de segregación por categoría, los cálculos se hicieron para cada cuartil (que representa una categoría de población): la categoría 1 son los hogares pertenecientes al cuartil medido y la categoría 2 es considerada como su variable complementaria dentro del total de hogares (categoría 2 = N total de hogares - N de hogares del Q medido).

Los resultados de los índices, muestran que para todas las escalas espaciales y en todos los años (Cuadro 4.8) existen valores superiores a cero, confirmando así la existencia de la segregación residencial en la ciudad, principalmente para los hogares pertenecientes a los grupos extremos (los más pobres –cuartil 1– y los más ricos –cuartil 4–) los cuales muestran, durante todo el periodo, de 1973 hasta 1993, y para todas las escalas geográficas, valores más altos que los cuartiles que representan a las clases media-baja y media (los cuartiles 2 y 3 respectivamente).

Cuadro 4.8 - Índice de disimilaridad e índice de la raíz cuadrada en el área metropolitana de Bogotá a cuatro escalas espaciales (1973, 1985 y 1993)

Bogotá área metropolitana (hogares)						
Cuartiles	1973		1985		1993	
	D	R	D	R	D	R
Localidades						
Q 1	0,251	0,056	0,268	0,060	0,264	0,050
Q 2	0,152	0,027	0,145	0,027	0,133	0,019
Q 3	0,139	0,015	0,162	0,019	0,121	0,011
Q 4	0,345	0,101	0,311	0,095	0,318	0,087
Sectores						
Q 1	0,383	0,125	0,413	0,168	0,407	0,136
Q 2	0,229	0,053	0,237	0,073	0,216	0,049
Q 3	0,208	0,035	0,241	0,046	0,195	0,029
Q 4	0,486	0,183	0,503	0,216	0,470	0,172
Secciones						
Q 1	0,409	0,144	0,402	0,225	0,447	0,169
Q 2	0,248	0,062	0,259	0,104	0,249	0,062
Q 3	0,226	0,042	0,278	0,071	0,223	0,038
Q 4	0,507	0,202	0,513	0,269	0,511	0,201
Manzanas¹						
Q 1	0,393	0,205	0,357	0,480	0,399	0,247
Q 2	0,256	0,109	0,311	0,369	0,271	0,109
Q 3	0,260	0,079	0,313	0,352	0,261	0,076
Q 4	0,491	0,260	0,393	0,552	0,492	0,271

Fuente: Cálculos propios basados en los micro datos censales del DANE de 1973, 1985 y 1993.

***D:** Índice de Disimilaridad de Duncan y Duncan.

***R:** Índice de la Raíz Cuadrada de Hutchens.

-Los cuartiles equivalen a: Q 1= pobres; Q 2 = clase media-baja; Q 3 = clase media; Q 4 = ricos.

Los grupos de hogares de mayores recursos son los que se encuentran más separados de los otros grupos de la población pues presentan mayores índices para cualquier escala de observación.

En todas las escalas, los valores de los índices de los hogares populares son más altos que las categorías medias, y en cualquier caso son más bajos que para los hogares ricos (que son los más altos para todas las escalas) (Figura 4.1). Si bien sabemos que los primeros se encuentran

¹ Los resultados del índice de disimilaridad para los cuartiles 1 y 4 a la escala de manzanas son contrarios a los resultados esperados, ya que aumentan en el paso de secciones a manzanas, pero estos aumentos son reducidos que estadísticamente no son significativos como para comentarlos.

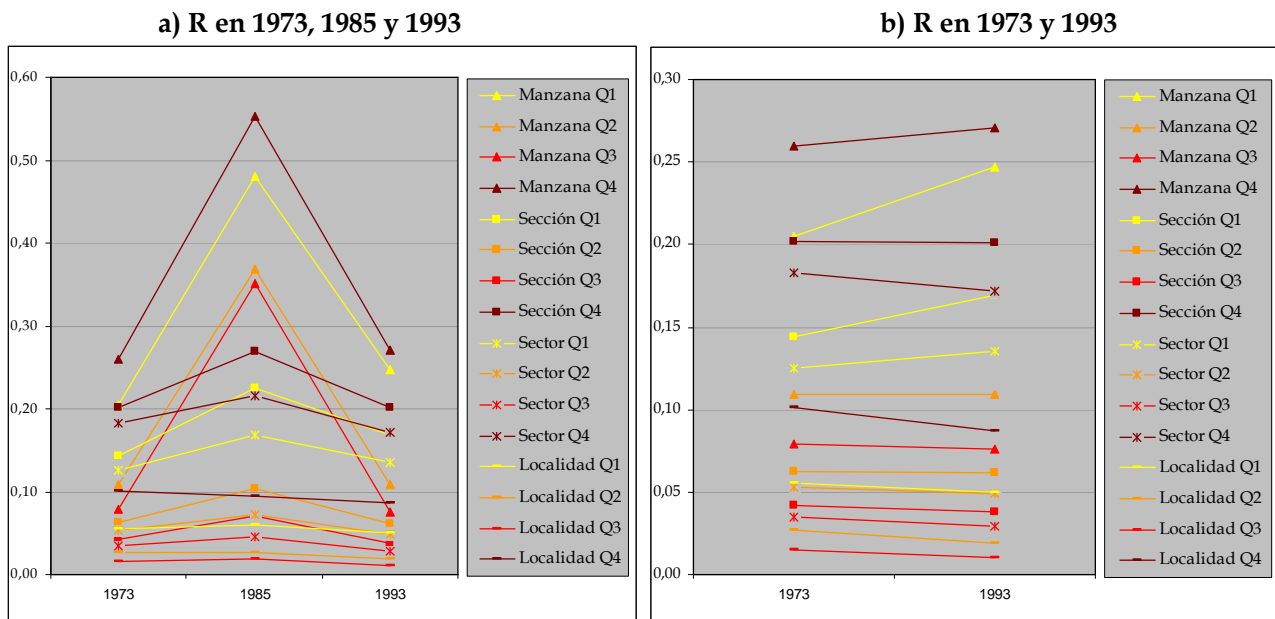
concentrados mayoritariamente en algunas zonas principalmente periféricas, también existen hogares de este grupo repartidos por toda la ciudad, lo cual ocurre en menores proporciones con las élites.

El aumento más significativo del índice de Hutchens se presenta entre las localidades y los sectores, es decir, existe una mayor diversidad al interior de las localidades que de los sectores, para todos los grupos de población: lo cual es lógico dada la diferencia de tamaño entre estas dos unidades espaciales. Cuando se pasa de sectores a secciones y manzanas, la estabilidad en los índices indica que el aumento de la homogeneidad social existe pero es muy débil.

En Bogotá el índice de disimilaridad para las poblaciones de mayores ingresos a la escala de sectores es de 47% en 1993, resultados que son equiparables a los obtenidos por Arriagada y Rodríguez (2003) en la Zona Metropolitana de Ciudad de México (38% en el 2000) y en Santiago de Chile (49% para 1992), mostrando así que el caso de Bogotá no es excepcional en América Latina. De igual manera, los cálculos de estos autores demostraron que aunque las poblaciones de situación económica subordinada están segregadas, sus índices son menores que los de las poblaciones ricas “los valores son 10% para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (2000), 18% para Lima (1993) y 23% para Santiago (1992)” Arriagada y Rodríguez (2003:20). En este caso Bogotá, con 40%, si tiene un mayor nivel de segregación de la población de más bajos ingresos en comparación con tales ciudades, pero también es menor que el 47% de las poblaciones de mayores recursos.

Así mismo, vemos que en todas las escalas, los índices para el cuartil 1 aumentan entre 1973 y 1993, siendo aun más importante su aumento a escalas finas, demostrando que la población más pobre se encuentra cada vez más segregada, principalmente en las manzanas. No obstante, en las tres fechas, es la población de mayores recursos la que se encuentra más aislada de los otros grupos en pequeños espacios de riqueza, y este comportamiento sigue en aumento aun que a una tasa más moderada que para los hogares pobres.

Figura 4.8 - Evolución del índice de la raíz cuadrada (R) de Hutchens por cuartiles a cuatro escalas espaciales



Fuente: Cálculos propios a partir de los micro datos censales del DANE 1973, 1985 y 1993

Por su parte, la categoría de hogares de la clase media comparte cada vez más sus espacios residenciales con los otros grupos de hogares. Esta población cuenta con los índices de segregación más bajos, demostrando que se encuentra repartida de manera más o menos uniforme por toda la ciudad y confirmando el comportamiento de las poblaciones de este cuartil reflejado cartográficamente en los mapas de la Figura 4.2.

En términos de evolución, el censo de 1985 marca un corte. Para todas las escalas espaciales hay un aumento entre 1973 y 1985, para luego descender en 1993; dicho aumento es más marcado para los cuartiles extremos (Q1 y Q4), y es más fuerte a medida que la escala espacial es más fina. Cabe recordar que los índices de 1985 tienden a aumentar debido al efecto mecánico que tiene la muestra censal al 10%, pero vale la pena señalar esta tendencia al aumento.

Entre 1973 y 1993 a escala espacial de manzanas, el aumento en los valores de los dos índices demuestra que la segregación residencial se está incrementando a nivel micro, con el paso de veinte años de crecimiento de la ciudad. En la Figura 4.1 b) podemos ver que son precisamente los cuartiles que representan los hogares más ricos y los más pobres los que presentan un mayor aumento a este nivel espacial, con prioridad los hogares más pobres, demostrando así que la segregación se ejerce entonces a una escala cada vez más fina; en los espacios en los que se encuentran algunos grupos de hogares pobres en medio de una mayoría de poblaciones ricas, se tiende al aislamiento de los primeros, formando pequeñas manchas de pobreza. Y al contrario, los grupos de hogares ricos, tienden a aislarse creando bolsillos de riqueza.

Cuadro 4.9 - Evolución del índice de disimilaridad de Duncan del nivel educacional del jefe de hogar, según varios niveles de desagregación territorial en Santiago de Chile

Años	Comunas	Distritos	Zonas censales	Manzanas
1982	0,456	0,493	0,519	0,597
1992	0,393	0,438	0,470	0,538

Fuente: Rodríguez, 2001:55.

Si comparamos las cifras del índice de disimilaridad (Cuadro 4.9), con los valores calculados por Rodríguez (2001) a partir del nivel de educación del jefe de hogar, para el área metropolitana del Gran Santiago en 1992, vemos que Bogotá no presenta valores particularmente altos. Los valores para los hogares más adinerados en Bogotá, son los que más se aproximan a los niveles del Gran Santiago en las diferentes escalas espaciales.

Ni en el caso de Santiago, ni en el de Bogotá, los valores alcanzan los registrados en los cálculos de la segregación residencial racial de las ciudades norteamericanas (Rodríguez, 2001 y 2003; Dureau, 2006), las cuales llegan a presentar valores del índice de disimilaridad superiores al 60% para diferentes escalas espaciales (Vigdor, 2003); igualmente lo vemos en los cálculos realizados para el estudio de la segregación racial en las escuelas norteamericanas (Zoloth, 1976). En general, en América Latina estos índices son considerablemente inferiores a los norteamericanos; para 1980 las principales ciudades de Brasil presentaban un índice de disimilaridad residencial racial de alrededor el 40%, mientras que ciudades como Nueva York o Los Ángeles presentaban un 73% y 86% respectivamente (Sabatini, 2003).

Ahora bien, si comparamos estos datos con los niveles de segregación, según características demográficas, encontrados en Bogotá y México (Bahoken, Marcadet *et al.*, 2005), calculada con el índice de disimilaridad para los menores de edad y los ancianos, encontramos que en Bogotá la segregación residencial socioeconómica es netamente más alta que la demográfica por grupos de edad. Los grupos de la población por edades no presentan cifras de segregación muy altas (Cuadro 4.9), ninguno llega al 25%. Se observa que los grupos más jóvenes presentan una ligera reducción en la segregación, mientras que los mayores de 60 años están levemente más

segregados en 1993 que en 1985. No obstante, es remarcable que los adultos mayores de 60 años, mayoritariamente instalados en los barrios antiguos y bien consolidados de la ciudad, se encuentran más segregados que los otros grupos de edad, aunque en menores proporciones que las observadas en la ciudad de México. Al contrario, el grupo de los niños de menos de cuatro años de edad está más segregado en Bogotá que en México, en las dos escalas espaciales utilizadas.

Cuadro 4.10 - Índice de disimilaridad de Duncan para los menores de edad y los ancianos en Bogotá y México a dos escalas espaciales

Grupos de edad	Bogotá 1993		México 1990	
	Sector	Localidad	AGEB	Delegación
0-4 años	0,104	0,065	0,102	0,055
5-17 años	0,088	0,063	0,098	0,067
+ 60 años	0,197	0,130	0,231	0,174

Fuente: Bogotá: Cálculos con base en los micro-datos censales del DANE, 1993. México: Cálculos con base en datos censales del INEGI, 1990. Estos índices fueron calculados con base en una aplicación informática desarrollada por Apparicio (2000). Tomado de Bahoken, Marcadet, *et al.* 2005.

De manera general, los índices de segregación residencial muestran que la imagen de Bogotá como una ciudad segregada a nivel macro es real, pero la ciudad está lejos de alcanzar los niveles alarmantes que se le asignan con frecuencia (Dureau, 2006). En cambio, los índices de segregación a escalas finas están en aumento entre 1973 y 1993 y son cada vez mayores para las poblaciones a los extremos de la jerarquía social, sobre todo para los grupos de altos ingresos.

2.3. Una segregación fina de los grupos extremos de la jerarquía social

Para ir un poco más allá en el análisis de la segregación residencial en las diferentes escalas espaciales de la ciudad, aplicamos el análisis de la varianza del índice de condición social para evaluar si la segregación se ejerce por la distribución de los hogares dentro (*intra-*) de las unidades espaciales o por su distribución entre (*inter-*) ellas. El análisis de la varianza sirve para detectar las diferencias significativas dentro y entre unidades espaciales y describe la repartición de la varianza total entre las varianzas *inter* e *intra* unidades espaciales.

La propuesta metodológica consiste en conocer la dispersión de la variable socioeconómica definida para medir la segregación, en nuestro caso el índice de condición social, y obtener su varianza para la ciudad como un todo. Luego, dicha varianza se descompone en dos varianzas: la varianza *inter* (entre) las sub-unidades espaciales que componen la ciudad y varianza *intra* (dentro) de las sub-unidades espaciales (Arriagada & Rodríguez, 2003). La primera corresponde a la varianza de las medias de las sub-unidades espaciales (Py, 1992) y es de naturaleza geográfica, porque está implícita en la distribución del valor de la variable entre las sub-unidades espaciales; la segunda corresponde a la suma de las varianzas al interior de las diferentes sub-unidades espaciales.

El indicador relevante para medir la segregación se deriva del peso de la varianza *inter* sobre la varianza total (Recuadro 4.3). La varianza total $[V(x)]$ de una variable estadística X_i (el índice de condición social para nosotros), donde i varía de 1 a K , a la cual corresponden los hogares n_i , es el promedio aritmético de los cuadrados de las desviaciones con respecto al promedio aritmético (Py, 1992:118).

Recuadro 4.3 - Cálculo de la varianza total y las varianzas *inter* e *intra* unidades espaciales

La varianza total se define como:

$$\sigma^2 = V(x) = \frac{1}{K} \sum_{i=1}^K (x_i - \bar{x})^2$$

Luego, para conocer los componentes de la varianza total, podemos calcular las varianzas *inter* e *intra*: El análisis se inicia calculando la *varianza intra- para cada unidad espacial*, y la suma de todas estas varianzas de las unidades espaciales. El siguiente paso es calcular la media para cada unidad espacial, y entonces la varianza de estas medias. Esa es la *varianza inter*.

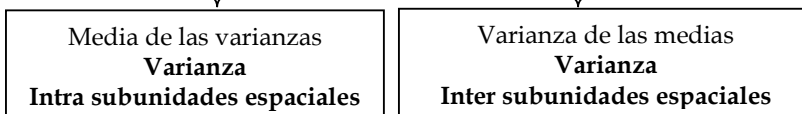
Matemáticamente este cálculo se puede comprender partiendo de la situación más simple, la cual puede ser generalizada: consideramos una ciudad P (de media \bar{x}) y de hogares ($n_1 + n_2 = n$) que está compuesta de dos sub-unidades espaciales, localidades por ejemplo, P_1 (de media \bar{x}_1 y de hogares n_1) y P_2 (de media \bar{x}_2 y de hogares n_2). Se puede demostrar que¹ :

- El promedio de X de la ciudad entera es el promedio ponderado de los promedios de las sub-unidades espaciales:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} [n_1 \cdot \bar{x}_1 + n_2 \cdot \bar{x}_2]$$

- La varianza de la ciudad entera es igual a la suma ponderada de las varianzas de las diferentes sub-unidades espaciales más la varianza de las medias de las diferentes sub-unidades espaciales:

$$V(x) = \underbrace{\frac{1}{n} [n_1 \cdot V_1(x) + n_2 \cdot V_2(x)]}_{V_i(x)} + \underbrace{\frac{1}{n} \left[n_1 \left(\bar{x}_1 - \bar{x} \right)^2 + n_2 \left(\bar{x}_2 - \bar{x} \right)^2 \right]}_{V(\bar{x}_i)}$$



Podemos generalizar a N sub-unidades espaciales, notando $n = \sum_{j=1}^N n_j$,

$$V(x) = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^N n_j \cdot V_j(x) + \frac{1}{n} \sum_{j=1}^N n_j \left(\bar{x}_j - \bar{x} \right)^2$$

Si todas las sub-unidades espaciales tuvieran el mismo promedio, el cual sería igual al promedio global, obtendríamos la medida de dispersión global del índice de condición social, nuestra variable, con solo la suma de las **varianzas intra unidades espaciales** (los $V_j(x)$), y el segundo término de la fórmula general sería igual a cero. De la misma manera, la **varianza inter unidades espaciales** $V(\bar{x}_j)$ sería igual a la varianza total si las sub-unidades espaciales fueran homogéneas, es decir, si para todos los hogares en cada sub-unidad espacial, el índice de condición social fuera igual a su promedio: en este caso no habría ninguna dispersión intra sub-unidades espaciales y el primer término de la fórmula será nulo (Py, 1992).

Este procedimiento puede ser aplicado tomando las sub-unidades espaciales como unidad superior de referencia, con el fin de conocer el comportamiento de la segregación a su interior. Así podremos saber si la segregación residencial en la ciudad se explica por la homogeneidad al interior de las sub-unidades espaciales, o por la homogeneidad existente entre las sub-unidades espaciales.

Cuadro 4.11 – Porcentaje de la varianza total del índice de condición social explicada por la varianza inter unidades espaciales de Bogotá - 1973, 1985 y 1993

Unidad espacial	Varianza total σ^2	% de la σ^2 que representa la varianza inter:			
		Localidades / Municipios	Sectores	Secciones	Manzanas
1973					
Bogotá D.C.	16,38	10,4%	18,4%	19,9%	25,8%
PM	6,18	2,4%	5,6%	11,1%	21,5%
Total AM	15,79	9,0%	18,0%	19,6%	25,6%
1985					
Bogotá D.C.	85,26	14,2%	28,0%	n.c.	n.c.
PM	44,75	2,2%	6,7%	n.c.	n.c.
Total AM	83,72	14,1%	27,4%	n.c.	n.c.
1993					
Bogotá D.C.	119,53	12,3%	23,5%	26,5%	32,2%
PM	61,05	2,2%	7,0%	12,3%	23,1%
Total AM	114,82	12,3%	23,1%	26,2%	32,2%

Fuente: Cálculos propios basados en los micro-datos censales del DANE de 1973, 1985 y 1993.

n.c.: datos no calculados, los cálculos para estas unidades espaciales en 1985 no son apropiados por el bajo número de individuos en la muestra.

A partir del análisis de la varianza (Cuadro 4.11), lo primero que encontramos nuevamente es que existen grandes diferencias entre los valores de la periferia y los valores del Distrito, las cuales se reducen a medida que disminuye el tamaño de la unidad espacial de medida.

También vemos que entre 1973 y 1993, el peso de la varianza inter de todas las unidades espaciales de análisis ha aumentado, pero es en el año 1985 que se presentan los valores máximos. Vemos así un comportamiento particular en el año 1985: las varianzas inter-localidades, et inter-sectores presentan un fuerte aumento entre 1973 y 1985, para luego descender en 1993, a niveles, superiores a los presentados en 1973. Si se compara entre 1973 y 1993, la varianza inter localidades/municipios en el área metropolitana pasa de representar un 9% a un 12,3% de la varianza total, igualmente la varianza inter manzanas aumenta de 25,6% a 32,2%, confirmando que con el tiempo la distribución de la población es cada vez menos 'aleatoria' en Bogotá (o sea la magnitud de la segregación es superior) sobre todo en las unidades espaciales más pequeñas, las manzanas, que tienden a una mayor homogeneidad social. En conclusión, esta tendencia indica que el componente territorial de la desigualdad aumenta su peso a todas las escalas.

A medida que la unidad espacial disminuye de tamaño, la proporción de la varianza inter unidades espaciales es más importante, lo cual es axiomático por la naturaleza del cálculo: a menor tamaño de la unidad espacial, mayor es la probabilidad de homogeneidad de la población a su interior (Wong, 1993). Además, se debe tener en cuenta que, por definición, es normal que la varianza entre unidades espaciales aumente o se mantenga cuando el tamaño de las mismas disminuye; al reducir el nivel de agregación geográfica de los datos, la magnitud en el cambio de esta varianza nos sugiere si la segregación es de alta o baja escala (Arriagada & Rodríguez, 2003). Al examinar cómo cambia el peso de la varianza inter cuando se modifica la escala de análisis, se identifica el efecto que tiene este cambio de escala sobre la segregación y, por ende, se puede llegar a alguna conclusión sobre 'la escala de la segregación'.

Sin embargo, también se debe tener en cuenta que una parte importante de la varianza total del índice de condición social, se debe a pequeñas variaciones del indicador alrededor del

promedio general. Esta variabilidad individual (a nivel de hogares) en la parte central de la distribución (clases medias) actúa como una especie de ruido respecto a nuestro objeto de análisis, es decir, medir la dispersión o la concentración de grandes grupos sociales caracterizados por valores similares (y no necesariamente iguales) del índice de condición social. No se puede suponer, además, que este ruido tenga el mismo impacto sobre la varianza intra cualquiera sea el tamaño de las unidades espaciales; mas bien es probable que tales pequeñas variaciones del índice de condición social ocurran preferiblemente en las más pequeñas (manzanas). Considerado lo anterior, los porcentajes del cuadro indican un papel bastante significativo de la heterogeneidad social entre manzanas y sectores (menor, como lo veremos, entre las secciones censales). También las localidades del Distrito presentan un cierto nivel de 'especialización social'; no es el caso, como ya se ha dicho, de la mayoría de los municipios periféricos.

Durante 1973 y 1993, las cifras reflejan que hay segregación entre las secciones y los sectores, pero solo hay un leve grado de aumento en la segregación de la ciudad cuando se baja la escala de análisis de sector a sección. En todo caso, son menores las variaciones encontradas en la segregación residencial cuando se juega entre estas dos escalas que las que se dan del paso de las localidades a los sectores, y de las secciones a las manzanas en donde las brechas de los indicadores son más importantes.

Los resultados indican que durante todo el período de estudio, la segregación se debe especialmente a la existencia de una segregación a nivel micro espacial sobre todo en la periferia metropolitana, en donde los aumentos en los valores son más significativos de la escala de municipios a la escala de manzanas. En 1993 la varianza inter manzanas es casi tres veces superior al valor de las localidades en el Distrito y el área metropolitana, mientras que en la periferia metropolitana es diez veces superior; este año un 12% de la segregación de la segregación de la capital era explicada por la segregación entre las localidades, mientras que para el mismo año un 32% se explicaba por la distribución de la población entre las manzanas. De esta forma confirmamos los resultados arrojados por el análisis de los índices clásicos de segregación sobre la evolución de la segregación hacia una escala más fina.

Cuadro 4.12 - Varianza total de las NBI y el nivel de escolaridad, y porcentaje de varianza total explicada por la varianza entre unidades espaciales para 8 ciudades latinoamericanas

Ciudad	Variable	Varianza Total σ^2	(varianza inter/ varianza total) Índice de segregación residencial socioeconómica entre:		
			Subdivisiones grandes	Subdivisiones medias	Subdivisiones pequeñas
Bogotá (1993)	NBI	0,231	0,301	18,271	26,908
Santiago de Chile (1992)	NBI	0,234	3,22	5,17	14,84
Cali (1993)	NBI	0,24	0,17	11,56	21,23
Panamá (2000)	NBI	0,946	2,17	21,84	45,53
Guatemala (1994)	NBI	0,349	7,25	-	33,13
Santiago de Chile (1992)	Escolaridad	0,190	18,11	22,89	33,02
México (2000)	Escolaridad	0,22	6,83	7,79	-
Montevideo (1996)	Escolaridad	0,191	16,82	-	22,00

Fuente: Rodríguez, 2001 (para Santiago de Chile), y procesamientos especiales de las bases de micro datos censales, tomado de Arriagada y Rodríguez, 2003:33.

En los cálculos de la varianza realizados por Rodríguez (2001 y 2003) utilizando como variable las necesidades básicas insatisfechas para Bogotá (Cuadro 4.12), se encuentra que la segregación

es explicada en una muy pequeña medida por las diferencias entre las subdivisiones grandes, con cifras mucho más bajas de las encontradas en nuestros cálculos con el índice de condición social; sin embargo, para unidades espaciales medias y pequeñas, los niveles de segregación aumentan y los resultados se aproximan un poco más a los nuestros, aunque continúan siendo más bajos. Así vemos la brecha que existe en la escala de la segregación residencial cuando se cambia el nivel de agregación de las necesidades básicas insatisfechas entre localidades y manzanas.

En las otras ciudades latinoamericanas estudiadas por este autor, encontramos proporciones equivalentes en las medidas realizadas con el necesidades básicas insatisfechas. Solo Santiago de Chile presenta valores con saltos relativamente bajos - indicando una baja intensidad de la segregación a escalas macro y meso -, al contrario la ciudad de Panamá se destaca por su fuerte segregación a estas escalas.

Los cálculos realizados con el nivel de escolaridad del jefe de hogar, más comparable con nuestra variable de análisis, muestran que en Santiago se encuentran niveles superiores de segregación a gran escala y los aumentos debidos a la reducción del tamaño de la escala son menos marcados. "Con todo, aun considerando niveles muy bajos de desagregación (manzanas en algunos casos), la varianza intra-subdivisión predomina, lo que sugiere un grado importante de mezcla a tales escalas" (Arriagada & Rodríguez, 2003:32), como es el caso de Bogotá en las mediciones con el índice de condición social, para todos los años censales y a todas las escalas espaciales.

Si queremos conocer el peso de las varianzas inter e intra unidades espaciales, en la varianza total de la ciudad podemos aplicar la siguiente fórmula:

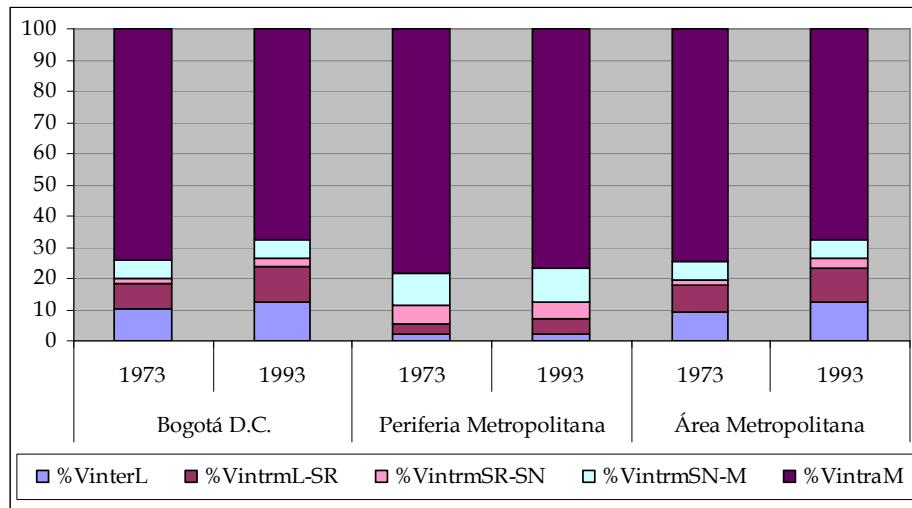
Sabiendo que:

$$Vinter (Loc) + Vintra(loc) = Vinter (sect) + Vintra(sect) = Viter(secci) + Vintra(secci) = Vinter (manz) + Vintra(manz) = Var. Total$$

Entonces,

$$Vinter (Loc) + [Vinter (sect)-Vinter(loc)] + [Viter(secci)-Vinter (sect)] + [Vinter (manz)-Viter(secci)] + Vintra(manz) = 100%$$

Figura 4.9 - Peso de las varianzas inter e intra unidades espaciales dentro de la varianza total en el área metropolitana, en la periferia metropolitana y en Bogotá D.C. en 1973 y 1993



Fuente: Cálculos propios con base en los censos 1973 y 1993, realización: Marie Piron.

La Figura 4.9, muestra los resultados de la fórmula anterior, y ayuda a confirmar que el peso de la varianza intra manzanas es el más importante en la varianza total, siendo aún más importante en la periferia metropolitana que en el Distrito o en el total del área metropolitana. Del total de la segregación al interior del área metropolitana (al igual que del Distrito y la periferia metropolitana tomados por aparte) la mayor parte corresponde a la segregación existente entre manzanas. Pero en el Distrito una parte importante de la segregación se debe al paso de la escala de localidades a la de sectores, lo cual es más fuerte entre una fecha otra. Lo anterior no ocurre a nivel de la periferia metropolitana, allí es más bien el paso de la escala de sección a la escala de manzana en donde es más importante la segregación.

Ahora, para conocer mejor los efectos de la escala espacial en la segregación al interior de la ciudad, hemos decidido aplicar los análisis precedentes, pero utilizando las localidades urbanas y los municipios de la periferia de Bogotá como las unidades espaciales de mayor tamaño, para encontrar las diferencias que se aprecian entre ellos y a su interior.

3. Unas dinámicas diferentes en las localidades del Distrito y en los municipios de la periferia

Hemos mencionado que los municipios de la periferia metropolitana de Bogotá han adquirido cada vez más importancia relativa en materia residencial con respecto al Distrito. En consecuencia, la intensidad y las escalas de la segregación también deberían jugar un papel importante. Con el fin de indagar al respecto, quisimos comparar lo que sucede al interior de los municipios con respecto a las localidades del Distrito.

Queremos comprender cuál es el rol que juegan los municipios de la periferia metropolitana en el proceso segregativo.

3.1. Una segregación macro menor en los municipios

Conocer con más detalle lo que sucede al interior del Distrito y de la periferia metropolitana es uno de nuestros objetivos. Con esta perspectiva, decidimos aplicar los cálculos de la estadística descriptiva y de la descomposición de la varianza para sectores, secciones y manzanas en los años 1973 y 1993, y así evaluar las escalas de la segregación en los municipios y localidades.

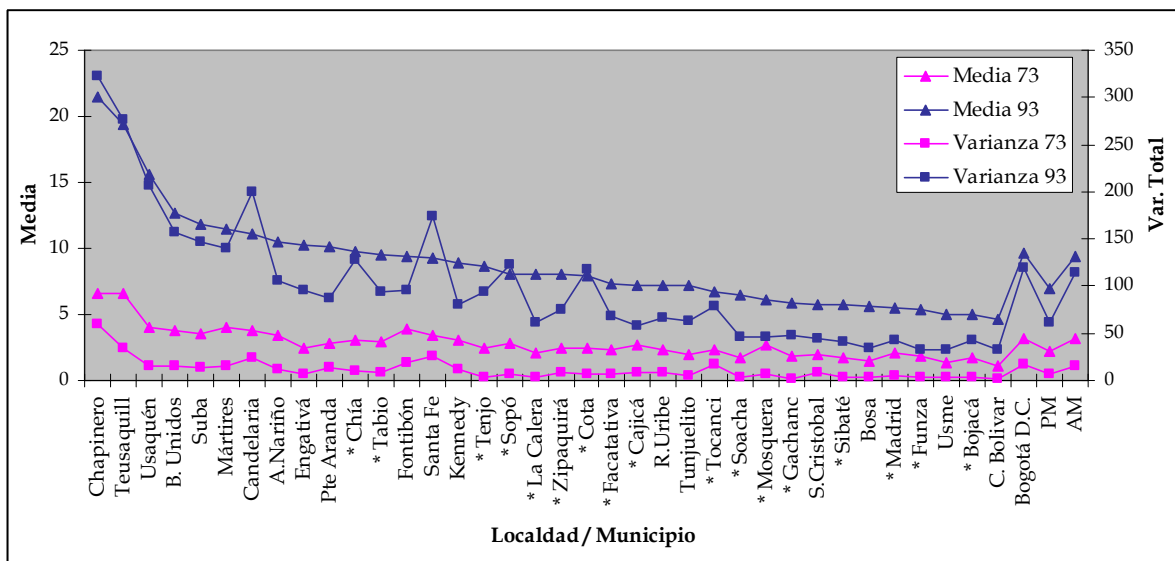
En general, el promedio de las condiciones sociales de los hogares es superior en las localidades del Distrito que en los municipios de la periferia metropolitana, igualmente en estos últimos es menor el número de hogares que se alejan mucho del promedio. No es sorprendente que Chía, Sopó y Cajicá sean de los municipios que presenten mayores aumentos de las condiciones sociales entre las dos fechas, con promedios relativamente superiores y con mayor desviación estándar (Anexo 6), pues sabemos que allí se han desplazado hogares bogotanos con ingresos altos, tendencia que ya se perfilaba desde 1973 según nuestros datos (Figura 4.10).

Los datos ya han demostrado que los municipios periféricos presentan comportamientos disímiles respecto al Distrito; ahora podemos confirmar que efectivamente estos a una escala espacial de gran tamaño se caracterizan por presentar escenarios de baja segregación residencial. Con la descomposición de la varianza (Anexo 6), se observa la forma diferenciada en que se expresa la segregación residencial entre las localidades del Distrito y los municipios de la periferia metropolitana: mientras las primeras muestran altas proporciones de la varianza inter-unidades espaciales (que en algunos casos pueden llegar al 30% y más), en los segundos, las

cifras se caracterizan por presentar valores, que en su mayoría, no llegan ni al 5% en la escala de sectores, por ejemplo, y al 10% en las secciones, tanto en el año 1973 como en 1993. Puede ser este el resultado de un problema de subdivisión espacial diferente entre localidades y municipios. En efecto, la superficie y la población de los cascos urbano de los municipios son mucho más reducidos que en las localidades.

Si bien el número de hogares de los municipios periféricos es sustancialmente menor al de las localidades (con excepción de Soacha), el aumento del número de hogares, entre un censo y otro, ha sido mucho mayor en los primeros durante el periodo de análisis. Soacha tuvo un crecimiento poblacional de 9,1% entre 1985 y 1993, Cajicá 5,5%, Madrid y Mosquera 5,7% y 7,5 % respectivamente.

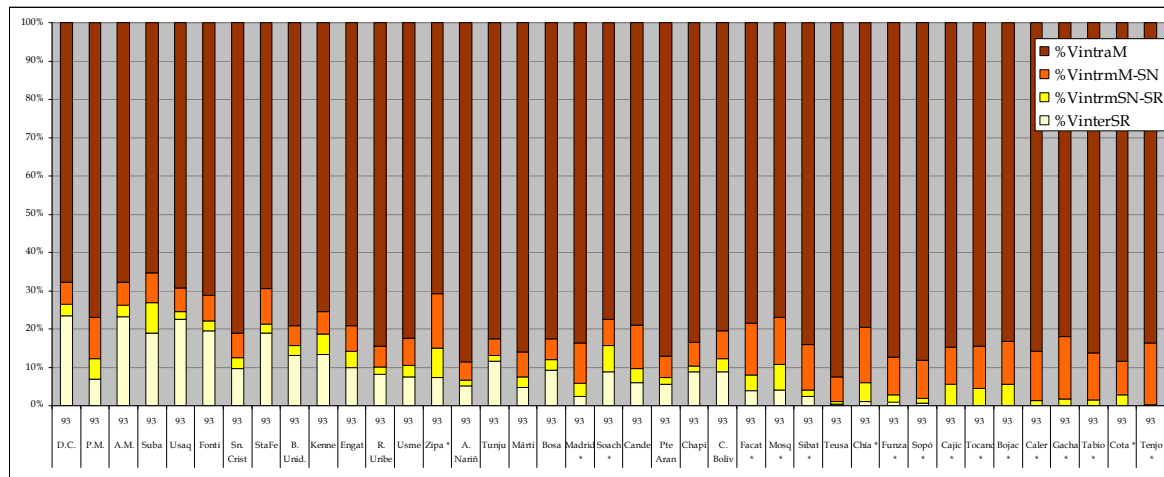
Figura 4.10 – Media y varianza total del índice de condición social por localidades de Bogotá D.C. y municipios de la periferia metropolitana en 1973 y 1993



Fuente: Cálculos propios con base en los micro-datos censales de 1973 y 1993 del DANE.

En la Figura 4.11, también se observa que las localidades tienen un mayor peso de la segregación al interior de los sectores, mientras que en los municipios este peso es casi nulo. De manera general, ni en las localidades del Distrito, ni en los municipios periféricos se puede hablar de niveles muy fuertes de segregación. No obstante, los porcentajes de la varianza inter sectores son bastante superiores en las localidades que en los municipios. Esto significa que para alcanzar una reducción de la segregación residencial en el conjunto del área metropolitana de Bogotá, sería necesario que se logre una redistribución de los hogares entre los sectores de las localidades, sobre todo en Suba, Usaquén y Fontibón en 1973 y en 1993 se suma a estas la localidad de Santa Fe.

Figura 4.11 - Peso de las varianzas inter e intra unidades espaciales dentro de la varianza total de las localidades de Bogotá D.C. y los municipios de la periferia metropolitana



Fuente: Cálculos propios con base en los micro-datos censales de 1973 y 1993. * Municipio de la periferia metropolitana. Realización del gráfico: Marie Piron.

- % **VintraM**= varianza intra manzanas
- % **VintrmM-SN**= paso de manzana a sección
- % **VintrmSN-SR**= paso de sección a sector
- % **VinterSR**= varianza inter sector

3.2. Un cambio de escala de la segregación a medida que aumenta la distancia al Distrito

En algunos municipios de la periferia, la varianza entre sectores es nula o inferior al 1% en los dos años analizados (1973 y 1993), como en Bojacá, Cajicá, Cota, Gachancipá, La Calera, Sopó, Tabio y Tenjo, mostrando un escenario de baja segregación a escala sectorial gracias a la alta heterogeneidad social de los hogares interna a los sectores. Solo en Zipaquirá encontramos cifras superiores al 8% en 1973 seguida por Madrid y Soacha con 3,4%. Serían estos los municipios con una composición social de la población menos aleatoria al interior de los sectores censales. En el mismo año, en la escala de secciones, los municipios que continúan teniendo distribuciones aleatorias de la población son de nuevo Cota, Sopó y Tenjo, seguidos por Gachancipá, Mosquera, Sibaté y Tabio; a nivel de manzanas, son Tenjo, Sopó y Cajicá. Para los dos censos y a cualquiera de las escalas espaciales, Tenjo es el municipio que presenta menores niveles de segregación, seguido por Sopó.

Foto 4.2 - Viviendas del municipio de Zipaquirá



Un barrio del centro del centro (a la izquierda) del municipio, y un barrio a las afueras (a la derecha).
A. Salas, 2007.

También son remarcables los saltos significativos entre una escala y otra, que indican un cambio importante de escala en la segregación. En Zipaquirá (Foto 4.2) y Facatativá, encontramos el caso similar aunque las proporciones no son tan altas. En Gachancipá, Sibaté, Bojacá y Cota, vemos un cambio casi insignificativo en el paso de sectores a secciones, pero la brecha aumenta en más de 17% cuando se pasa de secciones a manzanas. Especialmente hablando, esto indica que en los municipios que se encuentran más alejados del Distrito Capital (con excepción de Cota que es el único fronterizo), no existe una segregación residencial a nivel macro, sino más bien al interior de los municipios las manzanas tienen importantes diferencias en las condiciones sociales de los hogares, según el índice de condición social de los hogares.

En 1993, los municipios con mayores aumentos entre una escala y otra son, Chía, Facatativá, Gachancipá, Tenjo y Zipaquirá. Sin embargo, no son estos los únicos municipios que presentan altos niveles de segregación a nivel de manzana; Mosquera y Soacha también tienen cifras altas.

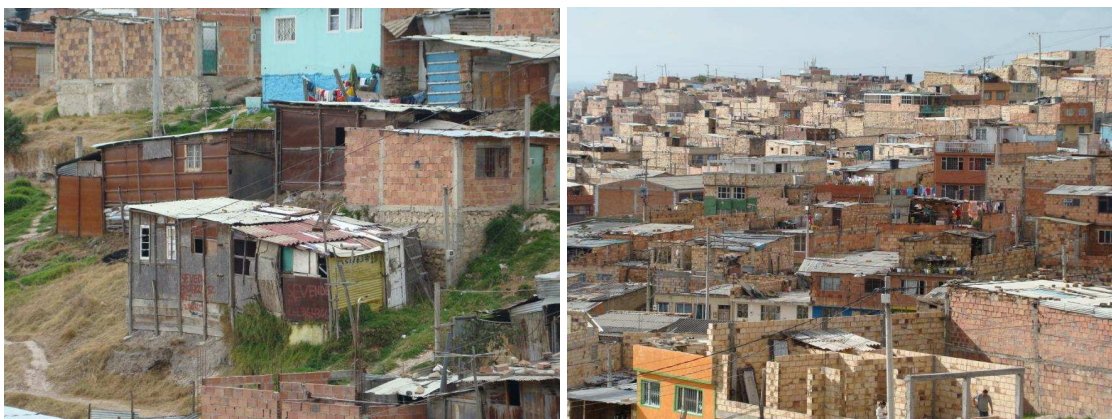
En términos de variación, lo más destacado es que entre 1973 y 1993 los porcentajes de la varianza entre secciones y manzanas se redujeron en la mayoría de municipios, a pesar de que los niveles de la varianza total aumentaron en todos los casos, describiendo así una reducción en la homogeneidad social de estas unidades espaciales.

Aunque los municipios del área metropolitana jueguen un rol importante en el comportamiento residencial de los habitantes de la capital, su incidencia en la segregación residencial a nivel metropolitano aun es relativamente limitada aunque se perfila una tendencia de comportamiento que sigue las líneas segregacionistas de la capital. Se constata, sin embargo, un crecimiento importante en la micro-segregación al interior de algunos municipios, de mayores proporciones que las presenciadas en las localidades urbanas, como veremos más adelante.

3.3. Una intensidad máxima de segregación en las localidades con composición social extrema

El análisis de la varianza por localidades urbanas (Figura 4.11), muestra que durante en 1973 y 1993 la localidad de Teusaquillo presenta los niveles más bajos de segregación entre sus sectores, lo cual coincide con lo encontrado en la representación cartográfica de los cuartiles del índice de condición social, en los que veíamos que esta localidad se caracteriza por contar con altas proporciones de hogares ricos en la casi totalidad de su extensión. Ciudad Bolívar y Chapinero también tienen cifras bajas en los niveles espaciales intermediarios (sector, sección), pero en contextos que presentan mayores proporciones de hogares pobres, la primera, y de hogares ricos la segunda. Este resultado es clásico: zonas ricas (exclusividad respecto de la ciudad) y zonas pobres (marginalidad respecto de la ciudad) con baja segregación interna.

Foto 4.3 - Los barrios de urbanización informal de la localidad de Ciudad Bolívar y del municipio de Soacha



Barrio Altos de Cazucá, en los límites entre la localidad de Ciudad Bolívar y el municipio de Soacha. Adriana Salas, 2007.

Son precisamente estas dos localidades, con características socioeconómicas e imagen opuestas, aquellas que presentan en 1973 niveles más reducidos de segregación en su interior según el

porcentaje de la varianza entre sectores, después de Teusaquillo. Pero tal y como vimos en la representación cartográfica de los cuartiles del índice de condición social, en la localidad de Chapinero encontramos que menos del 10% del total de los hogares son pobres (cuartil 1 y cuartil 2) y más del 50% son hogares ricos (cuartil 4); mientras que en Ciudad Bolívar (Foto 4.3) caracterizada por ser una localidad popular con un alto porcentaje de pobreza (NBI de 35% en 1993) ocurre todo lo contrario, y por ejemplo no encontramos ningún sector que contenga un número superior al 10% de hogares ricos. En este caso, la segregación al interior de las localidades no se da porque “no hay a quién segregar” (Rodríguez, 2001). Las dos localidades son suficientemente homogéneas como para no tener una segregación marcada en su interior. Creemos que lo mismo ocurre en el caso de Teusaquillo.

Una de las limitantes de este método de la varianza es que no permite conocer comportamientos de segregación asociados al fenómeno de concentración. El índice de condición social promedio de Teusaquillo es de los más altos en las dos fechas, con un aumento de 13% entre los dos censos, el segundo más alto después de Chapinero, otra localidad de comportamiento similar; igualmente son las localidades con más altas desviaciones estándar. En términos de variación también se trata de las dos localidades con mayores aumentos en el índice de condición social promedio, pero su coeficiente de variación es el más bajo de todas las localidades en 1993, indicando una fuerte homogeneidad en la composición social de las unidades espaciales a su interior, es decir, escasa mezcla social.

Según el análisis de la varianza, en 1973 las localidades que registran mayores niveles de segregación en las tres divisiones espaciales son, en orden descendente: Suba, Usaquén, Fontibón y San Cristóbal. Para 1993 encontramos las mismas localidades, pero San Cristóbal, es reemplazada por la localidad limítrofe de Santa Fe. Mientras que Antonio Nariño y Puente Aranda presentan cifras que reflejan la mayor combinación de hogares con diferentes valores del índice de condición social (en especial a las escalas más reducidas), de lejos por encima de Teusaquillo que sigue presentando cifras particularmente bajas de varianza intra.

En cuanto a las variaciones entre 1973 y 1993, en 1993 Suba sigue siendo una de las localidades con mayores niveles de segregación micro, aunque presenta una reducción en relación con 1973. En el caso contrario, las localidades con mayores aumentos en la segregación son Ciudad Bolívar, que en 1973 era una de las localidades con índices más bajos, Chapinero (Foto 4.4) en especial a nivel micro, y Tunjuelito solo para los sectores. La localidad de Santa Fe también presenta un aumento significativo para la escala de manzanas.

Para comprender mejor los efectos de las escalas espaciales en la segregación, calculamos los valores del índice de segregación de la raíz cuadrada para cada localidad, con una agregación de los datos a las mismas tres escalas espaciales precedentes: sectores, secciones y manzanas en 1993. Dado que este índice no permite comparaciones entre escalas espaciales, hemos decidido hacer una clasificación de los niveles de segregación, reagrupando cada localidad en un nivel, “bajo”, “medio”, “medio-alto” o “alto” de segregación relativa para los hogares de los extremos de la jerarquía social (los más ricos (Q4) y los más pobres (Q1)), según los valores del índice para cada escala (Cuadro 4.13).

Teniendo en cuenta, claro está, las diferencias en los valores de una escala espacial de agregación a otra y su ineficiencia para comparaciones, con este cuadro se pueden ver sobretudo las oposiciones relativas en los niveles de segregación en cada localidad cuando el nivel de agrupación de los datos cambia de escala espacial. Desde luego, como ya hemos mencionado, las cifras del índice de la raíz cuadrada para las localidades no revelan situaciones de segregación extrema, pero si nos permiten evidenciar las diferencias existentes entre una localidad y otra.

Cuadro 4.13 - Nivel relativo de segregación de las localidades urbanas de Bogotá D.C. y Soacha según el índice de segregación de la raíz cuadrada a tres niveles espaciales de agregación de los datos: sectores, secciones y manzanas en 1993

Nivel relativo de segregación	Nivel espacial de agregación de los datos											
	SECTOR				SECCIÓN				MANZANA			
	Hogares más pobres		Hogares más ricos		Hogares más pobres		Hogares más ricos		Hogares más pobres		Hogares más ricos	
	Localidad	R	Localidad	R	Localidad	R	Localidad	R	Localidad	R	Localidad	R
Alto	Usaquén	0,284	Usaquén	0,199	Usaquén	0,317	Suba	0,224	Usaquén	0,451	Suba	0,306
	Chapinero	0,213	Santa Fe	0,174	Chapinero	0,241	Usaquén	0,221	Chapinero	0,430	Ciudad B.	0,296
	Suba	0,138	Suba	0,154	Suba	0,223	Santa Fe	0,194	Suba	0,345	Usaquén	0,292
	Kennedy	0,116	Fontibón	0,149	Kennedy	0,167	Fontibón	0,170	Teusaquillo	0,311	Santa Fe	0,263
	Barrios U	0,101	Chapinero	0,103	Soacha	0,144	Kennedy	0,137	Kennedy	0,247	Usme	0,260
Medio - Alto	Fontibón	0,099	Kennedy	0,097	Barrios U	0,137	Barrios U	0,120	Barrios U	0,243	Fontibón	0,234
	Santa Fe	0,088	Barrios U	0,096	Engativá	0,129	Chapinero	0,118	Engativá	0,228	Soacha	0,232
	Engativá	0,086	Tunjuelito	0,092	Fontibón	0,121	S. Cristóbal	0,111	Soacha	0,223	S. Cristóbal	0,226
	Soacha	0,084	S. Cristóbal	0,086	Los Mártires	0,110	Soacha	0,109	Fontibón	0,208	Bosa	0,214
	Tunjuelito	0,074	Ciudad B.	0,074	Santa Fe	0,104	Ciudad B.	0,109	Mártires	0,195	Kennedy	0,198
Medio	Mártires	0,068	Bosa	0,072	Tunjuelito	0,086	Tunjuelito	0,107	Candelaria	0,174	Candelaria	0,198
	Rafael U.	0,067	Engativá	0,069	Rafael U.	0,086	Engativá	0,100	Antonio N.	0,168	Chapinero	0,183
	Antonio N.	0,066	Rafael U.	0,062	Antonio N.	0,085	Candelaria	0,099	Santa Fe	0,161	Barrios U	0,165
	Ciudad B.	0,062	Usme	0,057	Ciudad B.	0,081	Bosa	0,098	Pte Aranda	0,153	Engativá	0,153
	Usme	0,057	Soacha	0,056	Usme	0,078	Usme	0,086	Ciudad B.	0,139	Tunjuelito	0,151
Bajo	Teusaquillo	0,053	Candelaria	0,056	Teusaquillo	0,077	Rafael U.	0,080	Usme	0,131	Rafael U.	0,140
	Pte Aranda	0,049	Mártires	0,039	Candelaria	0,070	Mártires	0,060	Rafael U.	0,131	Mártires	0,103
	S. Cristóbal	0,045	Pte Aranda	0,036	Pte Aranda	0,066	Pte Aranda	0,049	Tunjuelito	0,127	Pte Aranda	0,086
	Bosa	0,043	Antonio N.	0,036	S. Cristóbal	0,064	Antonio N.	0,049	S. Cristóbal	0,113	Antonio N.	0,080
	Candelaria	0,032	Teusaquillo	0,006	Bosa	0,058	Teusaquillo	0,009	Bosa	0,101	Teusaquillo	0,040

Fuente: Cálculos propios con base en los micro datos censales del DANE de 1993.

Se observan algunas diferencias en la escala de la segregación por localidades. El caso más llamativo es el de Teusaquillo en el que vemos grandes diferencias entre escalas: a escala de sectores y secciones, los hogares más pobres y más ricos muestran índices de segregación que se encuentran entre los más bajos de la ciudad (con un R inferior al 1%), mientras que si se cambia la escala al nivel de manzanas, el índice de los más pobres aumenta hasta llegar dentro de los rangos más altos de segregación con un R de 31%. Se trata de una localidad, que efectivamente había mostrado los niveles más bajos de segregación según los resultados de la varianza. Aquí podemos comprobar que la proporción de hogares pobres es tan baja, que el análisis de la varianza nos indican una segregación baja, porque no hay a quién segregar. Si efectuamos un “zoom”, se ve que estos hogares (que son pocos en la localidad) se encuentran relegados a espacios cada vez más pequeños y, a pesar de estar rodeados por los barrios de las elites, se ubican en manzanas específicas. Mientras tanto, para las tres escalas, esta es la localidad con el índice más bajo (menos de 0,05%) de segregación de los hogares de ingresos altos. Esta localidad del pericentro de la ciudad, es apreciada por los hogares de clases medias y altas por su localización estratégica: próxima al centro histórico y de negocios y enmarcada por ejes viales que facilitan el acceso. Además, es una localidad consolidada y alejada de las zonas periféricas, lo que ha dificultado la instalación de urbanizaciones clandestinas a su interior.

De nuevo, el caso opuesto se encuentra en Usme y Ciudad Bolívar, aunque en menores proporciones, localidades que cuentan con pocos hogares ricos que se encuentren “encerrados”

en espacios a fina escala, del resto de los hogares de esta localidad, tal y como lo indica el índice a nivel de manzanas uno de los más altos de este grupo.

Por su parte, las localidades del norte, Usaquén y Suba, en donde encontramos altas proporciones de hogares ricos con algunos grupos de sectores en los que predominan los hogares pobres, parecen ser dos localidades en donde tanto las clases altas como las clases bajas se encuentran “apartadas” de las otras, bien sea a escala de manzanas como de secciones o sectores. Se trata de dos localidades que se han expandido entre 1973 y 1993 con construcciones de vivienda para clases medias y altas en su interior, y urbanizaciones de origen ilegal en sus periferias. Suba también ha tenido los últimos años un aumento de urbanizaciones de vivienda de interés social.

Es de resaltar que Suba fue una de las localidades más citadas por los entrevistados por ser un ejemplo de cohabitación entre grupos de diferentes niveles en la jerarquía social (Capítulo 5). Las cifras muestran, que si bien en toda la localidad sí existe una gran variedad de grupos sociales, a escala fina su mezcla espacial es menos evidente, como ya lo habíamos visto con el análisis de la varianza, que indicó que era la localidad con mayor segregación en las manzanas en 1993. En efecto, en el capítulo siguiente veremos que según los estratos socioeconómicos del DAPD (Recuadro 5.2) Suba es una de las localidades más heterogéneas, con una distribución de los hogares que viven en viviendas pertenecientes a todos los estratos, o sea una composición similar a la del conjunto del Distrito (Figura 5.4); sin embargo cartográficamente se observa que las manzanas de estratos extremos que colindan entre sí son mínimas (Figura 5.3). Además las manzanas de estratos superiores se encuentran en su mayoría concentradas. Si bien los estratos socioeconómicos del DAPD no reflejan necesariamente la composición social de su población, si son aproximativos en los estratos extremos.

Foto 4.4 -Viviendas de lujo en las localidades de Usaquén y Chapinero



Viviendas de lujo. A la derecha, barrio La Calleja, localidad de Usaquén. A la izquierda, barrio La Cabrera, Localidad de Chapinero. A. Salas, 2006.

Puente Aranda, en cambio, presenta el comportamiento contrario, pues en ella parecen estar relativamente poco segregados los hogares de todo tipo, al presentar, en todas las escalas, índices que se encuentran dentro del rango más bajo. En efecto es una localidad que tiene altas proporciones de hogares de clases medias.

La localidad central de Santa Fe, al igual que Fontibón, se encuentran dentro del rango superior en los valores de segregación de los hogares ricos, que en todas las escalas son superiores a los de los hogares pobres. En el caso de estos últimos en Santa Fe, sus valores de segregación disminuyen en importancia relativa frente a las otras localidades a medida que disminuye el tamaño de las unidades espaciales. En el análisis sobre el comportamiento del centro de Bogotá, Dureau, Piron, *et al.* (2006) encontraron que Santa Fe era la localidad central que desde 1973 presentaba mayor segregación de las elites a nivel de manzanas, conducta que continuó en 1993 con índices aun mayores. En efecto es una localidad que muestra cifras de heterogeneidad a nivel macro; pero en su interior, existe una separación entre los hogares de los grupos extremos en la jerarquía social, en especial, los hogares ricos se encuentran particularmente aislados de los demás. Además sigue el comportamiento de las localidades limítrofes: por una parte, hacia el norte predominan los grupos de mayores ingresos por la difusión de los barrios de lujo del sur de la localidad de Chapinero, las antiguas viviendas del norte de Santa Fe también se han ido destruyendo para ser reemplazadas por inmuebles en altura para poblaciones de mayores recursos que las existentes anteriormente; por otra parte, la composición social de los sectores al sur de Santa Fe, más popular que en el norte, se asimila a la de San Cristóbal (Dureau, Piron, *et al.*, 2006).

Al contrario, los Mártires presenta niveles bajos de segregación para los hogares pobres y niveles entre medios y altos de los hogares ricos. Se trata de una localidad del pericentro oeste que ha sufrido un proceso de degradación de sus viviendas. Cuenta con altas las poblaciones de clases medias, pero entre 1973 y 1993 las clases altas se han ido concentrando hacia los límites con las localidades de Puente Arada al sur oeste, y Teusaquillo al norte.

Kennedy, una localidad de origen popular, con altas proporciones de clases medias en las tres fechas de análisis y con un parque residencial caracterizado por supermanzanas con capacidad para gran cantidad de viviendas, que hasta ahora no había presentado valores que la hicieran destacarse en nuestro análisis, en esta clasificación muestra que es una de las que presenta mayores valores de segregación para los dos tipos de hogares en la escala extrema de la jerarquía. Es decir, en esta localidad tanto los hogares más ricos como los hogares más pobres (en mayor medida) se encontrarían relativamente separados residencialmente de las otras categorías sociales en comparación con la situación existente en las otras localidades. Esta localidad ha tenido una fuerte expansión en la construcción de viviendas para clases medias y bajas a su interior, mientras que en las periferias ha vivido procesos de construcción ilegal en las cuales los grupos de la población más pobres se encuentran relativamente separados de los otros grupos.

En el municipio de Soacha, en la escala de sectores los hogares de clase alta presentan niveles medios de segregación, casi llegando al rango más bajo, pero a medida que cambia la escala de análisis, a secciones o manzanas, el nivel de segregación aumenta en comparación con las otras localidades. La construcción de conjuntos cerrados para clases medias, entre sectores tradicionalmente populares (Delaunay & Dureau, 2005), explica este aumento en la intensidad de la segregación a escala fina.

La localidad de Barrios Unidos tiene niveles entre medios y altos de segregación tanto para hogares pobres como ricos, con excepción de la escala de manzanas para estos últimos, cuyo nivel es medio, sugiriendo que posiblemente, en pequeños espacios existen situaciones de cohabitación de los hogares ricos con hogares de las otras categorías sociales. Esta también es una localidad relativamente heterogénea.

De manera general, en los niveles medio y medio-alto de segregación, encontramos localidades que se caracterizan por ser de origen popular. En cambio en el nivel alto encontramos un conjunto particular de localidades: en las tres escalas espaciales, tanto para hogares ricos como para los hogares pobres, se encuentran las localidades caracterizadas por tener mayores proporciones de hogares ricos o aquellas con una composición relativamente variada de su población; pero a medida que disminuye la escala espacial aparecen las localidades que tienen mayores proporciones de hogares pobres con alta segregación de los hogares más ricos. Esto demuestra dos cosas: la existencia de mayor segregación en las localidades con composición social extrema y la desaparición de la mezcla residencial entre diferentes grupos de población a escala fina, en las localidades con composición social variada. Estos resultados confirman la hipótesis de Rodríguez (2001), según la cual resulta útil “realizar comparaciones de las condiciones sociales existentes en la ciudad y en las unidades espaciales al interior de la misma, mientras mayor sea el contraste entre ellas, mayor será la segregación residencial en la ciudad” (Rodríguez, 2001:21).

Una vez estudiado el comportamiento de las localidades urbanas y de los municipios de la periferia metropolitana de manera independiente, ahora haremos un análisis del comportamiento de todos estos indicadores en conjunto para identificar lo que sucede en materia de segregación al interior del conjunto de localidades y municipios.

3.4. La evolución de la composición social en las localidades y en los municipios

Para entender mejor lo que sucede con la dinámica socio espacial de los municipios y las localidades así como al interior de ellos, se aplicó un Análisis de Componentes Principales (ACP), reuniendo la información de los diferentes censos, primero sobre el conjunto de sectores espaciales y luego entre las localidades del Distrito y los municipios periféricos. Este análisis permitirá determinar si existen localidades o municipios cuya dinámica en materia de segregación presenta comportamientos que se asemejen.

3.4.1. La mezcla de los grupos sociales hacia el occidente

Un análisis cuantitativo de la composición social de los hogares en los sectores del área metropolitana y su evolución entre 1973 y 1993, según los índices de segregación a escalas espaciales más finas, y según las proporciones de hogares de cada cuartil, es necesario para poner en evidencia la dinámica de los mismos en cuanto a la segregación. Para esto, se aplicó un Análisis de Componentes Principales (ACP) al conjunto de los sectores de 1973 y 1993 del área metropolitana (Recuadro 4.4).

La Figura 4.12 ilustra la caracterización de los sectores censales, a partir de una representación de los cuartiles del índice de condición social y de los índices de segregación. El primer factor opone los sectores que tienen un índice de segregación de Hutchens alto en todas las escalas espaciales, a los sectores que no presentan segregación; así mismo, aunque en menor medida, permite hacer una distinción entre los sectores con mayoría de las clases extremas, los más pobres y los más ricos, y los sectores de las clases medias. El segundo factor, opone los sectores que están caracterizados por contar con una mayoría de hogares de clases más altas (Q4) a los sectores caracterizados por una mayoría de clases medias-bajas (Q2) y bajas (Q1). El cruce de estos dos factores evidencia una correlación positiva entre los altos índices de segregación R3 y R4 (fuerte segregación de los grupos más ricos) y los sectores con mayor presencia de los cuartiles más bajos (Q1 y Q2); simétricamente, los índices R1 y R2 altos (fuerte segregación de

los pobres) se relacionan con los sectores poblados mayoritariamente por los cuarteles superiores (Q3 y Q4).

Recuadro 4.4 - Análisis de Componentes Principales (ACP) aplicado al total de los sectores del Área Metropolitana de Bogotá

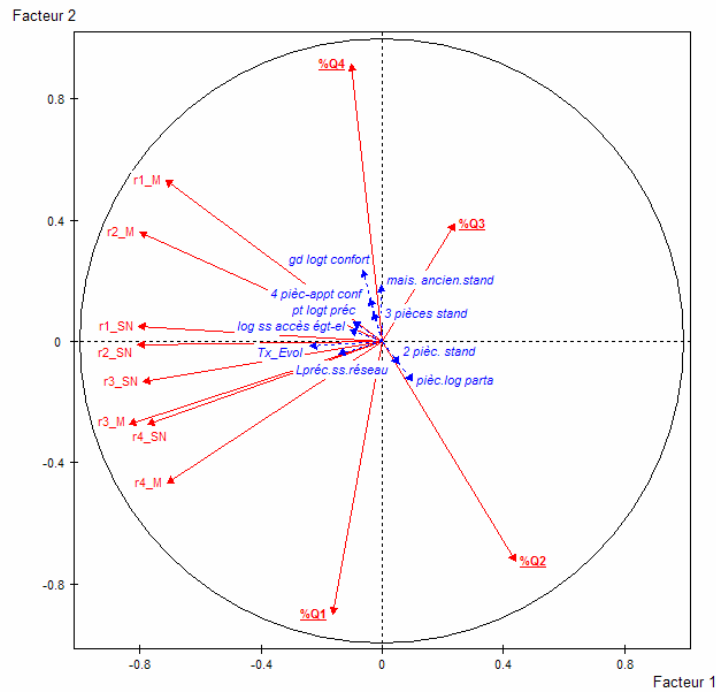
El ACP aplicado a un cuadro con el conjunto de todos los sectores urbanos del área metropolitana de Bogotá para los años 1973 y 1993 en líneas; y los índices de segregación de Hutchens para cada cuartil a nivel de secciones (llamado $r\#_{SN}$ en la Figura 4.12) y de manzanas ($r\#_M$), y las proporciones de hogares por cuartil (%Q#) como variables activas, en columnas. En variables ilustrativas la tasa de evolución de los hogares por sector (Tx_{evol}), y un conjunto de variables que describen los tipos de vivienda en la ciudad; estas variables surgen de un análisis de tipología global realizado por Piron, Dureau *et al.*, (2006) que fue aplicado sobre el total de los hogares de los censos de 1973 y 1993.

Las diferencias en la evolución al interior de los municipios/localidades se pueden captar a través de las trayectorias de los sectores. En este caso, se trazaron las trayectorias de los sectores según los índices de segregación en las unidades espaciales a su interior, para luego cartografiarlas (Dureau, Piron, *et al.*, 2006). Las trayectorias se diferencian según su orientación, su posición de origen y de destino y su amplitud:

- Su orientación indica la tendencia a pasar de una clase social a otra. Las trayectorias con un desplazamiento a lo largo del primer eje, indican una propensión a pasar de las clases extremas (las más pobres y las más ricas) hacia las clases medias; así tenemos los códigos 1/4 (con un ángulo de trayectoria comprendido entre 0° y 90°) y 4/4 (con ángulo entre 0° y -90° ($=270^\circ$)); los sectores con el código 1/4 tienen una evolución que va de las clases pobres a las medias, y los de código 4/4 van de las clases altas a las medias y media-baja. Las trayectorias con desplazamiento a lo largo del segundo eje, muestran la tendencia a pasar de las dos clases más bajas a las dos clases más altas. En este caso, el código 2/4 (trayectoria con un ángulo comprendido entre 90° y 180°) indica una tendencia de los sectores a pasar de las clases más pobres a las más ricas, y el código 3/4 (ángulo entre 180° y 270°) que expresa una evolución de los sectores pasando de las clases más ricas a las clases más pobres.
- La posición de los sectores en el año 1973 sobre el segundo eje que caracteriza los sectores según la clase predominante, alta en la parte positiva del eje, y baja en la parte negativa. La posición le da sentido a la orientación e indica si se presenta un cambio en el tipo de población entre un año y otro, o si se presenta una reafirmación en 1993 de las clases existentes desde 1973. Esta característica combinada con la orientación ayuda a formar las ocho clases de sectores según la evolución de su composición social.
- Su amplitud indica si la evolución del sector es fuerte o no. Los sectores con una amplitud marcada son principalmente sectores del occidente y en menor medida del sur-oriente del Distrito que en 1973 se encontraban en sus comienzos de urbanización y en 1993 muestran una fuerte consolidación de su parque residencial. Estos sectores se caracterizan una evolución significativa en el cambio o reafirmación de clases entre un año y otro.

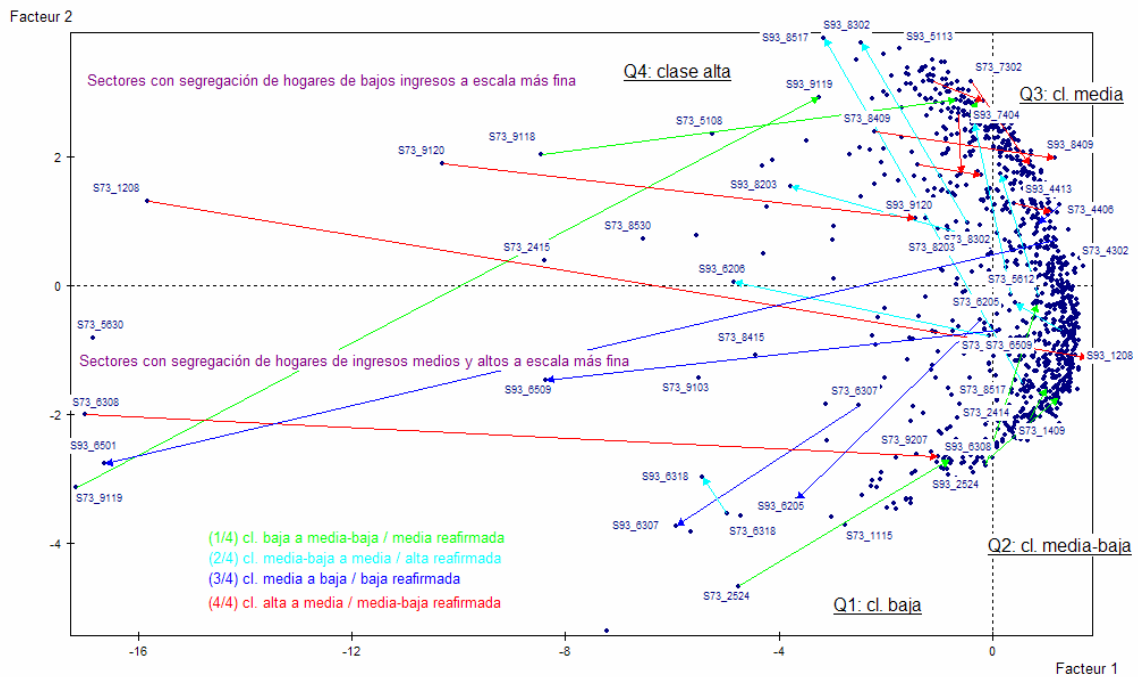
La tipología de las viviendas (Piron, Dureau, *et al.* 2006) tiene una correlación débil en este plan factorial. Esto significa que no hay un tipo de vivienda específico de un sector, ni de una condición social. La correlación muestra sin embargo, que las viviendas precarias están correlacionadas con los hogares pobres y las viviendas de confort con los hogares ricos, lo cual es un resultado esperado dada la construcción del índice de condición social.

Figura 4.12 - Plan factorial principal del ACP de los sectores, espacio de las variables



Cuartiles del índice de condición social e índices de segregación en variables activas y tipologías de viviendas en suplementarias.

Figura 4.13 - Plan factorial principal del ACP, espacio de los sectores. Trayectoria de los sectores entre 1973 y 1993



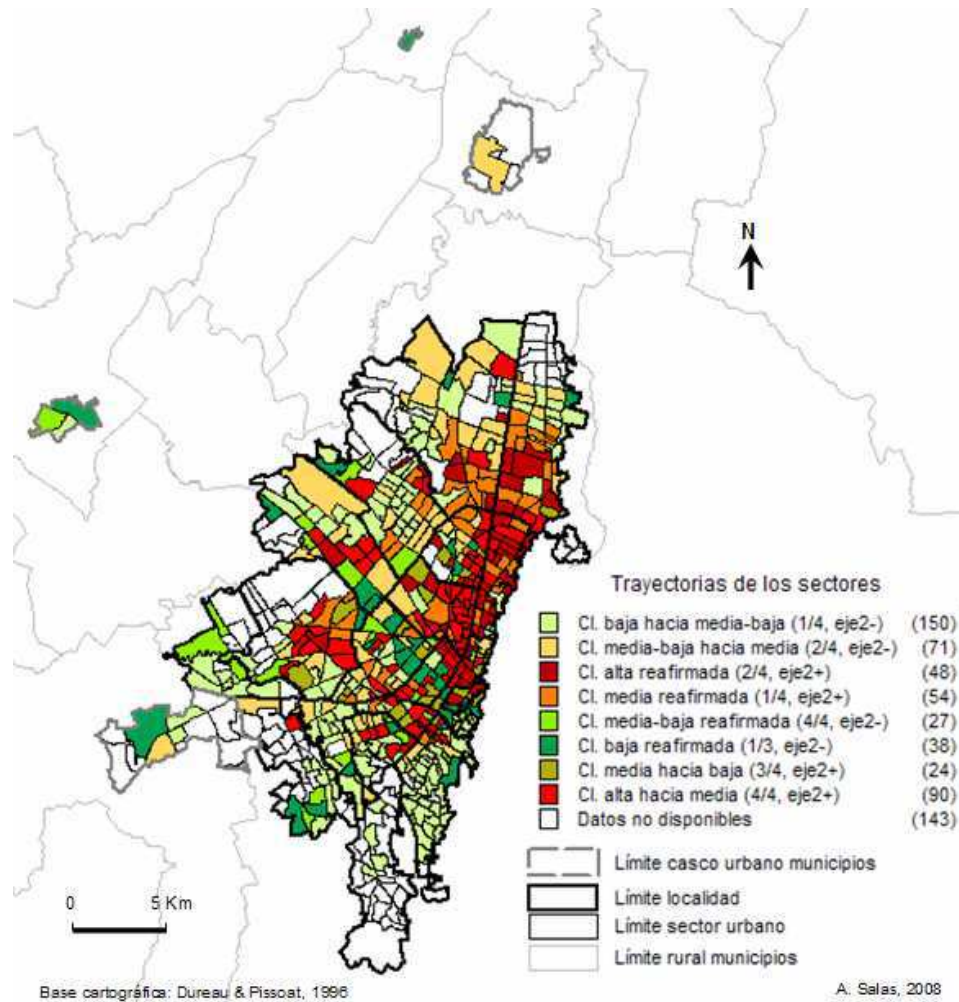
Lo primero que se encuentra es que la mayoría de sectores tienden a albergar altas proporciones de hogares de clases media y media-baja. En efecto, estas clases son las que se

encuentran repartidas de forma más aleatoria en toda el área metropolitana y son las que presentan comportamientos más similares al total de hogares. Además, vemos que en la gran mayoría de sectores no existen altos niveles de segregación a escala micro (sección y manzana).

En lo que concierna a la evolución entre 1973 y 1993, una franja de sectores que recorre la parte oriental de las localidades del pericentro norte de Teusaquillo y Barrios Unidos, tienden a pasar de la clase alta a la media (Figura 4.14) mostrando que estas dos localidades tienen en su interior comportamientos similares: su población tiende a homogenizarse con una mayoría de hogares de clases medias.

Algunos sectores periféricos dispersos reafirman su composición social, tendiendo a una mayoría de hogares de clases bajas, así como un sector del municipio de Madrid, y una serie de sectores que recorre la ciudad de oriente a occidente, con algunos intervalos desde el centro histórico en La Candelaria y Santa Fe, hasta el comienzos de la localidad de Fontibón atravesando las localidades de Los Mártires y Puente Aranda.

Figura 4.14 - Evolución de la composición social y de la intensidad de la segregación al interior de los sectores entre 1973 y 1993



La composición social de la población en sus clases bajas y media-bajas de los sectores del municipio de Madrid tiende a reforzarse, con un mejoramiento en un sector que pasa de clase

baja a media-baja. Por su parte, en Tabio, la composición social en clases bajas se reafirma; mientras que en Chía, en el único sector que cuenta con información para los dos censos, se pasa de la clase media-baja a la clase baja. Un sector de Soacha mantiene la composición de su población de clase baja, mientras que los otros presentan un mejoramiento de las condiciones sociales de sus hogares.

Las localidades de Chapinero, Usaquén y Suba, tienen una mayoría de sectores con tendencia a reforzar la proporción de hogares de clases alta o media. En el norte de Usaquén y nor-occidente de Suba, la tendencia es a un mejoramiento de las condiciones sociales de la población, que pasa de clase baja a media-baja, o de media-baja a media, con excepción de dos sectores en Suba (uno en el extremo norte y otro en el extremo sur de la localidad) que pasan de clase alta a media, y otros dos sectores, esta vez uno al oriente y otro al occidente en los que se reafirma la composición de hogares pobres. Igualmente en Usaquén hay un sector en la periferia nor-oriental que refuerza su composición de población pobre, y cuatro sectores en la periferia sur-oriental que sufren un deterioro en las condiciones sociales, pasando de clase alta a media (3) y media a baja (1).

La mayoría de la localidad de San Cristóbal pasa de clase baja a media-baja o media, con excepción de los sectores del norte de la localidad en los que hay una dinámica más diferenciada, presentando algunos sectores que bajan de clases altas a medias, o de medias a bajas, o de clases medias y altas que se reafirman, es así como vemos mayores mezclas de la población en estos sectores limítrofes con la localidad de Santa Fe, aproximándose a la dinámica de esta localidad del centro histórico. La localidad de Los Mártires sufre en su gran mayoría un desmejoramiento de las condiciones sociales de los hogares al interior de sus sectores.

Al occidente, la localidad de Fontibón tiende a contar con una población más homogénea con tendencia hacia las clases medias y medias-bajas, con tres sectores de clases bajas. En Engativá el proceso es muy similar. Bosa entre 1973 y 1993 tiene una evolución hacia las clases media-baja en los sectores que albergaban mayoritariamente clases bajas y se convierte en una localidad con casi su totalidad de sectores con una mayoría de hogares de la clase media-baja.

La mayoría de los sectores del sur y occidente de la ciudad que en 1973 tenía altas proporciones de hogares en la parte superior de la jerarquía social, en 1993 bajaron sus condiciones sociales a hogares de clase media, desde los límites con la localidad de La Candelaria hacia el sur y el occidente, solo 5 sectores se reafirman en la clase alta.

Las localidades centrales de La Candelaria y Santa Fe, presentan fenómenos particulares. La primera tiene dos sectores separados con clases altas que se reafirman, otros dos sectores en medio que descienden de clase media a baja, y tres sectores al sur que se reafirman en clases bajas. Esta localidad es una muestra del aumento de la segregación a escala micro, en donde se encuentran hogares de todos los grupos sociales, pero separados al interior de la localidad. Por su parte, en Santa Fe vemos que los sectores del sur se reafirman en sus clases bajas o pasan a media-baja, mientras que un grupo de sectores recorriendo el centro de la localidad hacia el norte se reafirman en sus clases altas; otro grupo de sectores de la periferia nor-oriental, por su parte, desmejora sus condiciones, tendiendo hacia la clase media, media-baja y baja.

En definitiva, los sectores pertenecientes a las localidades ubicadas al occidente del centro histórico, son los que presentan una dinámica más activa. Sus trayectorias entre 1973 y 1993 indican que su composición social tiende hacia la mezcla entre los diferentes grupos sociales, recibiendo una gran mayoría de poblaciones de las clases medias.

3.4.2. Una segregación macro que se reafirma y una segregación micro que se diversifica en las localidades y los municipios entre 1973 y 1993

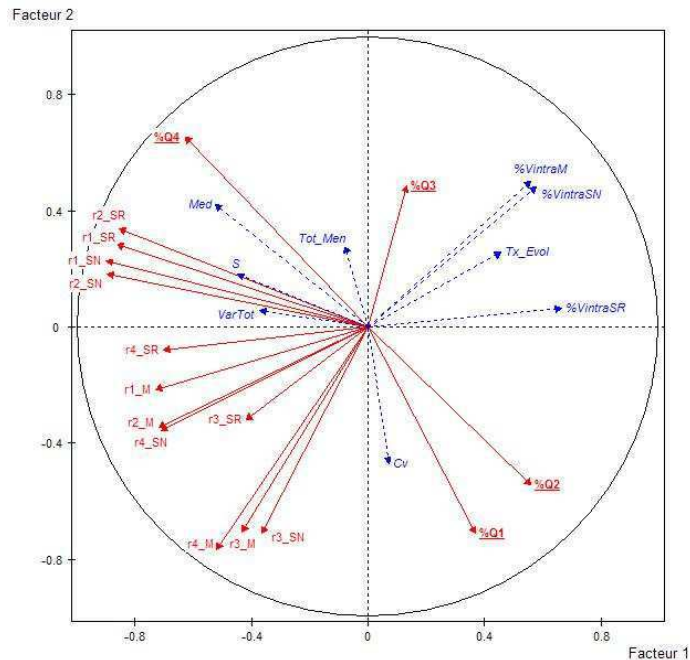
Para determinar las similitudes y diferencias en el comportamiento de las localidades y los municipios según el índice de condición social, se aplicó también un Análisis de Componentes Principales (ACP) (Recuadro 4.5). En el análisis se incluyeron los tres años censados (1973, 1985 y 1993), y se utilizaron las proporciones de hogares de cada cuartil del índice de condición social y los resultados del índice de segregación de Hutchens a diferentes escalas espaciales, para obtener una caracterización que sintetice la evolución de la composición social y de la segregación residencial al interior de los municipios y localidades.

Recuadro 4.5 - Análisis de Componentes Principales aplicados a los municipios y localidades

El ACP se aplicó con los municipios y las localidades para cada año (1973, 1985 y 1993) en líneas, y las proporciones de hogares en cada uno de cuartiles del índice de condición social (%Q1, %Q2, %Q3 y %Q4), los resultados del índices de segregación de Hutchens a nivel de sectores ($r\#_SR$) (# según número del cuartil), secciones ($r\#_SN$) y las manzanas ($r\#_M$), como variables activas. En variables ilustrativas se dejaron la tasa de evolución de los hogares (Tx_evol) y el total de hogares (Tot_Men) por municipio/localidad, el porcentaje de la varianza intra sectores (%VintraSR), secciones (%VintraSN) y manzanas (%VintraM), la varianza total por municipio/localidad, la media del índice de condición social (Med), el coeficiente de variación del índice de condición social (Cv) y la desviación estándar del índice de condición social (S) (Anexo 6).

Un primer plan factorial del ACP refleja las diferencias entre las variables. El otro plan factorial es el espacio de los individuos, es decir de los municipios y localidades. En este segundo plan factorial se pueden trazar las trayectorias recorridas por los municipios y localidades entre un año y otro, según la composición social de los hogares que los componen y los índices de segregación.

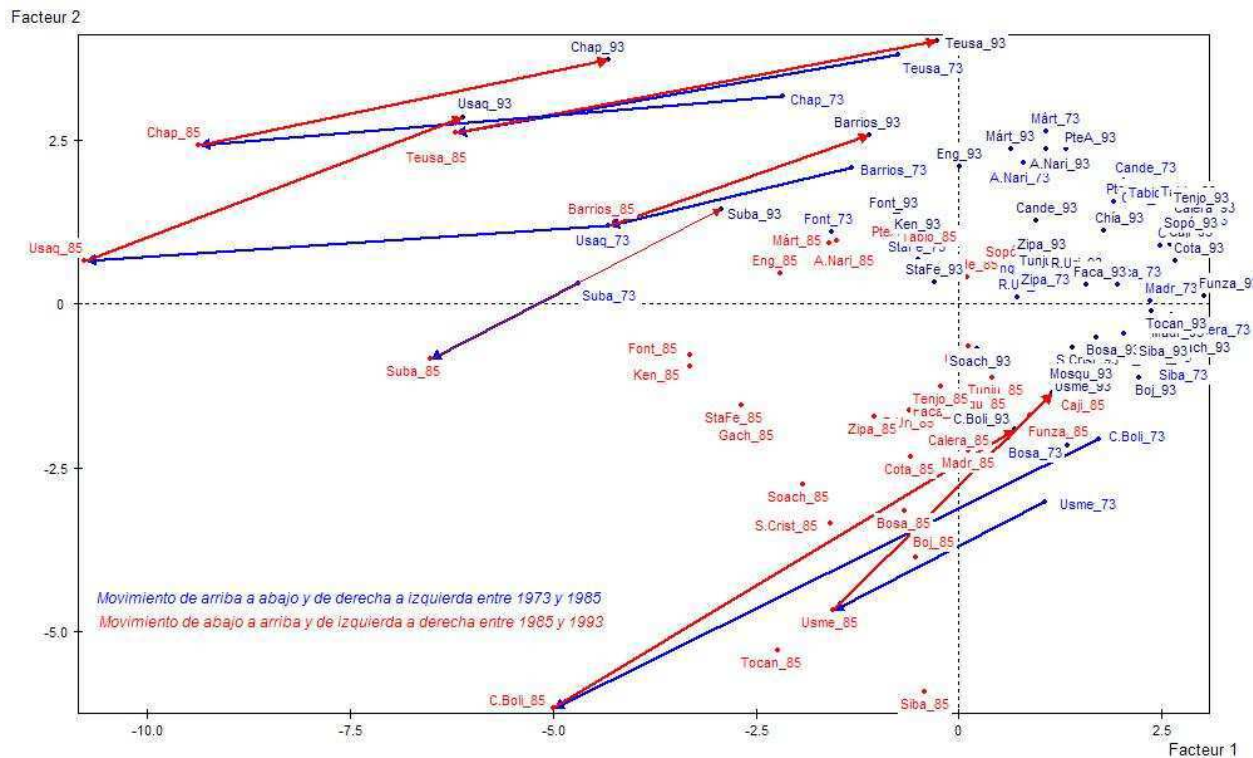
Figura 4.15 - Plan factorial principal del ACP de los municipios/localidades, espacio de las variables



Cuartiles del índice de condición social e índices de segregación en variables activas y medidas estadísticas del índice de condición social en variables suplementarias.

La Figura 4.15 es el plan factorial principal sobre el cual se representan las variables. La correlación entre los cuartiles del índice de condición social y los índices de Hutchens, con las variables de dispersión, el número de hogares y la tasa de evolución es muy leve. El primer eje opone los municipios/localidades que tienen un índice de segregación alto a cualquier escala espacial para todos los grupos sociales y con mayoría de hogares de clases altas, a los municipios/localidades con segregación baja con las otras tres clases (clase media, media-baja y baja). El segundo eje opone a los municipios y localidades albergando a una mayoría de hogares de las clases más altas (Q4 y Q3), con los municipios y localidades con mayoría de hogares de las clases más bajas (Q1 y Q2).

Figura 4.16 - Plan factorial principal del ACP, espacio de los municipios y localidades, trayectoria entre 1973, 1985 y 1993

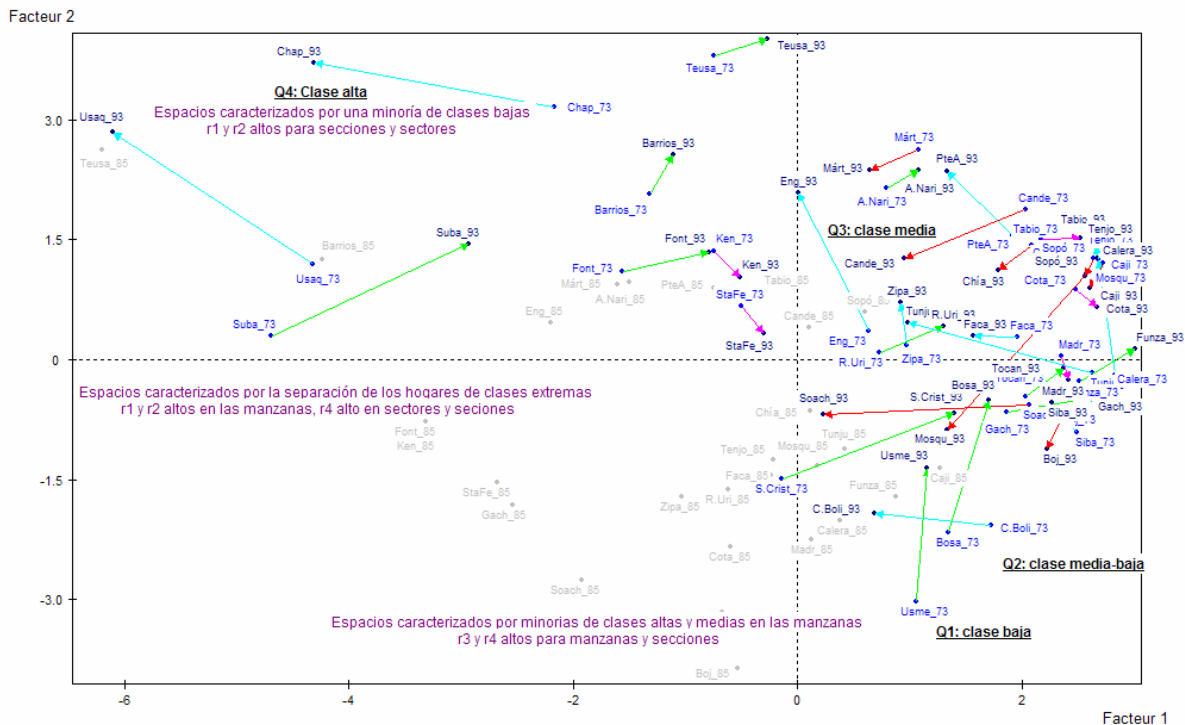


El plan factorial principal que representa las trayectorias de los individuos (municipios y localidades) (Figura 4.16), muestra la ruptura en el tiempo que se presenta en el año 1985, generando trayectorias con marcada amplitud para todas los municipios/localidades de arriba hacia abajo y de derecha a izquierda entre 1973 y 1985, y luego de abajo hacia arriba y de izquierda a derecha entre 1985 y 1993. Para evitar interpretaciones inexactas solo analizamos las trayectorias entre el año de inicio y el año final (1973 y 1993). Cabe aclarar que inicialmente se realizaron los cálculos sin incluir el censo de 1985; los resultados no arrojaron grandes diferencias con respecto a las trayectorias finales del análisis realizado con los tres censos, es por esto que retuvimos este último análisis, con el fin de mostrar el corte marcado por el censo de 1985.

El plan factorial principal del ACP de la Figura 4.17, que representa la trayectoria final de los municipios/localidades entre los años 1973 y 1993, revela que la mayoría de los municipios/localidades tienden hacia un mejoramiento de las condiciones sociales de sus habitantes (desplazamiento de abajo hacia arriba y de izquierda a derecha o de derecha a

izquierda). Sin embargo estos desplazamientos refleja variedades: en las localidades de Chapinero y Usaquén tiende a reafirmarse una composición social caracterizada por mayores proporciones de hogares de mayores ingresos, con un aumento de pequeñas manchas de pobreza a escala fina; la amplitud de las trayectorias de estas localidades, indican una tendencia a alejarse del comportamiento medio del resto de las localidades, además son las localidades con mayores aumentos de la segregación micro. En las localidades de Engativá, Puente Aranda y el municipio de Zipaquirá (Figura 4.18) se reafirman las clases medias y no tienen tendencias marcadas hacia la segregación en su interior.

Figura 4.17 - Plan factorial principal del ACP, espacio de los municipios y localidades, trayectoria entre 1973 y 1993

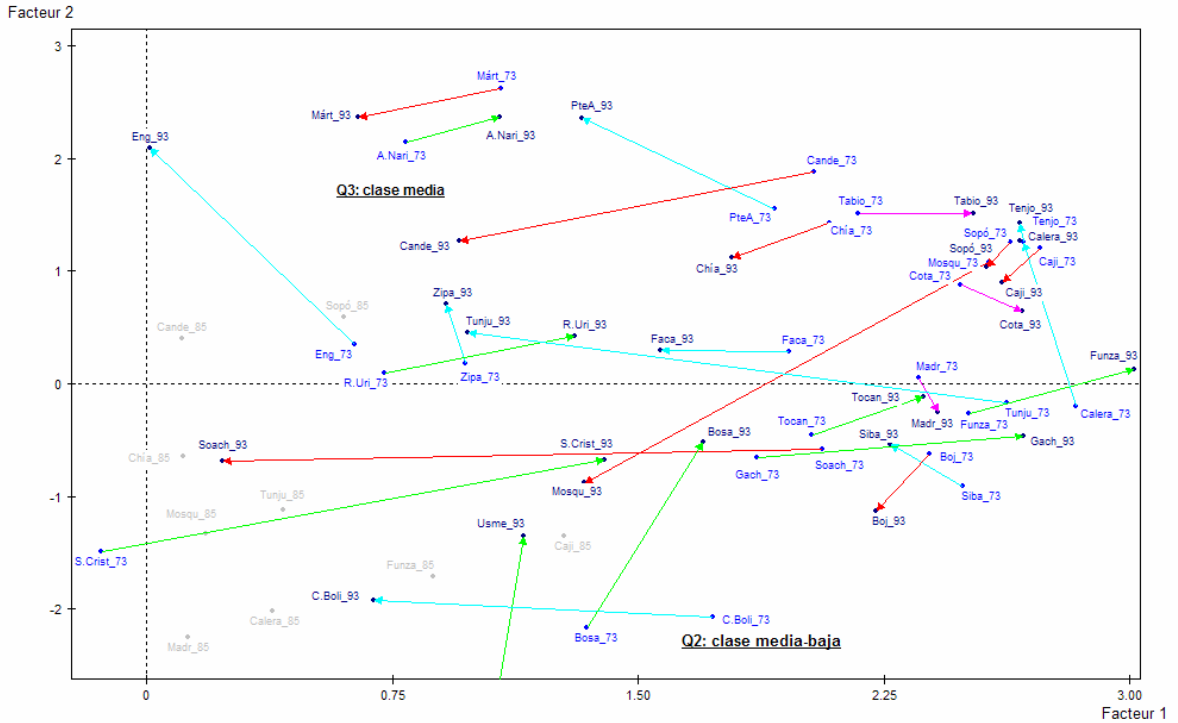


Suba, Barrios Unidos, Teusaquillo y Fontibón tienden a aumentar sus proporciones de clases medias, reduciendo al mismo tiempo sus niveles de segregación de las clases extremas a escala más fina. Mientras tanto, las localidades de Usme, Bosa y San Cristóbal, van hacia un aumento de las proporciones de hogares de clase media. Ciudad Bolívar, por el contrario, tiende a reafirmarse con los hogares de clases bajas, junto con una segregación de los grupos ubicados en la parte superior de la jerarquía social, a nivel de manzanas y secciones.

Comparando lo observado en los mapas del índice de condición social por localidades y por sectores, la localidad pericéntrica de Teusaquillo es una de las que presenta mayores niveles de homogeneidad, pues a nivel macro es la que cuenta con menores proporciones de hogares pobres (menos del 4%), incluso por debajo de Chapinero; pero a nivel micro vemos que todos estos hogares se concentran en un solo gran sector al sur occidente de la localidad, adicionalmente en dicho sector la proporción de hogares ricos (Q4) es nula. Sin embargo, en esta localidad en 1993 la proporción de hogares de mayores ingresos disminuyó para ceder la plaza a hogares de clase media y media-baja. En las localidades de Usme y Ciudad Bolívar, por el contrario, las proporciones de hogares ricos están por debajo del 7%, sin embargo, estos se

encuentran repartidos en cuatro o cinco sectores diferentes, evitando así una concentración como la vista en Teusaquillo. Teusaquillo es una localidad del pericentro norte, que históricamente está constituida por grandes viviendas con altas proporciones de hogares compuestas por personas de la tercera edad, este puede ser una segunda explicación a estos resultados en la localidad, la construcción del índice de condición social se basa en el nivel de hacinamiento y en Teusaquillo, las grandes viviendas con pocos habitantes podrían ocultar fenómenos de precariedad.

Figura 4.18 - Zoom de las trayectorias de los municipios y localidades entre 1973 y 1993



Zoom del cuadrante superior derecho del plan factorial principal del ACP (Figura 4.17), espacio de los municipios y localidades trayectoria entre 1973 y 1993.

Un número muy reducido de municipios/localidades tienen un comportamiento contrario, es decir, que tienden hacia un desfavorecimiento de sus condiciones sociales entre 1973 y 1993. Es el caso de las localidades de Santa Fe y Kennedy que tienden a reducir las proporciones de población de los grupos superiores en la jerarquía social para ser reemplazados por grupos de medios y bajos. Mientras tanto, los municipios de Cota y Madrid pasan de tener una mayor proporción de hogares de clase media en 1973 a tener mayores proporciones de hogares de clase media-baja.

Por otro lado, las localidades de Los Mártires y La Candelaria, así como los municipios de Chía, Cajicá, Sopó, Bojacá, Mosquera y Soacha, tienden hacia una segregación de los grupos de población en espacios cada vez más pequeños (manzanas o secciones), como ya hemos afirmado, La Candelaria es una localidad que cuenta con un altas proporciones de hogares de los diferentes grupos sociales, pero con tendencias segregativas a escala fina.

Este comportamiento es más marcado en el municipio de Soacha, seguido por Mosquera, los cuales presentan una trayectoria de mayor amplitud entre 1973 y 1993, revelando mayores cambios. Como ya hemos mencionado, Soacha es un municipio de tradición popular en el que

la población de clases medias se está instalando bajo la modalidad de conjuntos cerrados. Por su parte, Mosquera, que en el ACP además tiende hacia un aumento de su población de escasos recursos provenientes en su mayoría de otras partes del país, ha ido recibiendo poco a poco población de ingresos medios, o que vienen de Bogotá, busca vivienda y suelo a precios más baratos.

Chía, Cajicá y Sopó son municipios que están acogiendo poblaciones de ingresos altos, que ocupan espacios de baja densidad. Bojacá presenta, sin embargo, un comportamiento particular, pues se aprecia más una tendencia a moverse de las clases medias a las clases bajas.

La regularidad, amplitud y orientación de las trayectorias recorridas entre 1973 y 1993 determinan la clasificación de los municipios/localidades:

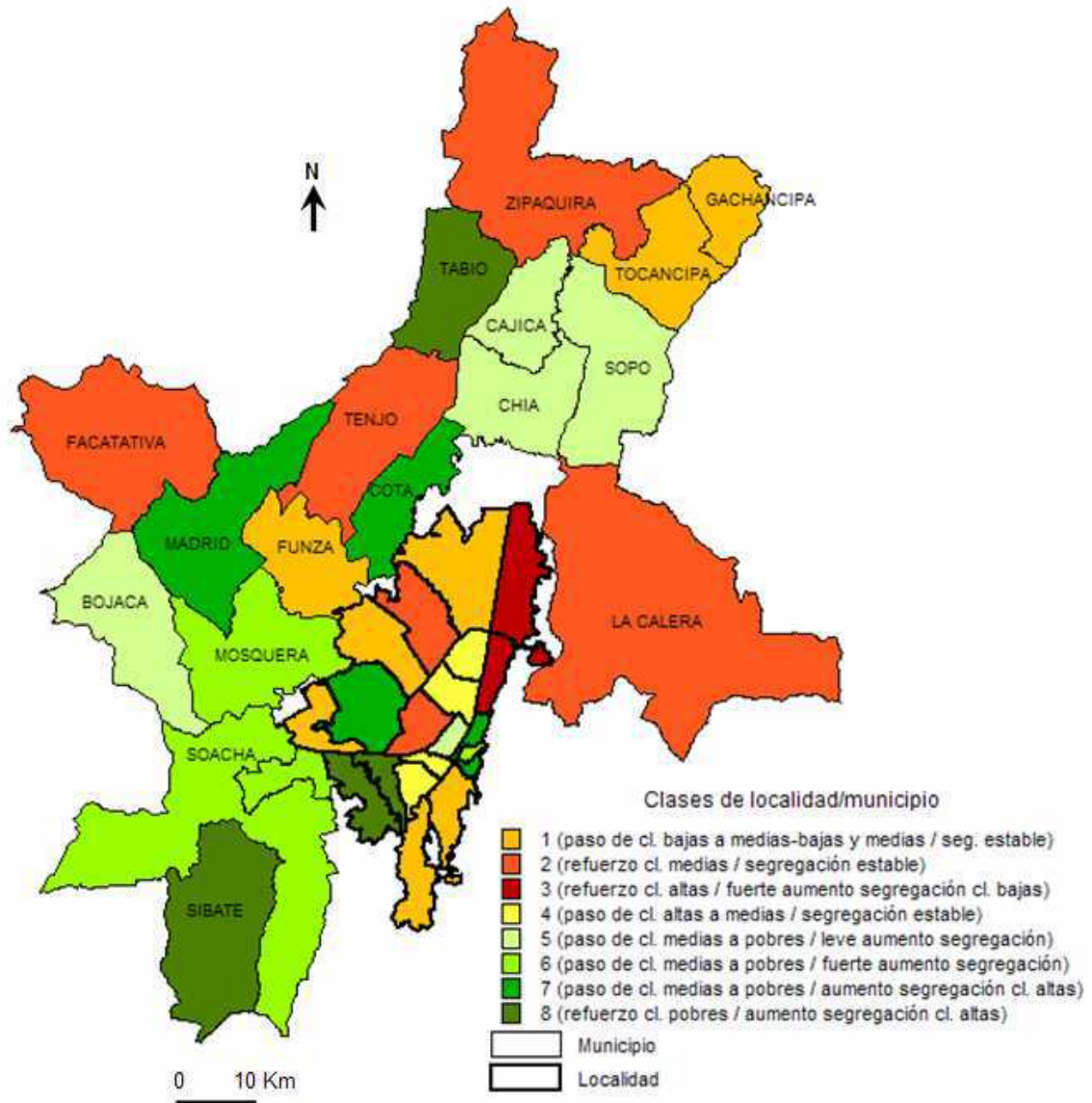
- la regularidad a lo largo del segundo eje en las dos fechas, indica que se mantiene la oposición existente entre los municipios/localidades caracterizados por una mayoría de grupos sociales altos y medios ubicadas desde el centro histórico hasta el norte y el occidente, junto con los municipios fronterizos al norte del Distrito, y las localidades de la periferia sur junto con los municipios del sur y los que se encuentran más alejados del Distrito, que son los que tienen hogares con condiciones socioeconómicas más precarias;
- la amplitud reflejada en el largo de la trayectoria indica la magnitud de la evolución entre un año y otro. Con excepción de Chapinero y Usaquén, las amplitudes no muestran evoluciones de los municipios/localidades relativamente muy marcadas. Esto indica una vez más que estas dos localidades tienen a alejarse de las tendencias y comportamientos del resto de la ciudad;
- su orientación indica la tendencia del municipio/localidad a pasar de una clase social a otra o de reafirmar en 1993 las clases existentes desde 1973. El año 1985 muestra un fuerte cambio de orientación en la trayectoria de todos los municipios y localidades, este año estructura fuertemente el primer eje que expresa la evolución hacia un alto nivel de segregación (Figura 4.16), pero ya sabemos que el censo por muestreo de 1985 tiende a elevar estos índices. Lo más importante es saber cual es la trayectoria final, conociendo de antemano la existencia de esta ruptura, se trazó entonces la trayectoria del primer año al último, es decir, de 1973 a 1993.

A partir del comportamiento de las trayectorias según su regularidad, amplitud y orientación surgieron 8 tipos de municipios/localidades caracterizados no solo por la evolución en la composición social de sus hogares sino por los niveles de segregación que presentan en las escalas espaciales más finas.

- *Clases de municipios/localidades:*

Los municipios/localidades que siguen una trayectoria con un ángulo entre 0° y 90° indican una tendencia a reducir sus niveles de segregación y pasar hacia un aumento de las clases medias. Esta dirección es característica de dos tipos de municipios/localidades (clases 1 y 2). La orientación de 90° a 180° indica tres tendencias que constituyen una clase cada una (clases 3, 4 y 8). La trayectoria con orientación de 180° a 270° que indica la propensión de los municipios/localidades a la segregación residencial a escalas finas tanto de los hogares de clases más altas como de los de clases más bajas, determina dos clases más, las cuales se diferencian por la amplitud de la trayectoria (clases 5 y 6). Finalmente, unos municipios/localidades presentan una trayectoria con orientación entre 270° y 360° , esta característica estructura otra (clase 7) (Figura 4.19).

Figura 4.19 - Evolución de la segregación y de la composición social de los hogares entre 1973 y 1993. Tipología de las localidades y municipios



Base cartográfica: Dureau & Pissot, 1996

Realización: A. Salas, 2008

- **Clase 1.** Incluye las localidades periféricas nacientes en 1973 que inicialmente tenían una composición social relativamente baja y con la fuerte urbanización residencial que presentaron durante los 20 años y que con el proceso de consolidación vieron mejorar las condiciones sociales de sus habitantes, para pasar a tener más hogares de clase media -baja y media. Tal es el caso de Suba, Usme, Bosa, San Cristóbal y Fontibón, así como el municipio de Funza. De igual manera, los municipios que se encuentran más apartados de la capital hacia el norte, Tocancipá y Gachancipá que con el aumento de las industrias en el eje vial que los comunica con el Distrito, han visto una tendencia al aumento de hogares de clases medias; estos dos son unos de los municipios con mayores tasas de crecimiento de la población entre 1985 y 1993.
- **Clase 2.** Se constituye por los municipios de Zipaquirá, Facatativá y Tenjo, que no limitan con el Distrito, más el municipio de La Calera y las localidades de Engativá, y Puente Aranda, en los cuales las clases medias se reafirman, las clases altas aumentan ligeramente, en detrimento de las de las clases más bajas. Esta clase no está caracterizada por los índices de segregación, es decir en las escalas más finas no encontramos altos índices de segregación en este grupo.
- **Clase 3.** Esta clase está constituida a partir de la propensión de las clases altas a reafirmarse dentro de las localidades de Chapinero y Usaquén, al mismo tiempo que tienden a presentar altos niveles de segregación de las clases más bajas.
- **Clase 4.** Se trata de localidades del pericentro que ya estaban consolidadas en 1973 o que comenzaban a consolidarse en ese año, y que tienden a aumentar sus proporciones de clases medias en 1993 en detrimento de los hogares de mayores recursos (aunque no de forma radical). Se trata de Teusaquillo, Barrios Unidos, Antonio Nariño y Rafael Uribe. Con el aumento de las clases medias, son localidades que no se orientan hacia la segregación de un grupo de población en particular.
- **Clase 5.** Se trata de una clase que al igual que la precedente está determinada por la tendencia a presentar aumentos en la segregación a escala micro entre 1973 y 1993, pero su evolución es más leve que en los municipios de la clase 6, comprende la localidad Los Mártires, y los municipios de Bojacá, Chía, Sopó y Cajicá.
- **Clase 6.** Como acabamos de decir esta clase está determinada por la tendencia a un aumento en los niveles de segregación y su amplitud representan que esta es una evolución más marcada; es el caso de la localidad central de La Candelaria, y de los municipios de Soacha y Mosquera.

Con excepción de Soacha todos los municipios y localidades de las clases 5 y 6 coinciden en presentar un aumento de las proporciones de hogares pobres con una disminución de los hogares de clases medias entre 1973 y 1993.

- **Clase 7.** Se encuentran las localidades de Kennedy y Santa Fe, y los municipios de Madrid, Tabio y Cota, los cinco indican la tendencia a una disminución de las condiciones sociales de sus habitantes. Sin embargo, la posición en el plan factorial en 1973 y 1993 refleja en las dos localidades una reafirmación de las clases baja y media-baja, en detrimento de las clases más altas. Mientras que los dos municipios presentan una reafirmación de las clases media-baja contra una partida de las clases medias. En todos los casos de esta clase la evolución no es relativamente marcada, y tienden más bien hacia una segregación leve de los grupos más ricos a escala fina.
- **Clase 8.** Son las localidades y municipios cuyos hogares tienden a aumentar sus condiciones sociales, pero se mantienen con una composición relativamente popular, generando al

mismo tiempo una segregación de las poblaciones de mayores ingresos en escalas más finas, es el caso de las localidades de Ciudad Bolívar y Tunjuelito, y el municipio de Sibaté.

El ACP de las localidades del Distrito y los municipios de la periferia metropolitana, permite confirmar que entre 1973 y 1993 existe una reafirmación de la segregación macro, que se acompaña sin embargo, de nuevas recomposiciones y evoluciones de la segregación a la escala micro.

Tanto en 1973 como en 1993 todos presentan una regularidad y tienden a mantenerse o en la parte negativa o en la parte positiva del segundo eje. Teniendo en cuenta que este es el eje que opone a los municipios/localidades de clases más altas, con los municipios/localidades de las clases más bajas, concluimos que todos continúan reafirmando la segregación macro del área metropolitana de Bogotá, con una mayoría de grupos sociales altos y medios en las localidades que parten del centro histórico hacia el norte y el occidente, y en los municipios del norte fronterizos con Bogotá; y una mayoría de hogares pobres en las localidades periféricas y municipios al sur y sur-occidente, y los municipios no fronterizos con la capital al norte. El aumento de grupos de clase baja y media-baja en las localidades y municipios que se encuentran en el sur y sur-occidente de la capital comienza a generar un aumento en la micro segregación de los grupos de mayores recursos en esta parte del área metropolitana.

Conclusión

Los resultados del estudio sobre una de las realidades de la segregación, aquella reflejada por los análisis cuantitativos de los datos censales, confirman que la separación socioespacial de la ciudad en dos grandes bloques al norte y al sur sigue siendo una realidad hasta 1993.

Este comportamiento segregativo se expande efectivamente hacia los municipios de la periferia metropolitana como ha sido observado por otros investigadores (Dureau & Lulle, 1999; Dureau, 2000a). Sin embargo, encontramos que esta expansión del modelo de segregación se limita a los municipios fronterizos con el Distrito al norte y al sur. Más allá, los municipios más distantes del Distrito y aquellos ubicados al occidente enseñan un comportamiento distinto: aunque presentan un mejoramiento en las condiciones sociales de su población, se caracterizan por un aumento en las proporciones de los grupos de clase baja y media-baja, como consecuencia, los niveles de segregación micro espacial aumentaron entre las dos fechas de análisis.

A pesar del hecho que por toda la ciudad se pueden encontrar pequeñas manchas de hogares de bajos recursos, su concentración principal continúa siendo mayoritaria en el sur de la ciudad con una tendencia hacia la metropolización: este grupo de hogares está poblando principalmente el conjunto de los municipios de la periferia metropolitana que se encuentran al sur y al occidente

Con la expansión de la ciudad, la dispersión de los grupos de la población aumenta siendo más amplia a medida que aumenta su posición en la escala de la jerarquía social. Los hogares de clases superiores han tenido la dispersión más marcada, según un movimiento dirigido hacia el norte de la ciudad. Es en efecto, es en la parte norte de las localidades de Chapinero y de Usaquén que encontramos la mayor producción de viviendas para los grupos de mayores ingresos, así como en municipios al norte como Chía y Sopó, con urbanizaciones de muy baja densidad en "conjunto cerrado" (Capítulo 3).

No obstante, se observa que no es a escala macro que la segregación está aumentando en mayores proporciones en la ciudad; es a nivel micro que el crecimiento de la segregación ha sido más importante entre 1973 y 1993 sobre todo en las localidades con composición extrema:

En las localidades más pobres, los pocos grupos de hogares de ingresos superiores están creando bolsillos de riqueza; mientras que en las localidades con mayoría de hogares ricos, los grupos más pobres se encuentran concentrados en pequeños bolsillos de pobreza. Esto demuestra la existencia de mayor segregación en estas localidades con composición social extrema, y la desaparición de la mezcla residencial entre diferentes grupos de población a escala fina, en las localidades que se caracterizan por una composición social relativamente variada.

Igualmente, a pesar de que los municipios de la periferia metropolitana más alejados del Distrito no presenten altos niveles de segregación residencial a escala macro, encontramos que al interior de ellos la segregación micro-espacial está en aumento.

Por su parte, los grupos medios, los que se encuentran mejor repartidos por toda la ciudad, tienen una dispersión en forma radial desde el oriente y en todas las direcciones del área metropolitana. El fuerte aumento de la producción de vivienda de interés social y para clase medias, en las zonas expandidas a lo largo del occidente de la ciudad ha contribuido con este proceso. Al mismo tiempo, esto ha facilitado que en las localidades del Distrito que parten del pericentro hacia el nor-occidente de la ciudad, haya una leve tendencia a la diversificación de la composición social sin evolución de la intensidad de la segregación a nivel micro hasta 1993.

Así, podemos ver que existen formas específicas en la segregación que no pueden reducirse a una constatación de aumento o disminución.

Capítulo 5. La segregación en los discursos de los productores de vivienda

Introducción

En los capítulos 3 y 4 pudimos analizar parte de la realidad, o más bien unas de las ‘realidades’ sobre la segregación socioespacial en Bogotá y su área metropolitana, desde una perspectiva cuantitativa: primero, en relación con las políticas de vivienda y los mercados inmobiliarios (capítulos 3), y luego con los índices que reflejan los niveles de segregación en la ciudad (capítulos 4).

Ahora, se puede entrar a analizar las imágenes de ciudad, esta vez desde una perspectiva cognitiva por medio de los discursos de los productores de vivienda. Teniendo en cuenta que “nuestras representaciones del espacio, cualesquiera que sean, reposan sobre creencias que les dan coherencia y se constituyen en la clave para su interpretación” (Roux 2001, citado por Maldonado 2003: 35), las representaciones de los productores de vivienda pueden servir para comprender mejor el comportamiento de este proceso en la ciudad.

En el capítulo 3 vimos que la segregación está casi ausente en las políticas urbanas; sin embargo, el comportamiento de la actividad de la construcción muestra periodos en los que los productores de vivienda modificaron con sus prácticas los patrones del proceso segregativo. En el capítulo 4 encontramos que la segregación a escala macro es una realidad, pero que su intensidad a escala micro ha aumentado con el tiempo. A nivel metropolitano, solo los municipios limítrofes con el Distrito siguen el comportamiento segregativo de la capital, los más distantes no. Estos últimos se caracterizan por una composición social más bien pobre, tanto al norte, como al occidente y al sur. ¿Qué ven los productores de vivienda de esta realidad de la segregación?

Lo que buscamos es efectivamente un elemento complementario de interpretación de la composición social del espacio en Bogotá. Los discursos serán útiles para aclarar algunos resultados de los análisis cuantitativos; pero también para conocer la proximidad y el desfase existentes entre la ‘imagen’ de la segregación revelada por los censos y las representaciones que expresan los productores de vivienda en sus discursos.

El principal objetivo de este capítulo es discernir la evolución de la representación que, desde 1970, han tenido los productores de vivienda sobre la distribución socioespacial de la población en Bogotá; para tratar de contrastar los elementos emergentes con los resultados obtenidos con el análisis cuantitativo. Queremos identificar los discursos sobre la segregación, para así ligarlos a los elementos urbanos que ayudan a evidenciar las relaciones entre las representaciones y las prácticas de los productores de vivienda.

En la primera parte del capítulo, se describe la caracterización del discurso sobre la segregación en Bogotá de los productores formales de vivienda. Cinco categorías de discurso son identificadas sobre su forma de ver la segregación en la ciudad.

Como consecuencia de las imágenes que emergen de los discursos de los productores de vivienda, en la segunda parte se analiza la relación existente en Bogotá entre la segregación y el sistema de estratificación socioespacial impuesto por el DAPD; este elemento es recurrente en

las descripciones realizadas por los productores de vivienda. A nuestro modo de ver, este sistema ha favorecido las prácticas segregativas en la ciudad.

Enseguida, se hace una comparación entre los aspectos más destacados de los discursos de los productores de vivienda sobre la segregación, en comparación con lo encontrado a través de los índices de segregación. Queremos poner en evidencia las convergencias y contradicciones entre los discursos e imágenes de los productores y los resultados obtenidos a partir de los datos censales sobre la segregación en la ciudad.

Finalmente, dado que la segregación residencial no se evoca como tal en los textos, identificamos los elementos que ayudan a demostrar la existencia de la imagen que se tiene de la distribución socioespacial de la población. Se trata de los referentes emergentes de los discursos, utilizados para describir la ciudad y que le asignan un significado al espacio con relación a las características sociales de los habitantes.

1. Los modelos de las representaciones

Si queremos hacer un análisis de discurso sobre las representaciones de la segregación socioespacial en Bogotá, vemos que la prensa no aborda esta problemática. En nuestro *corpus* de prensa, la palabra segregación, en el sentido en el que nosotros la entendemos está relativamente ausente, por no decir completamente. Así mismo, no solo la palabra misma está ausente, sino que las referencias a las diferenciaciones sociales reflejadas en el espacio urbano son también muy escasas.

En general, podemos encontrar algunos elementos que ayudan a determinar una configuración socioespacial de la ciudad (como veremos en el capítulo 6), pero no logramos encontrar elementos en el discurso que permitieran determinar las representaciones que reconozcan la existencia y la intensidad de la segregación residencial en Bogotá. Una posible hipótesis de esta ausencia es que la segregación está tan integrada en las prácticas que no se habla de ella: dentro de las prácticas de los productores de vivienda, es algo “natural”.

Para definir los modelos de representaciones de los productores formales de vivienda sobre la distribución socioespacial de la población en el espacio residencial de Bogotá, trabajado entonces solamente con las respuestas dadas por los 25 productores formales entrevistados, tras pedirles que hablaran de la distribución socioespacial de la población en Bogotá. Igualmente, se les solicitó que establecieran cuáles eran las ventajas y desventajas de dicha distribución, según su criterio (Salas, 2006). Estos textos fueron explotados con las técnicas del análisis textual con la ayuda de Alceste (Recuadro 5.1) (Capítulo 2).

Para el análisis textual aplicamos una clasificación simple del *corpus*¹, la cual reagrupó el discurso de los entrevistados en 5 categorías² que son resumidas en la Figura 5.1. Estas cinco categorías surgen de un árbol de clasificación que inicialmente arroja dos grandes tendencias en el discurso: una que corresponde a una *aproximación física y social*, y la segunda que es un discurso *conceptualista* sobre la problemática de la segregación en la ciudad. Así mismo, el primer grupo de discurso se encuentra subdividido en dos grupos que evocan la *estructura*

¹ En los análisis con Alceste, la clasificación simple es más apropiada cuando se analizan respuestas a preguntas abiertas o textos de tamaño reducido.

² Se realizó un análisis de clasificación jerárquica descendiente, que reagrupó el discurso en 5 clases estables al interior del corpus analizado, con un 67,5% de las U.C.E. clasificadas. Las U.C.E. son las unidades de contexto elementales y están compuestas de una o varias líneas de texto consecutivas. Las U.C.E. son consideradas por Alceste como la unidad estadística esencial (capítulo 2).

urbana por un lado (con dos subgrupos de discurso: uno relativo a las *características de la demanda de vivienda*, y el otro sobre la *planificación urbana*), y la *configuración socioespacial de la ciudad* por otro lado (dividido en otros dos subgrupos: el primero describe la *diferenciación social de la población*, y el segundo la *distribución socioespacial*).

Recuadro 5.1 - La metodología de análisis textual con la utilización de Alceste

Esta orientación del análisis de discurso nace del interés por los métodos de análisis de datos como una herramienta de investigación lingüística.

Con el fin de hacer el texto operacional estadísticamente, Reinert considera que el está compuesto por un conjunto de "unidades de contexto", este término ha sido utilizado por el autor para definir los fragmentos de un texto compuestos por sucesiones de palabras. Las unidades de contexto no son precisamente una frase, sino que pueden ser la sucesión de palabras principales contenidas en varios enunciados. Así mismo, el programa hace una diferenciación entre dos tipos de palabras: las "palabras principales", que son los sustantivos, verbos, adjetivos, y las "palabras relacionales", los artículos, preposiciones, conjunciones, prenombrados, etc. Las primeras son aquellas que el programa tendrá en cuenta para el análisis; las segundas, no son tenidas en cuenta en el análisis, pues sirven solo como elementos de sintaxis que ayudan a darle un sentido lógico a las palabras principales.

La metodología de Alceste funciona en tres etapas. En primer lugar, el programa divide el texto en unidades de contexto (u.c.)¹. Con la ayuda de diccionarios, analiza el vocabulario, y hace la diferenciación entre las palabras relacionales y las palabras principales. Las formas de estas últimas son reagrupadas según su raíz, por un proceso llamado 'lematización', "*on peut ainsi ramener un verbe conjugué à son infinitif, rassembler les formes au pluriel et au singulier, les masculins et féminins*"² (Guérin-Pace, 1997:867). Esta reducción es importante, pues elimina las diferenciaciones de formas de una palabra, privilegiando únicamente su significado esencial, de esta forma se enriquecen las relaciones estadísticas ya que el análisis está basado en la co-ocurrencia de las formas simples.

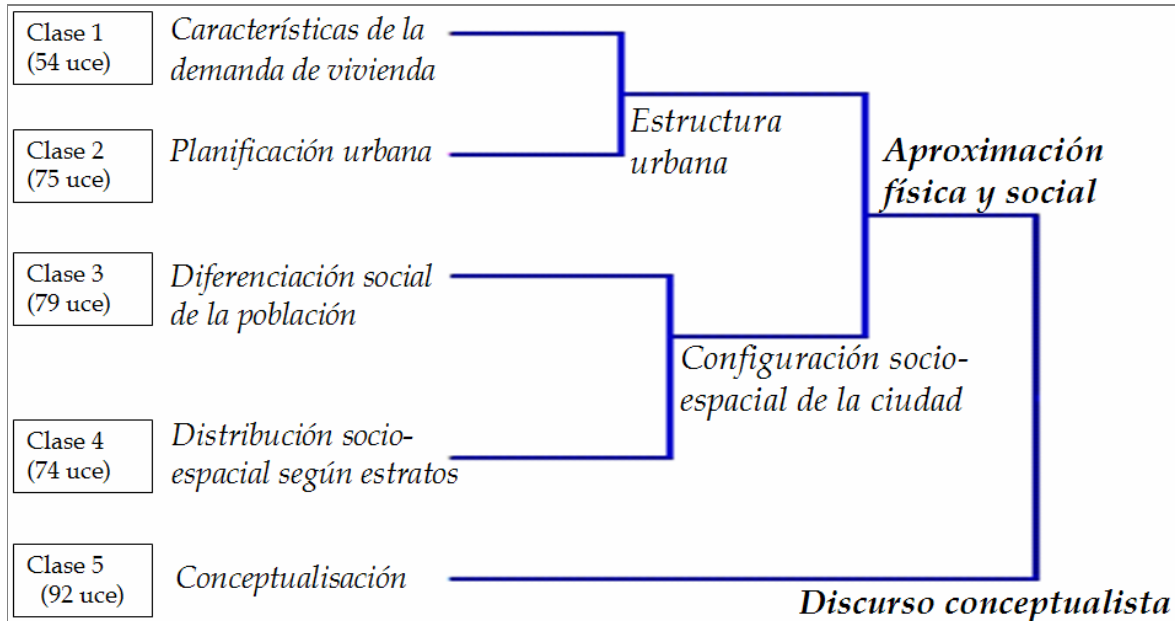
La segunda etapa de la metodología de Alceste consiste en realizar la clasificación de las unidades de contexto en función de las similitudes y diferencias de su vocabulario. Se trata de una clasificación jerárquica descendiente, que permite diferenciar varios niveles de división del conjunto de unidades de contexto que serán tenidos en cuenta en el análisis. De esta forma son creadas las clases de enunciados significativos retenidos, los cuales están caracterizados por su vocabulario dominante. Esquemáticamente se trata de un procedimiento iterativo: la primera clase analizada comprende todas las unidades de contexto retenidas, enseguida, en cada paso, se busca la partición en dos de la más grande de las clases restantes, maximizando con el X^2 . El proceso se detiene cuando el número de iteraciones se agota.

La tercera etapa es aquella que describe las clases definitivas por medio de procedimientos estadísticos adicionales: la selección del vocabulario específico de cada clase, la selección de las unidades de contexto elementales representativas de cada clase, los cálculos de segmentos reiterados por clase, el análisis factorial de correspondencias, la clasificación jerárquica ascendente para cada clase, entre otros.

¹ "On considère le corpus traité comme un ensemble de segments de texte non recouvrants et de petite dimension (de l'ordre de la phrase, de l'énoncé élémentaire). Ces segments seront appelés unités de contexte (Plutôt que phrase ou énoncé), puisqu'elles ne correspondent que très approximativement à cette notion" (Alceste, Manuel d'utilisation :61) ["Se considera el corpus tratado como un conjunto de segmentos de texto no recuperables y de pequeña dimensión (del orden de la frase, del enunciado elemental). Estos segmentos serán llamados unidades de contexto (mejor que frase o enunciado), puesto que no corresponden sino de forma aproximativa a esta noción" (traducción propia)].

² "Se puede así reducir un verbo conjugado a su infinitivo, reunir las formar al plural o al singular, los masculinos y femeninos" (traducción propia).

Figura 5.1 - Clasificación descendiente jerárquica. Categorías de discurso (Dendograma de clases estables)



Veamos las cinco categorías que se desprendieron del discurso sobre la segregación:

1. *Las características de la demanda de vivienda*

Esta primera categoría de discurso está estrechamente ligada al mercado de vivienda: ella evoca una producción de vivienda, que se encuentra restringida por los deseos de la clientela, pero también por las restricciones impuestas por una reglamentación determinada que enmarca sus acciones. Son restricciones que afrontan los constructores para producir determinados tipos de vivienda en determinados lugares, porque están supeditados a los deseos de la demanda y a las reglas del sector.

En un sistema inmobiliario dirigido por las leyes del mercado, encontramos frente a una categoría de discurso que reconoce la existencia de la segregación residencial en Bogotá dirigida según los mandatos de la demanda.

Esta clase de discurso conduce hacia la idea que la configuración socioespacial de la ciudad es dependiente de las características de la estructura física de la vivienda, y de una oferta restringida por las características de la demanda.

Se trata de un modelo en el que la demanda de vivienda es considerada como el factor que dirige la distribución socioespacial de la población. Es una óptica de los productores que consideran que en el ejercicio de su profesión, se encuentran forzados a no producir sino lo que los hogares aspiran cuando están buscando una vivienda. El verbo *buscar* es muy utilizado en este discurso, y es asociado a lo que persiguen los hogares: por un lado, las características propias a la vivienda tales como el *tamaño*, los *acabados*; y por otro lado, las calidades urbanísticas de los proyectos de vivienda.

Estas características de la vivienda están ligadas en el discurso a su *precio* y al *precio del suelo*, lo que lleva a la cuestión de la localización de la vivienda: el sector de la ciudad en el que se

encuentre la vivienda se vuelve importante para los hogares, pues de él depende el precio de la misma. Así mismo, las características propias de la vivienda y de su entorno dependerán del lugar en el que se encuentre localizada. Los productores de vivienda tienen que tener en cuenta esto para tomar sus decisiones de construir qué tipo de vivienda, en qué sector y para qué tipo de habitantes.

Para Bailly, el proceso residencial se deriva del conocimiento directo y personal, que se aplica al caso de Bogotá, *“au moment de changer de résidence, un individu se trouve placé devant un marché immobilier qu’il ne connaît pas toujours avec précision. Il ne peut évaluer clairement le statut de chaque quartier et le choix se porte le plus souvent sur des secteurs bien perçus”*¹ (Bailly, 1977 :36).

En ese discurso no se evoca si en la localización de la vivienda buscada por las familias, inciden factores sociales o culturales, la única evocación aludida en esta categoría es el precio de la vivienda que está determinado en buena parte por la localización de la misma.

También se evoca la producción de la vivienda de interés social, la cual es considerada como una práctica que se encuentra limitada por el precio del suelo. En consecuencia, los productores no pueden construir este tipo de vivienda en toda la ciudad, y se plantea la idea de que existen sectores en la ciudad con “vocación” para la producción de vivienda social:

“Es decir, para familias de menos de dos salarios mínimos, para ese tipo de vivienda tenemos que buscar un suelo muy barato, y si nosotros vamos a una zona que ya está habilitada urbanamente en infraestructuras vamos a encontrar un suelo muy costoso, por eso tenemos que intervenir, buscamos intervenir”. (E50. Diego Ortiz, productor del sector público, ingeniero civil, con 5 años de experiencia en el sector).

De manera contradictoria, en este mismo tipo de discurso, encontramos que para los productores de vivienda, en la medida en que es la demanda la que direcciona las tendencias de la distribución residencial de la población, en determinados casos ha sido posible producir vivienda de interés social en sectores de estratos diferentes a los estrato uno y dos. Cabe aclarar que todas estas evocaciones se realizaron en el periodo en el que la economía comenzaba a recuperarse de la fuerte crisis económica, la cual, según el discurso de los productores mismos, los llevó a buscar alternativas nuevas para construir y vender.

“Después de la crisis del año 1999 sucedió un fenómeno muy simpático, que en lotes que para las constructoras eran de un tipo de vivienda digamos mas alto, para que nos compraran, pues fue un fenómeno que se dio, mejor dicho ¿quién estaba comprando en ese momento?, solamente estratos cuatro, si?, que realmente... dado que fueron los primeros que dieron el paso a comprar vivienda, si? Entonces las constructoras nos vimos obligadas en lotes que no eran para ese estrato, mejor dicho que en lotes de estrato cuatro, nos vimos avocadas a desarrollar viviendas de interés social, tope de interés social en ese momento, estoy hablando en ese momento de viviendas de 41 millones, de 38 millones, eran zonas donde en otros tiempo se hicieron viviendas muchos más altas, de mucho mayor valor. Eso nos pasó a todos los constructores, por ejemplo este proyecto que te digo yo en la 27 con 161 se llama Caminos de Ibiza, tu tienes al lado casas que en su momento se vendieron a 90 millones de pesos” (E23. Javier Bonilla, presidente de una constructora privada desde hace 12 años).

Como vimos en el capítulo 3, podríamos estar frente a un caso en el que un episodio económico y social que marcó fuertemente el mercado de la construcción, pudo haber favorecido prácticas anti-segregacionistas tanto por parte de los productores como de los compradores. Los primeros, porque el mercado de vivienda suntuosa se encontraba saturado y no tuvieron más

¹ “Al momento de cambiar de residencia, un individuo se encuentra frente a un mercado inmobiliario que no siempre conoce con precisión. No puede evaluar claramente el estatus de cada barrio y la elección se orienta con frecuencia hacia los sectores bien percibidos” (traducción propia).

alternativa que construir vivienda para familias de menores ingresos, en los terrenos en los que ya habían invertido, y que inicialmente estaban predestinados para construir vivienda para familias de ingresos superiores; los segundos, porque la situación económica no les permitía cambiar de vivienda ante el arribo de nuevos grupos sociales al sector. Sin embargo, esta es tan solo una pista que queda abierta para una futura investigación. Posteriormente, esta práctica se redujo; con la recuperación económica de país y con ella del sector de la construcción, este tipo de prácticas no tiende a perdurar.

2. La planificación urbana

La lógica actual que ha ido surgiendo dentro de las instituciones urbanas y en la ciudadanía de Bogotá, considera la planificación urbana de la vivienda en particular, y de la ciudad entera en general, como una prioridad para el desarrollo equitativo. Dentro de esta categoría de discurso este tema es considerado como un aspecto importante dentro de la problemática de la segregación residencial.

A diferencia de la categoría de discurso precedente, en esta categoría, la oferta y la venta de vivienda son prioritarias para describir la organización socioeconómica de la ciudad:

“Pero eso lo va definiendo la oferta del mercado, o sea el mercado mismo el que va definiendo esas cosas. Haber, pues uno va haciendo análisis de la ciudad y va recorriendo la ciudad todo el día porque, en sus desplazamientos por el trabajo, por su vida privada, y esta constantemente viendo barrios y usando barrios” (E32. Hernán Quesada, propietario de una empresa privada, vinculado también al sector académico).

En esta categoría del discurso, la planificación urbana es percibida como un mecanismo para reducir la segregación residencial: cuando la planificación es correctamente aplicada, es toda la ciudad la que gana; se parte del principio que un gran segmento de la población encuentra un mayor nivel de vida y mayor accesibilidad a los servicios urbanos locales (equipamientos, parques, transporte, etc.).

Dos proyectos son citados como los ejemplos de urbanizaciones residenciales producidas con una correcta planificación urbana: la *Ciudadela Colsubsidio* (proyecto construido en los años 1990 al occidente de la ciudad) y *Ciudad Salitre* (situada a proximidad del terminal de transporte intermunicipal, en el eje vial que conecta al centro histórico de la ciudad con el aeropuerto). Estos dos proyectos han sido construidos cerca a importantes ejes viales, están dotados de comercios de proximidad, de espacios verdes, de equipamientos, y están bien servidos por los transportes públicos urbanos. En la Foto 5.1 se ve que la *Ciudadela Colsubsidio* fue construida al lado de la Avenida Calle 80, la cual comunica a Bogotá con Medellín, y está diseñada para que todas las residencias tengan fácil acceso a espacios verdes y de recreación, con un centro comercial en medio.

“Y en cuanto a equipamientos y zonas verdes, con que cuentan los proyectos? lo que pasa es que la norma de Ciudad Salitre es muy generosa para el residente. (...) entonces la norma de Ciudad Salitre es muy específica en cuanto a que usted tiene que dejar mucha zona verde. Y los 21 000 metros los puede hacer o en 12 pisos, o en 6 pisos, entonces depende de..., y entonces hay proyectos de 6 pisos sin ascensor con muy poca zona verde, o están estos de 10 pisos con ascensor con todas las de la ley. (...) El diseño urbanístico del sector, el diseño urbanístico de la Ciudadela Colsubsidio, el diseño urbanístico de Sauzalito [Barrio de VIS construido en Ciudad Salitre] ha hecho que todo el sector, la planificación urbana es la cosa mas rentable que hay para una ciudad” (E23. Javier Bonilla, constructor privado, que invirtió en varios proyectos de vivienda de lujo en Ciudad Salitre).

Foto 5.1 - Ciudadela Colsubsidio, ejemplo de planificación urbana



Ciudadela Colsubsidio urbanización residencial citada como ejemplo de planificación urbana. A la izquierda: Google Earth, 2007. A la derecha, A. Salas, 2005.

Este discurso está marcado por una descripción de la ciudad según el estrato del lugar en donde se encuentre localizada la vivienda. La vivienda es percibida como un elemento inscrito dentro de un contexto urbano determinado, y dicho contexto está influenciado por el sistema de estratificación socioeconómica de la ciudad impuesta por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Recuadro 5.2). Dado que la estratificación socioeconómica de la ciudad se establece por las características físicas de la vivienda y de su entorno, la planificación de las características urbanas de la infraestructura de proximidad son importantes dentro de las decisiones de los productores al diseñar un proyecto de vivienda para un grupo familiar con determinados ingresos.

“No voy a hacer una cosa que no voy a poder vender. Entonces la ciudad ha ido abriendo, ante, digamos, la decisión de decir bueno, ustedes construyen y la gente de estrato alto se acostumbrara a vivir al lado del bajo, para que eso suceda va a pasar mucho tiempo” (E31. Luz Estela Camargo, cargo directivo en una entidad del gremio de la construcción).

La segregación residencial es asociada con la estratificación, y un aumento en el estrato es relacionado por los productores de este tipo de discurso a una reducción en la segregación: como si el aumento de estrato significara un aumento en el estatus social de las familias y una reducción en las diferenciaciones sociales:

Este tipo de discurso proviene principalmente de los jefes de empresas privadas, relativamente jóvenes (ente 30 y 40 años).

Las dos siguientes categoría de discurso, pertenecen igualmente a la aproximación física y social, pero en este caso se pone de manifiesto la dimensión social. El vocabulario específico de los subgrupos deja emerger dos categorías: una sobre la diferenciación social de la población y otra sobre la distribución socioespacial según los estratos socioeconómicos.

3. La diferenciación social

Esta categoría de discurso describe las diferenciaciones sociales de la población según los ingresos y los recursos económicos de los habitantes. Sin embargo, las divisiones sociales de la ciudad solo son aprehendidas por la evocación de las poblaciones pobres que están asociadas a

la periferia de la ciudad y a la vivienda de interés social. Las poblaciones de altos ingresos son poco evocadas en esta categoría.

El vocabulario relativo a la localización es particularmente diversificado (*sur, occidente, central, zona, periferia, localización*), pero los discursos no evocan una configuración socioespacial específica con la que se pueda construir un mapa de la distribución socioeconómica de la población en la ciudad a partir del vocabulario.

Como había sido evidenciado por el estudio de Jaramillo (1998) sobre las representaciones en los discursos de los años 1990, el sur de la ciudad no aparece como un área distintiva y homogénea. El sur es constantemente evocado, pero se describen barrios o localidades (y se especifica que se encuentran en esta parte de la ciudad) en los que para algunos entrevistados, se concentra parte de la población pobre. Sin embargo, en este discurso, también se evocan como ejemplo algunos barrios identificados del sur, dentro de los cuales no viven poblaciones pobres; esta idea emerge más claramente en la siguiente categoría de discurso.

Dentro de la evocación de las desigualdades económicas, un ejemplo citado con relativa frecuencia es el obstáculo que representan los altos costos de la tierra y las escasas capacidades económicas de los hogares más pobres para su acceso al suelo. Como consecuencia, la producción de vivienda de interés social se ve confrontada a esta situación: los altos precios del suelo impiden que la producción de vivienda de interés social se haga en cualquier parte de la ciudad. La VIS está específicamente asociada a la *periferia*, al *sur* y al *occidente* de la ciudad, tanto en el pasado como en el presente.

“La ciudad hace unos, que será, unos diez años, las zonas de vivienda de interés social que se dirigía digamos a esta gente de 4 salarios mínimos, que piensa uno que es la población media baja y baja, pobre, estaba ubicada mucho en la periferia” (E31. Luz Estela Camargo, cargo directivo en una entidad del gremio de la construcción).

“Y la vivienda de interés social, pues en los únicos sitios en donde se pueden hacer es en las periferias de la ciudad al occidente de Bogotá, al sur de Bogotá” (E49. Productor privado, ingeniero civil, con siete años de experiencia en el sector perteneciente al gremio de la construcción).

El discurso de esta categoría reconoce la existencia de un proceso segregativo en Bogotá, pero sin describirlo espacialmente, con excepción de las alusiones que relacionan al sur de la ciudad con la pobreza. Más allá de una separación geográfica de la población en la ciudad, en este discurso emerge sobretodo la existencia de una separación social y cultural ligada a las desigualdades en los niveles de ingresos de la población. Según el discurso, el aspecto cultural y los imaginarios sobre la ciudad no permiten que las poblaciones pobres que se encuentran acostumbradas a vivir en un determinado lugar de la ciudad, se sientan bien viviendo en otro sector donde van a encontrar personas de otros niveles de ingreso.

“En un círculo geográfico concéntrico, la gente que hoy vive, por decir un ejemplo, en Santa Isabel, barrio en la 1a sur con carrera 30, que tiene una capacidad económica importante, no esta cómoda viviendo en Salitre, podría ser. No, vive en Santa Isabel” (E51, constructor privado, ingeniero civil, gerente).

“La gente tiene un imaginario sobre la ciudad que esta muy establecido y el cambio de eso tiene que pasar por unas operaciones demasiado grandes que no son capaces de asumir las administraciones locales, a pesar de que hay muchas oportunidades” (E33, Arquitecto, director de proyectos en una empresa privada).

Para los productores de estos discursos, la segregación socioespacial en la ciudad es una condición “natural” que se presenta porque cada tipo de población busca vivir en los lugares en donde viven sus “iguales”.

Los entrevistados característicos de este discurso son arquitectos, de edad entre 46 y 50 años con una experiencia de más de diez años en el sector de la construcción de vivienda.

4. La distribución socioespacial de la población según los estratos socioeconómicos

La configuración socioespacial de la ciudad es descrita en esta categoría de discurso a partir del sistema de estratificación socioeconómica impuesto por la administración distrital para el cobro de las tarifas de los servicios públicos (Recuadro 5.2). Lo que más caracteriza este discurso son las palabras empleadas para describir la configuración socioespacial de la ciudad: principalmente los *estratos* (en el sentido del sistema de estratificación socioeconómica para referirse tanto a las personas como a los lugares) y los *puntos cardinales*.

El discurso es contradictorio si se trata de definir la homogeneidad de Bogotá. El vocabulario está dividido entre un discurso que describe una de ciudad *diferenciada y sectorizada*; y otro que la describe como una ciudad *mezclada y variada*.

“En Bogotá uno podría pensar que el tema está como muy sectorizado en donde están viviendas de diferentes estratos, uno siempre habla norte-sur, entonces yo pensaría que a nivel macro el tema si está sectorizado” (E30. Antonio Guevara, Director de proyectos en una empresa privada).

Pero por otro lado encontramos un discurso que afirma la idea contraria:

“Y si vamos al norte, aquí encuentra uno el estrato 1, al lado del estrato 6, aquí era estrato 3 al lado del estrato 6, Ciudad Salitre, aquí es estrato 1 al lado del estrato 6, Suba, por este lado de la loma es estrato 6” (E23. Javier Bonilla, presidente de una constructora privada desde hace 12 años).

Dentro de una perspectiva latinoamericana, más que reconocer la existencia de la segregación, este discurso considera la ciudad como relativamente sectorizada, siempre con referencia a la estratificación:

“Bogotá es muy marcado, a diferencia de otras ciudades, es marcado al sur, norte, oriente, occidente, y pienso que la concentración está dada, en muchas otras ciudades, por ejemplo en ciudad de Panamá tú circulas y no hay como estratos” (E38. Esteban Buitrago, socio y gerente de un consorcio de construcción).

“En los estratos socioeconómicos hay ciudades que son más integradas, que son más entrelazadas, Bogotá si está más sectorizada: digamos, en Bogotá uno la ve en el plano y sabe que estas zonas son de estrato 3, que estas zonas son de estrato 4, que estas zonas son de estrato 6, si? (...) Indudablemente aparecen los barrios de estratos altos y los barrios de estratos bajos, pero están mucho más entrelazados, es decir, uno logra ver en el tejido urbano mucho más mezclados. Bogotá es de grandes contrastes, y además de ser de grandes contrastes, como cualquier ciudad latinoamericana es más sectorizada” (E32. Hernán Quesada, 53 años de edad, propietario de una empresa privada).

En cuanto a las descripciones de la composición social de los espacios residenciales, ellas reposan sistemáticamente en la estratificación socioeconómica de la ciudad. Para describir si la ciudad está segregada o no, se habla de las zonas en las que se encuentran los diferentes estratos socioeconómicos y si los estratos extremos (el 1 correspondiente a viviendas precarias, y el 6 para viviendas de lujo) están cerca o no.

“En cuanto a la población, conoces tu digamos la distribución a nivel de estratos y de ingresos de la población, en donde en Bogotá, al igual que en el país, el 70% de los hogares se

consideran digamos como estratos 1” (E31. Luz Estela Camargo, cargo directivo en una entidad del gremio de la construcción).

No se encuentra una diferenciación clara entre el “estrato”, definido como una característica física de la estructura residencial de un sector, y el “estrato”, que define la clase social y el nivel de ingresos de individuos que viven en el sector. Cuando se habla de “estratos altos” se describe a las personas que vive en los sectores de estrato 5 ó 6, no se habla de “personas de altos ingresos” o “personas ricas”, para utilizar un término más cotidiano, sino que se habla de “personas de estratos altos”.

A partir de la estratificación, de manera general, los “estratos altos”, es decir la población de altos ingresos, es asimilada al *norte*, así como al *nororient*e. Las clases medias son más bien identificadas al *centro*, y al *occidente* de la ciudad.

*“Como te decía al principio, Bogotá tiene marcado un estrato 6, un estrato de ingresos altos hacia el norte y hacia el orient*e, hacia el *nororient*e digamos, y luego la zona centro esta muy desparramado el nivel 4, el nivel 3” (E32. Hernán Quesada, arquitecto, propietario de una empresa privada).

“Hay estratos altos; como una corona, o sea coge todo lo que es el norte, el occidente, digamos, el centro, todo lo que es digamos de la Caracas hasta la Avenida Ciudad de Cali, esos son como estratos medios” (E17. Camilo Beltrán, arquitecto, director del departamento de planeación y diseño de una empresa privada de gran tamaño).

“Digamos el nivel bajo se encuentra casi siempre hacia los extremos de la ciudad, en la periferia, el nivel alto hacia el norte, y el nivel medio entre el centro y sur” (E7. Juan Restrepo, de profesión administrativa, vinculado a una CCF como asistente de la unidad de vivienda).

Esta categoría de discurso no se limita a una descripción a nivel distrital, también emerge un escaso, pero presente, nivel regional, en el que se identifican algunos municipios del área metropolitana, con un determinado tipo de población: Soacha se relaciona con los “estratos bajos” y Chía, Cota y La Calera con los “estratos altos”.

“O sea hasta la 140, entre la Circunvalar y la Caracas es estratos altos, y otros poquitos por Suba, y lo que se conoce el sector de San Simón, o sea por allá con los límites de Chía, o sea el norte, hay estratos altos” (E17. Camilo Beltrán, arquitecto, cargo directivo).

“En el área de Cota, en el área de La Calera y no más, y ya pues digamos la gente dice, o sea pensar si se hace algo hacia Fontibón, Engativá, Usme, Soacha, el resto del rededor de Bogotá es de estratos bajos” (E33. Santiago Eslava, Arquitecto, director de proyectos en una empresa privada).

Los “estratos bajos” son asociados a las *urbanizaciones piratas* y a las *invasiones*, las cuales a su vez son asimiladas a la *periferia*, al municipio de *Soacha*, y a las localidades de *Usme* y *Suba*.

Sin embargo, un caso particular es el barrio *Santa Isabel*, el cual es sistemáticamente evocado como una barrio ubicado en el sur, en el que habitan personas de altos ingresos: es el ejemplo utilizado para contradecir la imagen tradicional de la segregación en Bogotá con el norte mayoritariamente de ricos y el sur de pobres. Situado en el pericentro sur de Bogotá, *Santa Isabel* es un barrio de estrato tres (medio-bajo), con casas grandes (Foto 5.2), bien equipado a nivel de transporte e infraestructura. En el discurso de los productores de vivienda, este barrio del *sur* está asociado a las personas “*con plata*” o a las “*personas de ingresos altos*”. Podemos remarcar dentro del discurso que para evocar a los ricos que habitan en el sur de Bogotá, los entrevistados movilizan un vocabulario relativo a los *ingresos*, mientras que los ricos que habitan en el norte de la ciudad son únicamente evocados por el término “*estratos altos*”.

Actualmente, es frecuente encontrar viviendas en este barrio que han sido subdivididas por sus propietarios para ser vendidas o arrendadas y así obtener un ingreso adicional para la familia.

Foto 5.2 - Barrio Santa Isabel



Viviendas del Barrio Santa Isabel de gran tamaño que en algunos casos han sido subdivididas por sus propietarios. A. Salas, 2005.

Estos discursos recuerdan la existencia de algunos casos de vivienda de interés social al norte, y de los hogares con ingresos importantes viviendo en barrios al “sur” como *Santa Isabel*, *Ciudad Montes* (Foto 5.3) y *Veraguas*; incluso es citado el barrio *Ciudad Salitre*, el cual espacialmente se encuentra más bien en el pericentro occidental de la ciudad.

“Es más una diferencia cultural. si usted se guía por ingresos, los ingresos de esa gente pueden ser muchísimos más altos que los del resto de Bogotá. Entonces miremos en el plano, al sur de la avenida de las Américas estos barrios de Santa Isabel, Veraguas, Ciudad Montes, es gente con mucha plata, usted sabe el tamaño de las viviendas de ellos? (...) Entonces el cuento de que Bogotá el norte es de los ricos y el sur es de los pobres, eso es pero cuento, yo no creo en eso, nosotros no creemos en eso, y si creyéramos en eso nunca hubiéramos realizado proyectos de estrato 6 en Ciudad Salitre” (E23. Javier Bonilla, constructor privado, que invirtió en varios proyectos de vivienda de lujo en Ciudad Salitre).

Esta última cita, corresponde al discurso de un productor de vivienda que nos explicó que no creía en la configuración de la ciudad en la que los ricos están solo en el norte, pues en su empresa han construido proyectos de lujo en Ciudad Salitre, y los han vendido todos sin problema, aun cuando no se trata de un barrio del norte de la ciudad.

Los entrevistados que utilizaron este tipo de discurso son jefes de empresa o empleados entre 50 y 55 años, con un nivel alto de educación (más de 4 años de estudios superiores), ejerciendo profesiones administrativas o arquitectos, y trabajando dentro de empresas de larga trayectoria en el mercado, con más de veinte años de existencia.

Foto 5.3 - Barrio Ciudad Montes



Las viviendas de gran tamaño características del barrio Ciudad Montes. Al igual que en Santa Isabel la subdivisión de vivienda es frecuente en este barrio (derecha). A. Salas, 2005.

Las categorías de discurso precedentes, conciernen más bien las características físicas y sociales de la ciudad y su población; ahora vamos a pasar a una categoría en la que el discurso es más simbólico, a partir de una conceptualización de la segregación.

5. Conceptualización de la segregación

Esta categoría del discurso, más conceptual, se distingue sensiblemente de las precedentes, pues aborda el tema de la segregación residencial como una problemática de confrontación entre lo público y lo privado. La conceptualización de la segregación está construida alrededor de la oposición entre el espacio público y el espacio privado. Se trata de un discurso crítico sobre la diferenciación impuesta por la posibilidad (o la imposibilidad) de acceder a ciertos espacios por los diferentes grupos de la población

Los espacios privados, como los *clubes privados* o el *carro* particular, son considerados como factores que acentúan el proceso segregativo, en la medida en la que a ellos tienen mayor facilidad de acceso los grupos de población de altos ingresos.

“Aquí como solo puede tener carro el 5%, el otro 95% estamos segregados porque no llegamos sino a tener un andén compartido”. (E51. Aníbal Romero, constructor privado, con experiencia también en un cargo directivo en el sector público).

La segregación disminuye en la medida en que la ciudad pueda ofrecer mayores espacios públicos a la población, pues pueden encontrarse en un mismo lugar los grupos poblacionales de todos los ingresos, sin ninguna distinción. Es un discurso que relaciona la segregación con el problema de accesibilidad a los recursos urbanos:

“Pues es que mire, el parque Simón Bolívar, no hay nada menos segregante que el parque Simón Bolívar, yo soy corredor de maratones, a las cinco de la mañana se encuentra uno ahí a todo el mundo y nos lo gozamos idéntico, ahí no somos segregados (...) Espacios públicos, andenes, transporte, el transporte es igual de digno, yo creo que va mejor hoy un tipo en Transmilenio que uno en su carro, va mejor, va más rápido y llega mejor, le vale menos, es

mucho mas eficiente, mucho mas tranquilo". (E51. Aníbal Romero, constructor privado, con experiencia también en un cargo directivo en el sector público).

Se evoca el espacio público como un elemento "anti-segregacionista": en la medida en que existan más espacios públicos en la ciudad, aumenta la probabilidad de que personas de diferentes condiciones socioeconómicas, demográficas, culturales, o raciales se encuentren. Se trata de espacios que pueden ser compartidos por todos. En una ciudad que ofrece pocas alternativas de recreación y esparcimiento de carácter público a sus ciudadanos.

Según esta categoría de discurso, a nivel institucional, la intervención del sector público es el mecanismo capaz de regular la segregación. El sector público puede actuar a través de la asignación de subsidios y de la urbanización de suelos para la construcción de vivienda de interés social, pero también por la oferta de equipamientos urbanos de proximidad (escuelas, parques, hospitales). Por su parte, la intervención de los actores privados en la ciudad está percibida como una acción guiada exclusivamente por los beneficios económicos

Este discurso lo encontramos principalmente en ejecutivos con un nivel de educación superior, de menos de 30 años y entre 45 y 45 años. Vale la pena aclarar que esta categoría está particularmente influenciada por el discurso de un productor privado que abordó la segregación desde un punto de vista diferente, su discurso fue largo en comparación con los otros lo que hizo que tuviera un peso significativo en los resultados del análisis.

Al tratar el tema de la segregación residencial, los productores formales de vivienda no hablan sino de la segregación en grandes zonas (a nivel macro). Expresiones que evoquen el proceso segregativo a escalas espaciales de menor tamaño no parecen ocupar un lugar importante dentro de su imaginario sobre esta cuestión. Esto está en contradicción con lo que muestran los índices de segregación del capítulo 4 que ponen en evidencia la existencia de una segregación a fina escala entre 1973 y 1993 sobretodo para los grupos sociales extremos (los más pobres y los más ricos). Este desfase en el tiempo, con imágenes que permanecen mientras nuevas realidades han aparecido, indica la existencia de una "inercia" de las representaciones.

Igualmente, en estos discursos sobre la configuración social, la caracterización de la población en términos socio-profesionales está ausente. La descripción socioeconómica de la población se hace casi que de forma exclusiva en términos de "estratos". Las categorías socio-económicas han sido borradas de las representaciones para ser reemplazadas por los estratos socioeconómicos asignados a las viviendas.

En la entrevistas, así como ocurrió en los textos analizados en el capítulo 3, encontramos de nuevo que de los discursos no emergen elementos referentes a la existencia misma de la segregación y a su intensidad en la ciudad. Esta ausencia en las representaciones es el reflejo de una "interiorización" del fenómeno; la segregación en Bogotá se ha convertido en algo banal para los agentes que la construyen. Igualmente, a partir de los discursos de las entrevistas, no es posible establecer una configuración socioespacial de la ciudad determinada, aun cuando los datos censales mostraron que a nivel macro efectivamente la ciudad se encuentra separada en dos grandes bloques que oponen a los grupos en los extremos de la jerarquía social. Es como si los productores de vivienda quisieran negar la existencia de esta configuración que sin embargo existe desde hace tiempo en las imágenes de la ciudad (Jaramillo, 1998).

2. La segregación y el sistema de estratificación socioeconómica

En esta sección queremos detenernos en una política específica de las ciudades colombianas, que a nuestro modo de ver ha jugado un papel significativo en la segregación residencial: el sistema de estratificación socioeconómica (Recuadro 5.2), el cual fue evocado con frecuencia por los entrevistados como ya lo hemos mencionado en la sección precedente.

El sistema de estratificación socioeconómica en Bogotá genera una distribución del suelo residencial según seis estratos que van desde el más bajo para las zonas más precarias, hasta el más alto que corresponde a las zonas de viviendas suntuosas.

En primer lugar, presentaremos la distribución de estos estratos en la ciudad y evaluaremos su concordancia con los resultados encontrados en la distribución de los hogares según los cuartiles de la condición social. Posteriormente, presentaremos las consecuencias, que a nuestro modo de ver, ha traído este sistema en el proceso segregativo en la ciudad.

Recuadro 5.2 - El sistema de estratificación socioespacial en Bogotá

En Colombia no existe un sistema eficaz que determine correctamente el nivel de ingresos de los hogares. En consecuencia, tampoco se ha logrado tener un sistema de redistribución de los impuestos que ayuden a financiar los servicios públicos domiciliarios de los hogares de menores ingresos. Es por esto que surgió la idea de “estratificar” a los hogares según la estructura física de la vivienda y el entorno en que habitan para determinar una jerarquía económica. De esta forma, las tarifas de los servicios públicos se aplican de forma diferenciada en función de las “capacidades económicas” de los hogares: los hogares con “ingresos” más altos pagan mayores tarifas que subsidian a los hogares con los menores “ingresos”, que pagarán tarifas más bajas.

En 1983 con los decretos n° 979 y 1140 de la Alcaldía de Bogotá se adoptó un sistema de “utilización y calidad del espacio construido de Bogotá” definido por los estudios del DAPD, el cual sería empleado “como la base para la clasificación de la estructura física de la ciudad, de la calidad y categoría de la construcción y de estas últimas como fundamento para la clasificación del nivel socio-económico de los ocupantes de los predios” (Decreto 1140 de 1983, art.1). De esta manera, las Empresas Distritales de Servicios Públicos, podrían utilizar esta clasificación para determinar su estructura tarifaria. Así nace el sistema de estratificación social de Bogotá. Según el Departamento Nacional de Planeación (DNP) “la estratificación socioeconómica es una herramienta que permite en una localidad, municipio o Distrito, clasificar la población en distintos estratos, o grupos de personas que tienen características sociales y económicas similares” (www.bogota.gov.co).

En 1991 se formaliza el sistema; con los Decretos Nacionales 969 y 970 se establece que el DNP debe encargarse de diseñar las metodologías correspondientes para la elaboración y adopción de la estratificación socioeconómica de todos los municipios del país.

Esta metodología, utiliza como variables indicadoras de los estratos socio-económicos las características físicas externas de los inmuebles residenciales y de su entorno inmediato, y su contexto urbanístico. El contexto urbanístico de las viviendas se califica a través de la zonificación de cada manzana en una de veinte zonas, agrupadas en once categorías que caracterizan el hábitat según: uso del suelo, planeación del asentamiento, materiales de construcción, densidad inmobiliaria, estado de culminación del desarrollo, entorno inmediato de la vivienda, calidad del espacio público, grado de deterioro de la edificación y paisaje urbano.

Las características externas de la vivienda y su entorno inmediato se determinan por observación directa, según ocho variables:

Variable	Clasificación
1. Presencia de vivienda	Si / no.
2. Vías de acceso	Sendero / peatonal / vehicular en tierra / vehicular en recebo / vehicular

	en cemento.
3. Tamaño del frente	Hasta 7 m / entre 7 y 9 m / entre 9 y 12 m y más de 12 m.
4. Andén	Sin / con andén sin zona verde / con andén con zona verde.
5. Antejardín	Sin / pequeño / mediano / grande.
6. Garajes	Sin / con garaje cubierto usado para otros fines / con parqueadero / con garaje adicionado a la vivienda / con garaje sencillo que hace parte del diseño original de la vivienda / con garajes dobles o en sótano.
7. Material de las fachadas	En desechos / sin cubrir / en revoque sin pintura / en revoque con pintura / con enchapes.
8. Material de los techos	Desechos / placa de entrepiso / terraza / lujosa.

A partir de estas variables, los municipios y Distritos determinan los estratos, que pueden ir de entre uno (1) y seis (6) estratos, dependiendo de la heterogeneidad económica y social de sus viviendas. En Bogotá existen seis y además de la facturación de los servicios públicos domiciliarios, el sistema es utilizado para focalizar programas sociales, y para fijar los montos del impuesto predial, de la contribución por valorización y de las curadurías urbanas.

Con la adopción del régimen de servicios públicos domiciliarios (Ley 142 de 1994) se especifican las reglas que rigen la estratificación y los recursos a los que tienen derecho los usuarios para solicitar una revisión del estrato asignado a su vivienda. Por ejemplo, en Bogotá los estratos son definidos para la manzana, pero cuando en una manzana se encuentran viviendas con características disímiles del conglomerado (viviendas atípicas), se puede hacer un tratamiento individual.

Los seis estratos de Bogotá y las tarifas de servicios públicos domiciliarios de cada uno se determinan así:

Estrato	Nivel económico correspondiente	Tipo de tarifa aplicada para el pago de los servicios públicos domiciliarios
Estrato 1 →	Bajo-bajo	Tarifas subsidiadas
Estrato 2 →	Bajo	
Estrato 3 →	Medio-bajo	Tarifas sin subsidio y sin aumento
Estrato 4 →	Medio	
Estrato 5 →	Medio-alto	Tarifas aumentadas para subsidiar a los dos primeros estratos
Estrato 6 →	Alto	

De conformidad con la Ley 505 de 1999 se debe realizar una actualización de la estratificación cada cinco años, el DAPD ha realizado durante las vigencias 1999 a 2007 las siguientes actualizaciones:

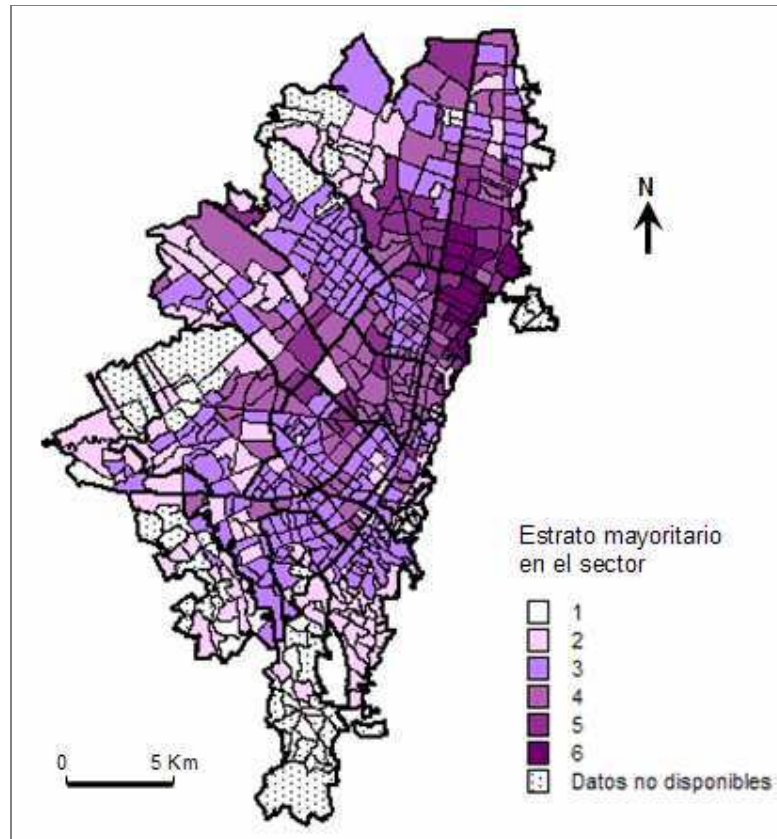
- 1999: Primera actualización mediante el Decreto 737 de 1999. El universo de manzanas estratificadas fue de 41 474 de las cuales 5 165 manzanas no correspondían al uso residencial (comercial o industrial).
- 2002: Segunda actualización mediante Decreto 289 de julio de 2002. Se estratificaron 41 755 manzanas de las cuales 4 999 corresponden a manzanas con diferente uso al residencial.
- 2004: Tercera actualización con Decreto 200 de junio de 2004. Las manzanas estratificadas ascendieron a 44 534 encontrándose 6 469 que no corresponden al uso residencial.
- 2007: Cuarta actualización bajo el Decreto 176 de 2007.

2.1. Una distribución de los estratos socioeconómicos similar a la distribución del índice de condición social

En el mapa de la Figura 5.2, que muestra los estratos (según el sistema de estratificación de Bogotá del DAPD) mayoritarios en cada sector censal en 1990, indica que las zonas clasificadas dentro del estrato 6, es decir el estrato que paga los servicios más costosos, son minoritarias y se encuentran concentradas en el nororiente de la ciudad, en los límites entre las localidades de Chapinero y Usaquén, y en una parte del noroeste en la localidad de Suba; en esta última se

observan un par de sectores de estrato 6 aislados en el extremo norte de la ciudad. Los sectores de estrato 5 también se encuentran exclusivamente concentrados en el norte, con prioridad hacia el oriente, encontramos algunas excepciones aisladas en las localidades de Barrios Unidos, Teusaquillo, Puente Aranda, Fontibón, y al extremo oeste de Engativá.

Figura 5.2 - Estratificación socioeconómica de Bogotá D.C. en 1990



Base cartográfica: Dureau & Pissot, 1996
Fuente: DAPD

Realización: A. Salas, 2008

Los estratos correspondientes a las condiciones más precarias, 1 y 2, se encuentran hacia las periferias. El estrato 2 se distribuye por la periferia occidental, sur y sur-oriental, remontando al pie de los cerros orientales hasta el centro histórico de la ciudad. Hay muy pocos sectores que tengan mayoritariamente el estrato 1, el equivalente a las viviendas más pobres. Se encuentran repartidos principalmente en la periferia sur, en las localidades de San Cristóbal (con un sector al norte y un sector al sur), Usme, y Ciudad Bolívar; al oriente del centro histórico hay cuatro sectores en la localidad de Santa Fe; con algunas excepciones en la periferia nororiental con un par de sectores aislados al norte de la localidad de Usaquén, en el occidente (Bosa y Kennedy); y de manera excepcional, solo encontramos un sector mayoritario de estrato 1 que no se encuentra en la periferia, sino en una línea fronteriza entre las localidades de Suba y Usaquén.

Según la representación cartográfica del sistema de estratificación, podríamos hablar de una distribución caracterizada por una concentración de los estratos más precarios en la extrema periferia sur en el caso del estrato 1 y también en las periferias, hacia el sur-oriental, a partir del centro histórico, en el sur, el sur-occidente, y noroeste para el estrato 2. Son muy escasos los casos que se encuentran en el nororiental, con excepción de un grupo de sectores con mayoría de estrato 1 y 2 en los cerros orientales de la localidad de Usaquén y de estrato 2 en Chapinero. Los

sectores con mayoría de estratos medios son los más abundantes, en especial el estrato 3, este se encuentra distribuido por toda la ciudad con excepción de una franja que va de oriente a occidente, ocupada por terrenos no residenciales, y por sectores de estrato 4, unos pocos de 5. El estrato 4 se encuentra principalmente en una franja central que atraviesa en dos la ciudad entre el oriente y el occidente; así mismo se ubican en un bloque de sectores de las localidades de Usaquén y Suba, como los estratos más altos; este estrato es igualmente sub-representado en el sur de la ciudad, solo encontramos un par de sectores en la localidad de Tunjuelito.

Los mapas de la estratificación socioeconómica de Bogotá reflejan las mismas tendencias encontradas en la cartografía de la distribución de los cuartiles de condición social por sectores en 1993 (Capítulo 4). Hay una separación entre los hogares más ricos y más pobres, estos últimos se encuentran con prioridad en las periferias, y encontramos una gran masa de hogares representantes de las clases medias repartidos por toda la ciudad.

Esta representación cartográfica de la estratificación correspondiente al año 1990 y por sectores censales, era necesaria para compararla con los resultados obtenidos con el censo de 1993. Pero el sistema de estratificación socioeconómica se realiza por manzanas y se ha actualizado en cuatro ocasiones; el mapa por sectores no refleja la coexistencia de manzanas de diferentes estratos al interior de un mismo sector, además las entrevistas corresponden a las representaciones de una época más reciente; es necesario comparar los discursos con un estratificación más reciente. La Figura 5.3 muestra la estratificación existente en el año 2002, más apropiada para compararla con los discursos de las entrevistas.

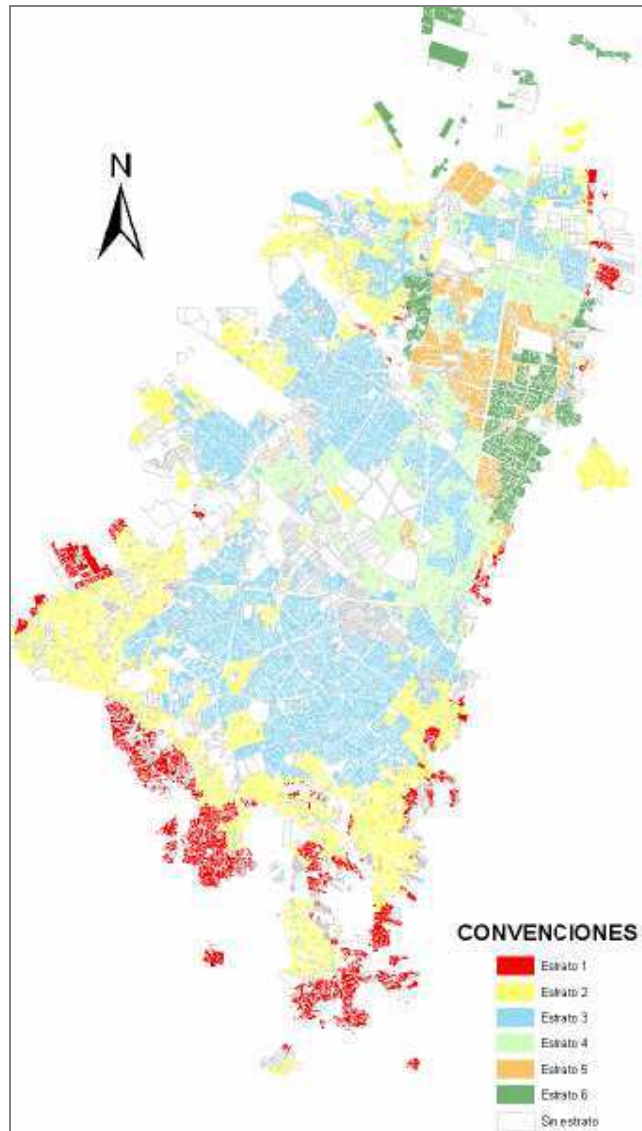
En general la distribución de los estratos entre 1990 y 2002 no sufre grandes cambios, la configuración espacial de la estratificación continúa siendo la misma. El estrato 3 es aun mayoritario seguido por el 2; según las cifras del porcentaje de cada estrato para el año 2001, el estrato 3 continúa siendo el más abundante ocupando un 42% del total de la población del Distrito (Cuadro 5.1). Los estratos 5 y 6 se encuentran exclusivamente en manzanas del norte de la ciudad, solo un pequeño grupo aislado de estrato 5 se encuentra en el pericentro, en la localidad de Teusaquillo. El estrato 1 se caracteriza por estar solo en las manzanas de las periferias; este estrato refleja la localización de las urbanizaciones ilegales no consolidadas, pues son las que cuentan con viviendas en materiales más precarios. El estrato 4 continúa siendo mayoritario en una franja de manzanas que atraviesa la ciudad de oeste a occidente, en la parte sur de la localidad de Chapinero, en un bloque al norte de Usaquén, y en repartidos entre las localidades de Teusaquillo y Barrios Unidos.

Cuadro 5.1 - Estimación de la distribución de la población, viviendas y hogares según estrato socioeconómico en Bogotá D.C. en 2001

Estrato	Población	%	% Acumulado	Viviendas	%	Hogares	%
No Residencial	43 179	1,04	1,0	14 310	1,22	20 404	1,18
1	830 732	6,86	7,9	83 625	7,14	103 317	5,96
2	2 325 321	36,62	44,5	385 277	32,90	710 625	41,03
3	2 707 115	42,95	87,4	471 077	40,23	663 222	38,29
4	505 773	7,36	94,7	129 827	11,09	141 054	8,14
5	156 813	3,03	97,8	44 218	3,78	51 431	2,97
6	182 074	2,13	100,0	42 643	3,64	42 065	2,43
Total	6 751 007	100		1 170 977	100	1 732 118	100

Fuente: DAPD. Gerencia de Estratificación y Monitoreo - Subdirección de Desarrollo Humano y Progreso Social.

Figura 5.3 – Estratificación socioeconómica de Bogotá D.C. 2002



Extraído de: Decreto 289 del 2 de julio de 2002.

Como acabamos de evocar, sólo hacia el nor-occidente, en la localidad de Suba y hacia el nor-occidente en Chapinero y Usaquén, algunas manzanas del estrato 2 se encuentran colindando con sectores de estrato 6; estas tres son las únicas localidades en las que se presentan algunas muestras de coexistencia entre viviendas pertenecientes a estratos extremos (1 y 2 con 6), y son las localidades que cuentan con más variedad y mezcla de estratos, precisamente por que son las únicas que cuentan con manzanas de estrato 5 y 6, los más escasos en toda la ciudad.

Estos casos de mezcla social de la localidad de Suba fueron evocados con frecuencia en las entrevistas de los productores privados, como ejemplos de la inexistencia de la segregación socio-espacial en la ciudad, pues hogares ricos y pobres que habitan en el estrato 6 y 1 respectivamente, viven próximos los unos de los otros. En la Foto 5.4 vemos que efectivamente en esta localidad se ha construido una amplia gama de viviendas, desde viviendas de origen ilegal hasta vivienda de lujo principalmente en los Cerros de Suba y hacia el nor-occidente, colindando con zonas rurales de calidad ambiental. En el mapa queda claro que las mezclas de los estratos extremos son casos aislados como para poder refutar con ellos que el fenómeno

segregativo si existe en Bogotá, y como mostraron los índices, estos comportamientos más que reducir la segregación, lo que hacen es cambiar su escala, corroborando que en Suba es importante el nivel de segregación a escala micro.

Foto 5.4 - Contrastes en los tipos de vivienda de la localidad de Suba



Localidad de Suba

Arriba: Conjuntos cerrados de apartamentos para clases medias junto a antiguas viviendas de autoconstrucción.

Izquierda superior: Conjunto residencial Tibabuyes, proyecto de VIS con participación de mano de obra de los compradores, con prioridad a madres cabezas de familia.



Izquierda inferior: Barrio de urbanización pirata ubicado detrás del conjunto residencial Tibabuyes y frente a un humedal considerado de reserva natural.

Abajo: Apartamentos construidos en los cerros de Suba con vista a la ciudad para familias de altos ingresos.

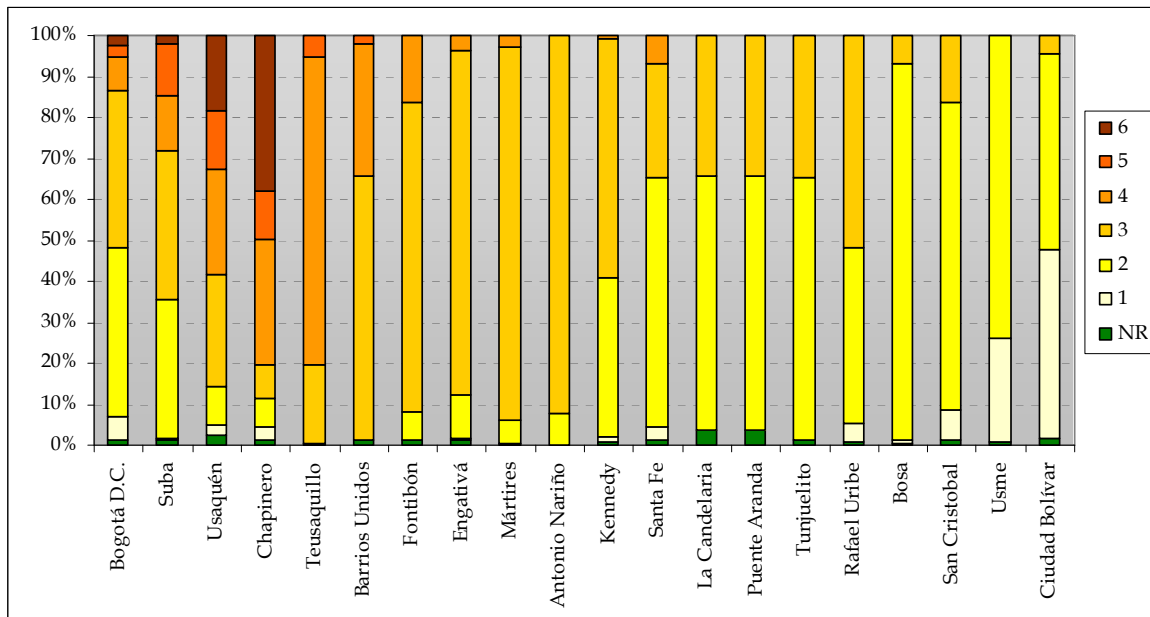
A. Salas, 2004 y 2005.



Como lo muestra el Cuadro 5.1, en el año 2001, apenas 5% de la población vive en los estratos 5 y 6, los espacios considerados como mejor dotados; 182 000 personas que viven en el estrato 6 ocupan 42 000 viviendas, mientras que 830 000 personas viviendo en el estrato 1, más de cuatro veces el número de personas en el estrato 6, ocupan apenas el doble del número de viviendas, confirmando así el fenómeno de vivienda compartida que predomina en los estratos populares.

La ausencia total del estrato 6 en el sur de la ciudad ratifica que los hogares de mayores recursos se concentran en lugares específicos de la ciudad. Aunque discrepamos de la idea que existe relación única, exclusiva y directa entre el nivel de ingresos de las familias y el estrato socioeconómico de la vivienda, por lo menos vemos que los sectores mejor dotados socialmente se encuentran concentrados exclusivamente en las localidades del norte de la ciudad (Chapinero, Usaquén y Suba) (Figura 5.4), en donde ya vimos que también se encuentran concentrados los hogares del segmento superior en la jerarquía social.

Figura 5.4 - Estimación del porcentaje de hogares por localidades urbanas según estrato socioeconómico en Bogotá D.C. 2001



Fuente: DAPD - Subdirección de Desarrollo Social. Proyecciones de Población. Estratificación socioeconómica. *NR: No residencial.

En el año 2001 se destaca también el comportamiento de algunas localidades en las que se evidencia que no existe gran diversidad en los estratos socioeconómicos del DAPD. Los casos más remarcables son la localidad de Bosa (Foto 5.5) que es la que tiene una mayoría de manzanas de estrato dos, menos del 10% de estrato tres y a penas menos de un 1% de estrato uno, los otros estratos están ausentes; las localidades de Los Mártires y Antonio Nariño tienen por su parte, una gran mayoría de manzanas estrato tres y un leve porcentaje del estrato dos, y la primera tiene también menos de un 5% de estrato tres. Aquí es más claro que la localidad de Suba es la que tiene mayor mezcla residencial; de hecho, es la que más se parece a la ciudad entera en la distribución porcentual de los estratos.

Foto 5.5 - Localidad de Bosa



Localidad de Bosa, a la izquierda: barrio San Pablo de urbanización informal en cercanías al municipio de Soacha. A la derecha: Conjunto residencial de vivienda de interés social que termina de construirse en medio de barrios de origen informal. A. Salas, 2004.

Vemos que a medida que la ciudad crece espacialmente entre 1990 y 2002, lo hace expandiendo principalmente sus periferias pobres, los nuevos terrenos son ocupados por viviendas precarias principalmente en el sur. Mientras que en el occidente hay nuevas construcciones de estratos 2 y 3; al norte encontramos más manzanas nuevas de estratos 3, 4 y 5; en el extremo norte surgen urbanizaciones aisladas con viviendas de lujo del estrato 6.

2.2. La segregación residencial y el sistema de estratificación socioeconómica en Bogotá: un círculo vicioso

Del discurso de las entrevistas con los productores de vivienda pudimos concluir que la estratificación socio-económica está completamente integrada en las representaciones de los productores de vivienda de Bogotá. En sus prácticas como actores económicos también la estratificación constituye un elemento primordial en la toma de decisiones de la producción de vivienda. Vimos que ellos producen teniendo en cuenta tres aspectos determinantes que se encuentran entrelazados: el estrato socio-económico en el que van a construir, el tipo de vivienda que van a producir y el tipo de familias que serán sus futuros compradores. Según sus discursos, estos tres elementos deben ser concordantes entre sí, pues por ejemplo, un productor no va a construir una vivienda de lujo en un sector de estrato 1 ó 2, o una vivienda de interés social no podrá ubicarse en un estrato 6 porque los precios del suelo no lo permiten y porque, una familia con escasos recursos no tendrá la capacidad económica para pagar mensualmente los precios de los servicios públicos en una vivienda de estrato 6.

La integración de la estratificación socioeconómica en sus representaciones es tan marcada, que a través del discurso de las entrevistas vimos que los productores de vivienda hablan en términos de estratos cuando quieren referirse a la población. Dentro de sus discursos se hace una fusión entre lo “espacial” y lo “social”: no hay un límite claro entre el estrato como una calificación al espacio, y el estrato como una calificación asignada a las personas según el sitio de la ciudad en el que viven. La jerarquía social, que hace parte del orden social de las personas, está confundida, dentro de su imaginario, con la estratificación socio-económica, que hace parte del orden espacial.

La estratificación también juega un rol importante en las decisiones residenciales de los hogares. Para una familia, vivir en un sector perteneciente a un estrato determinado significa no

solamente tener un status específico, sino tener un monto de gastos más o menos importante para el pago del impuesto predial y de los servicios públicos. El “efecto vecindario” es también importante en la determinación del estrato en el que una familia va a vivir, pues la estratificación ha llevado a que grupos de jerarquía social equivalente vivan juntos. Según las conclusiones de un estudio de la Universidad Javeriana sobre la estratificación y la movilidad en Bogotá, el sistema creó una clasificación social que terminó por dividir a los habitantes, no solo espacialmente, sino también en la forma como se relacionan, teniendo a los estratos como referencia de las personas con quienes se mezclan y los lugares que frecuentan (Uribe & Pardo, 2006a).

Como afirmamos en el capítulo precedente, en Bogotá, algunos espacios de la ciudad son considerados como “reservados” para determinado tipo de habitantes. Esta representación es reforzada por el sistema de estratificación socio-económica. Los sectores de estratos 5 y 6 son de facto reservados a las poblaciones más ricas. Al contrario, los sectores de estrato 1 tienen una imagen negativa, asociada a la periferia mal deservida y a la producción ilegal de vivienda. Solo los sectores de estratos 3 y 4, es decir, los que son asociados a las clases medias, aparecen como los espacios que residencialmente pueden facilitar la cohabitación de las diferentes categorías sociales.

Frente a estas circunstancias, a nuestro modo de ver, el sistema de estratificación socio-espacial de la ciudad contribuye con el fenómeno de la segregación, en la medida en que se basa en las características físicas de la vivienda y del entorno para determinar si las familias están en capacidad de subsidiar, o de ser subsidiadas en el pago de los servicios públicos; de esta forma, se genera una zonificación que establece usos socialmente preestablecidos del suelo residencial. Estos resultados son ratificados por el estudio de la Universidad Javeriana que considera que “la política de estratificación ha contribuido a la segregación espacial de la población por medio de núcleos de viviendas con características similares que impiden que residentes con niveles de ingreso muy diferente compartan un núcleo común” (Uribe & Pardo, 2006:202). Según los mismos autores, la política de estratificación incidiría también de manera negativa en la movilidad social de los bogotanos, entre otras razones, porque cada individuo construye una identidad en función del estrato al que pertenece.

Si bien el sistema de estratificación, tiene a la base intenciones de distribución igualitaristas, pues está diseñado para subsidiar a los hogares más pobres de forma tal que estos paguen un costo mínimo de servicios públicos, se convierte en un sistema que paradójicamente puede estar contribuyendo a una distribución espacial de la población polarizada.

Adicionalmente, la estratificación no es necesariamente un reflejo de los ingresos, ni de la condición socio-económica de las familias, “el indicador de estrato lo que hace es agrupar las personas alrededor de supuestos niveles de ingresos contruidos a partir de las características físicas de sus viviendas” (Martínez, 2005:81). En general, sabemos que existe una relación directamente proporcional entre el nivel de ingresos y las características físicas de la vivienda, en los estratos extremos 1 y 6, existe una alta probabilidad de encontrar una relación directa entre la vivienda y el nivel socioeconómico del hogar, pues un hogar con menos de un salario mínimo no podría asumir los precios de los servicios públicos ni gastos anexos que implica vivir en el estrato 6, por ejemplo. Sin embargo, en los estratos intermedios (principalmente 2, 3 y 4) esta relación es menos evidente.

En un estudio realizado para analizar la pertinencia de la metodología de estratificación para definir el nivel de ingresos (Martínez, 2005), la autora concluyó que de manera general el estrato aumenta a medida que aumenta el ingreso, y disminuye cuando caen los ingresos. Pero, en los niveles más bajos no hay correspondencia entre el estrato y el ingreso: comparando con indicadores de pobreza, hay familias que viven en vivienda clasificadas en estrato 2, aun cuando sus ingresos son tan bajos que corresponderían más al estrato inferior de la jerarquía;

aunque sus viviendas son de mejor calidad que las de estrato 1, por sus ingresos deberían pagar las tarifas de servicios como en el estrato 1. Además concluye que “la estratificación no mide estrictamente pobreza” (Martínez, 2005:86).

La metodología para aplicar la estratificación urbana es cuestionable, pues se aplica con base en la estructura y las características físicas de la vivienda y de su entorno, sin tener en cuenta ninguna variable concerniente a la condición social de los hogares que las habitan. Además, el criterio del contexto urbano, hace que muchas de las manzanas sean catalogadas en un estrato no bajo la metodología del DNP, sino por el criterio de vecindad.

3. La producción de vivienda

La segregación incluye múltiples causas, provenientes del campo del desarrollo urbano, que afectan la dinámica de localización de todos los grupos sociales (Machado (2001), citado por Arriagada & Rodríguez (2003)). En esta sección queremos resaltar algunas de las actuaciones que en el mercado de vivienda han facilitado o modificado el fenómeno segregativo en Bogotá.

Ya hemos visto (capítulo 1) que la vivienda, como bien producido para ser vendido realizando un beneficio económico obedece a las leyes del mercado, y sus características (calidad, cantidad, forma, etc.) están determinadas tanto por las circunstancias de la producción, como por las condiciones socioeconómicas de los demandantes. En Bogotá, encontramos una combinación de factores que definen las formas particulares y diversas de producción de la vivienda, ligando en forma estrecha los precios del suelo, los patrones del diseño urbanístico y arquitectónico, las normas sociales de prestigio asignadas al espacio, las tendencias segregacionistas y especulativas de grupos dominantes, las leyes que apoyan, ratifican o sustentan las formas de producción, el aparato estatal de control y, desde luego, la localización espacial de los grupos que conforman la población urbana que se caracteriza por su heterogeneidad. Se genera así un reparto social particular del suelo urbano (Mosquera & Aprile-Gnisset, 1984).

3.1. Qué vivienda se produce y donde?

Desafortunadamente no contamos con información detallada sobre las características cuantitativas y cualitativas de la vivienda producida por zonas en Bogotá que permitan saber el tipo de vivienda construida en un momento dado en un sector determinado. En la producción ilegal, solo contamos con datos entre 1985 y 1995; en los precios de suelo por localidad tenemos el promedio y la evolución entre 1960 y 1997; y en vivienda formal, tenemos que limitarnos a las proporciones de metros cuadrados en relación con el número de unidades de vivienda iniciadas en promedio cada mes entre septiembre de 1987 y septiembre de 2004 en Bogotá D.C., mientras que de los municipios de la periferia, solo contamos con información para seis de ellos en septiembre de 1999.

Según las cifras sobre la producción ilegal de vivienda, son las localidades de la periferia las que tienen mayores proporciones de este tipo de asentamientos entre 1985 y 1995, principalmente aquellas ubicadas al sur y al oeste de la ciudad (Cuadro 5.2).

Estos datos no son sorprendentes teniendo en cuenta los resultados encontrados sobre la distribución de la población, sumado a esto el factor la escasez de suelo al interior de la ciudad, y sus limitantes físicas a la expansión, que generan un aumento diferencial del precio de suelo en la ciudad. Volviendo a la Figura 3.5, los precios impuestos por las leyes de mercado del suelo

muestran entre 1960 y 1996 una tendencia que comienza con valores altos en el centro histórico, alcanzando los mayores promedios en la localidad de Santa Fe, seguida por Chapinero, para comenzar a descender a medida que se aleja del centro hacia el norte. Recorriendo la ciudad del centro histórico hacia el sur, los precios son los más bajos, y disminuyen aun más en las localidades periféricas del sur y al suroeste. Las localidades con valores promedio por metro cuadrado más altos son en orden descendente Santa Fe, Chapinero y Teusaquillo.

Cuadro 5.2 - Áreas desarrolladas ilegalmente en Bogotá D.C. por localidades, 1986-1995

Localidad	Ha.	%
Usme	398	20,91
Kennedy	326	17,13
Bosa	313	16,45
Ciudad Bolívar	271	14,24
Suba	205	10,77
Engativá	162	8,51
Rafael Uribe	102	5,36
Otros	126	6,62
Total	1 903	100%

Fuente: Barco, 1998.

Estos valores llevan a pensar que el centro histórico está lejos de ser un espacio abandonado por las elites para ser ocupado por las poblaciones más pobres; y que la localidad de Teusaquillo es una localidad especialmente reservada a poblaciones de ingresos altos; es una localidad cuya localización puede generar aumentos en los precios de la tierra. No obstante, debemos tomar estas cifras con precaución, pues ellas no diferencian entre suelo residencial y otros usos (comercial e industrial), los cuales pueden generar grandes variaciones en los precios, influyendo de manera particular en el suelo del centro histórico de la ciudad en donde los valores por suelo de uso comercial son los más altos de la ciudad (Cuadro 5.3).

**Cuadro 5.3 - Precios del suelo en Bogotá por uso entre 1960 y 1996
(cifras en pesos de 1997)**

Tipo de uso		Promedio	Crecimiento anual
Residencial	Estrato bajo	40 900	4,4%
	Estrato medio bajo	71 636	1,4%
	Estrato medio	102 839	2,0%
	Estrato medio alto	127 025	7,9%
	Estrato alto	229 348	7,4%
Comercial	Popular	313 572	0,7%
	Alto	487 643	7,1%
	Centro	585 293	-0,2%
Industrial		106 634	3,4%
Promedio		233 679	2,0%

Fuente: González, 2000. Cálculos de Económica Consultores.

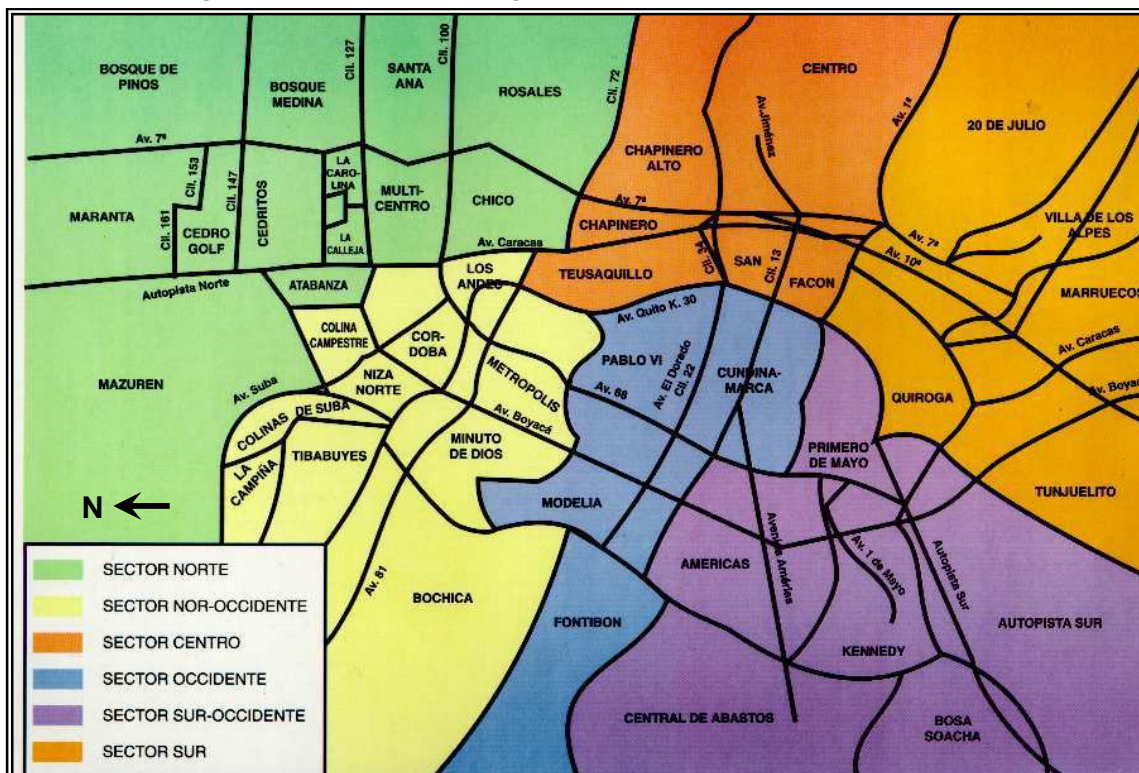
La evolución de los precios del suelo por localidades entre 1960 y 1996 muestra que solo las dos localidades del centro histórico, La Candelaria y Santa Fe, tienen un crecimiento negativo en el periodo; mientras que la localidad de Rafael Uribe se encuentra entre las que tienen

crecimientos más altos, pero creemos que se debe principalmente al crecimiento de las actividades comerciales ubicadas en la localidad, alrededor de la zona comercial de “San Andrecito”. Las localidades con más alta evolución en sus precios son las de Suba y Usaquén al Norte. De manera general, todas las localidades periféricas presentan tasas por encima del 3%, incluso las que tienen mayores niveles de urbanización informal, esto se debe en parte a que en la ciudad esta actividad se ejerza en una gran mayoría bajo la modalidad de comercialización ilegal de la tierra.

Sería necesario examinar el comportamiento de los precios de suelo por localidades para los años posteriores, pero las cifras con las que contamos se acaban precisamente en el periodo en el que comienza la crisis del sector de la construcción de la que hablamos en el capítulo 3. La caída general de los precios, el estancamiento de la vivienda de lujo y las prácticas tanto de los habitantes como de los productores de vivienda para soportar la crisis debieron influir de manera significativa en los precios de la tierra.

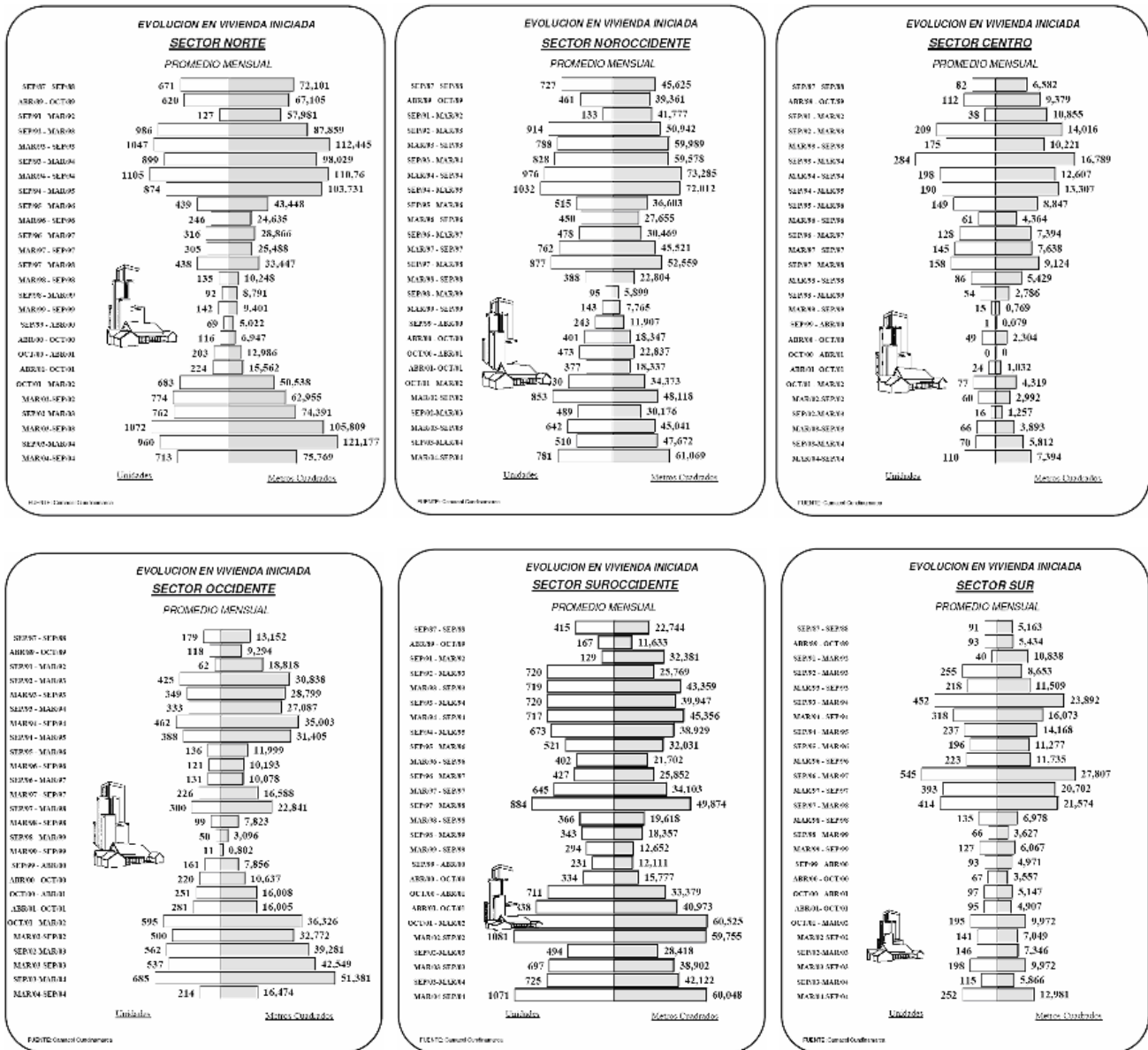
Según la clasificación de la ciudad realizada por Camacol Cundinamarca, que divide la ciudad en 6 sectores: norte, nor-occidental, centro, occidente, sur-occidente y sur (Figura 5.5), la Figura 5.6 muestra a grandes rasgos, una producción de vivienda legal entre 1987 y 2004 ligeramente diferenciada entre las zonas opuestas de la ciudad. Vemos que la zona con mayor actividad en construcción de vivienda fue el norte, seguida por el sur-occidente de la ciudad. La producción en metros cuadrados es claramente más alta en el norte de la ciudad; en el centro y el sur encontramos que se producen las viviendas más pequeñas en comparación con los otros sectores.

Figura 5.5 - División de Bogotá en seis sectores de Camacol, 2003



Extraído de: Camacol Cundinamarca, 2003.

Figura 5.6 - Evolución de la vivienda iniciada promedio mensual por seis sectores de Camacol en Bogotá D.C. por semestres de septiembre de 1987 a septiembre de 2004



Fuente: Camacol Cundinamarca, 2005.

La evolución de la construcción muestra claramente que durante la crisis los sectores del sur-occidente fueron los más construidos. En relación con lo explicado en el capítulo 3, esto quiere decir que la mayoría de vivienda de interés social durante ese periodo se produjo en esa zona, puesto que esta fue la vivienda que más se construyó entre 1997 y 2002. La reducción del número de metros cuadrados con respecto a las unidades construidas confirma esta hipótesis.

Cuadro 5.4 - Edificación total de vivienda para 6 municipios de la periferia metropolitana, septiembre de 1999

Municipio	Unidades	m2
Chía	250	27 368
Funza	263	15 139
Mosquera	4	884
Madrid	76	6 794
Zipaquirá	160	13 475
Facatativá	211	15 104

Fuente: Camacol Cundinamarca, 1999.

En cuanto a la producción de vivienda por municipios, solo contamos con los datos de septiembre de 1999 para seis de ellos (Cuadro 5.4). Estas escasas cifras, del momento más crítico de la crisis de la construcción, indican que la mayor producción de vivienda se presentó en Funza, seguida por Chía y Facatativá, aunque las diferencias relativas en los metros cuadrados son claras en que es en Chía en donde se construyen viviendas de mayor tamaño. En ese semestre el municipio de Mosquera muestra una actividad casi nula en construcción de vivienda con 4 unidades de un total de 880 m2.

3.2. Unas prácticas de los productores de vivienda tendientes a modificar la composición social del espacio en Bogotá

Históricamente las acciones de los productores de vivienda han podido modificar condiciones de segregación residencial, bien sea cambiando su intensidad, su escala o sus modalidades. Bogotá no es la excepción y a través de este análisis pudimos encontrar diferentes ejemplos.

Lo es el caso de los conjuntos residenciales construidos para clases medias, en el municipio de Soacha, en zonas tradicionalmente ocupadas por poblaciones populares (Dureau & Lulle, 1999; Delaunay & Dureau, 2005). Igualmente, otras iniciativas de productores de vivienda privados cuyo objetivo es de subir el "estrato" de un terreno, como lo expresó un entrevistado productor privado de vivienda (E23. Javier Bonilla, presidente de una constructora privada desde hace 12 años), en operaciones en Ciudad Salitre y en la localidad de Engativá, con el fin de aumentar la renta de la tierra, comprando un terreno rodeado de viviendas de estratos bajos (2 por ejemplo) para construir viviendas de un estrato superior (estrato 3 ó 4)¹. Los objetivos primarios, de mayores beneficios económicos para los promotores, pueden llevar también a cambiar la intensidad o la escala de la segregación (Sabatini, Cáceres, *et al*, 2001). Para ir más allá sería necesario analizar si efectivamente estas viviendas son compradas por hogares que se encuentren en un rango superior en la escala social.

¹ El mismo productor de vivienda expresó su intención de subir el tipo de viviendas de un proyecto ubicado en un terreno cercano a la troncal de Transmilenio de la avenida Suba que se encontraba en construcción en el momento de la entrevista.

El caso particular de mezcla entre poblaciones en Soacha como consecuencia de las prácticas de los productores de vivienda deberían ser estudiados con más detalle con la ayuda de los micro datos del censo general de 2005, para verificar si el fenómeno continúa presentándose, o si se trata de un momento particular en la historia de la ciudad de principios de la década de los 90, que no continuó. La crisis que sobrevino inmediatamente después pudo haber transformado de nuevo este tipo de prácticas. Hay indicios que muestran que en el municipio ya no se construyen este tipo de conjuntos residenciales, en los pocos terrenos restantes se realizan viviendas de interés social (Foto 5.6) o se construyen urbanizaciones ilegales.

Por su parte, las acciones de los urbanizadores ilegales y las invasiones de terrenos se han llevado a cabo en terrenos ubicados en áreas específicas de la ciudad. Al analizar las zonas en las que estos se han producido, vemos que no ha sido por toda la ciudad, aun cuando a lo largo de varias décadas existieron terrenos vacantes llamados de “engorde” al interior de la ciudad que hubieran podido ser ocupado por este tipo de prácticas. El “*laissez faire*” de las autoridades no parecer haber sido ejercido por toda la ciudad de manera equitativa. En los artículos de prensa del *corpus* pudimos encontrar que los casos en los que se generaban conflictos de interés en los que las autoridades policiales o jurídicas intervenían, por la invasión, la urbanización ilegal de terrenos, o por la ocupación ilegal de viviendas de inquilinato, generalmente ocurrían en barrios que no estaban localizados en las periferias. Las ocupaciones ilegales de la periferia, por el contrario no parecen haber generado demasiadas intervenciones de las autoridades, o no lo suficientemente fuertes como para atraer la atención de los medios de comunicación.

Foto 5.6 - Venta de viviendas de interés social en el municipio de Soacha



Venta de viviendas de interés social bajo la modalidad de conjuntos residenciales cerrados en zonas tradicionalmente populares del municipio de Soacha. En la montaña se encuentran los barrios de construcción informal. A. Salas, 2005.

Los vacíos en la planificación urbana (Lulle, 2000), así como los excesos en la misma, y la falta de claridad en las definiciones y la terminología utilizada por los planes de reglamentación urbana, tal y como sucedió con los Acuerdos 7 y 6, también han favorecido las condiciones segregacionistas de la ciudad.

La afluencia de dineros provenientes del narcotráfico inyectaron grandes sumas de capital al sector de la construcción entre los años 1992 y 1995 (Figura 5.6), generando así una sobre oferta de viviendas suntuosas en Bogotá, lo que también pudo haber servido como catalizador de la tendencia de las elites a concentrarse en zonas específicas del norte de la ciudad. Este fenómeno se presentó al mismo tiempo que se aplicaban nuevas reformas económicas en Colombia, que posteriormente debilitaron la economía generando, entre otros motivos, la crisis económica vivida en el país en entre los años 1996 y 2000. Esta crisis, que afectó con rigor el sector de la construcción, incidió en las formas y las estrategias de producción de la vivienda; y nos atrevemos a afirmar que también debió haber incidido en el comportamiento residencial de los habitantes, pues la tasa de desempleo presentó cifras de hasta un 20%, y la crisis del sistema UPAC generó un alto porcentaje de recuperación de viviendas a los hogares que adeudaban los créditos. Valdría la pena estudiar cómo estas circunstancias modificaron los patrones de localización urbana de los diferentes grupos sociales, pues se presentaron situaciones de vivienda compartida, movilidad residencial hacia barrios en estratos más bajos, cambios de estatus de tenencia de las viviendas, entre otros.

Recientemente, las obras de Metrovivienda, presentan alternativas de vivienda legal económica para hogares de escasos recursos, además de proveer servicios (educación, salud, deporte, etc.) de proximidad, que han servido para demostrar que es posible aumentar la vivienda de interés prioritario utilizando la experiencia de los productores privados y del Estado. Pero hablando en términos de segregación, de manera general estos proyectos no han cambiado los patrones globales de la configuración socioespacial de la ciudad; más bien, deben haber contribuido a reforzar la segregación a nivel macro. El tamaño de los proyectos ha sido considerable¹, generando así grandes espacios residenciales con población socio-económicamente homogénea, y todos han sido construidos en las localidades periféricas del sur y oeste de la ciudad (Usme y Bosa) dadas las limitantes afrontadas por la escasez y los precios del suelo, que no facilitan el acceso a este tipo de proyectos a zonas más centrales o hacia el norte de la ciudad. Para el año 2007 parece haber algún cambio a este respecto con el “Proyecto Comuneros – San Bernardo” que se tiene planificado en el centro de la ciudad.

3.3. Entre imágenes y realidades: los barrios más citados dentro de las representaciones de los productores de vivienda

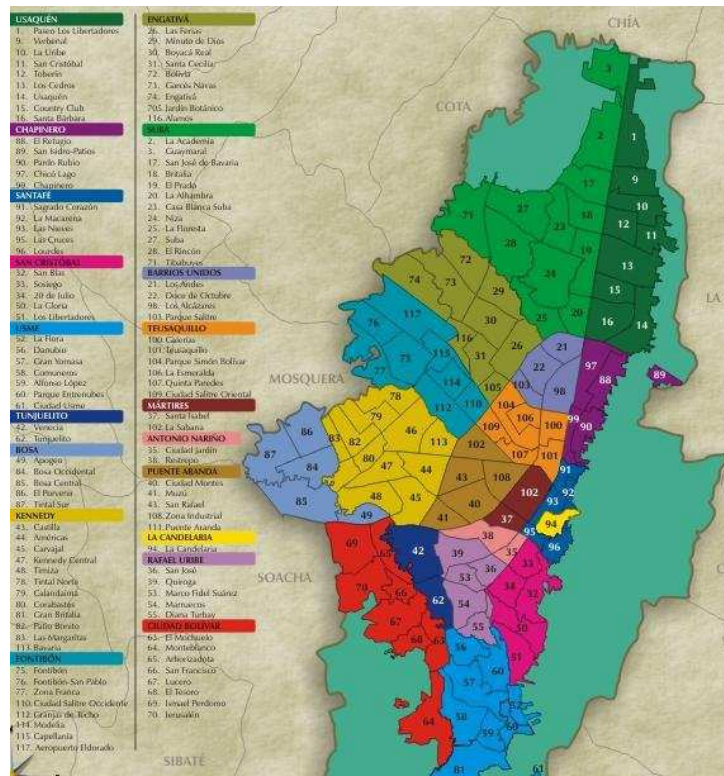
En los discursos de los productores de vivienda surgen cuatro barrios de la ciudad que fueron recurrentemente citados cuando hablaron de la segregación residencial en la ciudad. Unos fueron citados como el ejemplo de una buena planeación urbana que ha generado la mezcla residencial de diferentes grupos poblacionales, como el caso de Ciudad Salitre. Este barrio, también es citado como el ejemplo de que la distribución de los pobres en el sur y los ricos en el norte es un mito, al igual que los barrios Santa Isabel, Ciudad Montes y Veraguas. Finalmente aparece la localidad de Ciudad Bolívar en todas las fuentes de discurso utilizada como la localidad ejemplo de la pobreza. A continuación comparamos las imágenes sobre estos barrios con los resultados encontrados con los análisis de los índices de segregación.

¹ Por Ejemplo, la Ciudadela El Recreo, en la localidad de Bosa tiene un área total de 115,8 hectáreas de terreno, con un número de 10 000 viviendas proyectadas (7 900 VIP y 2 100 VIS) (Metrovivienda, 2002).

El barrio **Ciudad Salitre**, según la clasificación por Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ)¹ del DAPD (Figura 5.7) se encuentra dividido en dos: Ciudad Salitre Oriental (UPZ 109) ubicado al occidente de la localidad pericentral de Teusaquillo, y Ciudad Salitre Occidental (UPZ 110) hace parte de un extenso sector que se encuentra en la localidad de Fontibón.

En este barrio vemos unos resultados paradójicos. Por un lado, como vimos en la primera parte de este capítulo, el discurso de los productores formales de vivienda lo evoca como ejemplo de urbanización bien planificada. Además es citado como una de las muestras de que la segregación que opone el norte y el sur de Bogotá es un mito, pues allí se encuentran viviendas de estratos altos mezcladas con estratos bajos (Recuadro 3.1).

Figura 5.7 - Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ)



Fuente: DAPD. www.dapd.gov.co.

¹ Las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) “son áreas urbanas más pequeñas que las localidades y más grandes que el barrio. La función de las UPZ es servir de unidades territoriales o sectores para planificar el desarrollo urbano en el nivel zonal. Son un instrumento de planificación para poder desarrollar una norma urbanística en el nivel de detalle que requiere Bogotá, debido a las grandes diferencias que existen entre unos sectores y otros. Son la escala intermedia de planificación entre los barrios y las localidades” DAPD, www.dapd.gov.co.

Cabe aclarar que en Bogotá las entidades distritales no trabajan con el mismo corte de escalas espaciales con que trabaja el DANE para la recolección de información de los censos, con excepción de las localidades. Esta se convierte en una dificultad adicional para trabajar con los datos censales estadísticos y con los datos geográficos a escalas finas, en el caso de las manzanas; por ejemplo la codificación utilizada por las entidades del Distrito para la planificación urbana no es la misma que la del DANE. Mientras que los sectores y las secciones censales no existen dentro de las escalas urbanas de las entidades del Distrito; estas trabajan más bien a escala de barrio, pero su definición y sus límites no son formales. Las UPZ son unidades formales y bien definidas, pero su corte no corresponde necesariamente al agrupamiento de un número determinado de sectores censales.

Por otro lado, los análisis de los datos censales a nivel micro de los tres sectores que corresponden a las UPZ de Ciudad Salitre muestran que contradictoriamente los dos sectores que se encuentran en la localidad de Teusaquillo presentan resultados opuestos: el sector más grande (6318) presenta altas proporciones de hogares pobres tanto en 1973 como en 1993 (para 1985 no contamos con datos para estos sectores), incluso, es el único sector de esta localidad que para ambos años presenta niveles superiores al 50% de hogares pobres. Sus proporciones de hogares de clases medias es relativamente baja, y las proporciones de hogares de clase alta es inferior al 1%. Igualmente, en el mapa de las NBI para 1993 (Figura 4.8), este sector presenta los niveles más altos de NBI. Mientras que el sector más pequeño, ubicado más al oriente, no muestra niveles de hogares pobres y si tiene las mayores proporciones de hogares de altos ingresos. De igual manera, el sector que corresponde a la UPZ de Ciudad Salitre Occidental, que se encuentra en la localidad de Fontibón presenta una evolución sorprendente entre 1973 y 1993. Inicialmente, la proporción de hogares pobres superaba el 30% y los hogares ricos estaban entre un 20% y un 30%, al igual que las clases medias-altas. Para 1993 la proporción de hogares pobres es relativamente nula, mientras que la de hogares ricos alcanza el 70%.

En cuanto a valores del suelo en el sector de Ciudad Salitre oriental en la localidad de Teusaquillo, estos oscilan entre \$400 000 y \$1 millón de pesos para el año 2005, y en Ciudad Salitre occidental en Fontibón los valores se encuentran entre un rango de \$200 000 y \$2 millones de pesos (Departamento Administrativo de Catastro Distrital, 2005).

Así podemos ver que efectivamente en una parte de Ciudad Salitre se ha presentado un aumento del estatus económico de sus residentes, como fue afirmado por el productor privado entrevistado (E23. Javier Bonilla, constructor privado, que invirtió en varios proyectos de vivienda de lujo en Ciudad Salitre). Según este productor, los nuevos ocupantes del sector son los hogares que anteriormente vivían en el sur de la ciudad y con su trabajo alcanzaron a acumular niveles altos de capital durante el período de la crisis. Con mayores niveles de ingresos se vieron en la necesidad de partir de sus barrios tradicionales en busca de viviendas de alto *standing* con ciertos niveles de seguridad (la mayoría de viviendas y apartamentos de Ciudad Salitre se encuentran en conjuntos cerrados con vigilancia privada). Según el discurso de este productor, estas familias no se desplazaron al norte de la ciudad pues allí no tienen sus raíces, ni sienten una identificación social con esta zona de la ciudad, además que vivir en el norte les implicaría estar más lejos de sus antiguos barrios. En el marco de esta tesis no podemos comprobar esta hipótesis, es cierto que el nivel de ingresos de la población ocupante de este sector ha aumentado, pero no podemos saber qué tipo de población es la que está llegando, ni sus trayectorias residenciales. Sin embargo, esta opinión de los productores solo considera una escala macro de la segregación, como vimos el aumento del status de los ocupantes ocurre solamente en un sector espacial de Ciudad Salitre, hay otro que colinda con el mismo que presenta niveles altos de NBI.

En efecto, si se mira a nivel macro, podemos afirmar que todo el barrio Ciudad Salitre (UPZ 109 y 110) presenta bajos niveles de segregación pues a su interior conviven tanto hogares ricos como pobres junto con las clases medias. Sin embargo, si ejercemos un *zoom* y miramos a nivel micro encontramos que en realidad esas poblaciones se encuentran separadas en sectores diferentes.

Otros tres barrios que fueron citados en los discursos de los productores formales fueron **Ciudad Montes** que se encuentra en la localidad de Puente Aranda, **Santa Isabel** al extremo sur occidental de la localidad de Los Mártires y **Veraguas** también en Los Mártires. Para algunos productores formales entrevistados, estos barrios son ejemplos de que en el “sur de la ciudad” habitan hogares con altos niveles de ingresos y en viviendas de gran tamaño. Efectivamente, si visitamos estos barrios encontramos que su parque residencial está construido principalmente por grandes viviendas (Foto 5.2 y Foto 5.3).

En 1973 los sectores censales que corresponden a los barrios de Santa Isabel y Veraguas tienen proporciones bajas de hogares del cuartil 1, mientras que tiene proporciones altas del cuartil 4. En el barrio de Ciudad Montes, los resultados son contrastantes: uno de los tres sectores que abarcan el barrio presenta altos niveles de población pobre y bajos de población rica, mientras que los otros dos sectores los resultados son completamente opuestos. En 1993, el sector que presentaba mayores niveles de hogares pobres invierte esta tendencia y pasa a contar con altas proporciones de clases media-alta y mayores proporciones de hogares ricos que pobres, lo otros sectores siguen comportándose de manera similar que en 1973. En cuanto a las NBI, el índice es inferior al 10% para todos los sectores de estos barrios. En efecto, se trata de sectores bien consolidados, cuyas viviendas construidas con materiales sólidos, se encuentran conectadas a todos los servicios públicos. Teniendo en cuenta que nuestro índice es construido a partir del número de piezas por persona en la vivienda, este puede sobre valorar las características de las poblaciones de estos barrios, pues sus viviendas están construidas en terrenos grandes y cuentan hasta con tres pisos, no obstante, no debemos olvidar que muchas de ellas han sido subdivididas por sus propietarios para ser compartidas con otras familias.

El cuartil 3, correspondiente a la clase media-alta, es el más representativo de estos sectores; no podemos hablar de los hogares más ricos de la ciudad, pero sí de hogares que se encuentran en la parte superior de la jerarquía social, con buenas condiciones socioeconómicas y niveles relativamente altos de educación. La representación cartográfica de estos hogares (Q3) muestra que a escala macro, lejos de localizarse prioritariamente en la zona norte, como la mayoría de hogares de ingresos altos, se concentran en el pericentro oeste, en donde se ubican los barrios de Santa Isabel y Ciudad Montes.

Según los datos de Catastro, en el 2005 el valor del suelo en los sectores de Ciudad Montes es de \$300 000 pesos, solo una pequeña franja llega a \$320 000 y otra a \$400 000. En Santa Isabel también predomina el suelo con valor de \$300 000 y en unas escasas franjas llega hasta \$400 000.

En consecuencia, en comparación con el discurso de los productores de vivienda, de nuevo vemos que en estos sectores sí se encuentran mayores proporciones de hogares con niveles de ingresos altos, no obstante debemos tener presente que, primero, estos barrios no se encuentran en el extremo sur de la ciudad, se ubican más bien en la pericentro oeste, y segundo, estos barrios representan un porcentaje ínfimo dentro de la ciudad, como para que sirvan para afirmar que son un vivo ejemplo para contradecir la imagen de una ciudad de ricos al norte y de pobres al sur.

Otra zona de la ciudad cuyas características fueron sobresalientes, principalmente en el discurso de la prensa, es **Ciudad Bolívar**, cuya imagen de pobreza y bajos niveles de calidad de vida fue unánime en todos los discursos (Recuadro 5.4). Esta imagen es ratificada por todos nuestros datos, la localidad de Ciudad Bolívar cuenta con las mayores proporciones de hogares pobres. En 1973 no tiene un solo sector que contenga más del 10% de hogares del cuartil 3 y más del 5% del cuartil 4, o sea hogares de clases media-alta y alta; para 1993 solo cuatro de sus sectores superan el 20% de la población de clase media-alta el resto se encuentra por debajo del 15%, y tan solo tres sectores tiene proporciones del cuartil más alto por encima del 10%, de hecho, la mayoría están por debajo del 5%. Igualmente es la localidad que cuenta con mayor número de sectores con altos porcentajes de NBI, y en todos los cálculos de este índice presenta los valores más altos, así como los de pobreza y miseria (Figura 4.6 y Figura 4.8), igualmente es la que tiene el ICS promedio más bajo en todos los años analizados. Esto sin contar con los niveles de riesgo que presenta por que un alto porcentaje de sus viviendas están ubicadas en terrenos de amenaza alta y media por remoción de masa (Veeduría Distrital, 2002:21). Igualmente, según datos de la Veeduría Distrital, es la localidad que para el 2002 presenta mayores porcentajes de familias desplazadas (26%), y los menores porcentajes de cobertura de servicios públicos con un

76% en alcantarillado, y 88% en recolección de basura, mientras que localidades vecinas como Tunjuelito y Bosa tienen un porcentaje de 93% y 96% y 96% y 99% respectivamente.

Los valores del suelo a 2005 en las zonas residenciales de las UPZ de Ciudad Bolívar arrancan desde \$40 mil pesos el metro cuadrado (cifra bien por debajo de los precios citados en Ciudad Salitre o Ciudad Montes), hasta \$390 000 pesos (en la UPZ n° 70 - Jerusalén), pero esta cifra es excepcional, se trata de una franja muy estrecha. Incluso el texto cita que el precio de \$300 000, corresponde a una pequeña “zona residencial de estrato 3 donde predominan los conjuntos cerrados de apartamentos y casas. La mayoría de conjuntos del sector cuentan con portería, citofonía, salón comunal, parqueaderos comunales y zonas verdes” (Departamento Administrativo de Catastro Distrital, 2005:222) en el barrio El Ensueño. De nuevo, un caso en el que las poblaciones de clase media se instalan en barrios tradicionalmente populares pero bajo la modalidad de conjunto cerrado. Los precios de las viviendas estándar llegan hasta \$220 000.

Los índices de segregación de Ciudad Bolívar mostraron que es una localidad poco segregada, pero nosotros definiríamos esta situación como el resultado de su homogeneidad, presentando el fenómeno de poca población a quien segregarse, pues la mayoría de sus habitantes tienen condiciones socioeconómicas similares.

Otro caso evocado de manera regular, fue el de la localidad de **Suba**, el cual ya lo hemos analizado a lo largo de este capítulo, pues ya hemos visto que hay sectores con poblaciones de ingresos bajos que colindan con otros de altos ingresos, mostrándonos la presencia de una segregación sectorizada a pequeña escala.

Como vemos, las representaciones de los productores de vivienda corresponden con los casos de segregación solamente a gran escala. La escala espacial más fina no parece ser tenida en cuenta por ellos, y sin embargo, con el aumento de la construcción de vivienda nueva bajo la modalidad de conjuntos cerrados es una muestra que ellos mismos contribuyen al aumento de la segregación a escala micro.

4. Los referentes de la división socioespacial de la ciudad

Como ya hemos mencionado, dentro de los discursos estudiados de todo el conjunto del *corpus* de análisis, no se encuentran muchas referencias explícitas sobre la segregación. Esta ausencia, o tal vez “interiorización” de la segregación dentro de las representaciones dificulta la identificación de una configuración socioespacial de la ciudad a partir de citas concretas sobre el tema.

No obstante, a partir de los discursos del *corpus* de análisis surgieron varios tipos de referentes espaciales reconocidos y empleados para describir la ciudad, que expresan las divisiones socioespaciales existentes en ella. A partir de ellos pudimos observar ciertas semejanzas, contrastes y antagonismos.

Por un lado tenemos los referentes de dualidades que “categorizan” y dividen la ciudad en dos polos que se oponen con sus contrastes, pero también se observan analogías entre ellos:

- el centro / la periferia;
- la ciudad legal / la ciudad ilegal;
- la ciudad del norte / la ciudad del sur.

Por otro lado, encontramos los referentes espaciales que ya hemos visto a lo largo del análisis de los discursos, se trata de los referentes empleados para situar, localizar o identificar un determinado lugar en la ciudad. En este caso, los referentes utilizados son:

- los referentes geográficos naturales (los cerros y los ríos)
- los referentes administrativos: el barrio y la localidad.

4.1. Los referentes de dualidad

Los referentes que llamamos de dualidad son aquellos en los que se observa un doble juego entre dos espacios urbanos que se citan constantemente la una con respecto a otra bien sea con un sentido opuesto entre ellas, o por sus proximidades físicas o simbólicas. Identificamos referentes espaciales como los puntos cardinales, y también referentes simbólicos, todos ellos le dan un sentido al espacio y caracterizan la ciudad según la condición social de sus habitantes.

4.1.1. Centro / Periferia: entre similitudes y oposiciones

Esta dualidad entre el centro y la periferia, en general es entendida como una relación de poder en donde el centro es superior o dominante (Silva, 2000). En el caso del centro y la periferia en los discursos de Bogotá no se trata necesariamente de una jerarquía espacial, ni tampoco de un contraste en el que la periferia es lo marginal que se opone totalmente al centro. Aunque el centro y la periferia bogotanos están bien diferenciados en los discursos, son dos espacios que en las representaciones tienen dos características en común: son espacios físicamente deteriorados y son identificados por tener prioritariamente una población de escasos recursos.

Pero también son espacios dicotómicos: si el centro es identificado con la necesidad de *renovación*, la periferia lo es con la de *mejoramiento*. El centro es *antiguo*, tiene cualidades históricas, la periferia es un espacio *naciente*, está constituida por barrios *jóvenes*. Las *viviendas nuevas* se asocian con la *periferia* de la ciudad, mientras que las viviendas antiguas y de inquilinato se encuentran en una ubicación *más central*. La periferia también es identificada como un lugar *lejano*. El centro debe ser *conservado*, la periferia *consolidada*.

Encontramos que la imagen que se tiene del **centro** de la ciudad es la de una *zona antigua* en la que deben protegerse el *patrimonio histórico-cultural* de la ciudad y su carácter *arquitectónico*. Por su antigüedad es considerada como un área que debe ser renovada.

“Declárese como zona piloto de interés histórico, artístico y ambiental, la del barrio de La Candelaria en la parte centro oriental de la ciudad de Bogotá, cuyos límites son: Del costado occidental de la carrera 10 hacia el oriente, hasta el Paseo Bolívar; del costado norte de la Avenida Jiménez al costado sur de la calle 4” (Acuerdo N° 3, 1971).

De forma equivalente a los resultados encontrados por Jaramillo (1998) en la parte de su estudio que analiza los discursos de los años 1990, durante las tres primeras décadas de nuestro periodo de estudio, la representación que prima sobre el centro es la de un espacio en proceso de degradación, esto tanto en la prensa (la cual veremos más adelante) como en los documentos oficiales.

“Desvalorización del centro en la década de 1970” (Alcaldía Mayor de Bogotá & CCB, 1987:120).

En los textos oficiales, en los años 70, las características de algunos espacios del centro son claramente identificadas: el sector de San Facón se asocia como un área antigua ya deteriorada, sin valor histórico. La Candelaria es un área con edificaciones de utilidad pública y de interés social, es la zona de patrimonio histórico por excelencia. El barrio Santa Fe, como un área de más reciente implantación, en proceso de deterioro. La zona suroriental de Santa Fe se identifica como una zona de barrios clandestinos que requieren rehabilitación. En efecto, en el suroriente de la localidad encontramos barrios como Egipto, El Consuelo, La Peña, Lourdes, Rocío, entre otros, los cuales fueron desarrollos de origen ilegal.

Otra imagen que parece caracterizar el centro es la de un espacio cuyo uso residencial se pierde poco a poco para especializarse en otros usos principalmente comerciales, lo cual genera la pérdida de sus habitantes; esto a lo largo de todo el periodo:

“Desarrollos antiguos, generalmente céntricos, formados anormalmente, o que en razón de su crecimiento desordenado o su uso inadecuado, se convierten en anormales. En estas zonas, las estructuras urbanas y equipos comunales resultan insuficientes (...). El caso más característico es el del barrio Santa fe, que se desarrolló como una zona residencial, y posteriormente fue adquiriendo diversos usos, como asiento de fábricas, depósitos de mercancía, talleres automoviliarios, casas de lenocinio, etc.” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 1973:164).

“Fortalecer la actividad residencial en el centro, evitando la migración de los residentes a otras zonas de la ciudad” (Alcaldía Mayor de Bogotá & CCB, 1987).

“Área central tradicional. Es el área con mayor infraestructura urbana y usos más consolidados. (...) Con el tiempo, la saturación de servicios comerciales e institucionales causó el deterioro del espacio público, como resultado de inadecuado sistema de transporte, razón por la cual parte de la población se ha desplazado a otras zonas. Este hecho ha contribuido a la desvalorización inmobiliaria” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 1990).

Parte de la recuperación del centro de Bogotá consiste en lograr que las poblaciones de ingresos medios y altos retornen, lo que indica que las representaciones sobre el centro se asocian los grupos de ingresos bajos.

La insistencia en la renovación y recuperación del centro, se inscribe dentro de la problemática de las ciudades, según Paulet *“les sorts des vieux quartiers du centre-ville varient d’une région à l’autre ; si la dégradation n’est pas la règle commune, le problème de la rénovation de l’habitat dans les espaces urbanisés depuis des siècles se pose très fréquemment”*¹ (2002 :142).

“Intervenciones para la renovación prioritaria de la zona central, a saber:

- *Definición de las áreas objeto de programas de renovación del Centro Histórico y Administrativo de Bogotá, de tal forma que se recupere la identidad de los elementos tradicionales de la capital, mediante la conformación de un entorno urbano acorde con su importancia.*
- *Definición del sistema de espacio público de las áreas centrales y su accesibilidad.*
- *Definición de programas de renovación urbana para las áreas de prolongación de la zona central a lo largo de los principales corredores de acceso a la misma, especialmente aquellas beneficiadas por el Proyecto Troncal Caracas” (Acuerdo N° 6, 1990: Art.544).*

En el discurso de la prensa (y también en las entrevistas), el centro si es evocado con frecuencia, y su referencia hace alusión principalmente al *centro histórico*.

¹ “El tipo de viejos barrios del centro de la ciudad varía de una región a otra ; si la degradación no es la regla común, el problema de la renovación de la vivienda en los espacios urbanizados desde hace siglos se plantea “ (Paulet, 2000 :142) (Traducción propia).

A principios del período de estudio, el centro se caracteriza por tener viviendas con *altos índices de hacinamiento*, principalmente en las casas de *inquilinos*. A partir de 1980 comienza a ser más evidente la misma imagen del centro encontrada por Jaramillo (1998), la de un espacio deteriorado, con malas condiciones físicas y sociales, cuya población inicial parte poco a poco para ser reemplazada por familias de menores recursos, y para ceder espacio a las actividades comerciales. El centro histórico se percibe como un espacio que debe ser *recuperado* (de igual manera que en los textos oficiales):

“Se derrumban, víctimas del abandono importantes sectores del centro histórico. (...) y el centro inicia su proceso de deterioro. Antiguas mansiones se subdividen y adaptan para pobladores paupérrimos, y surgen los inquilinos. Con el cambio de connotación social de sus habitantes se acelera el deterioro físico del centro de la ciudad” (P174. El Tiempo, 2 de octubre de 1983).

“La localidad de Santa Fe [que hace parte del centro histórico] es de las pocas que tiene como característica primordial contar con un importante patrimonio cultural. No obstante, hay por lo menos 13 barrios en donde se registran problemas de hacinamiento crítico que generan situaciones de drogadicción, delincuencia, desempleo, crisis familiar y escasa participación comunitaria” (P284. El Tiempo, 20 de octubre de 1993).

En la década del 2000 la imagen del centro en la prensa aparece cuando se habla de las políticas instauradas por el programa de Renovación Urbana que pretende recuperar las *zonas deterioradas* del sector. A pesar de la construcción del eje Ambiental en la Avenida Jiménez, del parque Tercer Milenio, y la Plazoleta de la Mariposa en San Victorino, en la prensa se sigue considerando al centro como un sector deteriorado en el que es necesario motivar la inversión privada para reactivar allí la economía.

Trabajos precedentes (Dureau, Piron, *et al.*, 2006), y los indicadores de los cuartiles de condición social, muestran que, en 1993, en el centro de Bogotá hay una mezcla de los diferentes grupos de la población, aunque con altos índices de micro segregación, y que el centro no ha sido completamente abandonado por las poblaciones más ricas. Este parece ser de nuevo un desfase entre las representaciones y los resultados cuantitativos.

Por otro lado, encontramos la **periferia**, que a principios del período, se cita como el espacio infradotado de servicios y espacios públicos, en efecto, en la década de los 70 las primeras urbanizaciones periféricas de origen ilegal aun no se encuentran consolidadas.

“Mejoramiento de zonas incompletas o subnormales de reciente implantación, surgidas en la periferia y que por su volumen y precaria situación, representan uno de los mayores problemas de la ciudad. Es el caso de la mayoría de los barrios existentes en la zona suoriental (...) y los barrios de la zona sur (...). Se deben incluir también, como parte de este problema, los desarrollos que en la actualidad se encuentran por fuera del Distrito Especial, en el municipio de Soacha, bajo los nombres de a Despensa y Juan XXIII” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 1973:164).

En los textos de diagnóstico, la periferia es generalmente identificada con los hogares de *escasos recursos*. Es allí donde nacen los *barrios populares, marginales, o ilegales*, por lo tanto, como este tipo de barrios, la periferia es caracterizada por la *pobreza*.

“Pobreza absoluta de los anillos periféricos” (Alcaldía Mayor de Bogotá & CCB, 1987:20).

“En efecto, cerca de 500 000 habitantes de Bogotá pertenecientes a los estratos más bajos, que viven en los barrios periféricos de difícil acceso, casi siempre por falta de vías, no gozan del servicio” (DAPD, 1995:32).

“Grandes grupos sociales de bajos ingresos, sin capacidad de pago o sin posibilidades de acceso al sistema financiero, ocupan la periferia y conforman una estructura informal con escasa presencia estatal” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 1996:9).

Esta imagen de la periferia también fue identificada en los discursos de las entrevistas.

La periferia es considerada como el espacio que se ha ido *anexando* a la ciudad, generalmente de forma *desordenada*. El crecimiento extraperiférico es consecuencia de las urbanizaciones piratas, y de las invasiones, pero también es el resultado de las fallas en la planificación urbana, es el resultado de un crecimiento *caótico*.

“Bogotá después de consolidar su área central, inició un irregular y acelerado proceso de crecimiento, ocupando en forma desordenada el área periférica” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 1990:1).

La periferia es una parte de la ciudad con innumerables problemas, que hacen que se cite constantemente en los documentos oficiales como una situación de urgente solución.

“Empieza a conformarse una periferia de enormes dimensiones, marginal, que presenta gran diversidad de asentamientos en condiciones precarias, pues a la ausencia ya tradicional de servicios públicos, se agrega una localización cada vez más inadecuada (lejana y terrenos no aptos para urbanizar) y una gran pobreza en el espacio colectivo” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000:55).

“En las áreas residenciales de periferia las condiciones son mucho más precarias; hay enormes deficiencias de accesibilidad y de equipamientos, no existen espacios públicos adecuados y las condiciones de las viviendas son muy malas” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000:58).

Una de las oposiciones que marcan el centro y la periferia es que mientras el primero es abandonado por la población, la segunda cuenta con altos índices de crecimiento demográfico y con altas densidades.

Desde 1970 hasta finales de la década de 1990 la periferia es principalmente identificada con los barrios marginales como un “todo”, a veces se habla de la periferia sur, o la sur-oriental, o la nor-occidental, pero se le atribuyen las mismas características. En el 2000 se ve un cambio en el discurso, el documento técnico de soporte del POT identifica tres periferias con características diferentes: la *periferia norte*, la *periferia sur* y el *borde occidental*¹. Ya no se trata de una “periferia general” y homogénea como parece que existiera en los años precedentes. Esta evolución muestra la toa de conciencia de la expansión del proceso segregativo.

En el discurso de este texto se evidencia la existencia de una periferia norte que difiere de las otras dos. Mientras las otras periferias se consideran como *desordenadas* y *desarticuladas*, la norte no lo es, incluso es considerada como un espacio de cohabitación entre diferentes clases sociales. Se trata de espacios opuestos en su función social, residencial y económica:

“La periferia norte es un área relativamente poco transformada en la que coexisten asentamientos de vivienda (estratos altos y vivienda popular en los Cerros)” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000:60).

Este es uno de los pocos discursos en los que se dice de manera explícita que los barrios de ingresos altos, que fueron construidos más allá del perímetro urbano, también hacen parte de la periferia, es decir, aquí no se trata la periferia como un elemento sistemáticamente asociado a la pobreza.

¹ Sin embargo, esta distinción no es generalizada a todos los otros textos de la década. Se trata de un documento de principios de la década de 2000.

Sobre la *periferia sur* se afirma:

“Su desarticulación espacial con el resto de la ciudad ha sido acompañada por el rápido crecimiento poblacional experimentado en las últimas tres décadas, lo que ha inducido nuevas formas de apropiación del territorio en modelos de expansión urbana caracterizados en su mayoría por la ocupación ilegal y la ausencia total de planeamiento” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000:59).

Mientras tanto,

“En la periferia occidental se presenta una creciente aparición de los siguientes hechos: barrios de origen clandestino, desarrollo incompleto de la infraestructura vial y de servicios básicos (acueducto y alcantarillado) y el peligro constante de inundaciones causadas por crecientes del río Bogotá, han conformado una estructura urbana desordenada, caracterizada por urbanizaciones incompletas, con escasas zonas verdes y una deficiente dotación de equipamientos en todas las escalas” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000:60).

Aun que la periferia oriental no es clasificada en el texto como una de las tres periferias de características diferentes, más adelante sí se especifica su existencia y se define como:

“Está formada, fundamentalmente, por el suelo de protección de los Cerros Orientales, elemento ambiental, paisajístico y recreativo. También hacen parte del área los asentamientos residenciales de origen formal o informal, amplias zonas deterioradas por canteras y zonas rurales” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000:60).

Aunque en las representaciones encontradas en el discurso de los textos oficiales queda muy clara la dualidad entre centro-periferia, no queda claro hasta dónde llega el centro y dónde empieza la periferia ¿qué pasa con la parte de la ciudad que se encuentra fuera del *centro* y antes de la *periferia*? Las zonas peri-centrales sufren de invisibilidad en los discursos. Si bien en algunos casos específicos se habla del centro histórico, no en todos los discursos se hace completamente explícita la alusión exclusiva a la parte histórica cuando se menciona el centro (contrario a lo que ocurre en el discurso de la prensa en el que esta mención al centro histórico sí se hace manifiesta). Así mismo, la periferia, en general, es considerada como un espacio que se encuentra en los bordes de la ciudad¹, pero ¿en dónde empieza? ¿a partir de qué frontera se habla de periferia? A nuestro modo de ver, existe un “resto de la ciudad” que no se encuentra identificado por las representaciones ni del centro, ni de la periferia. No se trata de una parte de la ciudad ausente en el discurso, lo que pasa es que no es “catalogada” bajo etiquetas específicas como sucede con las otras dos. En los documentos oficiales, principalmente los normativos, a veces se definen espacios intermedios pero no son unánimes en todos: se habla de áreas según sus usos (áreas residenciales, comerciales, institucionales, industriales), además espacialmente no se puede identificar su localización a partir del discurso; en las áreas de actividad múltiple se hacen diferenciaciones entre el “centro principal” y los “centros secundarios”, o “centros menores”. En el DTS del POT encontramos una especificación clara entre tres espacios: los *tejidos residenciales*, se diferencian de los centros (que no es uno solo) y de la periferia:

“Dentro de esta estructura se pueden identificar grandes zonas urbanas caracterizadas por compartir algún nivel de homogeneidad física y funcional: son las áreas de centralidad, los

¹ En ningún documento se define lo que se entiende por periferia, con excepción del DTS del POT, que explica: “la estructura urbana define las áreas más alejadas del Centro Metropolitano como periferias, que corresponden a las áreas de expansión de la ciudad destinadas a la construcción de nuevas áreas de vivienda. En general se trata de extensas zonas infradotadas (infraestructura y equipamientos), con bajos niveles de accesibilidad, generadas por una modalidad de crecimiento caracterizada por su desarrollo completo en tiempos relativamente largos. Se las llama periferias Ciudad Sur, Ciudad Norte y Borde Occidental” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000:59).

tejidos residenciales, y las periferias (sur, norte y occidental)” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 2000:56).

Sin embargo, la periferia es ante todo un espacio residencial. Entonces, bajo esta definición la áreas residenciales de periferia son excluidas en la definición ¿Qué pasa con los “tejidos residenciales” de la periferia? Según nuestras conclusiones, existe una parte de Bogotá que queda en el “limbo” cuando en las representaciones la ciudad es definida espacialmente bajo la óptica de la oposición entre el centro y la periferia.

4.1.2. Los puntos cardinales: la ciudad del norte y la ciudad del sur

Bogotá está estereotipada por una dicotomía en la representación mental de sus habitantes: “el norte es de ricos y el sur de pobres” (Jaramillo, 1990; Dureau, 2000a). Esta imagen ha sido confirmada por los estudios de Jaramillo (1998) quien analizó las representaciones de los habitantes de Bogotá, y González (2004) sobre las percepciones de los niños de Bogotá. En este último estudio es interesante ver cómo niños entre 11 y 12 años se representan la ciudad bajo esta imagen. Nuestros resultados no son diferentes: tanto en la prensa como en los textos oficiales (aunque en estos últimos en menor medida), existen marcadas diferencias entre la ciudad del norte y la ciudad del sur. Se trata de diferencias en su contenido social y en su estructura física, y esto a lo largo de todo nuestro período de estudio.

Esta imagen, se identifica claramente en los textos oficiales de mediados de la década de 1970, y en la década de 2000, en el resto del período, en los documentos oficiales es menos neta, aunque no esté completamente ausente.

“Altos ingresos al norte y bajos en las colinas del sur, enfatizan el desequilibrio social y ambiental, dando como resultado un bajo nivel para la totalidad de la ciudad y aumentando los costos para la comunidad” (Fase II, 1974a).

Como veremos más adelante, los barrios ilegales son los que se evocan cuando se habla del déficit en equipamientos urbanos y en infraestructura, igual pasa con la imagen transmitida por la prensa sobre los **barrios del sur**. Se evidencia que se trata de barrios *pobres* con condiciones habitacionales *precarias*.

““Atenderán peticiones del Sur”: Los dirigentes [de los barrios Meissen, Lucero Sur, Estrella del Sur y San Francisco] expresaron los problemas que azotan sus zonas en materia de teléfonos, alumbrado, transporte, centros de salud, escuelas, etc. problemas de las comunicaciones de dichos barrios con el resto de la ciudad” (P8. El Tiempo, 7 de abril de 1970).

“La necesidad de que se cumpla la revolución de los servicios y poder ofrecerlos en mejor cantidad y calidad a los habitantes del sur de la ciudad” (P116. El Tiempo, 5 de abril de 1977).

“La más apremiante necesidad de Usme, la cabecera del antiguo municipio del sur de Bogotá, es la ampliación de la carretera y la inmediata reparación. (...) El líder comunal destaca que a Usme le hace falta un matadero. (...) A Usme le faltan teléfonos. Sólo hay dos teléfonos públicos. Usme carece de servicio de Telecom. (...) Otra necesidad sentida de Usme es la dotación adecuada del puesto de salud número 20. (...) En materia de deportes, la juventud y la niñez se deben contentar con jugar en potreros, ya que canchas no existen” (P159. El Tiempo, 27 de abril de 1980).

“Este barrio [la “Isla del Sol”] localizado entre el río Tunjuelito, la autopista Sur, Madelena, la zona industrial y el Rincón de Venecia. (...) Carecen de alumbrado público y domiciliario,

pero tiene luz de contrabando; el agua la toman en mangueras de plástico de las tuberías del Acueducto, y respecto del alcantarillado muestran el desnivel del terreno que permitiría la construcción de las cañerías” (P187. El Tiempo, 27 de octubre de 1983).

“Las viviendas del barrio El Recuerdo Sur se encuentran rodeadas por riachuelos de aguas negras que fluyen por entre los patios y calles de las construcciones causando innumerables problemas a sus habitantes” (P196. El Tiempo, 26 de abril de 1983).

Son pocos los casos en los que se identifica un sector diferente al sur con la carencia de servicios; cuando sucede, principalmente se trata de barrios ubicados en la localidad de Suba, al noroccidente de Bogotá, la cual tiene un alto porcentaje de barrios clandestinos.

En los discursos de la prensa, hay casos claros en los que se evoca expresamente la idea de que para los habitantes de Bogotá existe una diferenciación entre el norte y el sur. Los discursos dejan entrever que los ciudadanos no conocen ni transitan toda la ciudad, es como si las prácticas espaciales de los habitantes se limitaran al sector en el que se encuentra su propia vivienda (el norte o el sur). Sobre todo se hace alusión al desconocimiento de la “otra” parte de la ciudad en un solo sentido: quienes viven en el norte no conocen el sur. No encontramos alusiones que evoquen lo contrario: que los del sur no conozcan el norte, lo cual es normal, pues muchos habitantes del sur tienen que desplazarse hasta el norte, donde se encuentran sus fuentes de trabajo en la construcción, el servicio doméstico, las ventas ambulantes, etc.

“También ofreció [el alcalde Bernardo Gaitán Mahecha] toda su capacidad de trabajo para dotar de agua, luz, alcantarillado y teléfono, así como de transporte, los sectores más pobres de Bogotá y pidió a los habitantes del norte de la ciudad comprender el costo de las tarifas que por esos servicios están pagando.” (...) “Hemos invitado a los del norte a visitar a los del sur para que comprendan que el problema de la revolución, es un problema de servicios: de vivienda digna, agua, alcantarillado, luz y alguna cosa más” (P116. El Tiempo, 5 de abril de 1977).

“Y sea la ocasión para dejar muy en claro lo siguiente, sobre todo entre las personas que no conocen el sur de Bogotá: El sur no es uno solo. Es una multitud dispareja: barrios pujantes, como el Restrepo, el 20 de Julio, el Tunjuelito, el Olaya, el Muzú, Villa Mayor, Quiroga y cientos más, en un primer grupo donde hay de todo pero muy poco de la llamada pobreza absoluta. Otro bloque se halla en el sur-occidente, y en él alternan medianía y pobreza, con un gran núcleo de miseria en la zona de Ciudad Bolívar. Y también está el sur-oriente, surcado por la antigua carretera a Villavicencio, un conglomerado de progreso en crecimiento permanente, pero por lo general no lastimoso. Allí hay barrios pobres, aunque no realmente catalogables como en la pobreza absoluta; no hay ni siquiera diez: se recuerdan ahora La Belleza, Londres, Canadá y San Pedro. Este último es el más semejante a la miseria en que se debaten los del otro sur. Hay casas de paroi y suben el agua en burros” (P229. El Tiempo, 25 de octubre de 1986).

Este fenómeno puede ser explicado por la teoría de Bailly, quien afirma que es posible que los miembros de un grupo social conozcan muy poco las áreas territoriales de los “otros”, a menos que estos tengan imágenes simbólicas bien específicas, pero *“dans ce cas il s’agit d’images stéréotypées et non de pratique du cadre de vie”*¹ (Bailly, 1977 :90), se trata de sesgos geográficos, como el autor los llama.

En el sur, están los barrios que requieren más atención de las autoridades y sufren las peores consecuencias frente a las catástrofes naturales, esto, nuevamente como consecuencia de la falta

¹ “En este caso, se trata de imágenes estereotipadas y no de práctica del entorno de vida” (Traducción propia).

de servicios públicos y por tratarse de terrenos inclinados, o aledaños a las rondas de los ríos, no aptos para la construcción:

“Cerca de 400 familias que habitan en las invasiones de Las Malvinas, Cordillera Sur y Los Libertadores, se encuentran en peligro de perder sus viviendas a causa de los deslizamientos de tierra e inundaciones originados por el fuerte invierno. Los deslizamientos se deben a la falta de alcantarillado y al taponamiento de los desagües obstruidos con basura. (...) En ese sector no hay salón comunal, ni escuelas, ni jardines infantiles de Bienestar Social.” (P204. El Tiempo, 9 de octubre de 1986).

“La mayor parte de la vida de la familia Baracaldo transcurre inclinada. Se pasaron a vivir al barrio Granada Sur (calle 21 sur con carrera 2a) hace cuatro años y desde hace tres su casa se ha ido inclinando día tras día (P299. El Tiempo, 26 de abril de 1996).

Existen algunos casos en los que se especifica un poco más la ubicación, refiriéndose al sur-oriente y sur-occidente, pero son menos frecuentes:

“En Los Libertadores el agua llega “cansada pero llega” y no hay pavimento. Se suma a la falta de transporte, sobre todo después de las 8 de la noche, lo que hace que allí, y en otros barrios del sur-oriente, se pague la movilización más cara de Bogotá. Tampoco hay centro de salud ni de policía, y la inseguridad es pavorosa” (P229. El Tiempo, 25 de octubre de 1986).

“Los habitantes del barrio Valladolid, situado al sur-occidente de la ciudad, están cansados de caminar, comer polvo y pelear por su sector” (P291. El Tiempo, 1 de abril de 1996).

En cuanto al tipo de población que habita el sur de la ciudad, se encuentra una caracterización bien delineada. Las condiciones socio-económicas de sus habitantes son generalmente asociadas con la pobreza y la precariedad, su calidad de vida es muy baja.

La población que habita en el sur, se relaciona con bajos niveles de educación. En las representaciones, se caracteriza, por altos niveles de desempleo, o con trabajos no calificados, generalmente dentro del mercado informal, el tipo de mano de obra que emerge de las imágenes de la prensa está constituido por *obreros, vigilantes, empleadas domésticas, y trabajadores del sector informal*. Sus ingresos son muy reducidos, pues en su mayoría se trata de empleos pagados a la jornada:

“Barrio suroriental de Las Brisas. (...) La mayoría de los habitantes dicen ser vendedores ambulantes, zapateros, sastres, albañiles y plomeros” (P117. El Tiempo, 13 de abril de 1977).

“Los habitantes de “La Acacia”, un barrio al sur del río Tunjuelito, en la futura alcaldía menor de Ciudad Bolívar, “todo lo más son rusos”, expresión esta muy popular en Bogotá para significar albañiles” (P167. El Tiempo, 20 de abril de 1983).

“Un habitante [del barrio Isla del Sol, al sur de Bogotá] alega: “Todos los barrios del Bogotá se hicieron con pobreza y sufrimiento. Ese es un barrio obrero, habitado por trabajadores de fábricas, vendedores ambulantes, obreros de la construcción, celadores y hasta agentes de policía. Hay unas mil familias” (P187. El Tiempo, 27 de octubre de 1983).

[En una historia sobre los habitantes de Ciudad Bolívar en sur de Bogotá] *“La dueña de casa tiene 32 años y nueve hijos entre uno y diez años. El esposo, un vendedor ambulante, fue asesinado hace cuatro meses por unos “muchachos borrachos”. Ella se gana unos cinco mil pesos semanales en casas de familia. Sus hijos no estudian. (...) La mayor parte de las mujeres trabajan por días en casas de familia, y muchos hombres salen para Corabastos desde las 3 de la mañana, otros van a reciclar, a vender frutas en la calle o a trabajar en albañilería”* (P287. El Tiempo, 25 de octubre de 1993).

Otra representación negativa sobre el sur, es aquella que asocia al sur como el sector en el que no se quiere vivir:

“Por allá al sur yo no me meto, eso es muy lejos” (P324. El Tiempo, 4 de abril de 1999).

“Aunque sorprenda, la demanda de vivienda en Bogotá no es solo hacia el norte, el sur también la tiene y muy elevada. Proviene de familias de escasos recursos que son las que componen el grueso de la población” (P286. El Tiempo, 23 de octubre de 1993).

Este último discurso es ilustrativo, deja pensar que nadie se espera que existan persona que quieran vivir en el sur de la ciudad, por eso se aclara que quienes lo hacen son personas de *escasos recursos*. ¿Para quién es sorprendente que existe demanda de vivienda en el sur? ¿Para la gente que vive en el norte?, ¿para la gente de altos ingresos?

La *inseguridad* y la *violencia* también son asociadas al *sur* de la ciudad.

Además, los estereotipos con los que se etiquetan el “norte” y el “sur” de la ciudad afectan a la población más pobre. Quienes habitan en el sur son estigmatizados.

[En Ciudad Bolívar] *“Los niveles de pobreza absoluta alcanzan el 56%; el hacinamiento crítico, 45%, y el analfabetismo está por encima del 30%. (...) Dormitorio para pobres, aislado de la producción urbana”* (P362. El Tiempo, 18 de octubre de 1999).

Cuando se citan los *problemas* del norte, se relacionan generalmente con el aumento en la densidad y el exceso de urbanización, pero en la mayoría de los casos no se especifica que se trata de sectores ubicados en el norte de la ciudad, sabemos que se ubican en el norte al buscarlos en un mapa de la ciudad, pero no porque se haga explícito en los discursos, contrario a lo que sucede con los discursos sobre los barrios localizados al sur.

Esta estructura espacial jerarquizada entre el norte y el sur se evidencia a través de las connotaciones negativas que se le asignan al sur, que son presentadas en oposición con el norte. Es decir, en los discursos sobre el sur se evidencia que esta parte de la ciudad es *disímil* al norte, como ya hemos visto, en algunos casos se hace explícita la diferenciación. No obstante, son escasos los discursos en los que se habla de forma explícita del norte, salvo los ejemplos que acabamos de citar. El norte aparece como un “todo” en oposición al sur, no se pueden establecer peculiaridades específicas de las áreas ubicadas al norte. Este último resultado es opuesto a lo encontrado por Jaramillo (1998): en su estudio, en los discursos de 1990, el norte tiene una imagen concreta que aparece de forma manifiesta.

A partir de los discursos encontrados en los textos analizados, nos atrevemos a lanzar una hipótesis, que no podemos corroborar con este estudio, que tiene que ver con el conocimiento espacial sobre la ciudad: hay como una línea imaginaria que divide el mapa de Bogotá entre el norte y el sur, existe una parte que pareciera conocida y la otra no, para los interlocutores cuando se habla de sectores o barrios (o cualquier otra unidad espacial de escala inferior a las localidades) ubicados en el norte, no se hace necesario aclarar que se encuentran en esta parte de la ciudad porque son sectores conocidos por todos los habitantes, por consiguiente es redundante especificar su localización. Es como si los sectores del sur no fueran conocidos por todos y se requiere la aclaración de su ubicación.

De ser cierta esta hipótesis, dentro de las representaciones sobre Bogotá, los mapas mentales de sus habitantes, consideran que la parte norte de la ciudad es identificada fácilmente por todos, mientras que la parte sur no. Esto se corrobora con los discursos en los que se invita a conocer mejor el sur de la ciudad.

Intentamos identificar las representaciones para las otras zonas de la ciudad según los puntos cardinales (el norte, el oriente, y el occidente), y no fue posible identificar claramente el tipo de población que los habita. Con excepción de la identificación del norte con las personas de altos

ingresos y unas vagas referencias de las clases medias en el occidente, pero no se pueden establecer perfiles profesionales y educativos concretos a partir de los discursos de los textos analizados, ni en la prensa, ni en los documentos oficiales, ni en las entrevistas.

“Al norte se localizan los estratos sociales altos en viviendas unifamiliares de “producción por encargo”, mientras los estratos populares se localizan al sur-sur y al oriente, a través de autoconstrucción y urbanizaciones piratas. La población media busca soluciones intermedias” (P174. El Tiempo, 2 de octubre de 1983).

A partir de los discursos, no es posible encontrar que en las representaciones sobre la ciudad exista una contraposición equivalente entre el oriente y el occidente de Bogotá. En efecto, la ciudad, ubicada al pie de la cadena de montañas que bloquean su expansión, no tiene oriente. El centro histórico, no está espacialmente ubicado en el centro de la ciudad, sino al pie de los cerros; a partir de allí la ciudad se expandió en la planicie hacia el sur, occidente y norte. Como veremos más adelante, cuando se habla del oriente se evocan ante todo los cerros orientales.

Además de las oposiciones existentes entre el centro y la periferia, la ciudad legal e ilegal el norte y el sur, se encuentran otros elementos que sobresalen que identifican ciertas divisiones espaciales en la ciudad. Es el caso de los accidentes geográficos naturales que son utilizados como referentes que caracterizan de forma diferenciada a la ciudad.

4.1.3. La ciudad legal y la ciudad ilegal

El dualismo ciudad legal / ciudad ilegal surge principalmente de los discursos de la prensa. Son dos ciudades en continuo enfrentamiento, la *ciudad ilegal* es aquella que debe ser *suprimida*. La policía y la administración son los entes llamados a “controlar” las acciones residenciales de ilegalidad reflejadas en el espacio urbano, principalmente la invasión de terrenos. Se trata de actos que deben ser reprimidos, para así evitar que siga existiendo esa *ciudad legal*.

Esta imagen no es característica de la década de los 70, comienza a emerger en los años 80, precisamente cuando las urbanizaciones ilegales comienzan a expandirse más rápidamente tras la normatividad poco clara impuesta por el Acuerdo 7 de 1979.

Los barrios *legales* se oponen a los barrios *ilegales* o *sub-normales*, los habitantes de los primeros no quieren tener contacto con los de los segundos. La ocupación ilegal de espacios contiguos a ocupaciones legales, se convierte en un catalizador de conflictos. En esta imagen de conflictos de poder, se evidencia la fragmentación del espacio urbano, la fragmentación entre actores urbanos y el conflicto social por dichos espacios (González, 2004).

“Los habitantes de la Urbanización Madelena, ubicada al suroccidente de la ciudad, siguen protestando a causa de un intento de construcción de una invasión en los predios ribereños del río Tunjuelito” (P195. El Tiempo, 19 de abril de 1983).

“Vecinos del barrio Marsella, al occidente de la capital, se enfrentaron a un grupo de invasores que se iban a tomar unos terrenos destinados al polideportivo del sector” (P205. El Tiempo, 12 de octubre de 1986).

“Los habitantes del barrio Simón Bolívar, localizado al noroccidente de la ciudad, vienen denunciando ante las entidades distritales, la invasión hecha por 18 familias al predio donde se tiene proyectada la construcción de un estadio para los habitantes de esa zona” (P211. El Tiempo, 16 de octubre de 1986).

La ciudad ilegal se convierte en un obstáculo para el desarrollo de la ciudad legal. Las invasiones y sus habitantes no solo son discriminados por su pobreza, sino también porque la apariencia física de estos asentamientos ilegales *degrada* el entorno en el que se encuentran, y

porque su presencia se convierte en obstáculo que puede afectar el impulso de actividades más lucrativas:

“El Alcalde menor declaró que el desalojo era un imperativo no solo jurídico sino estético, ya que la carrera 35ª será marco de Parque Simón Bolívar” (P164. El Tiempo, 13 de abril de 1983).

“Uno de los tropiezos del solo-bus fue la ubicación de 300 familias de Los Comuneros [un barrio de invasión que duró cerca de 35 años] sobre la vía férrea” (P295. El Tiempo, 25 de abril de 1996).

Estas imágenes de los barrios de invasión (la *ciudad ilegal*), estigmatizan a sus habitantes. Los habitantes que se hallan en la legalidad, en una rivalidad con el “otro”, luchan por evitar la cercanía de los *habitantes ilegales*, la localización de sus viviendas se convierte en un elemento que deben proteger de la degradación física o social que pueden traer consigo los *ilegales*, incluso en los casos en los que se trata de una reubicación en una urbanización legal de habitantes de un antiguo barrio de invasión, estos últimos son rechazados y estigmatizados con otro tipo de actividades ilegales (robo, vicio, delincuencia). Otro estereotipo con el que se asocia a las poblaciones que tienen que vivir en invasiones es la *inseguridad*. Esta imagen coincide con la encontrada por González (2004) en su estudio sobre los relatos de los niños bogotanos, quienes identificaron los barrios de invasión como uno de los estereotipos de lugares “sucios y peligrosos”:

“Después de que se conociera que las primeras familias de la zona [del barrio de invasión “Los Comuneros”] serían reubicadas en un lote en la localidad de Suba, los habitantes del sector se armaron de palos y piedras para protestar (...) pues “traerían vicio e inseguridad”” (P324. El Tiempo, 4 de abril de 1999).

Los **barrios ilegales** (invasiones o urbanizaciones piratas) son sinónimo de *miseria*, de *casuchas levantadas en desorden*, son barrios *tuguriales*. Se asimilan a barrios mal provisionados a los que no llega ninguna clase de transporte, sin servicios públicos o con servicios de *contrabando*:

“La urbanización Juan José Rondón, fundada por Guerrero Estrada [acusado de ser urbanizador pirata] en jurisdicción de la zona 19, solo dispone de electricidad tomada de contrabando, gracias a un transformador puesto cerca por la Empresa de Energía; y para el agua se surte de pilas públicas, pero el líquido llega por rareza. El alcantarillado es provisional, hecho por la misma comunidad, y adolece de graves problemas, como el de que las aguas negras se devuelven por las mismas alcantarillas porque son muy estrechas. Hay una única vía de entrada al barrio. La Fortaleza no tiene agua sino de contrabando, y la energía eléctrica fue instalada por la comunidad” (P232. El Tiempo, 28 de octubre de 1986).

Esta es la misma imagen compartida por la mayoría de los barrios populares (ilegales o no), la cual relaciona a las clases pobres con sectores mal dotados en infraestructura:

Se asocian también con *grandes deficiencias de espacio público*, y con el hacinamiento al interior de las viviendas que son denominadas como: *casuchas; ranchos; casas de madera y paroi*.

Las localidades más citadas cuando se habla de este tipo de barrios son: Suba, Ciudad Bolívar y Usme.

Como ya hemos dicho, las urbanizaciones piratas y las invasiones son vistas por como la figura más común de la ilegalidad. Sin embargo, según el discurso encontrado en la prensa de los autoconstructores que habitan en barrios piratas, se aprecia la idea de que sus barrios son “legales”, porque ellos compraron su terreno, imagen que se corrobora con las entrevistas realizadas a los autoconstructores. En las entrevistas, encontramos casos en que los entrevistados justifican el por qué su barrio no era ilegal así la gente lo considerara como tal. Y frente a la pregunta “¿Cuándo obtuvo este terreno, se encontraba legalizado?” la mayoría de los

entrevistados respondieron que sí, aunque todas estas entrevistas se realizaron en barrios de origen ilegal que se encuentran en las listas de “barrios legalizados” del DAPD. Este comportamiento tiene, a nuestro juicio, dos explicaciones: por un lado es habitual que en este tipo de entrevistas se nieguen los hechos que impliquen alguna “ilegalidad” por el temor a que se puedan presentar juicios de valor, o que la entrevista sea realizada para fines diferentes a los expresados por el entrevistador (dirigido por alguna entidad oficial, por ejemplo); pero por otro lado, también influye el componente simbólico que implica que en el imaginario de esta población su lote “no era ilegal” porque fue comprado, es decir, la transacción monetaria que se realiza en la adquisición del terreno ejerce un rol “legalizador”:

“No somos invasores, agrega Ladino [auto-constructor, habitante de un barrio que va a ser desalojado]. Compramos en forma sagrada, y no abandonaremos lo que pagamos” (P187. El Tiempo, 27 de octubre de 1983).

““No hubo desalojo en Mónaco”. “A los compradores [un urbanizador pirata] les entregó unas escrituras por derechos de posesión autenticadas en notaría, y “nos prometió que en menos de tres meses estaría legalizado el barrio” (...). “Es que nosotros compramos de buena fe y no nos pueden sacar de acá”” (P306. El Tiempo, 11 de octubre de 1996).

En el discurso del urbanizador pirata, podemos encontrar que se balancea entre la legalidad y la ilegalidad de sus actos, aunque se percibe en el discurso que es consciente que su actividad se trataba de un acto ilegal, se encuentran apartes en los que afirma que no lo era, se justifica a sí mismo porque también utilizaba procedimientos que hacían parte de los procesos de urbanización y venta legales para brindar confianza a los compradores, lo cual, a su juicio, asigna un componente de la legalidad a sus prácticas, en este caso, también son la mediación a través la transacción monetaria y los documentos los que legitiman:

“Todo eso no se hacía así de palabra sino con documento, las cuotas, el valor del lote, fulano de tal, la mayoría de esos no tenían dirección, si? era llegar allá a señas, porque no estaba legalizado todavía.

[saca unas escrituras y nos las muestra] Estas son las escrituras de El Mortiño, este era el loteo, este se dividió legalmente, legalmente pues para nosotros, pero para el Distrito es ilegal porque no tenía los requisitos, los permisos, a nosotros no nos interesaba los permisos, lo que nos interesa es venderle al cliente, y ayudarle al cliente de escasos recursos. (...) Esa escritura se radica de nuevo a la Oficina de Notariado y Registro, ahí ya estamos hablando para la Notaría, después va al notariado a la Oficina de Registro, para que la oficina de registro expida certificados de libertad por cada lote, identificados con... cada uno de los lotes con un número de matrícula que ellos le asignan a cada lote, y con ese número de matrícula de cada lote empezábamos nosotros a vender los lotes, para que las personas que fueran a comprar los lotes no tuvieran dudas, que no se sintieran a lo mejor estafadas, o que el negocio no... o pensaban que los fueran a robar, entonces ya la gente entraba en confianza y compraba, así pues sin averiguar. (...) Pero el problema de eso era que nosotros no teníamos permiso ante el Distrito, ni de la Superintendencia de Sociedades, tocaba sacar otro permiso a la Alcaldía Mayor de Bogotá, Departamento Jurídico, al no tener esos requisitos nos veíamos a veces con problemas, ese es el urbanizador pirata, empieza trabajando así, no hay nada legalizado jurídicamente. (...) Entonces le hacemos firmar al comprador un documento de entrega a satisfacción para mostrar que todo está conforme y firmado. Es el mismo rito de la legalidad, tiene sala de ventas, con planos, tiene documentos, pues mal que bien tiene documentos, había entrega formal de los lotes como los urbanizadores legales, se citaba a la gente un día y se les medía el lote, se les entregaba, y se le hacía un documento por la entrega, había financiación, pero no había intereses en el cobro mensual, pero había financiación y también había pago de contado y si pagaba de contado no les costaba menos, eso no” (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata).

“Ellos vendían con escrituras y argumentaban que los lotes no eran “ilegales”, solo que no estaban urbanizados” (E57. William Jiménez, hijo del urbanizador pirata entrevistado que nos habló sobre su percepción de la actividad de su padre. El estudió arquitectura para ayudarle a su familia en la realización de los planos de los lotes que vendían).

Como vemos en algunos ejemplos, esta escritura es también asumida como el elemento justificador de la legalidad de los terrenos.

“El Espino, pues en ese tiempo... pues decían que era pirata, pero no... si se hizo un documento cuando se compró y ya hoy al día cuando el alcalde Peñalosa fue cuando nos legalizó todos estos barrios, si?” (E56. Javier Giraldo, auto constructor que compró su lote al urbanizador pirata entrevistado).

“El lote ya estaba legalizado, ya me dieron escrituras, y después el desenglobe..., ya estaba todo porque era de un paisano, porque hay veces que hay traspaso.

-¿Pero sin el desenglobe era legal?

No ya estaba legal, pero era como todo un terreno común entre todas las casa del barrio, como si fueran de una sola finca” (E11. Claudina Ortiz, Barrio Villa Israel, en Usme, quien declaró haber comprado su lote legalmente).

“Los dueños nos vendieron los lotes con escrituras y todavía hay problemas con eso, es que las escrituras no salen desenglobadas” (E43. Hector Castro, barrio Gran Colombiano II sector, Bosa, declaró que su lote era ilegal).

“Cuando lo compramos si tenía escrituras, pero todo era global, con el tiempo vino el desenglobe. Fue la junta la que hizo los trámites, porque así nosotros solos no pensamos en hacerlo” (E10. Pedro Tafur, barrio El Espino en Usme, declaró que su terreno si era ilegal al momento de comprarlo).

En la prensa se aprecia, con los discursos de auto-constructores de urbanizaciones de origen ilegal, que la apropiación de hecho se convierte en un factor que proporciona derechos sobre la propiedad, más aun si el hogar o la comunidad ha realizado trabajos en el mismo, lo que es equivalente a haber invertido en el terreno, no son necesariamente las escrituras, ni la licencia las que legalizan el acto de propiedad, sino la inversión realizada:

“Leonardo Díaz, uno de los propietarios [de una vivienda en un barrio que iba a ser desalojado], manifestó que no era justo que después de haber trabajado durante 20 años tratando de rellenar la profunda laguna, sea ahora cuando quieran despojarlos de un terreno que de hecho les pertenece. (...) Allí no se permite la construcción de tugurios, ni ranchos de cartones” (P67. El Tiempo, 11 de octubre de 1972).

Incluso, cuando se les preguntó a los autoconstructores que reconocieron haber comprado un lote ilegal, si les preocupó el hecho de que su lote no fuera legal, algunos respondieron que era la mejor alternativa que tenían, en realidad, la necesidad estaba por encima de todo y al parecer el riesgo no primaba dentro de sus decisiones.

“Pues si, o sea si, pero entre andar uno todo el tiempo de un lado a otro, eso lo aburre a uno” (E5. Alexandra Cano, barrio El Mortiño, localidad de Usme, auto-constructora).

“Yo sabía que el lote me lo vendían sin servicios, pero era lo más barato que se conseguía” (E9. Juan Carlos Ramírez, barrio Villa Alemania II sector, localidad de Usme, auto-constructor).

Para otros no existía ningún riesgo, precisamente porque la escritura que tenían legitimizaba la posesión de su terreno:

“No porque como teníamos la escritura pues sabíamos que no había problema, es que lo único era que no estaba desenglobado y no teníamos problemas cuando el lote no estaba desenglobado” (E10. Pedro Tafur. Auto-constructor y sub-divisor de vivienda del barrio El Espino en la localidad de Usme).

En otros casos afirman que fueron engañados por el urbanizador:

“Nosotros no sabíamos, el urbanizador nos vendió y no dijo nada. Era un tal Miguel Rodríguez, él vendió otra urbanización al otro lado del río. Yo lo pagué a plazos, como en dos o tres plazos. Él me dio una promesa de venta pero es que yo con los hijos estudiando no podía pagar la escritura y me hice el bobo y solo hasta el año pasado [15 años después] saqué escrituras y me tocó pagar mucho” (E9. Juan Carlos Ramírez, barrio Villa Alemania II sector, localidad de Usme, auto-constructor).

“Este barrio fue fundado en 1989, ya llevamos acá como catorce años. Esto era todo potreros, fue un barrio subnormal, el urbanizador pirata nos engañó a todos y nos dijo que era legal. Creo que se llamaba Tomás Linares, y había una señora también Linares” (E37.).

“A mi no me dijeron eso, fue cuando me llevaron a la Notaría 58 de Tunjuelito y ahí me enteré de eso, ya no podía hacer nada. A mi no me vendieron los Cruz, sino un señor Hernando Ramírez, pero él apenas me hizo una minuta y después me tocó con el señor Ricardo Sanabria que era el que estaba haciendo las escrituras” (E43. Héctor Castro, Autoconstructor, barrio Gran Colombiano II sector, localidad de Bosa).

Solo en dos casos el riesgo se relacionó no con el acto de ilegalidad en sí mismo, sino con el hecho de poseer terrenos en posibles zonas de riesgo, como suele ocurrir con este tipo de urbanizaciones, pero en los dos casos se afirmó que eran terrenos sin este inconveniente:

“Además que nunca ha habido problema con los terrenos de por acá, es firme, no es zona de riesgo” (E10. Pedro Tafur. Auto-constructor y sub-divisor de vivienda del barrio El Espino en la localidad de Usme).

“No, porque aquí, inclusive, un señor que tiene un lote por la 114, trajo uno aparato... eso cómo es que se llama?, para medir la calidad del suelo, y no, para nada, aquí el suelo es bueno” (E56. Javier Giraldo, barrio El Espino, localidad de Usme, auto-constructor y sub-divisor).

En los discursos se pueden apreciar las contradicciones y argumentaciones entre la legalidad y la ilegalidad, entre el hecho de haber adquirido un lote ilegal, pero con procedimientos similares a los legales, entre el hecho de saber y no saber, creer y no creer que se trataba de un acto ilegal.

Una urbanizadora del sector institucional (cooperativa), que trabaja con la producción de vivienda de interés social, y con procesos de autoconstrucción dirigidos principalmente a las madres cabeza de familia, nos dijo con respecto a la legalidad de la vivienda de las familias de escasos recursos:

“Lo asumían como un paso futuro, no es que quisieran siempre estar ilegales, sino que creían más en los sistemas informales de pertenencia y en la posibilidad de la apropiación de hecho, no? También en la mayoría de los casos, diría yo, no existía una apropiación de fondo, lo que implicaba los documentos legales de una venta, y accedían a terrenos con apropiaciones informales” (E1. Consuelo Espita. Directora ejecutiva de una asociación de VIS, con 22 años de experiencia).

Los **barrios legales** no son definidos a través de una connotación en términos del origen de su construcción (legalidad o ilegalidad). Siempre se habla de “barrios ilegales” para especificar su condición, pero jamás de “barrios legales”: se sobreentiende que lo son, no se encuentra una

especificación unánime de sus características, porque de hecho aparte de su condición de legalidad, no presentan características que los homogenicen. Sin embargo, como veremos más adelante, si existen barrios con ciertas condiciones (completamente opuestas a los barrios ilegales) que se definen como “ideales” para vivir.

Esta oposición entre los tipos de barrios que oponen dos partes de la ciudad son un ejemplo de los contrastes existentes en la misma, la condición de legalidad/ilegalidad tiene un alto contenido social, ya que solo son citados los casos en los que se trata de ocupaciones ilegales de origen popular. En la ciudad también existen urbanizaciones realizadas por productores formales que son ilegales, porque fueron construidas en terrenos de conservación ambiental, como es el caso de los cerros orientales hacia el norte, se trata de urbanizaciones para el uso de las élites, que no son nombradas dentro de la “ciudad ilegal”.

4.2. Los referentes espaciales que ayudan a diferenciar la ciudad

En el *corpus* de análisis identificamos dos grandes tipos de referentes espaciales que tienen un significado relativo a las características sociales de la población que los habita o los rodea. Se trata de formas urbanas específicas que son la manifestación espacial de las formas de poder existentes a nivel social en la ciudad (Baron, 1999 :217).

4.2.1. Los referentes geográficos naturales: los cerros y los ríos

- *Los cerros orientales versus los cerros sur-orientales*

Bogotá se encuentra al pie de los cerros de la cordillera oriental. En la prensa, estos cerros marcan las representaciones sobre la ciudad. Pero aunque toda la montaña se encuentre ubicada en la parte oriental, existe una diferenciación: los cerros son constantemente separados en dos, los *cerros orientales*, y los *cerros sur-orientales*. La Foto 5.7 permite ver los contrastes y diferencias existentes entre los unos, los unos tienen construcciones con un estilo arquitectónico moderno, rodadas de árboles y zonas verdes; los otros son terrenos erosionados, con auto-construcciones de origen ilegal.

Foto 5.7 - Los cerros nor-orientales y los cerros sur-orientales de Bogotá



A la izquierda: los cerros orientales en la parte norte de la ciudad, en donde se construye apartamentos y casas de lujo. A la derecha: los cerros orientales en la parte sur, mayoritariamente habitados por poblaciones pobres, en viviendas construidas bajo la modalidad de auto-construcción. A. Salas, 2007.

Si son los *cerros orientales*, se asocian a principalmente a una *zona de reserva ambiental* o *reserva forestal*, que deben ser protegidos:

“El alcalde menor de Usaquén lanzó un SOS por los cerros orientales, “donde todos los días se cae un pedazo”, por obra de las canteras” (P130. El Tiempo, 11 de octubre de 1977).

En realidad, cuando se habla de los “cerros orientales”, pareciera que solo se tratara de la parte de los cerros que se encuentra en el norte de la ciudad. Cuando no se habla de esta parte de la ciudad se especifica claramente que se trata de los cerros *sur-orientales* y en menor medida los cerros *sur-occidentales*.

Aquí se aprecia de nuevo la marcada diferenciación entre el norte y el sur. Cuando se trata del norte, no es necesario especificar, mientras que sí se hace cuando se trata del sur. La ciudad del norte, aquella que es identificada como “legal” es “evidente”, es “clara”; la ciudad del sur es siempre designada, generando una estigmatización sobre la zona y sus habitantes.

A partir de la década de 1990, los cerros orientales también se asocian a la *urbanización ilegal*, pero en este caso no se habla de urbanizadores piratas, sino que se habla de *constructores legales* que han construido sin licencia, esto refuerza su imagen de zona de conservación ambiental; a pesar de que en esta parte de la ciudad también se han presentado procesos de invasión ilegal de terrenos, esta imagen es poco evocada, así mismo, no se habla de la urbanización ilegal de vivienda de lujo que se ha construido en los cerros orientales del norte y el pericentro norte para beneficiarse de la valorización que aportan el paisaje y la vista sobre la ciudad. Sin embargo, los cerros orientales (del norte) son relacionados con *desmesurada construcción de edificios*.

Los *cerros sur-orientales*, o las *lomas del sur*, por el contrario se asocian con *invasiones* o con *urbanizaciones piratas*, son considerados como *zonas de riesgo* por la inestabilidad de los suelos, con posibilidades de desastres por *deslizamientos de tierra*, se ven como sectores de alta densidad, con *dificultades para el suministro de servicios*, con mala dotación en equipamientos:

“A los cerros del Sur-oriente nadie va después de las ocho de la noche” (P136. El Tiempo, 17 de octubre de 1977).

“Se aglomeran, se densifican y se extienden por las lomas al sur. Los cerros ayer desiertos, son hoy hormigueros, cada vez más tupidos y más prolongados hacia el sur y hacia las alturas, con todas las dificultades que ello implica para el suministro de servicios. Se palpa, se siente el crecimiento. En pocos años todos los cerros estarán cubiertos de gente” (P201. El Tiempo, 6 de octubre de 1986).

“Una vasta zona de los cerros sur-orientales de la ciudad, donde están ubicados más de 100 asentamientos urbanos, en su gran mayoría carentes de acueducto y alcantarillado, fue declarada en estado de alerta por el cuerpo de Bomberos debido a los deslizamientos de tierra e inundaciones” (P208. El Tiempo, 14 de octubre de 1986).

“El barrio Vista Hermosa está localizado en los cerros sur-orientales. Es zona de riesgo. Allí viven 1 050 personas en casuchas construidas sobre un terreno arcilloso” (P224. El Tiempo, 23 de octubre de 1986).

- *El margen de los ríos*

El otro elemento geográfico natural que sobresale, es el margen de los ríos (río Tunjuelito y río Bogotá principalmente). En la prensa, los ríos son utilizados como referente espacial para precisar la localización de los barrios, principalmente los populares, que son los que predominan en los márgenes de los ríos:

“Los habitantes de “La Acacia”, un barrio al sur del río Tunjuelito” (P167. El Tiempo, 20 de octubre de 1983).

“La “Isla del Sol” es una urbanización pirata donde habitan por lo menos 300 familias en las riberas del río Tunjuelito, al sur-occidente de Bogotá” (P186. El Tiempo, 26 de octubre de 1983)

“Este barrio localizado entre el río Tunjuelito, la autopista Sur, Madelena, la zona industrial y el Rincón de Venecia”. (P187. El Tiempo, 27 de octubre de 1983)

“Ciudad Bolívar, localizada al sur occidente de Bogotá, en la margen izquierda del río Tunjuelito” (P201. El Tiempo, 6 de octubre de 1986).

En la prensa estos son asociados prioritariamente con la *pobreza*, y la *ocupación ilegal*, así mismo son considerados como *zonas de alto riesgo*. En este caso aparecen dos imágenes diferentes en la prensa y en los textos oficiales: en el discurso de la prensa los bordes de río son relacionados con los desastres que sufren los hogares instalados en viviendas aledañas; en el discurso oficial de diagnóstico son también asociados a los riesgos que padecen dichas familias, pero son evocados principalmente por sus cualidades ambientales de conservación, son áreas que se deben recuperar, y se debe limitar la expansión de la población hacia esas áreas para proteger tanto a la población como a los componentes naturales. Sin embargo, dentro de nuestro *corpus*, esta imagen aparece en la prensa sobre todo en la década de los 80, mientras que en los textos oficiales de diagnóstico estas evocaciones son más recientes, a partir de los años 90.

4.2.2. Los referentes administrativos: el barrio y la localidad

Alrededor de la noción de barrio han surgido diversas interpretaciones. Para Lynch, los barrios son sectores específicos, claramente identificados, habitados o frecuentados por el ciudadano (Lynch, 1969). Los barrios son extensiones urbanas que se pueden identificar gracias a su nombre institucional (Clément, 2000). Estas nociones, más bien funcionalistas, no tienen en consideración ni la identidad, ni el contenido social, cultural y político del barrio. Las imágenes emergentes sobre el barrio en Bogotá se aproximan más a la noción postulada a partir del domicilio, el barrio es *““L’endroit où l’on habite”, un intermédiaire entre le logement et la ville, un espace à la fois proche et familier”*¹ (Grafmeyer, 2006:25).

En las imágenes de Bogotá, en la década de los años 1970 y de los 1980, el barrio es la unidad espacial más utilizada para las descripciones espaciales y además están marcados por su connotación social. A lo largo de este capítulo hemos visto cuáles son los barrios más citados en los discursos. Como hemos mencionado, en el caso de los productores formales, los barrios que más se citan son ejemplos de urbanización bien planificada (Ciudad Salitre, Ciudadela Colsubsidio) o mezcla de de la población rica con la pobre (Ciudad Montes, Santa Isabel). También se mencionan los barrios identificados por tener una mayoría de población de altos recursos como Los Rosales o Cedritos. En el caso de los productores no formales, se trata de los barrios cercanos al suyo, como el caso de los barrios Antonio José de Sucre y Monte Blanco, son los dos más citados por los entrevistados de la localidad de Usme, siendo el segundo uno de los barrios ejes de la localidad. En la prensa se mencionan los barrios para identificarlos por sus características particulares, por su condición de pobreza o de riqueza (Recuadro 5.3).

Para precisar la ubicación de los barrios dentro de la ciudad, se utilizan con prioridad los puntos cardinales, a menos que se trate de alguna de las localidades que fueron antiguos

¹ *““El sitio en donde uno habita”, un intermediario entre la vivienda y la ciudad, un espacio a la vez próximo y familiar”* (traducción propia).

municipios anexados al Distrito, como Usme, Bosa, Suba, Engativá (Jaramillo, 1998); en este caso es la localidad la que sirve como referente para la ubicación.

La utilización de las divisiones administrativas oficiales, las localidades, es en general menos frecuente. En 1972, se crearon 16 Alcaldías Menores o localidades, posteriormente se adicionan las otras cuatro, pero solo hasta mediados de los años 1980 se empieza a utilizar esta división administrativa como referente espacial dentro del discurso de la prensa. A partir de los 1990, el barrio continúa siendo la referencia privilegiada, pero la especificación según los puntos cardinales del sitio en el que se encuentra se hace menos presente. Poco a poco empieza a instalarse la división administrativa de la alcaldía menor y luego la localidad como referente espacial lo que muestra que esta división se empieza a integrar dentro de las representaciones sobre la ciudad. Siendo las localidades más específicas que los barrios, los puntos cardinales ya no se utilizan cuando éstas se mencionan.

Recuadro 5.3 - Los lugares ideales para vivir e Bogotá

Una imagen particular que emerge de los discursos permite conocer cuáles son los parámetros con los que se cataloga un lugar como el ideal para vivir; esta es encontrada principalmente en los medios. El referente espacial privilegiado es el barrio que constituye la unidad básica para generar un entorno habitacional. En la prensa en las décadas de 1980 y 1990, el discurso define como sitios ideales de Bogotá para vivir aquellos que son *seguros, tranquilos*, con zonas verdes espacios para el esparcimiento y la recreación:

“Las Torres de Colseguros: unidad residencial modelo de Bogotá. En 1964 nació lo que se denominó “el pulmón habitacional de Bogotá”, un ambicioso conjunto residencial con capacidad para más de 500 familias, que muy pronto se convirtió en el sitio ideal de Bogotá para vivir” (P217. El Tiempo, 18 de octubre de 1986).

“La Colina Campestre una verdadera fantasía para vivir. La felicidad y tranquilidad con que se vive en el barrio Colina Campestre, primera etapa, es el resultado de la unión y civismo de sus habitantes. (...) Encerraron el barrio, y con ello terminaron con la inseguridad. (...) Tienen dos parques y en uno de ellos hay canchas de fútbol, básquetbol y areneras para los niños. Además el sector se encuentra totalmente arborizado” (P218. El Tiempo, 18 de octubre de 1986).

“El Toberín: ejemplo de desarrollo urbano. (...) Al comenzar la década de los 80 no tenían alcantarillado y la energía era deficiente. Al formar una asociación el problema se está resolviendo” (P248. El Tiempo, 28 de abril de 1990).

En los dos ejemplos anteriores, vemos que se valora la participación activa de la comunidad en el mejoramiento de su barrio.

“Santa Ana, [el barrio] ubicado entre las calles 106 y 112 de la carrera 7ª hacia el oriente, es un sector de amplias casas, con jardines en los que abundan los árboles frutales. Y con una inusitada tranquilidad en las calles” (P273. El Tiempo, 27 de abril de 1993).

“El propio Gobierno, a través del BCH, creó lo que constructores e inmobiliario han denominado un sitio para vivir de la mejor manera, por la cercanía a todo. Se trata de Ciudad Salitre, al occidente” (P286. El Tiempo, 23 de octubre de 1993).

“Sectores como La Soledad, con grandes vías, parques, zonas verdes y hasta iglesias” (P295. El Tiempo, 24 de abril de 1996).

Así mismo, en el transcurso de la década de 1990 la imagen del *conjunto cerrado* empieza a aparecer como el tipo de barrio *ideal*.

“Condominios campestres: vivir como en un club” (P281. El Tiempo, 16 de octubre de 1993).

“Cedro Golf. Es uno de los [barrios] mejor urbanizados de Bogotá. Se desarrolló alrededor de un gran parque (...). El barrio está construido en conjuntos cerrados” (P305. El Tiempo, 5 de octubre de 1996).

Las localidades más mencionadas son, como acabamos de mencionar las que antiguamente eran un municipio y fueron absorbidas por la ciudad tal vez porque su condición de antiguo municipio les asigna una identidad particular. Igualmente la localidad de La Candelaria por su carácter histórico y la localidad naciente de Ciudad Bolívar fuertemente estigmatizada (Recuadro 5.4).

Recuadro 5.4 - Ciudad Bolívar la estigmatización de una localidad y de sus habitantes

Desde mediados de la década de 1980, la localidad más evocada como división administrativa es Ciudad Bolívar, es la que se evoca como la localidad homogénea, con características bien definidas: su población se encuentra en situación de pobreza y el espacio tiene un alto grado de deterioro e infra-equipamiento. Ciudad Bolívar parece estar definida por su contenido. Es una de las localidades más citadas cuando se habla de la pobreza en el sur de la ciudad. Jaramillo (1998) encontró los mismos resultados en el análisis de discurso de 1990: "Ciudad Bolívar, que tiene una imagen delineada y muy negativa. Ciudad Bolívar es sinónimo de la pobreza, de las carencias y de la violencia" (Jaramillo, 1998:241).

Como consecuencia, se aprecia también la existencia de la exclusión y la estigmatización que dicen sufrir los habitantes de Ciudad Bolívar por el solo hecho de vivir allí:

"Me llevaba bien con una señora del servicio, pero le conté que vivía en Ciudad Bolívar y no me volvió a hablar". Este testimonio es de Arlet Torres, un joven que trabajó en el club de las Fuerzas Armadas donde, para ser recibido, no dijo en dónde vivía.

(...) El padre Alfredo Guerra dice que "la gente de Ciudad Bolívar vive traumatizada por la discriminación. Incluso en sus hojas de vida ponen dirección y teléfono de otros sectores. Dice también que el desempleo puede llegar 80 por ciento". Al drama de la estigmatización, se suman otros como la violencia intrafamiliar, la inseguridad, la contaminación, la escasez de servicios y la inestabilidad de suelos donde, en contra de la gravedad, se levantan nuevos barrios" (P362. El Tiempo, 18 de octubre de 1999).

Adicionalmente, como veremos en el capítulo 6, es uno de los ejemplos más citados cuando se habla de corrupción y mal manejo de los recursos públicos en un proyecto de urbanización de suelos para la construcción de VIS, lo cual contribuye a reforzar su imagen negativa:

"Ciudad Bolívar, localizada al sur-occidente de Bogotá, en la margen izquierda del río Tunjuelito, es el más patente ejemplo de lo que el Presidente de la República llama "la pobreza absoluta" que él quiere erradicar.

(...) Ni aun con ese plan [el plan de urbanización de suelos en Ciudad Bolívar financiado por el BID], y tal vez ni con otro dos veces más amplio, se erradicará la pobreza de Ciudad Bolívar porque la población sigue creciendo" (P201. El Tiempo, 6 de octubre de 1986).

"Ciudad Bolívar: en esta localidad llena de pendientes y calles empolvadas. (...) Según el Plan de Concertación Social 93-95 de la localidad, los niveles de pobreza absoluta alcanzan el 56%; el hacinamiento crítico, 45%, y el analfabetismo está por encima del 30%. (...) Ciudad Bolívar no es una ciudad, sino un dormitorio para pobres, aislado de la producción urbana. (...) Para el ex-alcalde Jaime Castro, Ciudad Bolívar es un polvorín. Y es que el 10 % de los pobres de Colombia está concentrado en este sector" (P362. El Tiempo, 18 de octubre de 1999).

"En Ciudad Bolívar se sintetiza el drama social que viven todas las localidades en emergencia y que se resume en un problema grave: pobreza", aseguró el Alcalde [Lucho Garzón, 2004-2007] (...) Presenta los más altos índices de pobreza del Distrito. Tiene 658 mil habitantes, de los cuales el 94,5 por ciento son de estratos 1 y 2. Ocupa el lugar 17 en calidad de vida entre las 20 localidades. Cuenta con 108.669 viviendas en las que están instalados 145.254 hogares. En la última década la población creció en un 50,2 por ciento. Los principales problemas que inciden en la baja calidad de vida son falta de ingresos y trabajo, baja calidad de la vivienda, educación y espacio público. Tiene baja proporción de líneas telefónicas, falta de conexiones de acueducto y alcantarillado, escaso cubrimiento de aseo, barrios ilegales, zonas de tugurio, vías sin pavimentar, falta de andenes en las partes altas y mal estado de los mismos" (P414. El Tiempo, 17 de abril de 2004).

Las otras localidades aparecen en los discursos como espacios menos homogéneos, son menos evocadas en general.

Sin embargo, hay algunas localidades que se encuentran ausentes de los discursos, por ejemplo las localidades de Los Mártires, Antonio Nariño y Rafael Uribe no son mencionadas. Las tres son localidades ubicadas en el pericentro de la ciudad, y Antonio Nariño limita con las otras dos. Estas localidades se caracterizan por tener altas proporciones de población de clase media, y como ya hemos mencionado, este grupo de la población no aparece en las representaciones; es un grupo que permanece “invisible” tanto social como espacialmente en las imágenes de la ciudad.

En conclusión si entramos a analizar las representaciones sobre las características socioeconómicas de la población en la ciudad a partir de estos referentes, encontramos varios aspectos: primero, como ya lo hemos explicado, la población más pobre se encuentra relacionada principalmente con el centro, la periferia o el sur de la ciudad; la población de mayores ingresos es asociada por lo general con el norte y con los cerros orientales; mientras que la población de ingresos medios es la gran ausente de los discursos, es poco nombrada, en muy pocas ocasiones se asocia concretamente al occidente de la ciudad. Tanto en los textos oficiales, como en la prensa, cuando son mencionadas estas poblaciones están continuamente basculando entre las clases bajas y las clases altas, son mezcladas con las unas y con las otras según la situación, es decir, se citan junto con alguna de las otras dos poblaciones, lo que indicaría que según los discursos, se encuentran ubicadas tanto en los sectores con predominancia de los ricos como en los de los pobres.

Los discursos analizados muestran una representación de la configuración socioespacial de la ciudad que fragmenta la ciudad y opone los espacios en grandes bloques según las características físicas de las estructuras urbanas (viviendas, infraestructura, zonas comunales) y las diferencias socioeconómicas de la población. Se trata de una configuración de nivel macro, en la que difícilmente se encuentran espacios residenciales a pequeña escala en los que se pueda identificar particularidades significativas. Vemos la presencia de la dicotomía que marca una oposición *entre la ciudad rica y la ciudad pobre*.

Conclusión

Uno de los problemas que Bogotá debe afrontar es el de reducir las inequidades y desequilibrios en el territorio. Se debe actuar sobre las zonas de la ciudad donde se han consolidado factores de marginalidad y exclusión social, que han contribuido a que en el imaginario de los actores urbanos se encuentre una ciudad de polos opuestos en grandes bloques bien determinados. Podemos concluir así, que existe una representación de una ciudad segregada en términos sociales y económicos, pero también en términos culturales.

En Bogotá se observan tendencias en las categorías de discursos que asignan atributos particulares a la ciudad y sus espacios (Gonzalez, 2004). Existe una inscripción social en el espacio según signos y símbolos determinados que condicionan las prácticas y la producción del entorno. Encontramos una valorización económica diferencial de la estructura urbana que sigue el estilo de vida y las aspiraciones de clases de los ciudadanos (Bailly, 1980).

En los discursos de los productores de vivienda formales, encontramos 5 modelos de representación de la segregación que ponen en juego diferentes preocupaciones: los “mundos lexicales” que caracterizan sus discursos sobre la segregación en Bogotá están principalmente legados a sus prácticas profesionales sobre el espacio. La mayor parte de las categorías de discurso se desprenden de una aproximación social y espacial en relación con su trabajo, más que con su rol de habitante de la ciudad.

El análisis desprendido de la estadística textual muestra que no existe consenso entre los productores formales para describir la segregación residencial en Bogotá; sus discursos no designan una configuración socioespacial única. De todas formas, los productores de vivienda evocan constantemente la polaridad histórica existente entre el norte y el sur, pero la evocan bien sea para reafirmar su existencia, o para desmentirla. Aunque no encontramos en estos discursos una configuración única, si predomina la tendencia a diferenciar la ciudad entre el norte y el sur, y entre el centro y la periferia.

En comparación con la configuración que se desprende de los discursos de los textos oficiales, la prensa presenta una representación más concreta en la que la mayoría de la población pobre se encuentra ubicada al sur y en la periferia de la ciudad, y la población rica al norte.

En general, en todos los discursos, encontramos una escasa representación sobre una oposición entre los espacios ubicados entre el oriente y occidente, al igual que lo encontrado por González (2004) y Jaramillo (1998).

La imagen de la segregación de la ciudad en las representaciones de los productores de vivienda, como en la de los habitantes, según los estudios de Uribe, Vásquez, *et al.*, (2006b) y Jaramillo (1998) es demasiado reducida y se limita a la escala macro. Hemos encontrado, por ejemplo, que la localidad de Teusaquillo, que es aquella que presenta características particulares de alta segregación de los hogares más pobres a pequeña escala, no fue evocada por los productores de vivienda entrevistados por ser una localidad homogénea, ni tampoco se destaca dentro de la jerarquía imaginaria de los barrios como una de las localidades con mayores proporciones de hogares de altos ingresos o como una localidad en donde los escasos pobres que allí habitan están concentrados en unos cuantas manzanas, y sin embargo, los datos censales analizados en el capítulo 4 la describen como tal.

En cuanto al rol del sistema de estratificación socioespacial impuesto por el DAPD en la configuración de la segregación en la ciudad, creemos que tiene fuertes efectos segregativos en las representaciones de los Bogotanos en general y de los productores de vivienda en particular. Algunos lugares de la ciudad son considerados como “reservados” a ciertos grupos sociales. La estratificación socioeconómica en Bogotá contribuye a intensificar esta representación. Los sectores de estrato 5 y 6 son de hecho reservados para las poblaciones ricas: el precio del suelo, el costo de las tarifas de servicios públicos, y los impuestos son más importantes allí. Al contrario, los sectores de estrato 1 tienen una imagen negativa, asociada a la periferia y a la producción ilegal de vivienda. Solo los sectores que corresponde a los estratos 3 y 4, es decir, aquellos que son asociados a las clases medias, aparecen como los que pueden ser compartidos por diferentes categorías sociales.

El sistema de estratificación socioeconómica favorece la segregación residencial: cuando un estrato es asignado según las características físicas de la vivienda y el entorno, se facilita la concentración de hogares con nivel de vida equivalente. Siendo conscientes de la existencia de una segregación residencial que existe en Bogotá desde los años 30 (Jaramillo, 1998), el sistema de estratificación fue implantado sobre una estructura ya fraccionada de la ciudad, asignándole al espacio atributos físicos que hoy en día se relacionan con los ingresos de sus habitantes. Al parecer, la caracterización por estratos socioeconómicos ya forma parte del imaginario colectivo sobre la división social en Bogotá. Los estratos, que en un principio se establecieron como una categoría asignada a las residencias por la administración Distrital, tienen hoy influencia en el tipo de personas, instituciones y espacios frecuentados (Uribe, Vásquez, *et al.*, 2006b).

Las prácticas de los productores de vivienda que han permitido la mezcla entre los grupos de la población son minoritarias. Esas favorecen tanto a los grupos ricos como a los pobres, que pueden verse beneficiados por la reducción de escala de la segregación causada por el sector

inmobiliario privado (Sabatini, Cáceres, *et al*, 2001), si se trata de fenómenos de proximidad espacial acompañados de proximidad social.

El no reconocimiento oficial del área metropolitana de Bogotá, genera no solamente la ausencia de datos estadísticos homogéneos y comparables (sobre construcción, precios de suelo, tipo de población, etc.) para toda el área, sino que además hace que en las imágenes sobre la ciudad los municipios de la periferia metropolitana estén prácticamente ausentes. Su evocación es mínima y cuando se hace es escasa la articulación que se hace de ellos con el Distrito. Si para el Distrito fue difícil encontrar referencias en los discursos sobre la segregación para generar a partir de ellos una configuración socioespacial de la ciudad, a nivel metropolitano resultó imposible.

Capítulo 6. Los mecanismos de la segregación según los productores de vivienda

Introducción

En las representaciones de los productores de vivienda, hemos visto que hay dos factores que emergen como explicación a la existencia de segregación residencial en Bogotá: las acciones de quienes gestionan las políticas urbanas y de vivienda, quienes con sus prácticas generan múltiples restricciones para las prácticas de los productores de vivienda mismos, y las acciones de los habitantes, quienes con las condiciones que imponen como demandantes restringen también el margen de maniobra de los productores.

Es decir, del discurso de los productores de vivienda, se deduce que más allá de sus acciones, existen otros dispositivos que provienen del desarrollo mismo de la ciudad y de las acciones de otros agentes, que contribuyen en el fenómeno segregativo en Bogotá. A partir de este resultado, quisiéramos analizar entonces cuáles son los mecanismos de división socioespacial de la ciudad, que nacen de las representaciones de los productores de vivienda.

Para ello es necesario dilucidar la forma como los productores de vivienda interpretan las prácticas de los demás agentes que intervienen en la organización de la ciudad y las consecuencias que tienen en sus propias prácticas. Todo desde la óptica de las diferenciaciones sociales del espacio urbano. Esto teniendo en cuenta que partimos del postulado que la segregación residencial es el resultado de la acción conjunta (aunque no necesariamente concertada) de los diferentes agentes que intervienen en el espacio urbano (agentes privados, públicos, ciudadanos). Sus prácticas se entrecruzan e influyen entre sí, modificando la configuración socioespacial de la ciudad.

El objetivo de este capítulo es indagar, a través de un análisis de discurso, en los elementos explicativos del proceso segregativo, mirando las acciones de los agentes que intervienen en este proceso. Dos tipos de acciones concretas se desprenden de los discursos de los productores de vivienda: las acciones de los políticos y dirigentes, directamente o a través de las políticas urbanas que instauran, y las estrategias residenciales de los habitantes.

En cuanto a las acciones de los dirigentes y sus políticas, estas son planteadas como obstáculos a sus acciones. Además, se ve la segregación como un fenómeno cuyo comportamiento está en manos de los dirigentes quienes no han sabido instaurar las políticas necesarias para reducirla.

Por su parte, las estrategias residenciales de los habitantes, se presentan como las restricciones a las que se ven enfrentados los productores de vivienda para poder romper con los esquemas predefinidos de segregación residencial.

En primer lugar conoceremos la evolución de las representaciones encontradas sobre la ciudad y las políticas urbanas en Bogotá, evocadas de manera representativa por los productores de vivienda entrevistados. Posteriormente veremos cuáles son las representaciones que los productores de vivienda tienen de las políticas de vivienda en Bogotá, y las consecuencias que se le atribuyen en la segregación residencial. ¿Cuáles son los aspectos que a su modo de ver son los más relevantes en las decisiones residenciales de los compradores de vivienda? En la última parte responderemos a esta pregunta por medio de las representaciones de los productores de vivienda sobre las estrategias residenciales de los habitantes.

1. Un crecimiento desmesurado y unas políticas urbanas insuficientes

El interés de esta sección es el de aprehender la evolución de la imagen que emerge de la ciudad y las políticas urbanas, de los discursos de los productores de vivienda desde 1970. Se trata de aspectos que influyen en sus prácticas y que de una u otra forma pueden tener efectos sobre la distribución socio-espacial de la población en Bogotá.

El tema más representativo en todos los discursos analizados fue el crecimiento urbano. Este surge como el elemento explicativo de todos los problemas existentes en la ciudad. Posteriormente, sobresale la imagen que se tiene de la administración distrital, y las políticas puestas en marcha en los últimos años en la ciudad.

Para comprender cómo afectan las políticas urbanas las acciones de los productores de vivienda, veremos también las representaciones sobre el POT así como las nuevas acciones públicas en materia de transporte.

1.1. El crecimiento de la ciudad: entre la expansión y la densificación

Los niveles de segregación de una ciudad pueden depender en gran medida de la forma como esta se desarrolle. Las administraciones están llamadas a generar políticas encaminadas a regular el crecimiento de la ciudad, de forma tal que se creen y mantengan las condiciones sociales, económicas y físicas necesarias para su funcionamiento.

A lo largo de todo el período de estudio, en las tres fuentes de discurso, encontramos que el crecimiento de la ciudad es un tema que sobresale. Según el tipo de discurso, se destaca, bien sea por considerarlo inapropiado, al principio del período de estudio, o por que se cree que la ciudad ha avanzado en materia de planeación urbana teniendo efectos positivos en su desarrollo, en los discursos de finales del período.

Desde mediados de los años 1970 el discurso oficial habla de la necesidad de controlar el crecimiento espacial de la ciudad, principalmente a través de la restricción de los desarrollos ilegales. Hacia finales de la misma década se empieza a insistir no solo en “*limitar y restringir*”, sino también en “*reglamentar, ordenar y regular*” la expansión de la ciudad, discurso que se afianza en los años 1990, se hace un llamado constante a la necesidad de ejercer un “*control del crecimiento del perímetro urbano*”. A principios de la década de 1990, en la prensa aparecen discursos alarmistas sobre la densificación, a finales de la década en el discurso oficial se reconoce la existencia de sectores de la ciudad con densidades altas, sin embargo no se habla de las zonas realmente más afectadas.

Los discursos analizados están colmados de posiciones contradictorias entre la pertinencia de que la ciudad continúe expandiéndose horizontalmente, que reduzca los grados de densidad en algunos sectores ya existentes o que se apliquen políticas para redensificar otros.

1.1.1. *El aumento poblacional y la expansión espacial: una ciudad que crece en forma incontrolada*

En el discurso de los textos de diagnóstico, la imagen de Bogotá que sobresale con prioridad es la de una ciudad que ha crecido en forma rápida y desmesurada. Principalmente en los años 1970 y 1980 se insiste, por un lado, en la rapidez del **crecimiento físico y poblacional** de la ciudad, considerándolo *vertiginoso y acelerado*. Por otro lado, se hace referencia a la forma inadecuada en que se ha dado, pues se considera que ha sido *irregular*, repercutiendo en una *expansión desordenada*.

En el discurso de la prensa, encontramos también que el crecimiento de la ciudad ocupa un lugar prioritario, pero en este caso la imagen de la expansión incontrolada la encontramos durante todo el período analizado y los términos utilizados dramatizan más la situación:

“Una ciudad que crece a ritmo vertiginoso y expande su población con índices casi alarmantes” (P49. El Tiempo, 10 de abril de 1972).

“Virus continental: la ciudad monstruo” (El Espectador, 4 de octubre de 1970).

“La ciudad colombiana va creciendo a ritmo acelerado, en medio de la improvisación” (P170. El Tiempo, 23 de abril de 1983).

“Bogotá, como ocurre con otras ciudades colombianas y de América Latina, crece y se desbarata a un ritmo vertiginoso” (P174. El Tiempo, 2 de octubre de 1983).

“La capital cuenta hoy con una población de 6 millones 800 000 habitantes. Su crecimiento se ha multiplicado por 100 desde la década del 50. Hoy es la ciudad más poblada del país” (P387. El Tiempo, 21 de febrero de 2004).

En la década de 1970, predomina una tendencia (tanto en la prensa como en los textos oficiales) a sentenciar y a hablar con dramatismo sobre la forma acelerada como ha crecido la población. Cabe aclarar que en esa época se trabajaba a partir de cifras particularmente altas. Según cifras de la Cepal (CEPAL, 2005), entre los años 1951 y 1964 la ciudad (sin incluir los municipios vecinos) alcanzó una tasa de crecimiento anual de 7,0%, y en el período intercensal de 1964 y 1973, la tasa fue de 5,7%. Así, durante la década de 1960 y buena parte de los años 1970 (hasta que se publicaron los resultados del censo de 1973) todas las proyecciones sobre el aumento de la población se realizaban a partir de dichas tasas, en la mayoría de los estudios sobre crecimiento demográfico de Bogotá se supuso que las elevadas tasas se mantendrían. Basados en esas proyecciones, los discursos de los textos oficiales son pesimistas sobre el futuro que le espera a la ciudad si su población continuaba creciendo al mismo ritmo; por ejemplo, en un estudio de 1973 se pronostica una población de 8 millones de habitantes para 1990 y de 13 millones para el 2000 (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 1973:104). En el estudio de desarrollo urbano, Fase II, se prevé que para 1980 se tendrán dos millones de habitantes adicionales a los existentes en 1973 (Fase II, 1974a) cifra ligeramente elevada, si se tiene en cuenta que, según las cifras del DANE, para 1985 la población aumentó aproximadamente en 1'400.000 habitantes, con respecto a 1973.

En la década de 1980, se trabaja con cálculos más realistas, los resultados del censo de 1973 muestran que la tasa de crecimiento poblacional está decreciendo, y solo con los resultados del censo de 1985 se comprueba la tendencia a la baja de la tasa (según datos de la Cepal la tasa bajó a 2,8% en el período intercensal 1973-1985 (CEPAL, 2005)) y, por lo tanto, el discurso es menos pesimista que en los estudios anteriores.

Si comparamos estas tasas a nivel nacional, la tasa de crecimiento promedio anual del país fue de 2,9% entre 1964-1973 y de 1,6% entre 1973-1985, la tasa de crecimiento de la población urbana fue de 4,3% y de 2,7 respectivamente. En comparación con las otras ciudades colombianas la tasa de crecimiento con la que se trabajaba en Bogotá (7% en el período 1951-1964 y 5,7% entre 1964-1973)

no es particularmente alta pues para el mismo período Medellín y Cali presentan una tasa de 8,1% y 7,1% respectivamente.

En cambio, son más altas las tasas de crecimiento de municipios como Soacha, Chía o Funza (Dureau & Lulle, 1999), pero en la década de 1970 no se tienen muy en cuenta las cifras de la periferia metropolitana de la ciudad.

Por el contrario, en comparación con las otras ciudades latinoamericanas, Bogotá es la ciudad que presenta mayores tasas de crecimiento, es superada solo por Sao Pablo que entre 1960 y 1970 creció un 5,9% y es seguida por la ciudad de Lima que entre 1961 y 1973 creció un 5,5% (CEPAL, 2005).

En la prensa, al *desorden en la expansión de la ciudad* se le atribuyen como causa la acción de los urbanizadores clandestinos y a la *confusión de las normas que regulan el crecimiento urbano*. El discurso es bastante crítico con la acción de los organismos oficiales considerándola *ineficiente e improvisada*. En general, no se evoca el caso de Bogotá como un hecho aislado, se inscribe dentro de las dificultades de la urbanización en todas las ciudades colombianas.

En la prensa, predomina la tendencia a hablar del crecimiento no como un problema en sí mismo, sino como el causante de las dificultades que padece su población. Los problemas fundamentales que se evocan con el crecimiento de la ciudad son: la carencia de servicios públicos, de infraestructura, de equipamientos colectivos y transporte.

Cabe resaltar que en la década de 1970 solo unos pocos artículos con tinte político, por ejemplo aquellos en los que un presidente o un alcalde saliente se expresa, van en contrasentido con el discurso predominante que se encuentra en la prensa, incluso en el mismo discurso oficial. En estos casos particulares, se exaltan solo los aspectos positivos del crecimiento de la ciudad, se aluden sus cambios, se enaltecen *sus grandes avenidas*; y se usan expresiones como: *hermosa y próspera ciudad, o ciudad progresista a la que se dio un formidable impulso*.

La causa del *rápido e inapropiado crecimiento*, que se evoca con prioridad en la década de 1970 es la migración de la población del campo a la ciudad. Hacia mediados de la década de 1980 se alude más bien al rol de la administración y a la *ausencia de mecanismos eficaces y de alternativas realistas*. Hacia finales de esa década, se encuentra un cambio en el discurso, y al *crecimiento desordenado y caótico* se le aluden causas como el hecho de que la ciudad no haya *logrado la adhesión ciudadana y la participación comunitaria*.

Al igual que en el discurso de los textos de diagnóstico, en la prensa, en los años 70 se evoca la migración, específicamente la llegada de los *campesinos a la ciudad*, como una de las principales causas del crecimiento de la ciudad, y se relaciona directamente con el aumento de la urbanización pirata y con los inquilinatos. En efecto, el ritmo de crecimiento de Bogotá entre los años 1950 y 1980 es asegurado no solo por una alta tasa de crecimiento natural sino por una intensa migración de la población de origen rural atraída por el desarrollo industrial y comercial de las principales ciudades del país (Dureau & Lulle, 1999).

A finales de los años 1990 y en la década del 2000, cuando se evoca el crecimiento poblacional ya no se habla de los *migrantes*, el término prácticamente desaparece del vocabulario que evoca los nuevos pobladores que llegan a la ciudad, y cede su espacio a la palabra *desplazados*. Esta evolución en el discurso está ligada a la realidad, pues la tasa anual de migración disminuye en los años 1980 *“tandis qu’en 1979 celle-ci expliquait 49% de la croissance, elle n’en est plus responsable que de 22% en 1990”*¹ (Yepes & Bosoni, 1993, citado por: Dureau & Lulle, 1999:294). Y es precisamente en los años 1990 con el recrudescimiento de los enfrentamientos entre la fuerza armada, los paramilitares y la guerrilla, la población rural se ha visto obligada a desplazarse. Según datos de la Alcaldía de

¹ «Mientras que en 1979 esta explicaba 49% del crecimiento, no es responsable sino del 22% en 1990» (traducción propia).

Bogotá, en el 2004 la población desplazada de otras regiones que llega a Bogotá, asciende a 558 140 personas, donde un poco más de la mitad son mujeres (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2004).

En los textos de diagnóstico, el crecimiento *acelerado y desmesurado* es también evocado como una de las principales causas en la mayoría de los problemas que se ilustran de la ciudad. Así mismo, durante todo el período de estudio, la expansión de la ciudad se evoca como causa y/o consecuencia del *desarrollo clandestino*, el cual se relaciona directamente a la imagen del *desorden físico*. Se habla con insistencia de las connotaciones negativas que para la planeación urbana tienen los barrios ilegales.

“[en los barrios clandestinos] es evidente el desorden urbano en cuanto a la reserva de espacios públicos, vías, zonas verdes y comunales” (DAPD, 1995:48).

Cuando se habla de otras consecuencias que trae el crecimiento desordenado, el discurso es principalmente negativo. Se evocan dificultades con respecto a la *calidad de vida de la población* que no cuenta con los servicios básicos necesarios, pues la capacidad de las empresas de servicios públicos no crece al mismo ritmo que lo hace la ciudad. Desde la década de 1990, la vivienda sigue siendo objeto de preocupaciones en torno al crecimiento, pero el discurso evoluciona también hacia las dificultades que trae consigo la expansión en cuanto a la movilidad de la población.

Encontramos que aproximadamente a partir de 1987, en el discurso oficial, al hablar del crecimiento de la ciudad, ya no se evoca con tanta frecuencia el hecho de que sea *acelerado*, sino que sea *desordenado* y se critica la *tendencia a crecer en extensión*.

El discurso en la década de 1990 comienza a ser menos pesimista con respecto al crecimiento, pues se pone en perspectiva, y el caso de Bogotá no se presenta como el más crítico en comparación con las otras grandes ciudades latinoamericanas.

Estos resultados coinciden con los encontrados por Jaramillo (1998), quien en su estudio sobre las representaciones de Bogotá en los años 1990, también encontró que el crecimiento de la ciudad era constantemente evocado dentro del discurso llamado por él “divulgador”.

Si entramos a analizar el discurso de los productores formales extraído por medio de las entrevistas, el cual permite reconstruir sus representaciones actuales, a través de la pregunta “¿Cuáles son las transformaciones de Bogotá que usted percibe a lo largo de las últimas tres décadas?”, podemos corroborar la misma imagen del crecimiento de Bogotá encontrada en las dos otras fuentes de discurso (prensa y de diagnóstico), pero en este caso se evoca más el crecimiento demográfico que el espacial. Para algunos el crecimiento de la población en Bogotá es el elemento primordial que marca las transformaciones que ha sufrido la ciudad:

“El crecimiento, o sea la ciudad ha crecido mucho demográficamente y pues por todas las personas que llegan a la ciudad a diario» (E7. Juan Restrepo, de profesión administrativa, vinculado a una CCF como asistente de la unidad de vivienda).

“Existe un crecimiento desbordado en términos de habitantes, es decir, seguramente por las circunstancias de seguridad del país Bogotá ha sido considerada como una de las ciudades seguras, entonces la gente ha venido desplazándose de manera importante a Bogotá” (E30. Antonio Guevara, Ingeniero civil, director de proyectos en una empresa privada).

“La extensión de Bogotá casi que conurbándose con los municipios vecinos. La población que crece a unas ratas bastante grandes” (E35. Paulina Zuluaga, arquitecta trabajadora independiente).

“Pues la primera es un tema demográfico, o sea, no sé las cifra exactas, pero digamos hace 30 años, 40 años, en el 68 cuando salió el Censo del 64 había como 2 millones de personas y ahorita somos casi 8 millones, se multiplicó la población por 4, que es una cosa bárbara! Lo que implica unos temas de ocupación y unos temas de degradación digamos de una ciudad que era

relativamente pequeña y organizada alrededor de unos temas aptos a los años 60, con unos esquemas urbanísticos relativamente claros, sin unas tensiones, sin unos conflictos muy marcados, y de golpe se pega una crecida monstruosa que se hace simplemente por acumulación, la gente va llegando y se va pegando” (E33. Santiago Eslava, Arquitecto, director de proyectos en una empresa privada).

En este caso, con excepción del último discurso, no se dan elementos de juicio, no se cataloga como algo positivo ni negativo, simplemente se expresa como una característica a resaltar sobre la evolución de la ciudad. En cambio, en el último discurso se aborda el crecimiento de demográfico como una situación que genera conflictos y tensiones.

La percepción que se tiene de la expansión física y del crecimiento poblacional de Bogotá, evoluciona desde una imagen bastante negativa hacia una imagen un poco más optimista. El crecimiento es relacionado con la segregación solamente desde el punto de vista de la localización periférica de los barrios mal dotados para grupos más pobres, que se agregan a la ciudad de manera ilegal como consecuencia del crecimiento demográfico. No obstante, no se alude la diferenciación al acceso a los servicios de la ciudad, impuesta por la distancia cada vez más larga en costo económico y tiempo (a medida que se expande la ciudad) para las poblaciones de menores recursos en comparación con las demás.

1.1.2. La densificación: un tema generador de polémicas y discursos contradictorios

A lo largo del período de estudio se observa en los textos oficiales la tendencia a insistir en la necesidad de **redensificar** la ciudad. A principios de los años 1970 se insistía en la creación de “zonas de vivienda con alta densidad”. Se habla de “desestimular los programas de bajas densidades”, y de redensificar los sectores ya existentes. El discurso también habla de la importancia de promover normas para garantizar la “intensidad del uso del suelo” urbano y así evitar el crecimiento expansivo de la ciudad. En la prensa, por el contrario, la densificación en esta época es un tema relativamente ausente.

Podemos ver el ejemplo del Acuerdo 7 de 1979 que sin dejar de hablar de expansión en nuevas áreas, lo hace especificando que deben densificarse:

*“Estimular la utilización y densificación de las áreas localizadas al Sur y al Occidente de la Ciudad.
Promover el incremento de la densidad en las áreas desarrolladas, así como la densificación de aquellas por desarrollar, a fin de obtener por esa manera un uso más intenso del suelo urbano y evitar la expansión horizontal de la Ciudad” (Acuerdo 7, 1979).*

Hacia fines de la década de 1980, en los textos oficiales, se sigue encontrando la idea de la redensificación de las áreas desarrolladas, y con una visión de nivel regional se especifica que debe hacerse no solo en los perímetros de Bogotá, sino también en los municipios de su entorno, concretamente en Soacha, municipio que a nivel residencial empieza a comportarse como un barrio más de Bogotá (Dureau, Hoyos, *et al.*, 1994; Delaunay & Dureau, 2005). Aunque se sigue fomentando la densificación, en esta época y con prioridad hacia principios de 1990, se aprecia un corte en el discurso, pues se empiezan a evocar paralelamente los riesgos que pueden generar los procesos de redensificación si no se ejecutan con una adecuada planificación; se cree necesaria, pero para su correcta aplicación se debe considerar la provisión de servicios públicos, sin “sobrepasar los toques de tolerancia” de las vías y redes existentes. Al mismo tiempo, en el Acuerdo 6 de 1990 se promueve de nuevo la “expansión ordenada hacia el sur y occidente”, y se definen las áreas suburbanas de expansión.

En el año 2000, se sigue hablando de la importancia de la redensificación, pero se hace énfasis en los inconvenientes que ella ha causado en la ciudad como consecuencia de una densidad mal planificada, que no compensó las necesidades del incremento poblacional con la dotación de servicios necesarios. No obstante, en esta época, se aprecia la existencia de discursos encontrados que se presentan a favor y en contra de la creación de nuevas zonas de expansión de la ciudad. Como veremos más adelante, estas dos posiciones se aprecian claramente en el discurso de la prensa de la época, pues la posición del alcalde Peñalosa (1998-2000) y del equipo técnico para la realización del POT de 2000, sin desechar algunas alternativas de redensificación, plantea la expansión de la zona norte como la solución más conveniente para el futuro desarrollo de la ciudad. Por su parte, los detractores y ambientalistas se oponen a la destinación de estas tierras agrícolas o ambientalmente frágiles para el uso urbano y evocan la densificación como el mecanismo más apropiado para afrontar el incremento poblacional (Ardila, 2003).

De igual manera que en el discurso oficial, en la década de 1990 se empieza a presenciar en la prensa un discurso sobre las dificultades que conllevan la densificación mal planificada:

“La desmesurada construcción de edificios en el costado oriental del barrio Cerros de Santa Ana, ubicado entre las calles 108 y 111 y las carreras 5ª Este y 7ª, se convirtió en una pesadilla para las personas que viven en el lugar. (...) Los servicios públicos empiezan a ser insuficientes para tantas viviendas. (...) Los vecinos no quieren que al barrio le suceda lo mismo que a barrios como El Chicó, Cedritos y La Carolina, en donde las áreas residenciales son escasas” (P236. El Tiempo, 1 de abril de 1990).

“Aquí [en el Barrio El Retiro, calles 80 a 85 con carrera 11 a la 15] se corre el peligro de una sobresaturación del sector” (P286. El Tiempo, 23 de octubre de 1993).

[En el barrio Cedritos] *“El crecimiento se dio en forma desordenada y, en algunos casos, se generaron problemas como obras de infraestructura inconclusa y tráfico embotellado”* (P305. El Tiempo, 5 de octubre de 1996).

En las entrevistas encontramos que se evoca un ejemplo similar, como uno de los principales inconvenientes para la ciudad:

“Demasiada densidad en algunas zonas, como en Los Rosales, por ejemplos, ahora se acabó con mucho de lo bonito que tenían algunos barrios. (...) Eso de Rosales se ha vuelto imposible, son carísimos los apartamentos por allá, pero ya las vías no dan abasto, ni los servicios, es que ya no se puede más, pero eso sí siguen construyendo” (E12. Alicia Buendía, gerente de una empresa privada, dedicada al mercado de la vivienda de lujo).

Cabe aclarar que todas estas citas se refieren a barrios cuya población es de ingresos altos, no encontramos referencias en la prensa que evocaran casos de barrios con poblaciones pobres o de clase media-baja, a pesar de que son estos los que tienen mayores densidades como vimos en el capítulo 3.

La especulación con la tierra y los *“lotes de engorde”* se presentan como unas de las principales causas de la expansión urbana en extensión y de la densificación innecesaria de algunos sectores. La reglamentación en los *“usos de la tierra”* es evocada en los textos de diagnóstico como el mecanismo más apropiado para solucionar los desajustes del mercado del suelo.

“La ampliación del perímetro urbano y el crecimiento extensivo de la Capital se explica en parte por el incremento continuado del precio del suelo” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 1996:9).

El alcalde Mockus en su primera administración (1995-1997) señaló la importancia de contar con instrumentos jurídicos que permitieran expropiar los terrenos no urbanizados en medio de la ciudad, que se encontraban reservados para la especulación. Sin embargo, estas medidas no fueron aplicadas.

En la década de 1980 se aprecian dos posiciones contradictorias: los constructores defienden con prioridad la “*expansión urbana*” mientras que los políticos hablan de la necesidad de una “*mayor densificación*”.

Con el paso de los años, estas posiciones se modifican. A partir de la década de 1990, en la prensa, los constructores manifiestan su inconformidad frente a las normas que no permiten suficientes densidades. Esta posición se mantiene en la prensa a lo largo del primer quinquenio de la década del 2000, y es corroborada por la mayoría de los productores privados entrevistados, quienes al opinar sobre el POT, evocaron las pocas densidades como una gran limitante para el ejercicio de su profesión.

“Es padecido por los constructores. El POT en su documento técnico de soporte establecía que en Bogotá deberían aumentarse sus densidades, aumentarse sus usos y el documento final no las aumentó en nada, sino que por el contrario las disminuyó, aumentó los porcentajes obligatorios de cesiones gratuitas, eso lo que hace es que sea más viable para la gente pobre adquirir vivienda a través de la ilegalidad, por eso Bogotá en la última década ha crecido 200 hectáreas al año. (...) No se puede construir más de lo que la norma permite, y la norma, reitero, es muy drástica, no es generosa en densidades y no planea de forma adecuada la ciudad porque lo que está buscando es unas expansiones y expansiones y expansiones cuando la ciudad podría en ciertos sectores lograr unas mayores densificaciones” (E49. Productor privado, directivo de una entidad del gremio de la construcción).

“Lo que nos ha generado es un impacto desafortunadamente en contra de la focalización porque el POT frente a la norma que venía antes redujo los índices de ocupación, y los índices de ocupación, por lo menos en el corto plazo el costo de la tierra... la incidencia de la tierra en el precio de la vivienda se subió, porque en una cierta cantidad de terreno que tenemos nos toca acomodar menos vivienda y obviamente cada vivienda le sale más costosa su prorrata de terreno, es la incidencia” (E50. Diego Ortiz, Gerente, producción de VIP).

Por su parte, en la prensa, el enfoque de la administración distrital y otras entidades oficiales, es contradictorio. Sin dejar de hablar de la necesidad de la densificación, se comienza a defender la idea de contar con “*más tierras de expansión*”. Primero se ve en los artículos sobre las disposiciones del Acuerdo 6 de 1990 o estatuto de ordenamiento físico de Bogotá, la norma propicia la expansión horizontal, pero diferentes actores e instituciones al interior de la misma administración la critican en la prensa. Esta posición del Distrito es fuertemente criticada por sus opositores, quienes consideran “*muy delicado*” que se propicie la expansión, y recuerdan la negativa experiencia pasada del crecimiento en Bogotá: “*la ciudad se ha extendido horizontalmente en forma ineficiente e innecesaria*”. El debate vuelve a revivirse a finales de 1999, pues el equipo técnico encargado de la realización del POT prevé la utilización de las zonas de expansión al norte de la ciudad.

“Para Peñalosa [alcalde de Bogotá en el período 1998-2000] la oposición de la CAR al crecimiento urbano desde la calle 170 hacia el norte no es conveniente porque Bogotá necesita que las clases media y alta urbanicen ese sector” (P337. El Tiempo, 23 de abril de 1999).

En la prensa, el Alcalde Peñalosa defiende la posición que se pretende adoptar con el POT pues considera la expansión necesaria para recibir la nueva población prevista para los próximos 10 años. Sin embargo, el Alcalde no menciona a los hogares de clases popular para poblar las zonas de expansión del norte ¿estas zonas solo estarían destinadas para los otros grupos de la población? De nuevo la imagen del sur y el norte de Bogotá con un significado social emerge en los discursos.

Por su parte, la Corporación Autónoma Regional (CAR) se opone a continuar utilizando suelos rurales para el crecimiento de Bogotá, aduciendo los valores ambientales y ecológicos del borde norte de expansión. Según Maldonado, en el proceso de concertación del POT, y particular sobre la expansión, estuvo marcado “*por el manejo de los argumentos técnicos, muchos de ellos basados en la simple manipulación de datos estadísticos*” (Maldonado, 2003:36).

Según la misma autora una de las representaciones dominantes que se encuentran en el POT es la de “la persistencia de la primacía de los derechos individuales y, sobre todo, del derecho de propiedad sobre cualquier otro” (*Ibid*:59) a pesar de sus enunciados generales. El debate sobre los suelos de expansión mostró las discrepancias entre diferentes agentes y la movilización de fuerzas en la búsqueda de intereses de diversas índoles.

En la discusión generada por el POT, finalmente el Ministerio del Medio Ambiente avalúo las recomendaciones de una Misión de expertos conocedores de la ciudad, de la región y su proceso de desarrollo, y determinó la conformación de la Reserva Forestal del Norte en el área prevista para la expansión norte, dados los elementos de valor ambiental y eco-sistémico de la zona.

En medio de las discusiones sobre la expansión y la densificación, es poco lo que se menciona sobre las desigualdades que traen consigo estos dos fenómenos. Si para la expansión se mencionan las dificultades que trae en los tiempos de accesibilidad para las poblaciones ubicadas en las localidades periféricas; en la densificación las poblaciones de menores ingresos están ausentes tanto en los discursos de la prensa, como en los textos normativos y de diagnóstico y en las entrevistas. Se mencionan reiteradamente los problemas que trae la densificación de áreas con mayoría de población de ingresos altos, que sin embargo, no son necesariamente las más densas (ver el mapa de densidades, Figura 3.2). Por el contrario, las áreas periféricas con problemas de desabastecimiento en servicios por la densificación no se mencionan.

1.2. Las entidades distritales: una imagen marcada por la corrupción y la tramitología

A lo largo del período de análisis en la lectura de la prensa, se observa que las entidades oficiales vinculadas a la producción de vivienda como la Caja de Vivienda Popular, y las entidades distritales como el Departament Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) o Catastro Distrital son vistas como entidades *burocráticas e ineficientes*. La Alcaldía Mayor de Bogotá escapa de estos juicios negativos asignados a las otras entidades del Distrito, probablemente porque los trámites no se realizan ante la Alcaldía, sino ante las entidades delegadas para cada tema. El exceso de trámites por los que tiene que pasar un constructor para la puesta en marcha de un proyecto de vivienda genera una imagen negativa de la administración distrital en general.

Esta imagen la encontramos no solo en la prensa sino también en las entrevistas. Los trámites relacionados con entidades del Distrito son percibidos como inoficiosos, largos y dispendiosos. Vemos que la imagen de ineficiencia que se tiene de estas entidades, afecta la imagen de las políticas urbanas definidas por las instituciones. Por ejemplo, en la siguiente entrevista, vemos cómo la imagen negativa de ineficiencia que se tiene del DAPD y sus funcionarios es trasladada al POT dada la imagen que se tiene de la entidad:

“Lamentablemente por alguna razón que desconozco, hacer cualquier gestión con Planeación [el DAPD] es un karma, entonces, y herramientas como temas de los planes parciales para el desarrollo de la tierra se volvieron una cosa que le da el terror verde a cualquier productor inmobiliario cuando le dicen: mire este terreno lo tiene que desarrollar con plan parcial, porque uno sabe que son tres años ahí hablando con Planeación y que los tipos no se mueven y les importa cinco, entonces yo si creo que ha generado un fenómeno de desarrollo inverso al desarrollo, o sea demoras en la norma, sin conocerla, pero por falta de eficiencia, porque fue una norma que sí es interesante, le dio dientes a la planificación para poder hacer cosas, y son cosas que se podían hacer, todos los temas de los planes parciales, de las áreas de actuación de... pues digamos de la inversión pública, la de expropiación, todas esas cosas, entonces es como un señor que llega a la ciudad a hacer vainas, ¿pero qué paso? Entonces lo que ha hecho es esclerosar de cierta manera también muchas áreas de desarrollo”. (E33. Santiago Eslava, directivo del

sector privado vinculado a una constructora dedicada al mercado de la vivienda de lujo).

En el discurso, podemos ver que el POT no es considerado como un mecanismo ineficiente, pero su ejecución es percibida como tal, a partir del momento en el que es necesario realizar trámites con el DAPD para poder aplicarlo. Como veremos más adelante, la visión que tienen los productores de vivienda del POT está muy marcada por esta imagen de la tramitología asignada a las entidades del Distrito. Lo mismo sucede con el discurso de la siguiente entrevistada, también del sector privado:

“Pero sin embargo también toda la parte del POT si nos ha afectado en el sentido de que las normas de Planeación [el DAPD], hay muchas cosas que todavía... que por ser del POT tienen que ir a Planeación y los trámites de planeación son muy demorados, son muy engorrosos (E34. Marcela Andrade, constructora del sector privado).

En cuanto a los programas oficiales de vivienda, en la prensa estos son asociados a la *insuficiencia*, estos ofrecen muy poco en proporción con lo que se requiere. Se asocian también a la *tramitología*, y la *muralla burocrática*. Se considera que las realizaciones de vivienda de la Caja de Vivienda Popular para las poblaciones más vulnerables son muy limitadas dado el *manejo irregular* de la misma.

“A tal extremo llega la multiplicidad de diligencias que tiene que hacer el interesado en construir, y el tiempo que se toman, que pueden poner en peligro la ejecución de un proyecto y como ha sucedido en muchos casos, llevar a la ruina a un constructor. Con el agravante de su incidencia en el precio final de la vivienda”. (P264. El Tiempo, 27 de octubre de 1990).

Como vimos en el capítulo 3, en Colombia, la entidad encargada de la construcción de vivienda desde 1939 era el Instituto de Crédito Territorial (ICT), con el cual el Estado asumía la construcción de vivienda como un asunto de interés público.

La percepción que emerge tanto en la prensa, como en las entrevistas, sobre la gestión del Instituto de Crédito Territorial y su posterior fracaso es de la de una entidad que construyó grandes proyectos, que hoy en día son barrios con cierta identidad, pero que fue carcomida por una mala gestión, la corrupción y la poca voluntad política para recuperar las viviendas cuyos propietarios no pagaban. Además, se pone en duda que las viviendas llegaran efectivamente a las poblaciones más necesitadas.

Un entrevistado que trabaja en el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Minambiente), contó su opinión sobre el fracaso del Instituto de Crédito Territorial y la creación del INURBE:

“[Con el ICT] se desarrollaron barrios que aun permanecen, como el Quiroga, Roma, Pablo VI. El problema fue que eran muy paternalistas, el sistema si funcionó al principio, pero la gente dejó de pagar y el sistema comenzó a fallar, también por malos manejos. En el gobierno de Barco se acabó con el ICT, se dio una apertura, privatización y cambio en el esquema. De 1988 a 1990 se acabó con él y se crea el INURBE que tenía un nivel nacional, y se crea la junta administradora de la liquidación del ICT, en el 2002 se acabó eso, no logró salir del problema porque no hubo la voluntad política para retirar las casas, y muchos no pagaron” (E26. Juan Pablo Buitrago, funcionario del Minambiente, profesión administrativa, con 8 años de experiencia).

Un entrevistado que trabaja en la Caja de Vivienda Popular desde hace 22 años, corrobora la imagen de la anterior entrevista sobre la de ineficiencia y falta de voluntad política en la gestión de las entidades públicas ejecutoras de las políticas de vivienda, que sean del nivel nacional o distrital:

“Pues generalmente... yo hace rato no trabajo con esa parte, pero se les adjudicaba una vivienda, ellos pagaban una cuota, como una cuota inicial, y el resto quedaban a 10, 15 años para pagar. Pero no hay un sistema como el que tiene uno con las corporaciones, por ejemplo, no hay una hipoteca, simplemente no se le da el título de propiedad hasta que cancele, entonces como no

necesitan la escritura, entonces comienzan a colgarse, y no hay una forma muy legal de poder cobrar esa plata, entonces hay gente que se le adjudicó vivienda en 1949, por ejemplo, y todavía la está debiendo, entonces tenemos todavía barrios que han debido quedar terminados, liquidados, y todo eso desde hace cantidad de tiempo y entonces es una cola que maneja aquí una oficina que se llama urbanizaciones, que su trabajo es lo que ya se puede llamar, chistosamente “chicharrones”, entonces tienen ahí un negocito, de una casa y la gente se acuerda por allá y dice: “hay que vengo a pagar, ¿cuántas cuotas estoy debiendo?”. No que está debiendo 40 cuotas, entonces no se expropia, no se hace absolutamente, sino se les recibe porque a ver hasta cuando pueden llegar y pagar y cuando ya terminen entonces ni corren escrituras, terminan de pagar las cuotas y no corren escrituras” (E36. Funcionario público de la CVP vinculado a los proyectos de mejoramiento de vivienda).

En esta entrevista, también encontramos la percepción sobre la intromisión de la política (que se traduce en corrupción) en el sistema de adjudicación de vivienda que existía en el pasado en la Caja de Vivienda Popular, vemos que esta imagen no es solo percibida por el sector privado:

“En esa época era como muy político, obviamente pues se llenaban unos formularios y se anexaban unos documentos ahí, pero en la adjudicación miraban mucho la parte política de la ciudad” (E36. Funcionario público de la CVP, vinculado a los proyectos de mejoramiento de vivienda).

Igualmente, podemos ver en el discurso de otro funcionario público, esta imagen de corrupción e ineficiencia en la aplicación de la política inicial de adjudicación de subsidios de vivienda que debía ser realizada por el INURBE:

“El INURBE en 1990 se dedicó a entregar subsidios de vivienda con un esquema diferente, la idea era regalar dinero a través de una política social con 400 escenarios, con 25 regionales. Se hacía una asignación de cupos departamentales que con el tiempo se volvieron asignaciones políticas de los parlamentarios. La asignación del subsidio se hacía al proyecto y eran ellos los que distribuían la plata entre los usuarios. El INURBE solo verificaba que las familias cumplieran con los requisitos haciendo solamente un cruce de cédulas” (E26. Funcionario del Minambiente).

En consecuencia, frente a la tramitología existente para la producción de vivienda, se percibe la idea de que esta es una de las causas de la existencia de la urbanización pirata, esto lo vemos claramente en la prensa. La producción de vivienda de interés social, se ve afectada por esta imagen de alta burocracia, lo cual abre espacios a los urbanizadores piratas, pues la tramitología que tanto constructores como compradores deben seguir para construir o comprar respectivamente una vivienda desincentiva sus acciones.

“Termina caos en trámite para urbanizar terrenos”. “Samper [director del DAPD] dijo que el proceso actual por el cual se tramitan las urbanizaciones dentro del Distrito es un sistema lineal que comprende 43 pasos, que con el papeleo conlleva un tiempo de 600 días. “En este proceso –agregó– cada etapa o trámite es requisito del siguiente, en donde la administración actúa en forma desordenada e inoperante” (P65. El Tiempo, 6 de octubre de 1972).

“El Departamento Administrativo de Planeación Distrital está decidido a hacerle competencia a los urbanizadores piratas. (...) Está trabajando en tres frentes. El primero consiste en otorgarle mayor facilidad en los trámites a los constructores. (...) El segundo aspecto que propone Escobar es simplificar las normas. (...) Existe un tercer aspecto y es el que se refiere a los costos. Como la idea es transformarlo en un negocio rentable, los constructores que se le midan a hacer viviendas populares podrán tener exenciones en los impuestos” (P272. El Tiempo, 24 de abril de 1993).

“También prometió [el Alcalde Sánchez] que trabajará de inmediato por erradicar la tramitología, de modo que el Estado le pueda ganar a los piratas, al contrario de lo que sucede actualmente” (P206. El Tiempo, 13 de octubre de 1986).

Una de las imágenes más recurrentes relacionadas con la vivienda social, la ineficiencia y la corrupción administrativa, encontrada en la prensa desde finales de la década de 1980 hasta finales de la década de 1990 es el programa de *lotes con servicios* de Ciudad Bolívar. En 1983 el Distrito se propone ofrecer 10 000 lotes urbanizados en el sector de Ciudad Bolívar, para la construcción de vivienda de interés social a través de un programa financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo. Si bien se evoca como un proyecto cuyos objetivos iniciales eran interesantes, se reitera su fracaso por la ausencia de estudios de suelos previos que valoraran en forma realista los costos de adecuación de los terrenos que se encontraban en una zona inclinada de difícil acceso. Se evidencia que las acciones para lograr que el gobierno cree un programa exitoso de banco de tierras son mínimas. Es un proyecto citado como ejemplo de corrupción y malos manejos de los dineros públicos. La ineficiencia y lentitud de la ejecución también es criticada, pues repercutió en el aumento de urbanizaciones ilegales en el sector. El proyecto mismo contribuye a la imagen, de por sí negativa por otras razones, que se tiene de Ciudad Bolívar (Recuadro 5.4).

Esta imagen contribuye con aquella de las deficiencias en los intentos fallidos (hasta 1998) de implantación de políticas de urbanización de suelos para vivienda social, de las cuales se hablaba desde principios de los años 70.

Con respecto a la urbanización pirata, en nuestra entrevista con el urbanizador pirata podemos confirmar cómo sus prácticas fueron posibles en parte gracias al beneplácito de las autoridades y de algunas entidades del Distrito. Para poder vender sus lotes sin las reglamentaciones necesarias, se realizaban algunos trámites mínimos, y posteriormente se pagaba a algunos funcionarios (en este caso de la Alcaldía local y de Catastro Distrital) para obtener una documentación mínima que era utilizada para mostrarles a los hogares compradores, y así convencerlos que su transacción era legal (Anexo 4).

“Pues nosotros vendíamos a escondidas, nosotros vendíamos los sábados y los domingos que eran los días que aquí descansa la gente, entonces iban con los vecinos, hay menos control, y la policía muy poco subía por allá, pero cuando subía si empezaban a molestar, a pedir el permiso, que el plano, que el permiso de la Alcaldía, que el permiso de la Supersociedades, eso se tienen todos los documentos, pongamos por decir es el asesor jurídico de una Alcaldía zonal, ese es el que pide todos los requisitos, que entiende de vivienda o de loteo, es el que pide, pero un policía no le va a pedir a uno todos esos papeles porque no... ni entiende qué es eso...”

Pues ellos si pueden controlar, pero, cómo le dijera, metiéndole terror a uno, que no se qué, que esto y lo otro, que me llevaban, esas cosas así. Pero como uno también tenía cómo defenderse con los papeles de impuestos nacionales, la DIAN, en la DIAN alcanzamos a sacar de la DIAN eso... eso me defendía yo con un número que le dan... no me acuerdo cómo se llamaba. Cuando se comenzaba había que, tenía que haber una sociedad, eso tenía que ponerse un nombre, ahí es cuando nace Asocomex, y eso no tenía ningún NIT, ni nada de esas cosas, y Asocomex era donde llegaba... no, no, no, era Asobrera, Asobrera si tenía NIT, porque Luis Carlos [un hermano que también era urbanizador pirata] si lo alcanzó a hacer, pero eso lo hizo por allá por debajo de cuerdas, y él sacó un número resolución número tal de la Alcaldía, existía el número en la Alcaldía, pero más no existía el permiso, el permiso para uno vender, entonces con número de resolución y con ese NIT ya iniciábamos para vender los lotes” (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata).

Como podemos ver en el Anexo 4, las contradicciones en su discurso demuestran que el urbanizador pirata es consciente de realizar actividades ilegales, frente a la población, frente a las autoridades y frente a la administración distrital, pero justifica su actividad con el hecho de estar “ayudando a la comunidad a obtener vivienda”.

Pero la imagen de corrupción asignada a la administración, también la pudimos encontrar a nivel local. En las entrevistas de los auto-constructores y los subdivisores de vivienda, vemos un discurso de desconfianza en los sistemas participativos con las juntas de acción comunal. A pesar

de que algunos entrevistados reconocen que la junta de acción comunal ha realizado algunas obras en beneficio de la comunidad (principalmente encontramos respuestas sobre la pavimentación de las vías, la introducción de los servicios y la legalización del barrio), también se percibe una imagen de la búsqueda de un interés individual y no colectivo por parte de los miembros directivos de la Junta.

“Si, yo conozco la junta de acción comunal, pero yo no participo. Eso es solo un grupo de amigos los que están todo el tiempo en eso, a mi no me gusta. Yo no siento que me beneficie en nada esa junta. Yo ni se que es lo que hacen, yo se que se reúnen, ellos pasan y por acá y dicen cuando va haber una reunión, pero yo nunca he visto algo que ellos hagan” (E4. Paola Gómez, barrio Gran Yomasa en Usme, auto-constructora).

“Ese presidente [de la junta de acción comunal] de ahora no hace nada. Ya no participamos porque a estos no les interesa sino de la casa de ellos para allá y lo demás nada” (E18. Isabel Medina, barrio Rodrigo Lara Bonilla, localidad de Suba, ama de casa, auto-constructora).

“Es muy muerta, tenemos la calle sin pavimentar, todas las otras ya están pavimentadas menos la nuestra, esa junta no ha hecho nada. Nosotros participábamos, pero ¿para qué? Eso cada que cambian de gente dicen que van a pavimentar y nada”. (E20. María Victoria, barrio Toberín en Suba, auto-constructora y sub-divisora de vivienda).

Como hemos visto, la percepción sobre las prácticas de las entidades distritales y nacionales, puede afectar tanto las prácticas de los otros agentes urbanos, como la imagen que se tiene de la administración.

La corrupción en el sistema afecta a las poblaciones más vulnerables, que se encuentran en la incapacidad de pagar montos adicionales para obtener con mayor facilidad los bienes y servicios a los que tienen derecho.

En conclusión, los productores de vivienda tienen una percepción relativamente negativa de las entidades públicas, y en consecuencia de las políticas por ellas instauradas. Las acciones de los políticos y dirigentes es también percibida como insuficiente, o más bien en retraso frente a la evolución de la ciudad, que siempre avanza más rápido que lo previsto por las autoridades.

1.3. El Plan de Ordenamiento Territorial: ¿un instrumento de planificación o una “camisa de fuerza” para los constructores?

Como vimos en el capítulo 3, en el año 1997 la Ley 388 estableció los mecanismos para que los distritos y municipios colombianos diseñaran, implementaran y promovieran el ordenamiento de su territorio, teniendo en cuenta el uso equitativo del suelo, para así regularizar el desarrollo físico, ambiental, social y cultural del área localizada dentro de su ámbito territorial, con actuaciones urbanísticas *eficientes* en materia de desarrollo y planeación urbana durante los siguientes 10 años. Es así como nacen los Planes de Ordenamiento Territoriales (POT), que en teoría son instrumentos básicos para ordenar el planeamiento físico, jurídico y económico de los territorios municipales.

El POT de Bogotá está constituido por dos documentos: uno técnico de diagnóstico, que presenta los antecedentes, los objetivos y las estrategias para el desarrollo urbano, y el otro jurídico, que contiene la reglamentación adoptada para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo (Lulle, Dureau, *et al.*, 2004).

Con excepción de las discusiones sobre la densificación y la expansión de la ciudad, en la prensa encontramos pocas referencias con respecto al POT. Por el contrario, en las entrevistas quisimos conocer la percepción que de él tienen los productores formales de vivienda y obtuvimos un discurso relativamente homogéneo sobre el tema. Más allá de ser considerado por estos agentes

como un instrumento de planeación que aborda los problemas territoriales en general, constatamos que sólo es percibido desde la perspectiva de la construcción de la vivienda, como la guía que da las pautas para poder ejecutar las obras de construcción. Aspectos como el enfoque ambiental, o el desarrollo social, se encuentran de lado en los discursos de nuestros entrevistados.

En este contexto, son pocas las opiniones encontradas sobre la utilidad del POT, no solo para los urbanizadores, sino para toda la ciudad. Sólo encontramos un discurso, correspondiente a un constructor, que habló del POT como instrumento para direccionar la planificación de la ciudad:

“Aquí hubo digamos cosas importantes, que fueron los... digamos los POT han ayudado muchísimo, tienen fallas, y vemos constantemente fallas, pero han sido, digamos, los motores para ordenar un poco la ciudad, para entender cuál es la vocación de ciertas zonas, y entenderlas y poder explotar esos potenciales.

Los planes de ordenamiento territorial, y las gestiones de ciertos alcaldes que ha tenido la ciudad han ayudado mucho al ordenamiento, y han ayudado mucho, han sido motores para empezar a ver una ciudad con una presentación distinta, indudablemente que lo vemos en cierto nivel de cosas como es el transporte, y dotaciones de ciertos barrios” (E32. Urbanizador privado, que también está vinculado a la academia como profesor universitario en una facultad de arquitectura).

También, por ejemplo, solo un entrevistado habló del POT como un referente importante dentro de los procesos de urbanización, pero aclaró que puede ser *“o bien una oportunidad o una debilidad para los proyectos que se van a acometer”* (E30. Antonio Guevara, Director de proyectos en una empresa privada).

En cuanto a las críticas y objeciones al POT encontradas, en la sección anterior pudimos ver dos ejemplos en los que el POT es relacionado con la ineficiencia de las instituciones distritales. Otras críticas se relacionan con la falta de claridad y los vacíos de la norma. Según los constructores privados, el POT los ha afectado porque la norma no da especificaciones claras para todos los casos, y se presta a dobles interpretaciones por parte de los órganos ejecutores.

Veamos el ejemplo de una entrevistada con formación en el área administrativa, que trabaja para una constructora dedicada a la vivienda para familias de ingresos altos:

“Hay normas que no están claras, existen muchos vacíos en las normas, y las curadurías no saben responder a las dudas, y por ejemplo, uno cambia en construcción y es complicado, por ejemplo pasas de cuatro a siete pisos, no se sabe” (E12. Alicia Buendía, gerente de una empresa privada).

La lentitud en la ejecución de la norma también es criticada. El POT planteó un esquema de planeación para definir y precisar el planeamiento y los usos del suelo urbano con una división territorial más pequeña. De esta manera se establecieron las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) (Figura 5.7) con el objetivo de definir los requerimientos, consolidar la vocación de determinadas áreas o incentivar y reactivar ciertos servicios en otras. A partir del POT, la reglamentación de los usos, tratamientos y conservación de inmuebles, así como el aprovechamiento de los predios desarrollables por sectores, es aplicada al nivel de las UPZ; pero para ello se hizo necesario expedir una norma para reglamentar cada UPZ. Entre la expedición del decreto del POT y la reglamentación de las UPZ, que viabilizaba la aplicación efectiva del POT, fue necesario un período de transición. Las entrevistas fueron realizadas en este momento de coyuntura, en el que el POT contaba con 3 y 4 años de vigencia, y no se habían implementado aun todos los planes maestros ni se habían reglamentado la totalidad de las UPZ.

Según datos del DAPD, a noviembre de 2007, de las 112 UPZ del Distrito, se han reglamentado 89, y 12 se encuentran en proceso de reglamentación (hay 11 UPZ de las que no se tiene información).

Al momento de nuestras entrevistas, a finales del año 2004, solo se había reglamentado un 37% del total de las UPZ y a finales de 2005 un 51% (Cuadro 6.1).

Este desfase entre la expedición del POT y su reglamentación efectiva para ponerlo en práctica pudo haber favorecido las opiniones negativas sobre los vacíos de la norma e incluso su poca utilidad en el momento, pues se tenía que continuar trabajando con la reglamentación impuesta por el Acuerdo 6 de 1990.

“De las ciento y pico UPZs en Bogotá no hay sino 17, la misma Ley 388 dice que mientras se reglamenten las UPZs estará vigente la norma anterior a menos que se contradiga con el POT, pero es interpretación al gusto de cada cual, es muy contradictorio, por ejemplo, en los sectores de conservación está prohibido que funcionen entes educativos, a menos que estén construidos como tal, así que casi todas las entidades educativas están querrelladas, así que la UPZ de aquí, de la 101 de la 48 a la 26, no están implementadas” (E35. Paulina Zuluaga, arquitecta, trabajadora independiente).

“Nos tiene encadenados porque resulta que las UPZs no están determinadas para todos los sectores y uno no sabe cuando van a salir, y no sabe... la falta de claridad en la implantación del POT a través de UPZs nos tiene amarrados porque para nosotros es muy difícil decidir qué lote compramos, porque es muy difícil saber qué normas lo cobijan, las normas que cobijan los lotes hoy en día uno no las entiende, y están frenando nuestras decisiones de inversión. Y se que hay constructores que se han metido en la grande por desarrollar cosas que no cumplen con la norma, o por comprar un terreno que supuestamente era para cierto tipo de desarrollo y a última hora le dicen: no, usted no puede desarrollar ahí todo lo que pensaba desarrollar ahí, sino que toca bajarse, entonces ha sido muy difícil para los constructores la demora en la implantación de las UPZs, y la falta de claridad en el último decreto 367, que da unas opciones de aumentar el área construida pero bajo ciertas condiciones y esas condiciones no son fáciles de cumplir, ni claras” (E23. Javier Bonilla, presidente de una constructora privada desde hace 12 años).

Cuadro 6.1 - Número de UPZ reglamentadas y en proceso de reglamentación a noviembre de 2007

Año	UPZ Reglamentadas	% Acumulado por año de UPZ reglamentadas
2000	2	2%
2001	2	4%
2002	11	13%
2003	2	15%
2004	24	37%
2005	16	51%
2006	24	72%
2007	8	79%
Subtotal	89	79%
UPZ en proceso de reglamentación	12	11%
UPZ sin información	11	10%
Total UPZ	112*	100%

Fuente: DAPD. www.dapd.gov.co. Construido con base en los listados de UPZ reglamentadas, y UPZ en proceso de reglamentación.

* A las 112 UPZ urbanas, se suman 5 Unidades de Planeamiento Rural (UPR) para un total de 117 unidades según el mapa de UPZ del DAPD.

Pero la mayoría de las opiniones encontradas que controvierten el POT tienen que ver con las restricciones impuestas por este en materia de densidades, como se puede ver al final del discurso del ejemplo anterior. El principal problema evocado por los constructores privados, es aquel que los afecta directamente, pues del nivel de densidades depende la rentabilidad que se pueda sacar de un terreno.

“Nos ha afectado, nos ha afectado en el sentido de que en esa parte, por ejemplo en La Calera teníamos un lote de casas en donde íbamos a construir y después del plan de ordenamiento territorial pues todo se fue abajo, porque ya las condiciones cambiaron, el nivel de porcentaje de ocupación pues cambió, entonces todo eso pues cambia el proyecto; e igual pasó en muchos lotes de la ciudad. El plan de ordenamiento, pues ahí sí como dice su término, ordenó mucho la ciudad y hubo lotes que se favorecieron y hubo lotes que se vieron afectados. Sobre todo se cambiaron mucho los porcentajes en los niveles de ocupación, las alturas variaron, entonces salieron las UPZ, que eran las que manejan toda la reglamentación de los diferentes sectores de Bogotá, y pues variaron también, pues exigían ciertos retrocesos, ciertos cerramientos, niveles de ocupación, alturas, todo eso empezó a cambiar un poquito” (E38. Esteban Buitrago, asociado-gerente de un consorcio de construcción).

“¿Uno como constructor qué busca? Busca unas mayores densidades y una mayor rentabilidad, mientras más puedas hacer, más puedas construir, más puedes vender, y seguramente más puedes ganar, porque es que hoy en día la rentabilidad de la construcción es mucho, mucho menos de lo que fue hace muchos años, entonces el POT te ha bajado densidades, lo cual es bueno para el usuario, a uno como constructor le puede afectar porque te está limitando hacer más, densificar más que es básicamente uno de los grandes puntos importantes, pero obviamente estás dando más calidad de vida, estás dando más zonas verdes, más aislamientos, que para el comprador es bueno, ¿sí? mas para el constructor no es tan bueno” (E34. Marcela Andrade, gerente general en el sector privado, con 17 años de experiencia).

Al final de este último discurso se reconoce, sin embargo, que con las bajas densidades pueden haber beneficios para los habitantes. Aparte de este, solo encontramos otro discurso en el que la reducción de densidades se analizó no desde el punto de vista de los beneficios para los constructores, sino que consideró como algo positivo para la calidad de vida de los hogares. Se trata de un entrevistado de 35 años que trabaja en una fundación dedicada a la construcción de vivienda social:

“Nosotros no. Pero en algunos casos si la norma permitía ocho pisos y ahora solo permite cinco hay que ajustarse. El POT modifica las características de los proyectos pero no las estrategias. Hay que generar proyectos adaptados, por ejemplo si se aumentan los metros cuadrados habitables, se deben reducir los números de viviendas, pero eso mejora la calidad de vida del cliente, entonces eso es bueno” (E6. Andrés Calle, director comercial en una fundación que construye VIS).

Finalmente, el tercer tema que generó mayor controversia con respecto al POT en nuestras entrevistas, es el que tiene que ver con los planes parciales². Según la reglamentación establecida por el Decreto 619 de 2000 (decreto del POT), aparte de algunas excepciones, los planes parciales deben ser establecidos cuando se quiera urbanizar un mínimo de 20 hectáreas netas urbanizables

² El artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define así los **planes parciales**: “Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”.

en suelo de expansión y 10 hectáreas netas urbanizables si se encuentra en suelo urbano. Dado el tamaño de las tierras, este discurso es característico de los grandes constructores, aquellos que pueden invertir en amplias porciones de tierra para desarrollar grandes proyectos de vivienda. El principal problema planteado por los urbanizadores con respecto a los planes parciales tiene que ver con el tema tratado en la sección anterior, sobre la tramitología y la lentitud de los procesos que pasan por el DAPD, ya que para realizar un plan parcial se debe concertar con el Distrito sobre las áreas destinadas a uso público y los equipamientos que se deberán construir en el terreno correspondiente al plan parcial:

“Un plan parcial se demora tres años, para poder hacer vivienda rápido hay que hacer cosas más chiquitas que los planes parciales, esas tierras se demoran y se congelan, pero también implican una visión diferente en el sentido en que cuando uno compra tierra, tiene que ser mucho más macro que la que ya tenía, gradualmente va llegando a eso, creo que le falta mucha fundamentación, mucha filigrana para que sea más operativo, o sea, como diría mi abuelo «idea brillante, ejecución deficiente”, falta que la ejecución sea más expedita” (E51. Aníbal Romero, constructor privado, con experiencia también en un cargo directivo en el sector público).

“Entonces el POT ha generado como conclusión digamos, estamos operando con normas del POT a nivel general, pero a nivel local con normas de un modelo de planeación urbana, de desarrollo urbano anteriores, no hay planes maestros para regular nada, y la tierra cada vez es más cara. Además del plan de ordenamiento, para que sepas, un plan parcial que es la única manera, el único instrumento de habilitación de tierras que permite la Ley 138 y el POT, un plan parcial que debería demorarse entre un año y máximo un año y medio, se están demorando de tres a cuatro años, entonces la presión en la tierra es gigantesca, el precio de la tierra ha subido y como no hay tierras habilitadas para nuevos desarrollos en la periferia, y en áreas de renovación, y lo que está pasando es que barrios, todos los barrios que están consolidados en la ciudad los tumban para hacer casas, y la infraestructura no da para hacer edificios, y las vías no están preparadas para eso, la tubería no está preparada para eso, los parques son insuficientes... entonces... absurdo!” (E17. Camilo Beltrán, arquitecto, director del departamento de planeación y diseño de una empresa privada de gran tamaño).

Este último entrevistado da a entender que los precios de la tierra han subido como consecuencia del retraso en la reglamentación específica que se debe implementar después del POT. No contamos con datos del suelo que permitan comparar si efectivamente esto ha sucedido. Sin embargo, según la Lonja de Bogotá, para finales del año 2005 aun no se podían percibir efectos claros sobre los precios de la tierra en las zonas en las cuales se configuran hechos generadores de plusvalía, dado que solo en una tercera parte de las zonas analizadas por la Lonja para determinar el valor del suelo de Bogotá habían reglamentado sus UPZ (Lonja de Bogotá, 2005).

Pero lo más importante del POT y de los planes parciales con relación a nuestro tema de investigación, solo fue evocado por una entrevistada. Y es que según la reglamentación del POT, cuando se realizan planes parciales, un 25% de la tierra debe destinarse a la construcción de vivienda de interés social, cualquiera que sea el tipo de vivienda que se quiera construir en el terreno. El principio de la ley está encaminado a permitir la mezcla de diferentes grupos sociales, además que rompería con lo que llamamos anteriormente “la vocación” de los terrenos para la construcción de vivienda de interés social, que por su precio se encuentran generalmente en la periferia de la ciudad. Sin embargo, según esta entrevistada de un gremio de la construcción, este precepto de la ley no se está cumpliendo:

“En esos Planes de Ordenamiento quedó establecido que cuando yo haga planes parciales, cualquier plan parcial, de cualquier estrato, yo tengo que dejar el 25% de las áreas a construcción de vivienda de interés social, en cualquier sector, eso dice el POT.
(...).

Entonces la ciudad se ha ido abriendo, ante digamos la decisión, de decir bueno, ustedes construyen y la gente de estrato alto se acostumbrará a vivir al lado del bajo... para que eso suceda va a pasar mucho tiempo, mucho tiempo en que yo no tenga donde vivir, y si yo soy de estrato 6 entonces por eso me voy para Guaymaral [zona ubicada en la Sabana al norte de Bogotá caracterizada por recibir población de altos ingresos en busca de un nivel de vida campestre] y por eso me voy para... Entonces lo que está haciendo la ciudad en el fondo es sacar a su gente, a una gente muy importante, porque esta gente aunque es poquita es la que paga el impuesto, es la que le genera riqueza a la ciudad y la que le permite a la ciudad digamos sustentar la gente pobre, porque ¿qué haces tu con una ciudad llena de pobres? Todo, ¿quién paga los impuestos altos?, y ¿quién paga los prediales altos?, y ¿quién paga las tarifas de los servicios altos?, todo. Si tu empiezas a desplazar a los ricos, que se te están yendo, pues no hay forma de que... La ciudad lo que hace, cuando yo te digo la ciudad pues es la Administración Distrital y el mismo Concejo, lo que hace es decir, bueno, ¿sabe qué? no se preocupe, no construya pues esta... está bien, no mezcle estrato 6 con VIS, tampoco mezcle estrato 5 con VIS, pero usted si págume estos derechos. Entonces fíjate que lo que encontramos ahí es una salida, o sea si yo quiero construir aquí un plan parcial, en un lote grande de más de 10 hectáreas, a mi me dicen mire, usted quiere hacer estrato 6, está bien, no haga las VIS, pero págume en plata, en unos bonos transferibles el 25% de lo que usted tiene que dejar. Eso es lo que venimos como implementando, ¿sí? entonces lo que yo hago es decirle bueno, dónde quiere que yo le ponga, yo también puedo como constructor decir mire yo aquí no voy a dejar el 25% para VIS pero se lo voy a donar en este terreno que tengo para VIS, entonces la ciudad si ha logrado de alguna manera crear el instrumento.

Ahora, todo esto que te estoy diciendo es teoría, teoría es que está planteado sobre la legislación, pero eso no está funcionando porque los planes parciales se están demorando cuatro años en salir, entonces no se ha visto el primero pues funcionando ya como tal, allí tenemos un tema complicadísimo. (E31. Luz Estela Camargo, cargo directivo en una entidad del gremio de la construcción, profesión administrativa).

No tenemos más discursos sobre el tema, ni datos que permitan comprobar que estas afirmaciones corresponden con la realidad. Lo cierto es que este discurso orienta hacia la posibilidad que ciertas prácticas de los productores de vivienda tiendan a impedir la mezcla social al interior de las áreas residenciales, con el fin de no reducir sus ventas de viviendas de lujo. De ser esto real, tanto la oferta como la demanda en Bogotá actúan de forma tal que se dificulte tal mezcla. Se sobreentendería que el Distrito está dispuesto a ceder en sus normas, frente a las exigencias de los constructores y de la población de ingresos más altos para no perder los impuestos que generan. Es una manera de fomentar la segregación a escala macro por parte de todos los agentes que participan en la construcción de la ciudad, o por lo menos de aquellos que tienen poder de decisión.

Otras críticas encontradas con relación al POT, aunque en menor proporción tenían que ver con la falta de coherencia entre el POT de Bogotá y los POT de los municipios vecinos (los POT, los planes básicos de ordenamiento territorial, o los esquemas de ordenamiento territorial según el tamaño del municipio). A pesar de que el POT de Bogotá fue concebido bajo una óptica regional, en la práctica su aplicación no sobrepasa los límites distritales pues no hubo procesos de concertación con las administraciones de los municipios vecinos para articular la planeación a nivel regional en el área metropolitana.

Como podemos ver, el POT es un instrumento con el que la administración pretende orientar la planeación de la ciudad para el beneficio de todos los ciudadanos. Sin embargo, en el caso de nuestras entrevistas, es percibido principalmente que bajo ópticas de interés individual de los constructores privados. No se presentan discursos que hablen de manera global de los pro y los contra que tiene el POT para la ciudad como un todo. Más que un instrumento de planeación, el POT se ve como una limitante para los constructores.

Como vimos, solo en un caso el POT es visto como un instrumento útil para facilitar la mezcla de los grupos sociales. Sin embargo, es también mostrado como ejemplo de una norma que frente a la segregación residencial en la práctica no se cumple como se estipula en el papel.

1.4. Las políticas de transporte: las diferenciaciones sociales impuestas por el transporte particular, el transporte público tradicional y el Transmilenio

Como ya hemos mencionado (Capítulo 1) el acceso a los servicios de la ciudad y la movilidad³ diferenciada de los grupos sociales, implica una de las dimensiones de la segregación. En el discurso del *corpus* analizado, la movilidad cotidiana es principalmente evocada. Por el contrario, se hace muy poca referencia a la movilidad residencial de los habitantes. Sin embargo, dentro de la literatura científica, la relación entre las dos formas de movilidad en la actualidad parece evidente (Lévy, 2000; Lévy & Dureau, 2002). En los textos normativos y de diagnóstico desde la década de los años 1970 hasta mediados del 2000, se encuentran dos temas recurrentes: dar prioridad a las soluciones de *transporte masivo*; y *reducir los desplazamientos* cotidianos de la población para solucionar los problemas de *circulación*.

Con respecto a la reducción de los **desplazamientos cotidianos**, del análisis del discurso de los textos seleccionados, se deduce que existe la convicción de que los largos recorridos en la movilidad cotidiana representan un alto costo para toda la ciudad: para los ciudadanos, por el gasto que representa para cada habitante la utilización del transporte urbano; para la administración distrital, por los costos en diseño, construcción y mantenimiento de vías; y finalmente para la sociedad entera por los niveles de congestión vehicular, de contaminación ambiental, y por la reducción de la productividad de sus trabajadores.

En una ciudad como Bogotá, que hacia los años 1970 contaba con altas tasas de crecimiento demográfico y con altos niveles de densidad en ciertos sectores, se evidencia la necesidad de reducir las distancias y los costos de los desplazamientos, aun cuando en esa época la ciudad no se había expandido tanto fuera de su perímetro urbano como lo hizo a partir de los años 1980. Aun en la década del 2000, esta inquietud persiste, pues no se aplicaron las soluciones necesarias y la expansión de la ciudad ha hecho cada vez más difícil el transporte.

“Reducir los movimientos innecesarios; reducir el transporte urbano innecesario” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 1973:114).

“Promover el desarrollo de centros secundarios con el fin de lograr mejores servicios urbanos y menores distancias entre las áreas residenciales y las áreas de trabajo y servicios. (...) Procurar en las áreas nuevas una distribución de usos que disminuya los costos de transporte” (Acuerdo 14, 1975: art.26).

“Una política de descentralización espacial del empleo, para mejorar el acceso al trabajo de quienes tienen bajos ingresos” (Alcaldía Mayor de Bogotá & CCB, 1987).

“Racionalizar el desplazamiento de las personas y mercancías y reducir los viajes originados en intercambio de información. Metas: Disminución del 20% de los tiempos de desplazamiento de las personas en la ciudad” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2001: art.15).

³ Al hablar de movilidad hacemos referencia dos tipos de movilidad, la **movilidad residencial**, que comprende “l’acte de déménager et de changer durablement de logement” [“el acto de mudarse y de cambiar durablemente de vivienda” (traducción propia)]. Y la **movilidad cotidiana** es “le mouvement qui impose un retour au lieu d’origine” [“el movimiento que impone un retorno al lugar de origen” (traducción propia)] (Lévy, 2000:133), esta última movilidad comprende los desplazamientos del lugar de residencia al trabajo, al lugar de estudios, a los espacios de recreación, etc..

La descentralización espacial de los centros de empleo, de servicios y de comercio, así como el control a la expansión física son las alternativas más manejadas en los textos. Sin embargo, estas alternativas, son poco aplicadas en la práctica, los principales centros de negocios de la ciudad se encuentran en los ejes que comunican con el centro histórico de la ciudad.

La reducción de los desplazamientos cotidianos, no se abordara desde el punto de vista de la movilidad residencial de los residentes. Como vemos, el enfoque que se da está relacionado con la localización de los recursos urbanos, pero no con la creación de mecanismos que incentiven la movilidad residencial con el fin de reducir los desplazamientos. Un caso concreto excepcional, es el de una parte de las poblaciones de altos recursos que tras partir hacia la periferia norte en busca de la tranquilidad y las zonas verdes que ofrece la Sabana, retornaron en los años 1990 como consecuencia de la congestión vehicular a los sectores del peri-centro del Distrito para reducir los tiempos de desplazamientos de la residencia al trabajo (Dureau, 2000a; Dureau, Lulle, *et al.*, 1998). Esta movilidad residencial no fue el resultado de una política prevista y planeada por las autoridades, fue el resultado del aumento en los tiempos de desplazamiento cotidiano; y sin embargo, produjo nuevas configuraciones en el espacio residencial, generando proximidades con otros grupos de la población, pero también el desplazamiento residencial de otros que liberaron los espacios ocupados por los nuevos residentes.

En materia de **circulación**, la ciudad es identificada por sus altos niveles de congestión, con un tráfico desordenado. A lo largo de todo el período, se considera al transporte público como el principal “culpable” de dicho desorden: “No se respetan paraderos”; hay “duplicación de rutas” entre las diferentes empresas; la calidad del servicio que se presta es “deficiente y obsoleto”; se considera de mala calidad por su “lentitud e incomodidad”. Y es identificado como el causante de la “congestión” de tránsito, los altos índices de “accidentalidad” y la “contaminación ambiental”. Por consiguiente, es juzgado por “aumentar los tiempos” y reducir la “calidad de los desplazamientos” de los ciudadanos.

Igualmente, las percepciones sobre la movilidad cotidiana en la ciudad, encontradas en la prensa en la década de 1970, se relacionan con la deficiencia del servicio de transporte público, en especial su ausencia durante las horas de la noche. La población más afectada es la de bajos ingresos que habita en los barrios periféricos, ya que ante la ausencia del servicio de transporte formal en la noche, aparecen vehículos particulares que ofrecen el servicio a tarifas más altas. De esta forma las poblaciones más pobres terminan pagando un servicio de transporte más costoso y de menor calidad:

“La zona alta del Meissen no será evacuada: se instalarán teléfonos públicos y se dará una mejor organización al servicio del transporte por buses, que en la actualidad tiene fallas” (P18. El Tiempo, 13 de octubre de 1970).

“La carencia de transporte nocturno sigue constituyendo un de las más agudas endemias en el desarrollo de la vida citadina. (...) Estudiantes y trabajadores de modestísimos recursos, habitantes de apartados barrios que no tienen manera de movilizarse hacia sus hogares” (P49. El Tiempo, 10 de abril de 1972).

“El vecino de los barrios de la vía a La Calera que ya a las 9 de la noche queda entre la disyuntiva de caminar o tener que gastarse el producto de dos días de trabajo para llegar a su casa en taxi” (P124. El Tiempo, 2 de octubre de 1977).

“Y es que Bogotá carece de transporte nocturno. Según los barrios, la movilización colectiva desaparece hacia las siete y media, ocho o diez de la noche. (...) Y el transporte nocturno, a más de escaso, es caro. (...) A los cerros del Suroriente nadie va después de las ocho de la noche, denuncia el alcalde menor de San Cristóbal”. (...) Usaquén experimenta el problema a partir de las ocho y media. (...). Los informes en los otros extremos de la ciudad no son menos optimistas.

En Bosa, a las 8 y media de la noche ya no hay en qué salir. (...) Usme queda aislado a partir de las nueve de la noche" (P136. El Tiempo, 17 de octubre de 1977).

"Se suma a la falta de transporte, sobre todo después de las 8 de la noche, lo que hace que allí, y en otros barrios del sur-orienté, se pague la movilización más cara de Bogotá" (P229. El Tiempo, 25 de octubre de 1986).

En una entrevista a un auto-constructor que habita en "El Espino", un barrio en los cerros de la localidad de Usme, encontramos la misma crónica, pero según su discurso, esto ocurría a principios de la década de 1990 cuando él y su familia comenzaron a construir su vivienda en este barrio:

"Para por las noches hay unos colectivos que venían desde Monte Blanco [otro barrio de la localidad de Usme]. Cuando se inició aquí, los buses no llegaban sino hasta Monte Blanco. Cuando nosotros llegamos [en 1992] los buses no eran sino hasta las 6 y tocaba bajarse en [el barrio más cercano] El Sucre" (E10. Pedro Tafur. Auto-constructor y subdivisor de vivienda del barrio El Espino en la localidad de Usme).

La carencia de vías (o el mal estado de las mismas) y de transporte en los barrios pobres y periféricos es recurrente en las representaciones encontradas en la prensa desde 1970 hasta el 2004, al igual que los otros servicios de infraestructura y equipamientos urbanos. Las vías y el transporte son considerados como elementos que permiten la integración de los habitantes de los barrios periféricos con el resto de la ciudad. Al mismo tiempo, la pavimentación de las vías es un elemento utilizado por los habitantes de los barrios clandestinos para la legitimar simbólicamente la legalidad de sus viviendas.

Es remarcable que la imagen de ausencia de vías de acceso en los barrios periféricos, es la que predomina durante la década de 1970. Mientras que hacia los 1990 las vías ya existen, pero el tema que más se destaca es la falta de pavimentación en las mismas en los barrios populares y los huecos en toda la red vial de la ciudad. En efecto, en los años 70, los barrios periféricos que se empezaban a construir carecían de vías, estas han sido poco a poco realizadas por la administración o por las juntas de acción comunal a medida que los barrios se han ido legalizando (Foto 6.1).

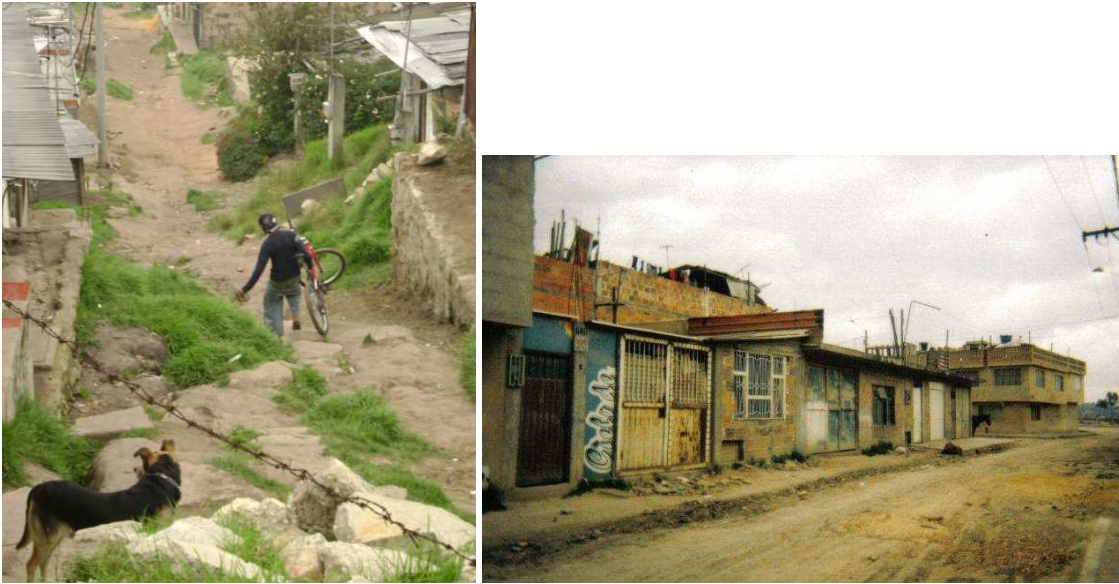
De manera general, el estado de las vías es reconocido como deplorable, pero esta imagen se hace más aguda a finales la década de 1980, en donde se encuentran muchos discursos que aluden tal problema, tanto en los barrios de la periferia, como en la ciudad entera:

"En Bogotá, hay cerca de tres mil kilómetros de vías sin pavimentar (con recebo) (...). De los siete mil km. de vías pavimentadas, no hay una sola calle que no tenga huecos, con el agravante de que las vías rápidas están comenzando a destruirse" (P229b. El Tiempo, 25 de octubre de 1986).

"Debe modificarse el plan vial. En 1980 se expidió un acuerdo en el que se definía la construcción de las principales vías de esa década. Estas debían estar terminadas en 1985 y a la fecha solo se ha construido el 45% de ellas", dijo Villate" [director del DAPD] (P295. El Tiempo, 24 de abril de 1996).

Uno de los principales cambios en el discurso encontrados en los textos de diagnóstico, se relaciona con el tipo de transporte y sus consecuencias en la movilidad. Si bien en la década de 1970 se hablaba con prioridad de los problemas causados por el transporte colectivo, el discurso cambia a finales de 1980 hacia la desincentivación del uso del automóvil privado. La promoción de los desplazamientos a pie y de sistemas de transporte alternativos como la bicicleta, se hacen presentes, y en 1990 empiezan a entrar a formar parte del vocabulario del transporte urbano términos como el "sistema de ciclo vías" y las "ciclistas permanentes", los "corredores peatonales". Esta evolución en el discurso es menos evidente en la prensa.

Foto 6.1 - Estado de las vías en los barrios periféricos de Bogotá



Vías barriales sin pavimentar en la localidad de Ciudad Bolívar (izquierda), Adriana Salas, 2007. Y en la localidad de Bosa (derecha), A. Salas, 2004.

En efecto, desde 1995, las administraciones distritales invirtieron en educación ciudadana sobre el respeto al peatón, la reducción del uso del vehículo particular e invirtieron en infraestructura para reducir los espacios de parqueo de los vehículos particulares en las vías públicas y andenes, y se construyeron pistas para el desplazamiento cotidiano en bicicleta. También se aplicó, desde 1998, la restricción de circulación “*pico y placa*” (capítulo 3) la cual logró reducir en un 40% el número de vehículos particulares que circulaban diariamente en las horas de mayor afluencia vehicular en la ciudad. En cuanto al transporte público, en el 2001, los estudios de la Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá demostraron que había una sobreoferta de un 40% de vehículos de servicio público, un problema en el sistema de remuneración del conductor, horarios inadecuados de circulación y desplazamientos excesivos, lo cual llevó a aplicar una restricción de un día entero a la semana a los vehículos de transporte público colectivo (buses, busetas, colectivos) e individual (taxis) (Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá, 2003).

Mientras más se avanza cronológicamente, los discursos evolucionan hacia una conciencia de la importancia de un “desarrollo urbano integral”, en el que se tiene en consideración la influencia del espacio público y la “movilidad inteligente” (por retomar el término utilizado por el plan de desarrollo distrital de 2001, para referirse a la racionalización de los desplazamientos (Alcaldía de Bogotá, 2001)) en la calidad de vida de los habitantes. En los 70 se habla de “*vialidad y transporte*”, refiriéndose a la importancia del desarrollo de un sistema vial. En los años 1990, bajo la influencia del discurso urbano internacional del momento, toma fuerza el concepto de “movilidad”.

A partir del año 1999, se implantó el primer sistema de **transporte masivo** en Bogotá, el **Transmilenio**, sistema de transporte masivo que modificó las prácticas en la movilidad de la ciudad, este ha sido el proyecto de mayor impacto de todas las decisiones de movilidad adelantadas en Bogotá. En la prensa encontramos que de manera general el sistema es recibido con acogida por los usuarios. En las encuestas de percepción de la Alcaldía Mayor, publicadas en la prensa se aprecia que en el 2000 y el 2001 las percepciones sobre el tiempo promedio de viaje son menores cuando se usa Transmilenio. La inauguración del Transmilenio marca un corte en el tiempo sobre el cambio en el transporte público; en cambio, a partir de los discursos no podemos deducir en qué momento se marca el cambio en mejoramiento de vías de las que se habla en los discursos citados, por ejemplo.

El sistema tuvo mucho éxito los primeros años. El número de pasajeros movilizados en Transmilenio fue superior a los previstos en los análisis previos de movilidad. Se habla de reducción de costos, reducción de tiempos de viaje y de mejoramiento de calidad de vida de los ciudadanos. Incluso, Transmilenio se convirtió en orgullo ciudadano y en paradigma a nivel internacional. Para la ciudad el beneficio se dio gracias a la reducción de costos en la implantación del sistema con respecto a otras alternativas como el metro, y por el aumento en la productividad de sus habitantes. La imagen de la ciudad también se vio favorecida en materia de desarrollo y ordenamiento urbanístico y en percepción sobre seguridad, pues por ejemplo, una avenida como la Caracas, que anteriormente era considerada como insegura y violenta, mejoró sus índices de seguridad (Moreno, 2005).

Sin embargo, en sus años de inicio también se encuentran críticas al sistema, relacionadas principalmente con las filas en la entrada de las estaciones (en la compra de tiquetes), los tiempos de espera de los buses en las estaciones, el sobre-cupo en los buses y la espera de los buses alimentadores.

El sistema cuenta con amigos y contradictores. Esto podemos confirmarlo con las entrevistas, en las cuales se perciben discursos opuestos con respecto a Transmilenio: los productores formales consideran que el transporte ha mejorado en Bogotá, pero los productores informales, casi todos de escasos recursos o viviendo en los extremos de la ciudad, son menos optimistas sobre los efectos de Transmilenio.

Por un lado, cuando se les preguntó a los productores formales sobre las principales transformaciones de Bogotá en las tres últimas décadas, el mejoramiento en el transporte y las vías en Bogotá fue altamente evocado y se consideró como un elemento determinante en los avances que ha hecho la ciudad en desarrollo urbano. Encontramos que los constructores que más catalogaron el Transmilenio como positivo para el desarrollo de su actividad, para la ciudad y los habitantes, son principalmente ejecutivos, entre 40 y 50 años, productores de vivienda social, o de vivienda para estratos medios y bajos.

“La construcción de vías, Transmilenio, andenes que siguen siendo uno de los medios claros de desarrollo adecuado, aunque hay mucho que hacer aun. Transformaciones en el transporte... que tienen consecuencias en el ambiente, el transporte estaba en manos privadas sin criterios de manejo ambiental” (E1. Consuelo Espita. Directora ejecutiva de una asociación de VIS, con 22 años de experiencia).

“Las vías, el desarrollo de grandes vías de acceso a diferentes sectores; tercero, el transporte, ese es un cambio grande, el transporte ha mejorado mucho” (E6. Andrés Calle, director comercial en una fundación que construye VIS).

“Los sistemas masivos de transporte, eso han transfigurado la ciudad y le han dado un mejor ordenamiento urbanístico” (E30. Antonio Guevara, Ingeniero civil, director de proyectos en una empresa privada).

Así mismo, Transmilenio fue citado como un elemento “integrador” de las poblaciones pertenecientes a las diferentes clases sociales. Este discurso corresponde a profesionales en ingeniería civil que se encuentran alrededor de los 40 años:

“El tema del servicio de transporte, que de igual manera ya empieza a acercar muchas otras zonas de la ciudad, entonces, digamos que zonas que si bien no eran, no estaban muy deterioradas, porque no han sufrido un impacto muy grande de transformación, pero que por su ubicación geográfica se encontraban aparte o aisladas de la ciudad, pues hoy en día ya se encuentran mucho más integradas, para la gente es mucho más fácil desplazarse o incluso acceder a productos, o incluso a trabajos en esos sectores” (E25. Nicolás Torres, ingeniero civil, gerente de vivienda y construcciones en una CCF).

“Transmilenio con esa facilidad de transporte que hay ahoritica y con el ahorro inclusive, digo que económica, porque puede que en tarifa no, pero en tiempo si, que a la larga es un ahorro importante económicamente hablando, esa posibilidad lo que hace es que define sitios y sectores de vivienda mucho más atractivos, no importa el trabajo dónde quede, porque uno puede vivir claramente en Ciudad Kennedy y trabajar en la 170, antes se demoraba 4 horas, y hoy se demora 1 hora ó 45 minutos, eso ha cambiado el perfil de la ciudad” (E51. Aníbal Romero, constructor privado, de 41 años, ingeniero civil).

Vale la pena resaltar que Transmilenio es un sistema reciente (al momento de las entrevistas solo habían transcurrido entre 3 y 4 años desde su inauguración), con alto impacto en la movilidad cotidiana y en el orden del tráfico de las vías por las que pasa. Por ejemplo, el cambio en la Avenida Caracas fue evidente, pues esta era una de las avenidas más desordenadas e inseguras de la capital (Moreno, 2005). Esto, a nuestro modo de ver, puede influir en el alto porcentaje de respuestas que aludieron el mejoramiento en el transporte como una de las principales transformaciones de la ciudad.

Desde luego, las ideas que vemos en los discursos que surgen de los entrevistados como “productores” de ciudad, es una mirada sobre el sistema desde el punto de vista profesional, bajo una óptica de urbanizador. Aquí no podemos saber si quien habla es el productor, el habitante, o los dos. Solo en algunos casos, dentro de su discurso, los productores formales manifestaron de manera espontánea usar el Transmilenio en su movilidad cotidiana. Estos entrevistados no se caracterizan por una edad común, sus edades van desde los 27 años hasta los 51; ni por su profesión, ni por su género; en cambio las oficinas de los tres se encuentran localizadas a proximidad de los ejes por los que pasa el Transmilenio (dos cerca a la Avenida Caracas y un cerca a la Autopista Norte). Los tres trabajan todos pertenecen al sector privado y ocupan cargos directivos. En general la imagen del Transmilenio entre este tipo de entrevistados es muy positiva, en todos los casos expresaron su satisfacción con el sistema.

“Para mi es vital. Nosotros por ejemplo buscamos la oficina aquí donde estamos porque yo vivo cerca; porque tenemos la 15 y la Caracas aquí para el acceso de los empleados; porque si es necesario salir a hacer vueltas...” (E22. Miguel López, ingeniero civil, responsable de una empresa privada de construcción).

“no es que solo los pobres se transporten en eso, sino los que tenemos carro decimos: no, sabe qué yo no lo saco, yo a veces que salgo tarde, que me cogen aquí las siete, bajo a la estación y me voy en Transmilenio, llego más rápido, llego en veinte minutos, mientras que en el carro es una hora y cuarto, porque ya me cogió que se acaba el pico y placa y es el trancón” (E31. Luz Estela Camargo, cargo directivo en una entidad del gremio de la construcción, profesión administrativa).

“Uno hoy quiso sacar el carro a las seis de la mañana y lo parqueó ahí en frente, todo el día lo dejó botado a las ocho de la noche sale p’a su casa, anda 20 kilómetros y lo guarda, eso perfectamente lo hubiera hecho en Transmilenio, perfectamente, para nada es necesario” (E51. Aníbal Romero, constructor privado, ingeniero civil).

Por el contrario, entre los productores informales, la opinión sobre el Transmilenio no es unánime, y tiende a ser más bien negativa. Algunos manifestaron utilizarlo muy poco, bien sea porque les queda muy lejos o porque no lo necesitan; incluso tres entrevistados mayores de 60 años, manifestaron no haberlo utilizado nunca.

Entre quienes consideran que el sistema es bueno, algunos aluden principalmente la rapidez del sistema y la reducción de tiempo que dedican a los desplazamientos. Sus características son variadas, con ocupaciones diferentes, habitan en las localidades de Usme y Santa Fe, pertenecen a los dos géneros y tienen entre 35 y 67 años:

“Es más ágil, se llega más rápido, es menos complicado, el tiempo se acortó, antes era una hora al centro, ahora es media hora” (E2. Mario Rodríguez, barrio Gran Yomasa en Usme, auto-constructor).

“Si, muy bueno. Es más organizado, hay menos peligro de que lo atraquen a uno, es menos tiempo de ir al trabajo y a la universidad. Nos ha beneficiado mucho” (E4. Paola Gómez, barrio Gran Yomasa en Usme, auto-constructora).

“Es más rápido porque uno coge el alimentador allá abajo en el Usminia y después llega al portal” (E9. Juan Carlos Ramírez, barrio Villa Alemania II sector, localidad de Usme, auto-constructor).

“Si dio un cambio total porque ayuda a que mucha gente que trabaja en un sector muy retirado no se demoren tanto, ahora llegan más rápido” (E14. Cecilia Duarte, barrio Rocío alto, localidad de Santa Fe, habitante de un inquilinato).

Aun entre los que califican al sistema como mejor en comparación con los buses tradicionales se encuentran respuestas que no son totalmente positivas, piensan que el sistema aun tiene deficiencias y no se sienten totalmente conformes:

“Pues es bueno, como nos queda cerca del alimentador. Estamos en medio de dos paraderos, el Transmilenio y el bus corriente. Es buena ruta. A veces es mejor en el Transmilenio, aunque es muy lleno. Los otros con la guerra del centavo son horribles y me dan miedo porque van muy rápido. Si es más rápido con el Transmilenio... bueno gasta el mismo tiempo, pero es mejor la atención y es más seguro, pero mientras el alimentador y las filas es el mismo tiempo” (E5. Alexandra Cano, barrio El Mortiño, localidad de Usme, auto-constructora).

“Toca casi que obligado porque como sacaron las otras rutas. Si es un poco más rápido, como más rápido, pero la congestión, eso si es pesada, hay mucha gente. Yo tuve que ir a hacer una construcción, me tocaba coger el primer alimentador, gastaba una hora y cuarto para ir hasta la 170, era rápido, pero eso si se llena mucho” (E10. Pedro Tafur. Auto-constructor y sub-divisor de vivienda del barrio El Espino en la localidad de Usme).

“Eso bajamos acá abajo y utilizamos todo, el alimentador para ir a Transmilenio, los buses, nos toca siempre bajar porque hasta acá arriba no suben, nunca han subido los buses por acá, imagínese, yo todos los días teniendo que subir y bajar por esta calle para poder coger el bus. El Transmilenio es más rápido, un poco, pero poco nos gusta porque ahí adentro roban mucho” (E20. María Victoria, barrio Toberín en Suba, auto-constructora y sub-divisora de vivienda).

Entre los productores informales entrevistados, los que consideran que el Transmilenio es malo son mayoría. Estos aluden varias razones, no todas relacionadas directamente con la movilidad. Las que tienen que ver con esta última critican la lentitud del servicio, principalmente en los buses alimentadores: porque pierden mucho tiempo en el recorrido del bus alimentador, o porque los tiempos de espera de los buses alimentadores son altos (“son muy escasos” o “muy demorados”). Esto ultimo se explica por el funcionamiento del transporte colectivo tradicional en Bogotá “que permite a los usuarios tomar el bus en cualquier lugar de la vía, además por la oferta generada existente y rutas compartiendo similares recorridos, la frecuencia de los buses es mayor, reduciendo el tiempo de espera para el usuario” (Chaparro, 2002:46).

“El servicio es malo, toca como media hora de espera. En el rojo [es el bus articulado que circula sobre los carriles exclusivos para el Transmilenio] es bueno porque es rápido, el problema es desplazarse hasta el portal, esos alimentadores se demoran mucho y siempre están llenos, uno tienes que esperarlos mucho para que lleguen. (...) Hay muchos sectores sin alimentador, un 70% de la localidad tienen que pagar bus para llegar hasta los paraderos de los alimentadores, luego coger el alimentador y luego el rojo, eso es el mismo tiempo o más largo que

antes y les sale muy caro. (...) Yo creo que uno se gasta el mismo tiempo y a veces hasta más por Transmilenio que antes, por la espera del alimentador y la congestión en el portal” (E3. Martha Linares, barrio Gran Yomasa en Usme, auto-constructora).

Aunque los inconvenientes se relacionan principalmente con el servicio de los buses alimentadores, la imagen de todo el sistema se ve afectada. También catalogan el servicio de malo porque los buses van muy llenos y de inseguro porque roban en su interior.

Para otros entrevistados que se han visto afectados directamente, los costos de transporte se aumentaron. Las antiguas rutas de buses que pasaban por las actuales vías de Transmilenio fueron suprimidas. Quienes viven cerca del Transmilenio acceden a pie, otros acceden en las rutas de buses alimentadores que fueron instauradas para comunicar con el Transmilenio a los habitantes de algunos sectores alejados. Pero buena parte de la población, principalmente los que están localizados relativamente cerca de alguna estación de Transmilenio, se quedaron sin el servicio de los buses privados (tradicionales) y sin buses alimentadores, y la estación es relativamente lejos para ir a pie. Estos son principalmente los entrevistados que tienen una imagen negativa del sistema (en relación únicamente con la movilidad, como ya aclaramos), y son habitantes de los barrios del centro de la ciudad ubicados en los cerros orientales (localidad de Santa Fe), de la localidad de Bosa, de la localidad de Suba y de la localidad de Usme:

“Pues es que... desde que está el Transmilenio pues ahorita puede haber más tránsito hacia arriba, o hacia el centro... más que todo solo para el centro, hacia el norte no hay nada, nada, solo hay una ruta. Ahora bajamos hasta al centro para coger bus. Pues antes uno se tarda más.

-¿Y por qué se demora más?

Pues es que yo como casi nunca lo he utilizado, rara la vez que he utilizado el Transmilenio, pero se gasta lo mismo, queda es más lejos el Transmilenio que el bus... y o si no lo roban a uno” (E13. Ana María Ruiz, barrio El Consuelo, localidad de Santa Fe, ama de casa, habitante en un inquilinato).

“Nos empeoró porque ahora la gente que va por las Américas tiene que coger dos buses, ya no hay más buses por las Américas y por la 13. Aumentó el tiempo y los costos de transporte. Ahora toca coger un bus hasta el portal del Transmilenio, hacer cola, ir uno incómodo. Y en las otras vía adyacentes se aumenta el tráfico, y entonces ahora hay más trancones. Y por aquí no existen los alimentadores, entonces eso es pues peor” (E42. Hernán Pérez, barrio Los Laureles, localidad de Bosa, comerciante, auto-constructor).

“Parece que si es más rápido, pero nada más con la caminadita que nos toca echarnos de aquí hasta la estación ya perdemos el tiempo que habíamos ganado antes, si me entiende, es que nos queda cerca, pero no tan cerca porque hay que caminar siempre un buen pedazo. Antes cogíamos el colectivo aquí en la esquina y ya” (E48. Pablo Estrada, barrio La Catedral, localidad de La Candelaria, trabajador independiente, habitante de un inquilinato).

“El Transmilenio nos deja muy abajo. Ahorita pavimentaron por aquí por el lado del Ramal, que quedó bueno, pero entonces falta... nosotros decíamos que están ellos ¿si? que llegaran aquí los alimentadores, que hicieran la vuelta aquí, así si nos serviría el Transmilenio, nos serviría haciendo esta vuelta aquí, esta U, pero de resto no, aquí no. Ellos dicen que pueden entrar pero si está pavimentado, si está pavimentado si, pero yo he visto que por ejemplo en el Alfonso López [un barrio vecino] hay calles que no hay pavimentadas, de ahí para arriba, para el Lucero Alto [otro barrio] hay calles... si hay unas pavimentadas, y otras destapadas, y ellos si tienen alimentador” (E56. Javier Giraldo, barrio El Espino, localidad de Usme, auto-constructor y sub-divisor).

En realidad en estos discursos se no se encuentra que el sistema como tal sea catalogado de malo, el principal inconveniente es que estos usuarios no cuentan con fácil acceso al sistema, pero de nuevo, es este inconveniente el que hace que la imagen de todo el sistema sea tan negativa entre

este tipo de usuarios. Esta es una de las nuevas desigualdades creadas por el Transmilenio, los habitantes de esos barrios ahora cuentan con menos facilidades de acceso a los servicios de la ciudad, en relación con la accesibilidad que tenían ellos mismos antes del Transmilenio, y en relación con la que tienen actualmente los habitantes de otros sectores.

En general, la imagen del transporte, las vías y la movilidad en Bogotá ha sido negativa, con excepción de los últimos cinco años de nuestro período de estudio en los que la imagen mejoró parcialmente, el transporte público se caracterizó por su ineficiencia y mal servicio, mientras que las vías siempre han sido consideradas como deficitarias y en mal estado.

Resulta paradójica la imagen que puede tener un elemento de la ciudad entre los diferentes tipos de agentes, su posición frente a la ciudad varía según su perfil (profesión, su nivel social, económico, cultural, su experiencia, sus características demográficas, etc.) y según el rol que desempeñen como agentes urbanos. Así mismo, las representaciones que tienen de la ciudad o de sus elementos varían considerablemente, un ejemplo claro es el caso del Transmilenio.

Es inusitado que en una ciudad del tamaño y la importancia relativa de Bogotá en el país, no existiera un sistema de transporte masivo sino hasta finales del año 2000. La importancia de la implementación de un sistema masivo se plantea en todos los discursos desde el principio de nuestro período de análisis, pero en un mar de discursos contradictorios se llegó 30 años después a una solución que aunque es buena, sigue siendo parcial, pues el Transmilenio ha servido para mejorar la movilidad masiva de los bogotanos, pero no representa una solución definitiva para toda la población, en el sentido en que su red aun no está establecida en toda la ciudad y existen muchos ejes viales con altos desplazamientos cotidianos que aun no han sido abarcados por el sistema.

Transmilenio mejoró la calidad de vida de los bogotanos, pero no generó beneficios para todos los ciudadanos: si bien, una buena parte de la población redujo sus tiempos y costos de desplazamiento, mejorando su calidad de vida, otros habitantes se vieron afectados, pues las rutas de transporte público tradicional que utilizaban fueron suprimidas sin que fueran reemplazadas por buses alimentadores que lleguen hasta su barrio. Para otros grupos de la población, los costos económicos también aumentaron al tener que pagar por dos servicios, uno para llegar a las estaciones de Transmilenio (en los casos de los barrios en los que no cuenta con buses alimentadores) y otro para entrar al sistema de Transmilenio. También se generaron problemas sociales con la pérdida del empleo de los antiguos conductores de buses a quienes no se les presentaron otras alternativas de trabajo (Capítulo 3).

En los discursos de los productores de vivienda vemos una gama de las diferentes opiniones sobre el Transmilenio. Los auto-constructores y sub-divisores de vivienda, que son quienes más utilizan el transporte de servicio colectivo, son los menos optimistas frente al sistema, a partir de experiencias propias. Todas las entrevistas a este grupo de productores se realizaron en barrios periféricos o del centro histórico; en todos estos barrios las rutas tradicionales fueron modificadas porque una troncal de Transmilenio, o una ruta alimentadora pasa por la zona. Aunque en su mayoría, estos entrevistados manifestaron que sí era más rápido desplazarse en Transmilenio, también hablaron de las fallas del sistema que los afecta directamente como los tiempos de espera de los buses alimentadores, los buses llenos, los robos al interior de los buses, las mayores distancias a pie que tienen que recorrer ahora que no tienen algunas rutas tradicionales, e incluso una entrevistada habló de los problemas de los habitantes de su barrio que anteriormente trabajaban como conductores y perdieron sus empleos o vieron disminuir sus ingresos. Por su parte, los productores formales son más positivos frente al sistema, solo tenemos certeza de tres de ellos que lo utilizan, no sabemos si esta imagen es la que han recibido por los medios de comunicación, que en un comienzo ayudaron a transmitir una imagen positiva del servicio, o si es por su experiencia como usuarios que se han visto beneficiados por su implementación.

Aparte del Transmilenio, el transporte y las vías en Bogotá se caracterizan por una imagen más bien negativa, que no está muy alejada de la realidad.

De manera general, las políticas urbanas y las acciones de los políticos y dirigentes que ponen en marcha tales políticas, son vistas más como una restricción que como instrumentos para facilitar la interacción de las prácticas entre urbanistas, constructores y habitantes. No se percibe la imagen de una ciudad en la que exista la posibilidad del trabajo conjunto entre las diferentes instancias urbanas. Las acciones que influyen en la distribución social del espacio existente en la ciudad son vistas como la responsabilidad de las acciones (u omisiones) de los “otros”, y especialmente la acción pública es percibida como una limitante de las prácticas de los otros agentes, o como una acción con frecuencia sobrepasada por ellas que reacciona tardíamente. La forma como la ciudad se ha expandido y la gestión sobre las políticas de transporte, son un ejemplo; se considera que las acciones públicas en estos campos no han sabido anticipar los problemas presentados con el crecimiento.

2. El problema de acceso a la vivienda no solucionado por las políticas de vivienda

Hemos visto la imagen que existe de las políticas de la ciudad en general, ahora para acercarnos a otros elementos de explicación de la segregación residencial planteados por los productores de vivienda, veremos la imagen que entre ellos existe más específicamente de las políticas de vivienda. Al respecto, el primer elemento emergente tiene que ver con la vivienda y sus relaciones con el mercado del suelo.

En la segregación residencial, la utilización del suelo urbano tiene gran importancia. Estimular el aprovechamiento de las tierras urbanizables, y densificar algunas zonas con proporciones adecuadas de población en relación con sus equipamientos y servicios, puede ayudar a contrarrestar algunos de los problemas segregativos generados por la expansión territorial incontrolada. Así mismo, el comportamiento del mercado de suelo influye en las posibilidades y condiciones de acceso a la vivienda en la ciudad. Así surgen los otros elementos de la imagen de las políticas de vivienda, las dificultades de acceso a la vivienda, son escasamente paliadas por las autoridades y las prácticas de los agentes urbanos.

2.1. Las dificultades enfrentadas por los hogares más pobres

Los problemas relativos a la vivienda aparecen de manera reiterativa dentro de los discursos analizados. La situación de la vivienda se cataloga continuamente de “grave” para hogares de escasos recursos tanto en el discurso de los textos oficiales, como en la prensa, y en las entrevistas.

2.1.1. El alto costo de la tierra y sus consecuencias sobre la vivienda

En los documentos oficiales a lo largo de todo el periodo, dos de las imágenes que más marcan las percepciones sobre el mercado de suelo con consecuencias en la producción de vivienda de interés social son: la creación de un banco de tierras por parte del Estado y los **altos costos de la tierra**.

Esta sección se ocupará de la imagen de los costos de la tierra. Del discurso, se deduce que las familias de escasos recursos son excluidas del mercado, o relegadas a las zonas más alejadas por

los altos precios de la tierra; así mismo, la vivienda de interés social, encuentra su principal obstáculo en los costos de los terrenos (Capítulo 3).

“Los precios reales de las tierras utilizadas en vivienda nueva para los grupos de bajos ingresos fueron los únicos que aumentaron entre 1980 y 1984” (Alcaldía Mayor de Bogotá & CCB, 1987:122).

“Al ser más rentable la propiedad urbana, los precios de la tierra se incrementan por lo cual amplios grupos poblacionales con baja capacidad adquisitiva para satisfacer su necesidad de vivienda, se localizan en la periferia donde los precios son más bajos, aunque en los últimos años presentan tasas de crecimiento superiores a las que se registran en zonas demandadas por estratos medios y altos” (Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá & DAPD, 1990:112).

En la prensa, el discurso sobre la temática del mercado de suelo como tal es más bien escasa, se encuentran algunas evocaciones sobre el costo de la tierra. En este caso, al igual que en los textos de diagnóstico, este aparece como un factor agravante del déficit cuantitativo de vivienda, y el principal obstáculo para la construcción de vivienda de interés social:

“Alto costo que registran los terrenos aptos para la construcción de vivienda, aspecto que afecta notablemente los planes de construcción de casas de interés social. Este tipo de programas tiene que adelantarse generalmente en sitios apartados de los centros de trabajo, lo cual encarece notablemente servicios tan indispensables como el agua, alcantarillado, luz, apertura de vías, transporte, etc.” (P19. El Tiempo, 22 de octubre de 1970).

Sobresale, la problemática sobre la construcción de vivienda (principalmente ilegal) en terrenos inestables, con riesgo de derrumbe o de inundación; a través de esta imagen se evidencia la escasez de suelos aptos para la vivienda de la población de menores recursos. Así mismo, se ve la desigualdad en las condiciones de vida de las familias que recurren a alternativas ilegales de solución habitacional.

En las entrevistas encontramos que en el 2000 existe la misma preocupación con respecto al costo de la tierra, el cual es percibido como una limitante para la producción de VIS:

“En Bogotá hay un alto impacto en el costo de la vivienda por colocación del costo de la tierra, entonces en ciudades distintas a la de Bogotá ese efecto de pronto no se ve tan marcado pero ahí hay un componente importante en el costo de la tierra que hace que si bien la idea es tener o suplir a la familia en sus necesidades completas, a veces se ve limitado con ocasión del costo de la tierra. (...)

Con ocasión del costo de la tierra, los proyectos han venido desplazándose del casco urbano, digamos de lo que sería Bogotá para ir incursionando en municipios que son digamos... municipios dormitorio de la ciudad como el caso de Funza en particular, como el caso de Chía, Mosquera, que son municipios que no han tenido un crecimiento del valor del terreno tan rápido como lo ha tenido Bogotá” (E30. Antonio Guevara, Ingeniero civil, director de proyectos en una empresa privada).

Es importante tener en cuenta que este es un productor que ha construido vivienda social y tiene experiencia en consultoría sobre la producción y socialización de proyectos de vivienda de interés social.

Se percibe la idea de que existen terrenos “predestinados” a ser construidos con viviendas de interés social, porque su ubicación no permite que se genere otro tipo de vivienda; así mismo, terrenos en otras ubicaciones no admiten la producción de viviendas sociales. Esta es una imagen que indirectamente legitima la segregación residencial, pues para los productores de vivienda existirían espacios diferenciados que no pueden ser ocupados por cualquier grupo de la población.

“Hay indicadores evidentes de zonificación y separación a simple vista. Te lo da también la experiencia en el sentido en el de hacia donde se desarrollan las viviendas. Una familia de clase

alta no compra en el sur, una familia de estrato medio alto va a comprar en una zona más bien central o hacia el occidente... los costos y los precios de la tierra, del suelo en Bogotá están definidos también con ese criterio” (E1. Consuelo Espita. Directora ejecutiva de una asociación de VIS, con 22 años de experiencia).

“Hay unas zonas también muy definidas a nivel de Bogotá y a nivel de los mismos municipios cercanos en términos de cuáles son los terrenos que tienen como esa vocación de vivienda social, o sea que llegar a buscar otras alternativas no es fácil en la medida en que el costo de la tierra, como ya te había contado, es una determinante para los proyectos, entonces la vocación de la tierra ya está como muy establecida” (E30. Antonio Guevara, Ingeniero civil, director de proyectos en una empresa privada).

Es lo que llamamos anteriormente la “vocación” de los terrenos a ser construidos para determinado tipo de población. A nuestro modo de ver, no se trata de una “vocación” definida exclusivamente por las características del terreno o su localización con respecto a los servicios urbanos, sino también de una vocación asignada con criterios sociales. El significado social asignado al espacio que vimos en los referentes del capítulo 5, se convierte en una restricción para la construcción de todo tipo de vivienda en cualquier parte de la ciudad. Los productores construyen según la demanda de las familias de altos ingresos, que no están dispuestas a vivir en las zonas estigmatizadas por su contenido social popular. Esto significaría una “degradación” de su estatus, que como ya vimos también está fuertemente determinado por la localización de su vivienda. ¿A dónde quieren vivir las poblaciones de mayores ingresos? Allí no vale la pena construir vivienda social, pues se puede obtener una mayor rentabilidad del suelo construyendo vivienda de lujo. En este tema tiene influencia también la estratificación socioespacial impuesta por el DAPD, de la que hablamos en el capítulo 5, mientras exista una caracterización predeterminada de cada sector en la ciudad, es muy difícil romper los paradigmas existentes.

Los precios de la tierra son elementos de exclusión, como vemos son considerados como un factor que determina la localización de la vivienda de interés social, y de los asentamientos ilegales. El mercado de la tierra es un factor que contribuye a reforzar la segregación residencial urbana. A pesar de que en los discursos de los textos oficiales se reconocen las distorsiones del mercado de suelo y los altos precios de la tierra, dentro de las percepciones de los productores no son relacionados explícitamente con la segregación, son muy pocos los discursos en los que se evoca el problema de forma directa.

2.1.2. Los déficits continuos de vivienda

En los textos de diagnóstico, los dos problemas más evocados son los **déficits cualitativo y cuantitativo** de vivienda y la dificultad de acceso a la vivienda, el cual se relaciona directamente con el déficit cuantitativo. Son las poblaciones de bajos ingresos quienes se ven más afectadas ante estos problemas habitacionales (capítulo 3).

En los textos oficiales normativo y de diagnóstico, la primera referencia del **déficit cualitativo** es el barrio ilegal. Estos barrios carecen total o parcialmente de los servicios básicos (acueducto, energía eléctrica y alcantarillado) (Recuadro 6.1) y de los equipamientos comunales (zonas verdes, escuelas, centros de salud, vías, etc.) “*indispensables para el normal desarrollo*”. La precariedad de los materiales de las viviendas también es puesta en tela de juicio, principalmente en los discursos de las décadas de 1970 y 1980. A lo largo de todo el período se alude la necesidad de un mejoramiento de las condiciones físicas de las viviendas y de los asentamientos clandestinos. Se aprecia un discurso que no evoluciona a lo largo de 30 años y que, como se ve en el discurso mismo, las alternativas planteadas no solucionan el problema.

Recuadro 6.1 - El aprovisionamiento de servicios públicos por parte de la comunidad en los barrios de urbanización pirata

Las entrevistas realizadas a los auto-constructores evocan el proceso por el que atravesaban las familias para obtener los servicios públicos primero de forma ilegal, provisional y comunitaria (Foto 6.2), hasta lograr que finalmente las empresas distritales legalizaran su situación e instalaran las redes para la instalación definitiva y legal de los servicios. Igualmente, el discurso del urbanizador pirata habla de las prácticas de estos agentes que instalaban ellos mismos los servicios de manera ilegal en algunos casos para poder vender más fácilmente sus lotes (ver también el Anexo 4), o lo hacía en conjunto con la comunidad para evitar demandas posteriores.

A continuación veremos el discurso del urbanizador pirata, seguido por los discursos de dos de los auto-constructores que compraron su lote al mismo urbanizador:

Discurso del urbanizador pirata:

-¿Y cómo metían los servicios provisionales de los que usted me hablaba?

"Pues mire, por ejemplo, yo sacaba la luz de contrabando del otro barrio, pero tenía que negociar con la gente del otro barrio, ¿sí? eso no era tan gratis, entonces a mi me tocaba decirles "mire que nosotros les arreglamos esta calle, o les traemos unos postes" así, y ellos me dejaban sacar la conexión de la luz. Yo aconsejaba mucho a la comunidad, que se unieran, que eso era lo mejor para que no les pusieran problema, con eso cuando venía la policía ya no podía hacer nada porque la comunidad no los dejaba, imagínese ¿cómo le iban a cortar la luz a todo ese poco de gente?"

Con el alcantarillado, las autoridades venían y decían que ellos no podían legalizar eso, pero era para ganar más plata, porque claro, los de la Empresa de Acueducto tienen que venir y meter de nuevo todos los tubos y eso cuesta, y la gente les tiene que pagar, y eso a ellos les conviene, solo es p'a que la gente les pague.

Con el agua, nosotros la sacábamos de un tubo madre, y metíamos un tubo para cada casa, y ya con la comunidad unida no la podían quitar porque ya ellos no dejaban, yo si les insistía en eso, que no se dejen, que se unan, entonces pues terminaban cobrando una cuota de consumo mientras les legalizaban todo eso. Eso si yo les pedía unos pagos para meterles los servicios, yo les hacía cuentas y después se las devolvía. Los políticos también llegaban allá y nunca legalizaron, ellos solo prometían y decían cosas para que les dieran votos, pero después se perdían, nunca ayudaban, el que les legalizó todo eso fue Peñalosa [Alcalde Mayor, 1998-2000]" (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata en la localidad de Usme).

El discurso del auto-constructor que compró uno de los primeros lotes vendidos por el urbanizador pirata entrevistado:

- ¿Cuál fue el modo de acceso a ellos [a los servicios]? ¿Desde hace cuánto tiempo?

"Para los servicios del agua, eso fue... el agua la instalamos del barrio Sucre tercer sector, subiendo, pero como no subía, no alcanzaba la potencia, la presión del agua, instalamos una manguera de arriba, del Ubal, el barrio El Ubal, que era ya por arriba, yo le comentaba yo le dije: "hagamos una cosa, dejemos una válvula antes de la tienda de la señora María", y hasta ahí subía el agua, subía pero con poca presión. Entonces, no, pues tocó instalar la manguera, bajaba por el barrio El Tuno, pero ¿qué pasaba?, que en ese tiempo, ya el barrio El Tuno estaba ya medio poblado, entonces por la presión de... o sea la gravedad el agua llegaba aquí toda a El Espino, y en El Tuno se quedaban sin agua. Bueno, entonces ya ellos empezaron la problemática, que no que entonces cada uno independiente, que una manguera para el Tuno, y otra manguera para El Espino, bueno, así duramos como dos años".

- ¿Y cuánto tiempo duró usted viviendo aquí sin el agua?

"No, el agua cuando yo llegué... Yo duré aquí un año con el agua del barrio Villa Alemania, yo tenía un rollo de manguera, compré un rollo de manguera por cuenta mía y lo instalé allá, al frente de ahí de la casa.

La luz... la luz se trajo de aquí del Villa Israel, por la parte de arriba, pero entonces no era competente para los habitantes, y ya ahí la instalamos después del Sucre que eso hubo problemas, bueno... si porque ya como el barrio Sucre ya estaba legalizado. (...) Entonces la luz nos tocó por la brava también, instalar postería, por una calle que no había postas, y la trajimos del Sucre, que eso casi hay demandas, bueno, eso

hubo problemas en este barrio para obtener lo que tenemos hoy en día”.

- ¿Y ustedes cómo trataban de solucionar los problemas con los [habitantes] del Sucre?

“No, pues vino aquí un doctor Bustafara que era... el era aquí un funcionario de la energía, Energía de Bogotá, nos citó a la empresa, yo en eso tiempo era... ahí no había presidente, no había junta, junta de acción comunal, yo era el representante del barrio porque como era el segundo habitante que había llegado aquí al Espino, entonces me citó a mi, el dijo: “yo tengo que solucionar este problema porque la luz ustedes la sacaron a la brava”, bueno... entonces dije: “doctor, si de todas maneras, allá le dieron un aguardiente o algo, nosotros también le podemos dar un almuerzo”; dijo: “es que me preocupan los del barrio de abajo”; le dije: “no, las instalaciones quedaron 1A”. Si, la luz, todo lo que era la postería bien instalada, el cable bien ponchado, y pasamos... pasamos la prueba, y ya él habló con la junta de abajo, nos dejaron, y los de la calle de allá los del barrio del Sucre ellos nos colaboraban porque por allá no tenían postería ni nada, si? y nosotros les prestábamos.

Eso pasó así, cuando de pronto la energía [la Empresa de Energía de Bogotá] llegó a legalizarnos el servicio, nosotros duramos como seis años sin pagar luz. (...) Ya cuando llegó la empresa aquí a legalizar si nos colocaron un transformador en la mitad del barrio El Espino, obvio, allá quedó un transformador y ya quedó independiente el Espino del Sucre.

-Y para el alcantarillado?

Para el alcantarillado, cuando compramos nosotros los lotes había un alcantarillado provisional, duró funcionando con pozos, si? con pozos colectores es que se llama, como alrededor de ocho años, casi ocho años que nosotros mismo hacemos el mantenimiento porque era comunitario, si? entonces ya como había un comité de trabajo, ya así provisional, porque ya cuando la junta se... eso fue mucho después que se conformó un comité de trabajo, de deportes, bueno, ya cuando la junta se... tuvimos la personería jurídica entonces ya se empezó a trabajar, fue cuando nos legalizaron el barrio, y ya los servicios llegaron...

(...)”

- ¿Cuando usted llegó acá le preocupaba el hecho de no tener servicios?

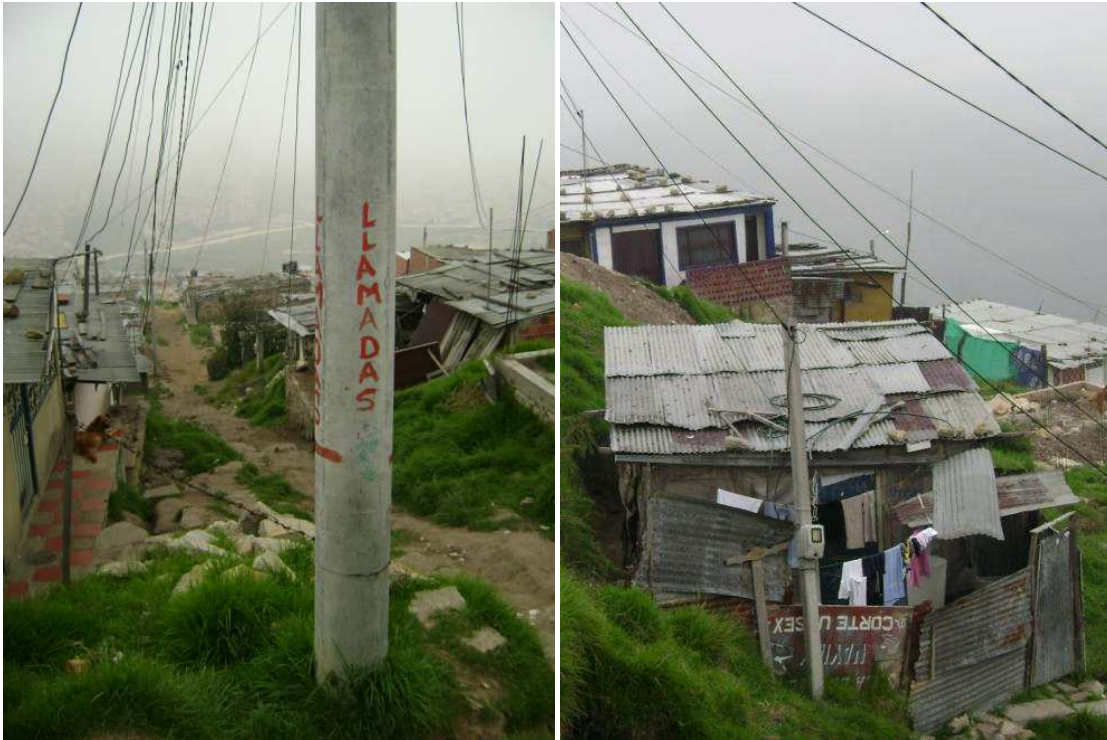
“Si claro, si porque al principio, el primer año... ahí vivió mi hermana como el primer año, y la luz la traje por debajo de tierra; cuando llevé el agua de aquí de Villa Alemania también tocó esconder la manguera porque o si no la cortaban; y la luz, la señora Custodia me dio la luz, también duró como dos años, pero entonces ya los vecinos se pegaron del cable que iba por debajo de la tierra. Cuando don Ernesto [el urbanizador pirata] me dijo que había contratado el buldózer para abrir las calles, llegó el buldoserero y ya había cortado el cable abajo, empezó el buldózer a abrir las calles, entonces había cable ahí por el piso, y les dije: “no pues quiten esa vaina porque eso es para problemas, eso ya no...”. Si, la luz la tuve como dos años, pirateada por debajo de la tierra, para que nadie se pillara, pero los vecinos ya vieron un bombillo, y entonces ellos pin!, escarbaron y se pegaron.

Y yo llegaba cada ocho días a trabajar y el problema era peleando ahí mi hermana con los vecinos, entonces yo dije: “no, cortemos eso”; y entonces traje una lámpara de quinientos bujías de gasolina, de la finca donde mi mamá y ahí duró ella como dos años, un año con la gasolina, y otro con la luz eléctrica. En ese tiempo era malo, ahoritica los servicios los tenemos de primera. Que se dañó... que hubo un coto, llama uno a la empresa y al ratico llegan y de una el servicio se lo prestan ya” (E56. Javier Giraldo, barrio El Espino, localidad de Usme, auto-constructor y sub-divisor de vivienda).

La historia de otro auto-constructor que vive en el mismo barrio pero que compró su lote después:

“Para los servicios, aquí no había agua potable, para eso ayudó la junta. Antes por la luz se pagaba un mínimo, y la junta y la comunidad compraron cables y se instalaron. Con el teléfono, primero la línea era un teléfono público que había en frente y allá se recibían las llamadas. Una Señora se ofreció a contestar el teléfono, pero después empezaron a cobrar cien pesos por ir a llamar al que llamaban. En algunos barrios lo ponen cerquita del que “perifonea” y esa línea es gratuita de la Empresa de Teléfonos, ellos lo ponen y no hay que pagar por la línea, solo servía para recibir llamadas y duraban hablando lo que querían, era un buen beneficio. Cuando se dañaba la comunidad hacía una colecta, lo mismo cuando se dañaban las mangueras del agua, o colaboraban con comida para los que arreglaban” (E10. Pedro Tafur. Auto-constructor y sub-divisor de vivienda del barrio El Espino en la localidad de Usme).

Foto 6.2 – Instalaciones de servicios públicos provisionales en barrios informales



Instalación provisional de servicios públicos en Ciudad Bolívar. Adriana Salas, 2007.

En los textos de la década de 1970 se contemplan políticas de “*habilitación, legalización y regularización*” de los barrios de “*vivienda popular*” existentes, así como el impulso al “*desarrollo progresivo*” de los barrios más pobres. Hacia 1980 toma fuerza la creación y aplicación de planes de mejoramiento, por “*rehabilitación*”, “*mejoramiento*”, “*legalización o regularización*” de los barrios. En los años 1990, también se aplican procesos de mejoramiento para adoptar los programas de “*habilitación y regularización*”. En la década de 2000 se habla más bien de procesos de “*concertación o legalización*”.

Como explicamos en el capítulo 3 durante la mayor parte del período de estudio, y desde mucho antes, los poderes públicos asumieron una actitud de *laisser-faire* frente a la proliferación de la vivienda ilegal, limitándose a oficializar y legalizar los barrios clandestinos tras haber dejado crecer el fenómeno de la ilegalidad (Lulle, 1997). Solo hasta 1996 con la Ley 308 el Congreso tipifica como conducta delictiva la urbanización ilegal.

Si analizamos el discurso sobre el déficit cualitativo de vivienda, vemos que en general, la mayoría de los discursos son solo aproximativos cuando se trata de definirlo. Se afirma su existencia, pero en contadas excepciones se plantean las deficiencias por las cuales existe.

“[Barrios que carecen] de los servicios básicos y de la facilidad y equipamiento que son indispensables para el normal desarrollo de las comunidades” (Alcaldía Mayor de Bogotá & DAPD, 1971:1).

“Se considera *habilitación* la dotación de los servicios públicos mínimos, provisionales y colectivos y de acceso vehicular, elementos considerados indispensables para una subsistencia digna” (Decreto 471 bis, 1975).

“Establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de la vivienda” (Acuerdo N° 7, 1979).

“Racionalizar los recursos dirigidos a la garantía de la vivienda digna y desarrollo urbano de la ciudad” (Decreto 328, 2003).

Las alternativas planteadas en los discursos evocan por ejemplo la creación de *soluciones “integrales”*. Esta “imprecisión” en la terminología parte de la dificultad para contabilizarlo, pues el déficit cualitativo puede contener componentes sobre la calidad física de la vivienda, las condiciones de hacinamiento de sus ocupantes, la conexión a los servicios públicos, las cualidades del terreno en el que se encuentre, y las condiciones del entorno (dotación en equipamiento comunitario, infraestructura).

Son pocos los casos en los que se evocan concretamente las características de las viviendas con problemas cualitativos:

“La calidad de la vivienda ha sufrido un marcado deterioro, que se aprecia especialmente en el hecho que el tamaño de la vivienda ha venido disminuyendo drásticamente (...) se están utilizando materiales de muy baja calidad” (Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá & CCB, 1987).

“El 1% de los “no pobres” residen en viviendas cuyas paredes están construidas en materiales no duraderos como el bahareque, la caña, la guadua o de desechos, elevándose esta proporción a 31% entre la población en la “miseria” (Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá & DAPD, 1990:18).

En los textos oficiales analizados a lo largo de todo el período, el problema del hacinamiento⁴ está prácticamente ausente. Dentro del déficit cualitativo se menciona muy poco este aspecto, a menos que se esté haciendo referencia a la dificultad que enfrentan las familias que no tienen más alternativas que las casas de inquilinatos. En este aspecto este discurso difiere con el encontrado en la prensa.

El **déficit cuantitativo** es el problema más evocado cuando se habla del crecimiento poblacional, principalmente en la década de 1970, talvez como consecuencia, tal y como lo explicamos anteriormente, de que los estudios basaban sus proyecciones en tasas de crecimiento superiores a las reales. En la mayoría de los discursos que mencionan el déficit cuantitativo, también se explica que este se agrava con el incremento anual de unidades faltantes.

A pesar de encontrar constantemente las alusiones al déficit cuantitativo de vivienda, dentro de nuestro *corpus* de análisis, son pocos los documentos que profundizan en las soluciones reales al problema, en la mayoría de los casos se alude la situación dentro de la presentación de los problemas que padece la ciudad y se afirma la importancia de generar programas y políticas para reducir dicho déficit, pero no van más allá de la presentación estadística de las cifras.

Como agravantes de la carencia de vivienda encontramos principalmente la responsabilidad del Estado y la ineficiencia estatal en este aspecto, que es mencionada con frecuencia en la década de 1990.

“La escasa participación estatal en la oferta de vivienda, los altos costos de las soluciones ofrecidas” (CCB, 1990).

Entidades como la Caja de Vivienda Popular, y FAVIDI son criticadas; sus acciones se consideran limitadas y son juzgadas como *“poco rentables”* y con *“bajos niveles de cumplimiento”*. Así mismo, se

⁴ El Acuerdo N° 21 de 1991 define lo que entendemos por hacinamiento: *“La carencia de espacio habitacional mínimo se configura cuando la vivienda la ocupan más de tres (3) personas por habitación”*.

considera que el Banco Central Hipotecario y el Instituto de Crédito Territorial no focalizan sus acciones hacia los más pobres. En la prensa también se evoca.

“La gente se localiza en los barrios clandestinos porque no tiene acceso ni alternativas a los programas oficiales. Estos ofrecen muy poco en proporción con lo que se requiere” (P211. El Tiempo, 16 de octubre, 1986).

En el año 2005 encontramos que de los productores formales entrevistados, aquellos dedicados principalmente a la producción de vivienda de interés social son quienes se mostraron más sensibles al problema del déficit de vivienda en Bogotá:

“Las casas tienen una gran demanda en esos estratos [los bajos] que está insatisfecha, hay un déficit de 200 000 familias sin vivienda en Bogotá. Según un informe del año pasado se construyeron 80 000 y en los estratos 1 y 2 hay un 60% de ese déficit. Nosotros nos enfocamos a donde hay más necesidad de vivienda” (E6. Andrés Calle, director comercial en una fundación que construye VIS).

“Lo que hay es un déficit de vivienda aterrador en esos segmentos, en particular en esos segmentos que nosotros hablamos, que son personas que no se están ganando más de uno y medio salarios mínimos, lo normal es que vivan en un cuarto toda la familia. Entonces el que usted les brinde un espacio, bien sea para que ellos lo desarrollen con una construcción progresiva, o con que usted les entregue un apartamento, en muchos casos de unas áreas que uno considera a veces difíciles de manejar, 40 metros para meter una familia es mucho mejor de lo que han tenido, y además desde el punto de vista social ya les genera la propiedad, ya les genera el arraigo de tener algo de ellos, y no es vivir pues en una situación pues de permanente desasosiego llamémoslo así, porque muchas veces la familia tiene que pagar el cuarto al día o si no los sacan, mejor dicho eso es muy complicado. Entonces el problema es darles vivienda. Uno aquí cuando habla de cifras generales... yo no soy estadista ni mucho menos, pero hablan de que hay un déficit de 1 300 000 viviendas en Colombia y que anualmente se generan 140 000 nuevas viviendas deficitarias, o déficit de vivienda, pues estamos lejísimos de cubrir eso” (E25. Nicolás Torres, ingeniero civil, gerente de vivienda y construcciones en una CCF).

“Pues para darte un dato de pronto estadístico, las cifras más o menos hablan de que al país le hacen falta unos 2 millones de soluciones de vivienda, es decir, hay un déficit cuantitativo de alrededor de 2 millones de soluciones, y en el caso particular de Bogotá se habla de que hay una necesidad de aproximadamente 500 000 viviendas, que eso genera un espectro de ansiedad muy alto” (E30. Antonio Guevara, Ingeniero civil, director de proyectos en una empresa privada que ha producido VIS).

Como vimos en el capítulo 3, las dificultades de acceso a la vivienda están ligadas a los problemas de financiación afrontados por las familias más pobres. En efecto la participación estatal en la producción de vivienda en Bogotá siempre ha sido insuficiente, y el sector privado, dentro de las modalidades formales, se encuentra poco interesado en la producción de este tipo de vivienda por la baja rentabilidad que representa. Al respecto, Jaramillo, Parias, *et al.* (2000), encontraron que, por ejemplo, durante la década de 1970, el primer momento de auge de la construcción tras la entrada del UPAC, los productores privados obtuvieron rentabilidades superiores al 100% en la construcción de vivienda de lujo, mientras que la rentabilidad de la producción de vivienda para ingresos bajos era negativa “esto lo que quiere decir no es que los promotores capitalistas perdieran dinero produciendo para estratos bajos, sino que en realidad no invertían en ese sector de la demanda” (Jaramillo, Parias, *et al.*, 2000:138). Posteriormente, los autores encontraron otros auges en los años 1987 a 1989, y uno más pronunciado entre 1992 y 1994, en todos ellos fue más importante la rentabilidad en la producción de vivienda de lujo, aunque no aportaron a los promotores rentabilidades tan altas como en los años 1970. Los períodos de contracciones encontrados, en los que las rentabilidades en la construcción de vivienda de los diferentes estratos

tienden a converger, y por lo cual hay una orientación hacia la producción de vivienda de interés social se hallaron en los años 1980, en la coyuntura 1990-1991 y en la etapa 1998-2000 (*Ibid*).

En el tema de los déficits de vivienda, las representaciones van de la mano con las cifras del capítulo 3 : muestran que en efecto los déficits habitacionales siguen siendo altos y las políticas de vivienda no han logrado soluciones radicales a pesar de sus múltiples modificaciones.

Los productores formales entrevistados evocan sobretudo el problema del déficit cuantitativo. Se ratifica así la percepción de que en Bogotá, durante todo nuestro periodo de estudio, la oferta de vivienda es y ha sido insuficiente para satisfacer las necesidades habitacionales de la población.

2.1.3. La escasa oferta de vivienda de interés social

En la prensa se percibe que existen distorsiones en el mercado de vivienda que no hacen sino reforzar las dificultades al acceso por parte de las familias de menores recursos. En este discurso se hace evidente la preferencia que tienen los constructores privados por la construcción de vivienda suntuaria, mientras que los constructores oficiales no tienen la capacidad suficiente para suplir la demanda en vivienda de interés social. En diferentes períodos de tiempo se refleja la idea de un mercado saturado de vivienda de lujo y con escasa oferta en vivienda de interés social. Esto parece ser real durante los períodos de auge, en los que los productores privados prefieren orientarse hacia la construcción de vivienda de lujo o para estratos medios, por los altos niveles de rentabilidad que esta inversión puede aportar, solo cuando estos sectores se saturan se dirigen hacia los estratos bajos; pero en los períodos de crisis, se ha encontrado la tendencia a orientarse espontáneamente hacia los mercados de estratos más bajos para compensar las pérdidas (Jaramillo, Parias, *et al.*, 2000).

“El mercado nacional está saturado de vivienda costosa y que se hace necesario pensar en nuevos mecanismos que faciliten el desarrollo de programas de vivienda para las clases de menores recursos” (P66. El Tiempo, 12 de octubre de 1972).

“Tiene que aplicarse una severa política que desaliente la inversión suntuaria en vivienda y concertar el mayor volumen posible de recursos y máximos esfuerzos a las soluciones populares” (P81. El Tiempo, 30 de octubre de 1972).

“Durante 1989, no solo se construyeron pocas viviendas de interés social, sino que la actividad constructora se informalizó mucho más” (P240. El Tiempo, 4 de abril de 1990).

“Durante los dos últimos años se observa en Bogotá una disminución importante en el número de viviendas ofrecidas para los estratos medio-medio, medio bajo y bajo de la población, es decir, aquellas viviendas con precios inferiores a los 5 000 UPAC's. Por el contrario, ha venido aumentando la oferta de vivienda con precios superiores a los 5 000 UPAC's, dirigidas a los estratos medio-alto y alto” (P242. El Tiempo, 4 de abril de 1990).

“La escasa oferta y las costosas cuotas hipotecarias están minando los cimientos del programa oficial de vivienda de interés social” (P293. El Tiempo, 21 de abril de 1996).

Esta idea es corroborada en la década de 2000, no solo por los artículos de prensa sino por las entrevistas, la mayoría de los productores de vivienda que sólo se dedican a la vivienda suntuaria, afirmaron que lo hacen porque obtienen mayores márgenes de rentabilidad, y porque en la vivienda de interés social se debe ser muy cuidadoso en todo el proceso, pues el más mínimo error se paga con una alta reducción en las utilidades. Esta última alusión también es compartida por los mismos productores de vivienda de interés social. Los resultados de Jaramillo, Parias, *et al.* (2000) muestran que los agentes promotores tienen un comportamiento en el que “en épocas de auge, cuando las rentabilidades son muy elevadas en el estrato alto, se concentran en esta franja de la

demanda; cuando hay contracción intentan explorar en otros estratos. Y retornan a la producción de vivienda de lujo tan pronto los precios y la demanda se recuperan allí” (Jaramillo, Parias, *et al.*, 2000:228).

Algunos de los entrevistados productores de vivienda de lujo explicaron sus razones para no producir vivienda de interés social:

“Y en construcción, si es siempre estrato 5 ó 6, porque el otro requiere mucho control, mucho cuidado, porque la utilidad es como más pequeñita. Es que las viviendas de estrato 5 y 6 dan más utilidad, el otro tienes que estar muy pendiente. Acá tienes más margen, porque siempre hay costos adicionales que te permiten que sean cubiertos por esos mismos estratos, en cambio, ya en los otros no. Te permite cierta flexibilidad” (E12. Alicia Buendía, gerente de una empresa privada dedicada a la producción y arriendo de vivienda de lujo).

“Nosotros nos dedicamos a los proyectos que nos aparezcan de estratos 3 para arriba, o sea el 1 en Bogotá es digamos prácticamente los barrios de invasión a los cuales uno como arquitecto, como profesional, muy poca posibilidad de acceso tiene. El estrato 2 es para los, digamos constructores que han tenido posibilidad de tener acceso a mucha tierra, para los constructores de gran tamaño que han tenido posibilidad de conseguir mucha tierra, que tienen clientes que tienen mucha tierra, y pueden producir vivienda masivamente, entonces el estrato 2 está, digamos más bien dedicado a ese gran constructor que son muy pocos, ¿sí? o si no al constructor que logra hacer los fraccionamientos de lotes con servicios y a partir de ahí el comprador desarrolla su vivienda con sus recursos y por desarrollo progresivo. Luego está el estrato 3 que es donde ahí empezamos a tener nosotros algo de ingerencia nosotros como profesionales de tamaño medio o tamaño pequeño, constructores que tenemos digamos posibilidades de desarrollar proyectos” (E32. Hernán Quesada, arquitecto, propietario de una empresa privada de producción de vivienda para hogares de ingresos medios y altos).

El gerente de una constructora de gran tamaño que produce todo tipo de vivienda para diversificar el riesgo, como él mismo lo explicó, definió la producción de vivienda de interés social como un ejercicio de aprendizaje para ser más eficiente, precisamente por su escaso margen de ganancia:

“Construir interés social... me decía un miembro de la junta en estos días, me decía que ¿para qué hacer ese negocio si no ganábamos casi plata? Es que ahí el margen es chiquitico uno gana muy poquita plata, el 2, 3%, un margen muy pequeño para el esfuerzo. La respuesta es que el interés social en construcción es como el trote para los deportes, el trote sirve para todo, si uno trotta aprende todo lo demás porque saca físico, baja la grasa, está preparado; el que haga interés social es eficiente, ahorra recursos, está industrializado, o sea aprovecha al máximo el recurso, lo que uno aprende en interés social lo aplica en otros rangos y es excelente competidor porque hay una experiencia sentada, en interés social un día de demora es plata, un día de demora en venta es plata, una equivocación es mucha plata y se come el margen, un rango alto se equivoca y ajusta porque hay margen para equivocarse. Ahí no, ahí es se demoró 15 días y perdió plata” (E51. Aníbal Romero, directivo de una gran empresa del sector privado que construye todo tipo de vivienda, con experiencia también en un cargo directivo en el sector público).

En la década de 1990 se habla con predominio de las insuficiencias del mercado que hacen que la oferta se dirija hacia el nicho de mercado más rentable, que no es necesariamente en donde se encuentra la mayor demanda:

“Bogotá no dispone de un mercado adecuado de vivienda (...). Más aun, dicho mercado se encuentra altamente distorsionado» (CCB, 1990:235)

“Los urbanizadores privados del sector formal no encuentran suficientemente atractivo el mercado destinado a los estratos de bajo ingreso debido a la falta de adecuado poder de compra en dichos sectores y a la ausencia de mecanismos estatales que alivien esta restricción” (CCB, 1990).

“Existe un mercado de vivienda altamente segmentado” (Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá & DAPD, 1996:9).

“Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia” (Ley 546, 1999).

A partir de la década de 1990, el discurso de los textos oficiales insiste en que la asignación de subsidios se enfoque en las poblaciones realmente más pobres. En los discursos oficiales analizados desde 1972 hasta 1996, con el comienzo de la crisis, se hace evidente que tanto para el gobierno, como para los agentes de los gremios financieros y de la construcción, más allá del interés real que existe en reducir el déficit cuantitativo de vivienda, el interés en las políticas de vivienda radica en la capacidad que tiene la actividad edificadora para reactivar la economía. Es así como vemos en los discursos de la prensa que la mayoría de las medidas que se toman para modificar el sistema UPAC, se hacen bajo el *lobby* que ejercen los gremios. No se encuentran referencias en las que se aluda que se modifica el UPAC para reducir los costos de los consumidores (con excepción de la creación de la Unidad de Valor Constante, pero en este caso se necesitaba reactivar toda la economía y debían beneficiarse tanto los consumidores, como los constructores y las entidades financieras), sólo se encuentran casos en los que las tasas de interés hipotecarias son modificadas con el fin de garantizar la competitividad de las Cajas de Ahorro y Vivienda frente a los bancos, o para garantizar que el mercado de la construcción no pierda dinamismo, generalmente mediante medidas que alienten la inversión por parte de los constructores.

Parte importante del problema del déficit cuantitativo es la dificultad al acceso a la vivienda el cual está limitado por las *precarias condiciones socio-económicas* de los hogares más vulnerables y sus dificultades para acceder al sistema formal de financiación de vivienda y por la escasa oferta de vivienda social.

La política de vivienda de interés social en Colombia, ha tenido una creciente dimensión social desde que se puso en marcha. Sin embargo, no ha sido suficiente, no ha jugado hasta ahora un papel importante en la reducción del déficit de vivienda. Dos factores han influido de manera importante en este resultado: por un lado, la insuficiencia de recursos públicos para subsidios a la vivienda, por el otro, en Bogotá, los principales agentes en la oferta de vivienda de interés social son escasos, actualmente los principales oferentes de este tipo de vivienda son los constructores privados y las Cajas de Ahorro y Vivienda las cuales cumplen el doble papel de administrar subsidios y construir vivienda de interés social, y unos pocas asociaciones o entidades sin ánimo de lucro que también ofrecen proyectos con esquemas de autogestión y participación comunitaria, pero que no alcanzan a suplir la demanda.

Como consecuencia, las familias de menores recursos tienen que recurrir a las urbanizaciones ilegales que en la ciudad se encuentran ubicadas, de manera general, en localizaciones periféricas apartadas y de difícil acceso. De esta forma, la segregación de la ciudad en grandes bloques se mantiene y la accesibilidad diferenciada de la población a la ciudad se aumenta. Con la escasez de suelo en la ciudad los grupos más pobres se ven confrontados a distancias cada vez más importantes, incluso, más allá de los límites del Distrito; es el precio que tienen que pagar para acceder a la propiedad, en viviendas que no siempre cuentan con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Como vimos en el capítulo 3, dentro de las dificultades de acceso a la vivienda para las familias más pobres, a la escasa oferta de vivienda de interés social, se suman los obstáculos existentes en el sistema de financiación.

2.1.4. Las contradicciones entre las políticas de subsidios y la financiación de vivienda

Como ya hemos visto, en la política de vivienda de interés social, los hogares de menores ingresos pueden postular para obtener un subsidio a la vivienda, para esto deben completar la financiación de su vivienda con un crédito y con un porcentaje mínimo de ahorro familiar. Sin embargo, la ley colombiana no previó un sistema de crédito especializado para las familias de escasos recursos, que son las únicas que pueden postular para obtener los subsidios de vivienda (Capítulo 3).

Con excepción de los textos normativos que reglamentan las condiciones de los créditos de vivienda, son escasas las alusiones que se hacen en los documentos oficiales sobre las deficiencias del sistema de financiación de vivienda, esencialmente sobre su inaccesibilidad por parte de los hogares de más escasos recursos.

Cuando se hace referencia a la vivienda de interés social, en general, se habla más de la necesidad de crear soluciones de vivienda “*menos onerosas*”, de destinar recursos para la construcción de “*vivienda popular*” o de “*interés social*”, y de crear “*mecanismos eficientes*” de financiación de vivienda a largo plazo, pero se hace poca alusión a mecanismos concretos que permitan la financiación para las familias más pobres, y las que se encuentran fuera del mercado laboral formal. Las referencias encontradas sobre la financiación de vivienda, se refieren casi de manera exclusiva al sistema UPAC el cual es más apropiado para las clases medias y altas.

En la prensa, por el contrario, este problema de **financiación de la vivienda** para las familias más pobres se encuentra continuamente a lo largo de todo nuestro período de estudio. Por un lado, se evoca la ausencia de alternativas eficaces para los más pobres; por el otro, se mencionan las falencias del sistema para toda la población en general, se cita la ausencia de un sistema de financiación complementario para las familias afectadas por el problema habitacional, se mencionan las “*altas cuotas*” hipotecarias, la fluctuación de las tasas de interés y las dificultades en la “*asignación de subsidios*”.

“El Ministro mencionó que las causas económicas que inciden en el problema habitacional del país están determinadas especialmente por los bajos ingresos familiares, la escasez de recursos financieros y el elevado costo de las tierras y las obras de urbanización” (P19. El Tiempo, 22 de octubre de 1970).

“El Presidente Pastrana dictará medidas para fomentar el ahorro, en tal magnitud, que los nuevos recursos permitan el financiamiento del más ambicioso programa de construcciones que haya tenido Colombia” (P60. El Tiempo, 24 de abril de 1972).

“A una de cada tres personas beneficiarias del subsidio de vivienda que solicitan un crédito ante una corporación de ahorro le niegan el crédito” (P293. El Tiempo, 21 de abril de 1996)

“Disminuir el impacto de las altas tasas de interés sobre las cuotas mensuales” (P296. El Tiempo, 25 de abril de 1996).

“El director de vivienda del Mindesarrollo [actual Minambiente], anunció cambios sustanciales hacia el futuro del sector: “por un lado, es vital trabajar en torno a la forma de producir la vivienda y por otro, es esencial normalizar el crédito y reducir costos”” (P344. El Tiempo, 2 de octubre de 1999).

“La Ley 861 tiene intranquilos a los funcionarios del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, pues las madres cabeza de familia son las principales beneficiarias de los subsidios de vivienda y si se les cierra el crédito, la adjudicación de las ayudas estatales se va a complicar. Especialmente, si se tiene en cuenta que se acaba de expedir una nueva normatividad para el otorgamiento de los subsidios, en la cual se establece que los hogares deben conseguir

primero el crédito y luego sí el Gobierno les entrega la ayuda monetaria” (P413. El Tiempo, 12 de abril de 2004).

La problemática sobre las altas cuotas hipotecarias por el aumento en las tasas de interés, se percibe con mayor fuerza en los períodos de crisis de la construcción; por ejemplo, entre 1996 y 2003 se ve con claridad. Tras la crisis económica de la segunda mitad de la década de 1990, que golpeó con fuerza al sector de la construcción, el sistema financiero es considerado como un sistema “débil” e “inseguro”. Se refleja poca confianza en el sistema UPAC y en las Cajas de Ahorro y Vivienda. Con la implantación del nuevo sistema de financiación de vivienda en 1999, la unidad de valor real, la confianza en el sistema no se recupera a cabalidad.

“Cálculos de Camacol, que fueron presentados durante un foro organizado por Cementos Argos, indican que el año pasado se construyeron viviendas avaluadas en 12 billones de pesos, pero de ese monto solo un billón se consiguió con crédito.

De acuerdo con el presidente de Camacol, esta situación obedece a dos factores: los compradores no se quieren endeudar, pues quedaron traumatizados después de la crisis del Upac, y los bancos no quieren prestar, dado que se sienten vulnerables por las sentencias de la Corte Constitucional, que cambian las reglas de juego de los créditos hipotecarios, tanto de los nuevos como de los antiguos” (P413. El Tiempo, 12 de abril de 2004).

Esta imagen encontrada en la prensa, también la vemos en las entrevistas a los productores formales, quienes en algunos casos afirmaron que tras la crisis los compradores son más prudentes y evitan endeudarse con el nuevo sistema de crédito hipotecario UVR, o procuran que sus créditos sean muy bajos.

Volviendo al sistema de subsidios, en las entrevistas realizadas a los auto-constructores y sub-divisores de vivienda encontramos dos discursos en los que los entrevistados expresaron no haber solicitado subsidios por no tener confianza en el sistema, ya que relacionaban los subsidios con la “politiquería” o ineficiencia del Estado.

“Me hubiera gustado tener un subsidio para mejorar vivienda. Aquí vinieron como tres políticos a prometer cosas y nunca pude, fui al INURBE y no me lo dieron para mejora” (E5. Alexandra Cano, barrio El Mortiño, localidad de Usme, auto-constructora).

“Eso el Estado nunca nos sale con nada, dicen que el subsidio, que esto, y nada. Mire por ejemplo los de la Caja [de Vivienda Popular], dicen que vienen y que van a destruir y luego no vuelven” (E15. Lina Suárez, barrio Los Laches, localidad de Santa Fe, habitante de un inquilinato construido por la CVP).

En el discurso de las entrevistas se perciben falencias en la comunicación entre las entidades y los usuarios. La información sobre los derechos de los beneficiarios de subsidios o créditos para vivienda de interés social no llega con facilidad a las familias más necesitadas, algunos de los entrevistados manifestaron creer que no tienen derecho a un subsidio de vivienda, pero al mismo tiempo, afirmaron no haber recibido información directamente de las entidades, sino por lo que han escuchado en el barrio, o por lo que les cuentan familiares o amigos que se encuentran en la misma situación. En la mayoría de los casos, los entrevistados informaron no haber intentado dirigirse a las entidades encargadas de asignar los subsidios, para ellos es como una batalla perdida de antemano.

“No porque se dice que hay que tener una cuenta en el banco y yo no trabajo, él es demoleedor, se gana el mínimo y solo alcanza para un plato de sopa para los niños. Dicen que hay que tener un ahorro, una plata en el banco y que los fiadores con finca raíz, yo para qué me voy a acercar por allá si no tengo plata en el banco” (E27. Lilibiana Villa, barrio Rocío Bajo, localidad de Santa Fe. Habitante de un inquilinato).

Esta es la respuesta de una entrevistada que vive en un inquilinato del centro de la ciudad. Ni ella ni su esposo han ido al INURBE o a las Cajas de Compensación Familiar para conocer los trámites para comprar una vivienda de interés social, pero no lo hace por lo que otras personas le han contado.

“No, no, en ese tiempo no. En ese tiempo... yo que sepa no... hasta aquí cuando vine, fue cuando que el INURBE, que el INURBE, que un subsidio de vivienda que ahora si lo dan, que un subsidio para vivienda para construir una plancha o algo así, pero eso en ese tiempo yo nunca había escuchado, o escuché que le podían dar a uno para el subsidio” (E56. Javier Giraldo, barrio El Espino, localidad de Usme, auto-constructor y sub-divisor).

Este discurso deja de manifiesto que existe un conocimiento distorsionado de los derechos de los habitantes a los subsidios. En algunos casos se confunde el subsidio con el crédito y piensan que no pueden aplicar porque no tienen ingresos fijos. Los canales utilizados para informar a los usuarios sobre los cambios en las normas no parecen los más eficaces, pues la información actualizada no llega a los usuarios de forma rápida y en términos que permitan su fácil comprensión.

Para canalizar las postulaciones individuales al subsidio y difundir la oferta, el INURBE y las Cajas de Compensación Familiar publican en medios de comunicación masiva (principalmente la prensa) los proyectos de vivienda de interés social ya aprobados. En teoría, ello permite a los jefes de hogar escoger la vivienda para la cual solicitan subsidio, teniendo en cuenta sus capacidades de compra y sus preferencias. Pero las familias más pobres no tienen los recursos para comprar la prensa y obtener la información de manera permanente. Sus escasos recursos, o sus labores cotidianas les impiden también desplazarse con frecuencia a las entidades donde pueden informarse sobre los cambios en la reglamentación sobre los créditos y los subsidios de vivienda. Más allá de los ingresos, el poco acceso a la información que afrontan estos hogares, es otro obstáculo. Se trata de hogares con bajos niveles de educación, en algunos casos analfabetas, sin acceso a nuevas tecnologías, como el Internet, en donde se divulga cada vez más la información. Este también es un obstáculo para reunir todos los documentos necesarios exigidos por las entidades financieras para aplicar a un crédito.

Las políticas de vivienda han cambiado constantemente en el país, especialmente a partir de los años 1990 cuando se modificó el sistema de asignación de los subsidios familiares de vivienda, diversas normas tanto nacionales como distritales han modificado el sistema (capítulo 3). Una familia que obtuvo información sobre las condiciones para aplicar a un subsidio, continúa con la idea de cumplir ciertos requisitos pero no se entera que un año después estos requisitos ya han cambiado.

Tanto en la prensa como en las entrevistas se constata la falta de coherencia entre el actual sistema de subsidios y el sistema de créditos de vivienda. Muchas familias de escasos recursos se enfrentan a la paradoja de cumplir los requisitos y recibir la aprobación de un subsidio, pero no logran acceder a un crédito del sistema financiero para completar el dinero para el pago de la vivienda; en consecuencia, pierden el subsidio y la oportunidad de obtener una vivienda.

“En muchos casos, recordó la funcionaria, el crédito no se conseguía y el subsidio no cumplía su papel, puesto que el hogar lo perdía. Por ello es que, en adelante, primero se hará una preselección de los hogares postulados y que cumplan con todos los requisitos. Una vez estos obtengan el crédito, se les asigna el subsidio” (El Tiempo, 17 de febrero de 2004).

En la mayoría de los casos, las familias de menos de dos salarios mínimos no tienen ni siquiera los recursos para poder abrir la cuenta de ahorro programado. Así lo vemos en el discurso de la siguiente entrevistada que se encontraba desempleada, al momento de la entrevista, y a veces trabajaba como empleada doméstica o como vendedora ambulante.

“Porque realmente no tenemos los medios para uno poder comprar su casita y tener lo de uno, pues por medios económicos. A pesar de que ahorita hay una ayuda del gobierno pues el pensamiento de nosotros ahorita en este momento es hacernos al subsidio a ver si logramos tener una casita para nosotros, de las que da subsidio el gobierno, estamos en eso. (...) Tratando si, si no es que no tenemos es los medios, la plata, porque como de todas maneras necesita ciertos papeles, y necesita uno tener una plata, un ahorro programado y en el momento no lo tenemos porque yo también estoy desempleada, vivimos solo de lo que mi esposo nos da, y yo por ahí a veces me salen lavadas, o vendo dulces, lo que yo pueda, pero cuando dejan trabajar pues lo hace uno, pero cuando no, ahorita por ejemplo ya está molestando la policía, ya nos quitan la mercancía, y no podemos” (E14. Cecilia Duarte, barrio Rocío alto, localidad de Santa Fe, habitante de un inquilinato).

Los créditos habitacionales son percibidos como el mayor obstáculo que afrontan los hogares de bajos ingresos para acceder a una vivienda propia, y en realidad lo son. La inestabilidad en el nivel de ingresos de las personas que se encuentran en el mercado laboral informal las excluye de facto del sistema financiero; son igualmente excluidos los hogares con ingresos inferiores a dos salarios mínimos.

Algunas familias son conscientes de su situación y rechazan la posibilidad de pedir el subsidio pues consideran que con sus recursos no pueden pagar la totalidad de la casa ni del crédito. De cualquier forma, aunque tengan derecho al subsidio gracias a sus bajos ingresos, son precisamente estos bajos ingresos los que les cierran la posibilidad de acceder a un crédito hipotecario. Estos son los discursos de dos auto-constructoras que explicaron porque no buscaron obtener vivienda con ayuda del gobierno:

“Mi marido siempre ha trabajado así, particular, y eso así es muy difícil que a uno le presten plata o le den algo. Como no trabajaba en nada de eso uno no sabía de las casas que vendían. Cuando uno puede trabajar le sale mejor así que estar esperando que le den” (E20. María Victoria, barrio Toberín en Suba, auto-constructora y sub-divisora de vivienda).

“En un principio no porque mi esposo trabaja independiente, y por los recursos no teníamos con qué, porque él ganaba solo para el diario y no nos alcanzaba. Pues él trabajaba en diligencias, y ya después si tuvimos buen trabajo pero ya la plata se gastaba en otra cosa. Ahora él trabaja en una empresa pero con un mínimo no se puede, se necesitan mínimo dos ingresos mínimos para poder pagar las cuotas y esas casas” (E28. Josefina Corral, barrio La Concordia, localidad de La Candelaria, sub-divisora de vivienda).

Otros prefieren no endeudarse, pues son conscientes de la aleatoriedad de sus ingresos y temen perder su vivienda cuando no puedan pagar las cuotas.

“Es un compromiso muy berraco, nunca uno ha tenido un trabajo fijo y para pagar cuotas... A nosotros nos mataron un hijo que estaba en el ejército, y con esa platica compramos la casa. Si uno saca un préstamo no lo saca por 2 ó 3 años y si uno se cuelga después le quitan la casita, y llegan del banco le remata y uno pierde lo que tiene. Eso si está bien del gobierno que dé subsidios. Muchas familias se han beneficiado de esas casitas. Había subsidios muy buenos, pero como la casa ya tenía plancha entonces no nos daban a nosotros” (E10. Pedro Tafur. Auto-constructor y sub-divisor de vivienda del barrio El Espino en la localidad de Usme).

Como dijimos en el capítulo 3, en teoría, el sistema fue diseñado inicialmente de forma tal que las Cajas de Compensación Familiar atendieran en forma prioritaria a sus afiliados que son trabajadores del sistema formal. Más adelante, la ley 49 de 1990 obligó a las Cajas de Compensación Familiar a otorgar subsidios, sin limitarse a la demanda de sus afiliados. No obstante, la ley plantea un orden de prioridad para su asignación:

“1. A los afiliados de la propia caja de compensación, cuyos ingresos familiares sean inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales.

2. A los afiliados de otras cajas de compensación, cuyos ingresos familiares sean inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales.
3. A los no afiliados a las cajas de compensación, cuyos ingresos familiares sean inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales” (Ley 49 de 1990, art.68).

El nivel de solicitudes es tan alto que los recursos de la Cajas de Compensación Familiar no son suficientes para satisfacer las demandas de los tres niveles de prioridad. Podemos ver el discurso de una entrevistada que trabaja en una Cajas de Compensación Familiar, quien explica cómo funciona el sistema de asignación de recursos entre los afiliados a las Cajas de Compensación Familiar y los demás postulantes a los subsidios. En este ejemplo queda claro que existen desigualdades entre los postulantes que pertenecen al sistema laboral formal y que se encuentran afiliados por el empleador a una Cajas de Compensación Familiar y los que no están afiliados o son independientes o informales.

“Digamos que hay 100 pesos para asignar entonces qué sucede, mira esto es bien importante, ¿estos 100 pesos qué son? Que yo tengo que asignar a mis afiliados los 100 pesos, cuando son mis afiliados se llaman ‘primera prioridad’. Digamos que se acabó la primera vigencia del año, yo hice 80 y me quedaron 20, por no haber asignado 20, entre comillas ‘me castigan’ y me toca dar la ‘segunda prioridad’ o sea me toca darla a otros afiliados a otras Cajas. Y si digamos, si hice los 80 y de estos 20 hice 10 y me quedaron 10, entonces estos 10 se van para ‘tercera prioridad’ entonces son a los que no están afiliados a ninguna Caja. Si no soy capaz de asignarle a mis afiliados pues lo que sobra va a segundo,s y si tampoco soy capaz pues eso va a tercera prioridad, y si en tercera no los utilizo pues vuelve al fondo. (...) Ya desde hace mucho tiempo que no se ve plata para segunda y tercera prioridad porque nuestra demanda es altísima, entonces no damos abasto a cubrir todo lo que tenemos” (E55. Janeth Torres, coordinadora de asignación y entrega de subsidios en una CCF).

Los productores formales de vivienda que han trabajado con vivienda social también confirmaron la contradicción afrontada por las familias más pobres que buscan vivienda de interés social:

“Eso ha sido un escollo yo creo que para el gobierno, para los constructores, para quienes promovemos este tipo de proyectos porque usualmente una persona de salario mínimo no tiene la posibilidad de ahorro, no tiene la posibilidad de tener cuentas, movimientos bancarios y normalmente requieren de un crédito, de acceso al crédito para efectos de estructurar su pago de la vivienda y ahí hay un abismo en el sentido de que si no se tiene... la ley establece que si no se tiene garantizado la totalidad del pago de la vivienda pues que no son elegibles para efectos de la vivienda subsidiada. Los bancos también, dentro de sus políticas internas han manifestado su poco interés en brindar la posibilidad de crédito para esas personas, y por lo tanto se hace muy complicado que las personas que para vivienda tipo 1 y 2 apliquen, tengan la posibilidad de acceder a esas viviendas, entonces en esas circunstancias el gobierno ha hecho esfuerzos pero creemos que existe una demanda importante que no ha sido suplida y que se debería seguir pensando en alternativas a efectos de poder suplir esas necesidades que están concentradas en esos estratos y que no tienen la posibilidad con ocasión de que el crédito es esquivo” (E30. Antonio Guevara, Ingeniero civil, director de proyectos en una empresa privada).

“Los bancos prestan sin mayores dificultades en los estratos medios y altos, el problema es que con la crisis, más o menos un 35% de los ciudadanos están reportados en las centrales de riesgo, eso hace que ese sistema inflexible limite el crédito. En los estratos bajos el problema es demostrar los ingresos y ahí si el problema es bastante serio, porque solamente le prestan al sector formal, una persona que es independiente, que trabaja en el sector informal, no tiene acceso al crédito” (E54. Daniel Ocampo, gerente propietario de una constructora privada, con 25 años de experiencia).

“La parte de la financiación va por un lado y la parte de subsidios por otra, (...) pero por otro lado, por ejemplo, yo te puedo dar un subsidio a ti, tu me dices mire ‘para una vivienda de 20

millones, yo me gano 300 000 pesos y tengo el 10%” y yo te doy la carta que te da derecho a la asignación del subsidio. Tu vas con estas mismas condiciones al sector financiero y dices “yo quiero una vivienda de 20 millones y gano 300 [mil]” y aquí y te dicen “no, para esta vivienda usted debe tener por lo menos un ingreso de 500 [mil]” entonces aquí de nada te sirve tener esta carta si no... antes no había subsidios y había crédito, ahora hay subsidios y no hay crédito porque la demanda es mucha” (E55. Janeth Torres, coordinadora de asignación y entrega de subsidios en una CCF).

Otro entrevistado que trabaja en el Minambiente nos comentó sobre el problema que afrontan las políticas de vivienda con el sistema de financiación:

“También se crearon medidas para reactivar la vivienda de interés social, ellas se encuentran en el documento Conpes 3269 de 2004 y en el decreto 975 de 2004, que expresa la política de vivienda de Uribe. Pero el crédito siempre es un tropiezo que tiene el gobierno en las políticas de vivienda porque dependen de las entidades financieras privadas. En las grandes ciudades los precios de las viviendas son altos y es difícil que se financien a precios bajos” (E26. Juan Pablo Buitrago, funcionario del Minambiente, profesión administrativa).

En las entrevistas no encontramos discursos en los que el actual sistema de asignación de los subsidios a través de la postulación en las Cajas de Compensación Familiar sea considerado como ineficiente, o cargado de burocracia o corrupción. Y solo encontramos un caso en la prensa en la que los subsidios bajo el nuevo sistema se relacionan con la politiquería. Sin embargo, sí se considera que es un sistema excluyente, por las razones que hemos evocado, en el que la entrega definitiva del subsidio está supeditada a la aprobación de un crédito para completar el valor de la vivienda, dejando de lado a las familias de menores ingresos. Igualmente es excluyente, pues en las Cajas de Compensación Familiar son prioritarios sus propios afiliados, lo que deja nuevamente en desventaja a los empleados independientes. También se considera que los trámites a realizar para acceder a un subsidio son excesivos.

El factor que ha tenido mayor incidencia en las contradicciones entre los subsidios y los créditos de vivienda es que la política de vivienda en Colombia ha sido más una política de inversión económica que de desarrollo social.

2.2. La entrada de Metrovivienda en el mercado: una solución útil, pero insuficiente

Una de las imágenes que marcan las percepciones sobre el mercado de suelo en los documentos oficiales a lo largo de todo el periodo, es la necesidad de crear un banco de tierras por parte del Estado. Este tema, la oferta de “*lotes con servicios*”, va a ser frecuente durante todo el periodo de estudio en el discurso normativo y de diagnóstico. Es evocado como uno de los principales mecanismos para “*regular el mercado de la tierra*”, para “*frenar la urbanización clandestina*”, y para corregir el déficit de vivienda cuantitativo.

En 1999 la propuesta se materializa con la creación de Metrovivienda, que funciona como urbanizador de tierras para la construcción de viviendas vivienda de interés prioritario para familias con menos de 2 salarios mínimos. Después de que los terrenos son urbanizados, se ponen en venta para la construcción de vivienda, pero los constructores que quieren comprar terrenos, deben cumplir ciertas reglas:

“Nosotros lo que buscamos es que los constructores que compran los terrenos se muevan dentro de una banda, su techo es un precio máximo que nosotros le imponemos, él ahí tiene que fijar sus costos. Y el piso son las normas mínimas que le pone la ciudad, el constructor tiene que moverse dentro de eso, la oferta que él hace tiene que moverse, obviamente todos tratan de moverse

diferenciándose, unos buscan menores precios, unos buscan poco del precio pero con una mejor área, otros buscan los mejores acabados, otros una combinación, todos los constructores se mueven dentro de esa banda con libertad, sin exceder ni el precio máximo, ni las normas mínimas” (E50. Diego Ortiz, Gerente, producción de VIP).

Como veremos, la imagen que tiene la puesta en marcha de Metrovivienda en el mercado es relativamente positiva entre los productores de vivienda: sus primeros proyectos son vistos como ejemplo de urbanismo y planeación y se plantea como una buena alternativa para la ciudad y para las familias más pobres. Sin embargo, con la nueva administración (la mayor parte de las entrevistas se realizó bajo la administración distrital de Luis Eduardo Garzón (2004-2006)), los cambios en ciertas políticas han generado entre los productores formales una percepción menos optimista sobre el futuro de la entidad.

El primer elemento evocado cuando se habla de los beneficios traídos por Metrovivienda es que dentro de la oferta de vivienda social y prioritaria se haya integrado la **infraestructura urbana del entorno**. Si bien para los entrevistados una de las principales modificaciones que se han visto en la ciudad es la construcción de vivienda con urbanismo, en este caso se le atribuye a Metrovivienda que se introdujera este elemento en los proyectos ofrecidos a las familias más pobres.

“[Metrovivienda] nos mostró otras opciones, es decir, obviamente Metrovivienda es una alternativa para desarrollar proyectos, tiene muy buena disposición de tierras, es un desarrollo ordenado, con muy buena infraestructura, pero lo que nos mostró en últimas es que en Bogotá se pueden hacer proyectos grandes con muy buenos servicios” (E25. Nicolás Torres, ingeniero civil, gerente de vivienda y construcciones en una CCF).

“Llega Metrovivienda y genera pues una cosa en temas de parques, de avenidas, de infraestructura, pues que dice uno pues compro aquí con parque o compro allá sin parque, así de fácil, y luego la competencia entre los mismos constructores pues hace que la tecnología de los materiales, que la calidad de las casas sean mejores” (E33. Santiago Eslava, Arquitecto, director de proyectos en una empresa privada).

“Y ha tenido un impacto en la concepción de ciudad porque, aun cuando es muy criticado por algunos, la solución de vivienda no está en el número de metros de la casa o del apartamento, sino fundamentalmente está en el espacio público, en los equipamientos, en las alamedas, en las zonas de juegos de niños, etc. que es lo que hoy ofrece Metrovivienda” (E49. Productor privado, ingeniero civil, con 7 años de experiencia en el sector)

“Pero como concepto, me parece que urbanísticamente le ha subido el estatus al rango de interés social porque es una competencia bien hecha, la gente tiene una cantidad de ventajas urbanísticas que lo hacen muy competitivo con los demás, entonces pues sí ha hecho un replanteamiento hacia lo que es el entorno en un proyecto de interés social” (E51. Aníbal Romero, constructor privado, ingeniero civil).

Vemos que Metrovivienda, como el Transmilenio, ayudó a recuperar la confianza en el sector público, en las políticas sociales de la ciudad. Generó una imagen positiva de la administración distrital y mostró que existe la posibilidad de actuar entre el sector público y privado de manera mancomunada y eficiente.

Se alude otro aspecto, que nosotros resumimos en **mayor oferta de vivienda para las familias más pobres** en comparación con los años anteriores, desde perspectivas diferentes. Según los constructores, Metrovivienda logró que se ofrecieran viviendas a precios más bajos, y reactivó el mercado de la vivienda de interés social y en especial el de la vivienda de interés prioritario (Figura 3.23). Sin embargo, como vimos en el capítulo 3, no sabemos si este aumento en la producción de vivienda de interés social y de interés prioritario surgió gracias a Metrovivienda o por la coyuntura de recuperación de la crisis por la que pasaba la economía y el sector de la

construcción (Jaramillo, 2004). Recordemos que en periodos de crisis los constructores tienden a orientarse hacia este tipo de vivienda que tiene una demanda constante.

No podemos negar, sin embargo, que los proyectos de Metrovivienda fueron exitosos y las casas se vendieron a un precio más bajo. El éxito de estos programas envió un mensaje al mercado y a los constructores, sobre la posibilidad de poder construir y vender casas a precios bajos, tratar de producir la vivienda de interés social que se encuentra en el rango más bajo de precios, e incluso llegar a la producción de la vivienda de interés prioritario, la cual no se ofrecía anteriormente en el mercado. Para algunos entrevistados, Metrovivienda es un “ejemplo para los otros constructores”, pues demuestra que si se puede construir vivienda para los más pobres generando menores distorsiones en ese mercado, se le considera como una entidad que sirve regular el mercado de la vivienda de interés social.

“Entonces lo que Metrovivienda dijo fue: mire yo lo que voy a hacer es habilitar lotes de terreno para que se puedan hacer viviendas de interés social, pero no viviendas de interés social de las que ustedes ya hacen, no, viviendas de interés social que se llamaron vivienda de interés prioritaria, viviendas de interés prioritario, que son viviendas que van hasta 70 salarios mínimos por definición del acuerdo, que eso salió como en el año 99, una cosa así, ó 98, por definición de 15 millones de pesos, que eso te daba como hasta 70 salarios mínimos. Los constructores y todo el mundo dijo: no, terrible Metrovivienda, nosotros nunca vamos a poder hacer viviendas de 70 salarios mínimos, pues ojalá usted pues haga los lotes y vea pues cómo desarrolla las viviendas, porque Metrovivienda no construye, Metrovivienda solo habilita los lotes, pero nosotros, sector privado, nosotros no vamos a construir ahí, porque cómo, viviendas de 70 salarios mínimos? Si sólo hacemos de 135. Bueno, entonces salió Metrovivienda, y algunos constructores se metieron a incursionar ese mercado y empezó a generar las viviendas de 70 salarios mínimos, y esto se generó gracias a Metrovivienda, gracias sólo a Metrovivienda, solo el hecho de que haya dado la señal de que si se pueden hacer viviendas de 70. Ahora, Metrovivienda hizo viviendas de 70 y el sector privado dijo si se puede hacer y hay compradores y empezó a construir viviendas de 70 en sus lotes, y se volvió mejor, mejor en sitios, mejor producto el de los constructores privados que Metrovivienda, entonces uno dice ya Metrovivienda no tiene que hacer eso, lo que tiene que hacer es de 50 salarios mínimos, porque ya el sector privado esto lo mueve solo” (E31. Luz Estela Camargo, cargo directivo en una entidad del gremio de la construcción).

Ya que Metrovivienda se encarga de urbanizar los terrenos, los costos para los constructores se reducen, permitiendo que se puedan ofrecer casas a familias de muy bajos ingresos. En efecto, según las cifras la entrada de Metrovivienda impulsó la producción de vivienda de interés prioritario; muchas familias con ingresos equivalentes a dos salarios mínimos se vieron beneficiadas.

“Antes de Metrovivienda, una familia que ganaba menos de dos salarios mínimos no podía comprar vivienda legal, no había nada, no había oferta, eso está aquí en el libro. Cuando nace Metrovivienda, esas familias ya pueden comprar vivienda legal, entonces yo puedo decir... puedo afirmar objetivamente que si no existiera esta alternativa pues las familias o serían inquilinos o serían compradores de pirata, hasta ahí sabemos” (E50. Diego Ortiz, Gerente, producción de VIP).

Sin embargo, la oferta sigue siendo muy inferior a la demanda en este rango de precios, y de nuevo el sistema no presenta aun soluciones dentro del sistema formal para las familias más pobres (con menos de 2 salarios mínimos y empleadas en el sistema informal).

Metrovivienda también es evocado como un **mecanismo de lucha contra la urbanización pirata**, y con el hecho de ofrecer vivienda en terrenos aptos, con estructuras de calidad a los usuarios de la VIS, contribuyendo a evitar que los hogares se vean obligados a construir en terrenos de riesgo. Así mismo, se evocó la eficacia que ofrece el sistema de oferta de tierras urbanizadas, ya que varios

constructores pueden desarrollar todo el proyecto en menos tiempo que si lo realizan de forma individual.

A pesar de que, en general, los productores formales consideran que la entrada de Metrovivienda fue algo positivo para el mercado, algunos resaltaron aspectos menos favorables. Dos de ellos expresaron que ha habido un **aumento de precios de la tierra**. El primero, un productor privado cuya empresa construyó en el primer proyecto de Metrovivienda, dijo que después del primer proyecto de Metrovivienda los precios de la tierra aumentaron mucho para poder postular en forma competitiva para construir en los terrenos propuestos por la entidad:

“Metrovivienda lamentablemente mató la gallina de los huevos de oro, nosotros compramos un lote, nos costó determinado dinero, hicimos un proyecto, y con eso se compraba el siguiente lote, habían subido el 30% del precio de la tierra, ya no era negocio como entramos, nos tuvimos que ir porque no hay negocio, y es que la vivienda no ha subido, la vivienda ha subido un 8%, a título de qué la tierra subió el 30?” (E51. Aníbal Romero, constructor privado, ingeniero civil).

Otro, que trabaja en el Minambiente evoca la posibilidad de que la tierra haya aumentado su valor en los alrededores de los lotes comprados por Metrovivienda:

“Claro que también hay opiniones en contra, de personas que piensan que Metrovivienda ha aumentado los precios de la tierra en donde ha llegado” (E26. Funcionario del Minambiente, profesión administrativa).

Para cuatro productores privados, de los cuales uno pertenece a una Caja de Compensación Familiar (todos entrevistados en el año 2005), el mayor problema de Metrovivienda es que estuviera perdiendo su vocación. Critican que sus nuevas políticas estén encaminadas a dar prioridad a cooperativas para la construcción de los proyectos de vivienda. Las críticas se enfocan en varios sentidos. Por un lado los entrevistados consideran que las cooperativas no son lo suficientemente aptas para construir proyectos de calidad, pues, según ellos, carecen de la experiencia y de la tecnología que poseen los constructores. Por otro lado, temen que la Metrovivienda sea manejada más con criterios políticos que técnicos, afectando su buen funcionamiento. Se teme que la entidad caiga en los mismos problemas de manejos políticos, burocracia y corrupción que se presentaron con el Instituto de Crédito Territorial y el INURBE. Al respecto, debemos recordar que el sistema cooperativo en Colombia históricamente ha presentado muchas fallas (quiebras reiterativas, o afiliados que pierden su dinero por mala administración de los recursos), y su reputación frente al sector privado no es muy positiva.

“Ahora ha cambiado y de una manera que yo no estoy de acuerdo, entonces ahora Metrovivienda solo es para las cooperativas, entonces ahí entramos... es como si yo necesito comprar un avión, yo le compro el avión es a los que saben hacer aviones, no? Yo no voy y contrato un tipo en un pueblo para que me construya un avión, o sea ahí están fallando; entonces las cooperativas tienen una función, pero su fuerte no es construir vivienda, entonces... no creo que sean los más idóneos. Y entonces lo que ha generado eso es que el sector privado que antes estaba colaborando en construir con economías de escala todos esos proyectos de vivienda pues ahora se ha marginado, ya que hay una preferencia sobre las cooperativas.

Como te digo, para mí, no soy muy objetivo en eso, pero se me hace que eso es un manejo ante todo político, no técnico, importancia a las cooperativas para que hagan la vivienda social y los grupos sociales, viable, pero no creo que estén logrando ni los estándares técnicos, ni las economías de escala, ni el poder de compañías como estas, que cada uno tiene descuentos por compra en volumen de ladrillos, de cemento, de hierro” (E17. Camilo Beltrán, arquitecto, director del departamento de planeación y diseño de una empresa privada de gran tamaño).

“Desafortunadamente Metrovivienda está cambiando mucho ahora es con cooperativas. Eso es una vagabundería, esas cooperativas habitualmente son unas roscas de politiqueros donde abusan de la ingenuidad y de la pobreza de la gente. Ha sido tradicionalmente en el país, las cooperativas trabajan... y ahora mucho más con esta enormidad de presupuesto que es el de Metrovivienda, imagínese como será eso, esa rosca, esos políticos, y esas cosas. Absurdo porque estaban dando unas viviendas de una calidad extra hecha por los privados, a pasar a hacerlas por unos burócratas, politiqueros y traficantes. Estaban dando unas bellezas de casas, no le digo las muestras de ello porque esas son las más pobres de todas, sino digamos las de 19 millones en Bosa, pero bellezas de casas, bellezas, con la empresa privada, los constructores más antiguos de Bogotá estaban metidos ahí haciendo unas casas muy chuscas” (E24. Jairo Buitrago, arquitecto, gerente y propietario de una empresa privada de construcción de VIS).

Podemos ver cómo las acciones de las entidades oficiales pueden contribuir a reforzar la imagen positiva de las acciones de la administración distrital. Metrovivienda podría caer en el mismo sistema, hasta la primera administración de la entidad, la percepción de los productores de vivienda sobre la administración y sobre las ciudadelas de Metrovivienda era muy positiva. Con el cambio de administración, las entrevistas reflejan que la percepción sobre la gestión tiende a ser negativa, los productores deducen que los proyectos habitacionales futuros no serán tan buenos. No debemos olvidar que todos fueron discursos desde el sector privado, según intereses individuales. Lo que es interesante, es ver cómo los cambios en las políticas de una entidad pueden transformar rápidamente una imagen positiva en negativa.

Desde el punto de vista de la segregación residencial, Metrovivienda talvez ha servido para reducirla en su dimensión sobre la accesibilidad a los servicios de proximidad. Para las familias de escasos recursos Metrovivienda se ha convertido en una alternativa que propone vivienda dotada de servicios públicos domiciliarios, con equipamientos y servicios urbanos como escuelas, parques, iglesias, tiendas, etc., elementos que no poseen en los barrios construidos dentro de la clandestinidad. Esta accesibilidad se limita sin embargo, a los servicios de proximidad. Los centros de empleo siguen estando alejados de los terrenos en los que construye Metrovivienda (en su mayoría en sectores periféricos), y los tiempos de desplazamiento del domicilio al trabajo para las familias que habitan las viviendas en las urbanizaciones de Metrovivienda siguen siendo largos.

“Nosotros lo que hacemos es que vamos a unas zonas que son deficitarias de equipamientos comunales y públicos, pero lo que planteamos es en los proyectos resolver esos déficit al interior, entonces en este plano podrás ver de acuerdo a los colores, la nomenclatura, los sitios para colegios, los sitios para otros equipamientos y todos son pensados con la lógica de minimizar distancias, o sea, los colegios están en los puntos donde radialmente quedan más cerca a las viviendas” (E50. Diego Ortiz, Gerente, producción de VIP).

En materia de mezcla de la población y separación física vemos que la entrada de Metrovivienda tampoco ha influido para cambiar la intensidad de la segregación residencial en la ciudad, el marcado de suelo dificulta la construcción de vivienda de interés social y de interés prioritario en cualquier parte de la ciudad. En palabras del gerente de Metrovivienda, la entidad funciona de la siguiente manera:

“Primero nosotros no estábamos enfocados a vivienda de interés social, en términos generales, es decir, la vivienda de cero a cuatro salarios mínimos, sino enfocados a los más pobres, a lo que definimos aquí en Bogotá como la vivienda prioritaria, es decir, para familias de menos de dos salarios mínimos. Para ese tipo de vivienda tenemos que buscar un suelo muy barato, y si nosotros vamos a una zona que ya está habilitada urbanamente en infraestructuras vamos a encontrar un suelo muy costoso, por eso tenemos que intervenir, buscamos intervenir, además dentro de la idea de capturar plusvalías, intervenir tempranamente en suelos que todavía están con vacas, en donde no se ha producido la plusvalía de la cercanía de la ciudad” (E50. Diego Ortiz, Gerente, producción de VIP).

La localización de la oferta de vivienda de interés social en Bogotá no ha cambiado con Metrovivienda; ni los precios de la tierra, ni la escasez de terrenos urbanizables lo han permitido. Además, como vimos, hay discursos que insisten más bien en el efecto que ha tenido Metrovivienda en el aumento de los precios del suelo. Como lo explicamos en el capítulo 5, solo un proyecto futuro, que sigue siendo marginal y poco representativo, parece que podría romper con el patrón de construcción de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social en la periferia, se trata del “Proyecto Comuneros – San Bernardo” que se tiene planificado en el centro de la ciudad.

Los bancos de tierras, por su naturaleza, requieren realizar operaciones en terrenos de gran tamaño, para asegurar su rentabilidad; este ha sido el caso de Metrovivienda, en la mayoría de los casos, sus urbanizaciones han sido de tamaño considerable. Por consiguiente, aun si las operaciones de Metrovivienda son una solución para el acceso a la vivienda, no por ello contribuyen a reducir la segregación, sus grandes extensiones crean segregación en grandes zonas. Adicionalmente, por la dificultad al acceso a terrenos baratos, las urbanizaciones de Metrovivienda colindan con urbanizaciones de origen ilegal en las periferias.

La ausencia de la noción de la segregación en las políticas de vivienda se hace evidente en los resultados: como ya hemos mencionado, este tema no parece tener importancia en los textos normativos. Como consecuencia, en el terreno encontramos que las políticas solo contribuyen a mantener los patrones de segregación existentes.

3. Las estrategias residenciales de los habitantes, exigencias de la demanda

Dentro de las estrategias residenciales de los habitantes, quisimos retomar la hipótesis de Bonvalet & Brun (1998), según la cual los hogares, en su mayoría, disponen en el transcurso de su vida de un cierto margen de maniobra (sin negar las restricciones de otros órdenes que intervienen, como las posibilidades económicas o la oferta de vivienda, por ejemplo), y es precisamente este margen el que podemos llamar “*choix résidentiel*”⁵. Entonces, podemos afirmar que los hogares actúan en función de sus estrategias residenciales según ciertos objetivos fijados, aunque sin considerar que el hogar tenga un control absoluto de su decisión.

Ya que la noción de estrategia supone la existencia de una elección, es de esperarse que frente a las múltiples restricciones que pueden enfrentar los hogares, principalmente los grupos más expuestos a condiciones de precariedad, se desarrolle una serie de estrategias específicas que permitan contrarrestar al mínimo tales restricciones.

La elección de la vivienda y las trayectorias residenciales de los hogares se inscriben dentro de los marcos trazados por la oferta de vivienda, pero no podemos olvidar que la oferta de vivienda y la demanda constituyen un juego de interacción permanente que varía según los periodos de auge, estagnación o crisis. Como lo ha demostrado Le Goasoz (1993a) en la ciudad de Rennes (Francia), la evolución de comportamientos socio-demográficos de los hogares tiene una influencia en el mediano plazo (y sobre todo en el largo plazo) sobre la oferta de vivienda. Entre la oferta y la demanda se construye un juego de relaciones en las que la una influye sobre la otra de manera recíproca. Los productores de vivienda están obligados también a presentar en el mercado una gama de productos que satisfagan los deseos y las necesidades de los hogares, quienes pueden escoger su lugar de residencia en función ciertos criterios que les son propios.

⁵ « Decisión residencial » (traducción propia).

Esta sección es el resultado del análisis de tres preguntas realizadas a los productores formales de vivienda, con las cuales quisimos identificar cómo se representaban ellos las estrategias residenciales de los consumidores de vivienda. Las tres preguntas formuladas fueron las siguientes:

- “¿A su juicio, cuáles son las necesidades de una familia a la cual ustedes dirigen su oferta en materia de vivienda?”
- “¿Según usted, cuáles son los principales deseos de una familia a la cual ustedes dirigen su oferta cuando busca una vivienda?”
- “¿Para usted, en orden de importancia, cuáles son los criterios que tiene en cuenta hoy en día un hogar para escoger vivienda en Bogotá?”

Quisimos indagar cómo los productores formales de vivienda se representan las necesidades habitacionales de la población en Bogotá, precisamente para comprender cuál es el nivel de interacción entre la oferta y la demanda de vivienda, y cómo se ve esta reflejada en el espacio.

Decidimos hacer un análisis simultáneo de las tres preguntas a través de un análisis textual. La doble clasificación descendiente jerárquica aplicada en *Alceste* (Capítulos 2 y 5) arrojó 4 tipos de discurso que parecen corresponder a lo que los productores consideran más relevante en la toma de decisiones de las familias cuando buscan vivienda: el primero de ellos está relacionado con la localización de la vivienda, la cual depende de la movilidad y las redes sociales; este discurso es característico de productores gerentes o propietarios de empresa con 15 a 20 años de experiencia trabajando en empresas también de bastante antigüedad; el tipo de vivienda que producen no surge como elemento característico. El segundo discurso tiene que ver con el precio de la vivienda, los productores portadores de este discurso pertenecen principalmente a las Cajas de Vivienda Familiar, están formados en arquitectura y su experiencia en el sector es inferior a los 5 años. Finalmente, el tercero y cuarto tipo de discurso, pertenecen a la misma rama y tienen que ver con las características físicas (interiores y exteriores) de la vivienda. A la tercera clase pertenecen principalmente los discursos de los productores de viviendas de lujo, y también los del sector público, encontramos a empleados y directores de la empresa, con alrededor de 50 años de edad, un nivel de educación superior, y experiencia en el sector de más de 20 años. La cuarta clase es característica de los productores de vivienda de interés social pero del sector institucional.

3.1. La importancia de la localización en una ciudad del tamaño de Bogotá

Bonvalet & Fribourg (1998), citado por Bonvalet & Dureau (2000:134) en un seminario sobre las estrategias residenciales, encontraron que hay tres determinantes principales en las estrategias de los hogares: el estatus de ocupación, el tamaño la vivienda y la localización. Algunos investigadores han demostrado la relevancia que tiene la localización dentro de las estrategias residenciales de los hogares. No obstante esta combinación es particular a cada ciudad (Bonvalet & Dureau, 2000). De los discursos de los productores formales de vivienda en Bogotá, la localización de la vivienda emergió como el criterio de mayor preponderancia para las familias en sus decisiones residenciales.

Sin embargo, son diversos los factores que para los productores, influyen en la localización como criterio para la selección de la vivienda. La localización se encuentra fuertemente ligada con el sentido que se le da al lugar en el que el hogar quiere vivir. En efecto, el lugar puede ser calificado de múltiples maneras, según ciertas características que pueden ser “objetivas” (teniendo como criterios la presencia de ciertos equipamientos o infraestructuras, la composición de la población vecina, la posición residencial) o “subjetivas” (ligadas a la posición social, las funciones de los lugares o a las personas que los habitan) (Dureau, Beauchemin, *et al.*, 2006a), dada la importancia que se le da a la localización como signo de posición social en la sociedad (Bonvalet & Dureau,

2000 :146). La valorización simbólica que se tenga de los diferentes espacios residenciales de la ciudad entra a jugar también un rol en esta decisión.

En las entrevistas se evocó la localización como un criterio en sí mismo, sin asignarle juicios de valor adicionales. En estos casos no podemos saber por qué la localización de la vivienda puede ser un factor decisivo para una familia, según los productores de vivienda. Estos entrevistados corresponden a características diferentes (del sector institucional, sector público, y productor privado de vivienda para familias de ingresos altos).

En los casos en los que se especificaron las razones, dos tipos de discurso emergieron: uno que considera la localización como un deseo de las familias de tener mayor accesibilidad a los diferentes espacios en los que se desenvuelve la vida cotidiana de los miembros del hogar (ceranía al trabajo, a los colegios, a zonas verdes o tener buenas vías para facilitar el acceso) a los recursos de la ciudad; y otro discurso que da prioridad a la cercanía de familiares y amigos para decidir una localización residencial determinada.

3.1.1. La movilidad cotidiana: el acceso a los recursos de la ciudad

Como evocamos en el capítulo 1, la accesibilidad diferencial a los recursos ofrecidos por la ciudad, es una de las dimensiones de la segregación residencial. Dentro de los discursos de los productores de vivienda sobre la localización dentro de las estrategias residenciales de los hogares, la movilidad espacial y la accesibilidad a los recursos de la ciudad surgió como un factor relevante. Aunque la movilidad cotidiana no es evocada directamente, su importancia dentro de la decisión de adquisición de un domicilio está presente en sus representaciones⁶.

Una parte importante en las lógicas de localización residencial de los hogares bogotanos está relacionada con la movilidad intra-urbana hacia los lugares de frecuentación cotidiana de los miembros del hogar.

Las familias deciden su localización residencial en términos de accesibilidad del lugar de residencia a las zonas de empleo, a los equipamientos de educación, a los espacios de recreación, de compras, negocios, etc. Esto implica que sea una vivienda que ofrezca un fácil acceso, bien sea que se encuentre cerca de los servicios urbanos (empleo, escuelas, servicios sociales, etc), o bien que cuente con servicio de transporte eficaz, y con al infraestructura vial necesaria. Esta decisión es tomada según las preferencias del hogar, en función de su modo de vida y de su situación estratégica, sin olvidar las restricciones a las que se encuentra sometido.

“La accesibilidad y la calidad del entorno urbano, o sea si está cerquita a vías de acceso, que se pueda movilizar fácil, llegar fácil, ese tipo de cosas” (E17. Camilo Beltrán, arquitecto, director del departamento de planeación y diseño de una empresa privada, con 22 años de experiencia).

“Localización, eso es bien importante, pero con relación al transporte y a los servicios escolares, una localización dependiendo del transporte, o sea puede ser más cerca o más lejos de la ciudad

⁶ A nuestro modo de ver, la accesibilidad es utilizada por los entrevistados en términos de tiempo, es por eso que decidimos utilizar la definición dada por Enaux (1991), citado por Cauvin: « *L'accessibilité intra-urbaine est la distance-temps minimale nécessaire pour relier deux lieux à l'aide d'un mode de locomotion empruntant un itinéraire donné, en tenant compte – si possible – de la notion de confort* » (Cauvin, 1998). [«La accesibilidad intra-urbana es la distancia-tiempo mínima necesaria para unir dos lugares con la ayuda de un medio de locomoción tomando un itinerario dado, teniendo en cuenta – si es posible – la noción de confort » (traducción propia)].

pero con buen transporte y eso si que tengan fácil acceso a las escuelas” (E1. Consuelo Espita. Directora ejecutiva de una asociación de VIS, con 22 años de experiencia).

“La ubicación se volvió más importante de lo que era antes, entonces cercanía a su sitio de trabajo, cercanía” (E23. Javier Bonilla, presidente de una constructora privada desde hace 12 años).

Se trata de un discurso que debemos inscribir en la coyuntura por la que pasaba la ciudad en la primera mitad de la década de 2000 (las entrevistas se realizaron en los años 2004 y 2005) en los que se había integrado en las representaciones de los habitantes la importancia de la racionalización en los desplazamientos, como explicamos en el aparte sobre las políticas de transporte. De hecho, dentro de las entrevistas, se habló de la importancia que se da a la localización de la vivienda con respecto a la movilidad cotidiana como parte de las transformaciones que ha sufrido la ciudad, es decir, se evocó que en el pasado los hogares no le daban tanta importancia a este aspecto en sus estrategias residenciales.

A partir del discurso de los productores formales de vivienda, podríamos preguntarnos ¿hasta qué punto los hogares pobres en Bogotá, deciden su localización residencial en función de la facilidad de acceso.

Buscando en los discursos de los auto-constructores o de los habitantes de inquilinatos, que no solo responden como productores de vivienda, sino como habitantes que decidieron sobre el tipo de vivienda y su localización bajo ciertas estrategias, vemos que la intención de vivir o seguir viviendo en el sector en el que viven actualmente se inscribe, entre otros factores, dentro de sus prácticas espaciales cotidianas.

Una entrevistada de 31 años, que vive en un inquilinato ubicado en el barrio Rocío Alto, en la localidad central de Santa Fe, explicó porqué no está interesada en cambiar de vivienda:

“La escuela queda en frente y con los niños me quedaba fácil. Y ahora están en el colegio Los Pinos y también les queda cerca, yo lo hago es pensando en los niños” (E27. Liliana Villa, barrio Rocío Bajo, localidad de Santa Fe. Habitante de un inquilinato).

Otra entrevistada de 35 años que siempre ha vivido en la localidad de Santa Fe contó:

“Después ya transcurrió el tiempo, nos pusimos a trabajar en la calle de vendedoras ambulantes, y después de eso empezamos a recorrer... como del centro a estos barrios es más cerquita entonces decidimos ir a vivir aquí en estos barrios y ya llevamos más de veinte años viviendo acá” (E14. Cecilia Duarte, barrio Rocío Alto, localidad de Santa Fe, habitante de un inquilinato).

En su relato, cuenta cómo decidió primero vivir con su mamá en este barrio por su cercanía al centro, para ejercer su trabajo de vendedoras ambulantes, pero desde hace 14 años esta entrevistada vive con su esposo, también en casas de inquilinato en el mismo sector, en su decisión para vivir allí influyeron tanto las redes familiares, como la posibilidad de desplazarse a pie (y así evitarse gastos económicos en transporte) a los lugares donde trabaja esporádicamente y a los servicios ofrecidos por el centro de la ciudad. Vemos lo que cuenta más adelante:

“Y también por la comodidad porque nos queda más fácil para uno transportarse a pie, muchas veces no tiene uno para el transporte entonces aquí le queda a uno más cerca... caminar y caminar, pero le queda más cerca al centro y todo. Por eso más que todo lo hacemos, de que se baja uno a pie y se sube uno a pie, se ahorra uno mucho el transporte para ayuda de otras cosas, de los niños, de las onces de ellos, del colegio, ¿sí?, y también porque nos queda más fácil pagar arriendo, más económico que en otro lugar” (E14. Cecilia Duarte, barrio Rocío Alto, localidad de Santa Fe, habitante de un inquilinato).

Vivir en un inquilinato forma parte de las estrategias residenciales de esta familia para poder acceder más adelante a la propiedad de la vivienda. Dentro de los planes de esta entrevistada está el poder comprar una vivienda de interés social, y en ese caso manifiesta estar dispuesta a vivir más lejos, sin importar el lugar, para que sus “hijos conozcan otro nivel de vida”:

“Donde saliera la casita, no importa, poder retirarse, cambiar de ambiente, por mis hijos, que conozcan otro nivel de vida. Me gustaría lejos, eso es otro ambiente” (E14).

En el capítulo 3 vimos que la diferenciación social del espacio resulta de la competencia de usos del suelo y de la desigualdad de la accesibilidad a los recursos. En Bogotá, a esta competencia en los usos podemos adicionarle la competencia sobre la importancia dada al barrio, y al valor simbólico asignado. La localización se convierte en un factor que permite demostrar el estatus social. Como vemos en la última entrevista, efectivamente los pobres tienen un menor margen de maniobra, la accesibilidad a los recursos puede representar, como en este caso, un menor nivel en la calidad de vida de los miembros de la familia, pero esta elección forma parte de sus estrategias para poder acceder a la propiedad en el futuro.

En localización influyen tanto la accesibilidad a los espacios donde se mueven los individuos en sus actividades diarias como sus relaciones sociales (Hoyos, 1996).

3.1.2. Las redes sociales, un aspecto decisivo en la elección de la vivienda

Otro factor determinante que se representan los productores formales en la decisión de la localización de la vivienda son las redes de relaciones familiares y sociales de los hogares compradores, aspecto importante en nuestro trabajo ya que, como aclaramos en el capítulo 1, consideramos a la vivienda como el referente fundamental de las relaciones espaciales (Fresneda, 1998); por lo tanto, la vivienda *“constitue dès lors un nœud de relations sociales, au-delà des liens unissant au quotidien ceux qui cohabitent régulièrement sous le même toit”*⁷ (Grafmeyer, 1998:347).

El concepto de redes de relaciones sociales es fundamental para la comprensión de los comportamientos residenciales de los hogares, las redes son útiles para favorecer el intercambio de bienes y servicios, y de información, gracias a las relaciones existentes entre agentes que no tienen necesariamente un proyecto común (Baron, 1999). Se puede considerar una relación social como una relación de solidaridad y apoyo mutuo.

Los lazos que unen a los miembros de una red social permiten que se construya una solidaridad activa entre ellos. Al interior de ciertas comunidades (barriales, por ejemplo) se puede constatar un soporte de los vínculos sociales fundados sobre bases de reciprocidad, en los que se desarrollan intercambios con predominio de una afinidad social. En el medio urbano “las redes asociadas a la solidaridad, la dependencia y el intercambio” (Hoyos, 1996:17) tienen gran importancia. En nuestro caso, estas redes pueden construirse entre miembros de una familia, amigos, vecinos, personas migrantes provenientes de una misma región, etc.

Como es afirmado por Baron, *“on peut en effet émettre l’hypothèse que la proximité géographique est une condition nécessaire, même si elle ne constitue pas une condition suffisante, à l’élaboration de ces réseaux ; elle doit s’accompagner d’une autre forme de proximité qui repose sur le partage de valeurs communes”*⁸ (Baron, 1999 :231). Es por ello que, según los productores de vivienda, las familias tienden a buscar

⁷ “Constituye en consecuencia un núcleo de relaciones sociales, más allá de los lazos que unen cotidianamente a aquellos que cohabitan regularmente bajo el mismo techo” (traducción propia).

⁸ “Se puede, en efecto, emitir como hipótesis que la proximidad geográfica es una condición necesaria, aún cuando ella no constituye una condición suficiente, para la elaboración de estas redes; ella debe acompañarse de otra forma de proximidad que reposa en el intercambio de valores comunes” (traducción propia).

su vivienda en los sectores localizados espacialmente próximos a donde siempre han vivido, o donde sus padres o familiares se encuentran.

Aunque de manera general los procesos de urbanización tienden a reducir los efectos de las redes sociales, ellas permanecen fuertemente presentes (Grafmeyer, 1998:352). En Bogotá, trabajos precedentes (Hoyos, 1996) han mostrado que tanto las clases populares, como las clases medias y altas utilizan las redes sociales en ausencia de un sistema de asistencia pública eficaz y económico que contribuya a reducir las necesidades de las familias (por ejemplo guarderías públicas o escuelas cerca del lugar domicilio); las representaciones de los productores de vivienda al respecto parecen estar conformes con esta realidad. Para ellos, frente a la imposibilidad de pagar este tipo de servicios privados o cuando la residencia se encuentra lejos de estas infraestructuras, los hogares suelen recurrir a las redes sociales para suplir dichas falencias: la familia, los amigos o los vecinos pueden ayudarles a cuidar a sus hijos mientras ellos trabajan, es por esto que deciden la localización de la vivienda con respecto a la localización de la vivienda de sus allegados.

“La localización geográfica, es decir, yo pensaría que para las personas es más importante estar cerca de la familia, usualmente tienen que dejar a sus niños, entonces les queda más fácil que dejen sus niños con la hermana, la tía, la mamá, entonces creería que la gente evalúa eso; en algunos casos también el tema del trabajo, el trabajo es un componente importante, pero yo diría que a destacar correspondería el de localización de la familia” (E30. Antonio Guevara, Ingeniero civil, director de proyectos en una empresa privada).

“Cerca a donde vive su mamá, porque la pareja trabaja, entonces le pueden recibir a los niños, o mucho, mucha parte familiar incide mucho, que aquí vive mi mamá entonces me puede cuidar los hijos, o sectores donde han vivido” (E34. Marcela Andrade, gerente general en el sector privado, con 17 años de experiencia).

En el discurso de los productores formales, también encontramos referencias a la preferencia por la proximidad (cambiar de vivienda pero permanecer en la misma zona en la que se vive). De hecho, en algunos discursos, las redes sociales están estrechamente ligadas a los efectos de proximidad al sitio de residencia precedente, en la movilidad residencial de las familias:

“En últimas, en sí es que la gente se guía mucho por el sitio, normalmente las familias no quieren trasladarse de su sitio, de su entorno natural, digámoslo así, entonces donde han vivido, donde están sus papás, o donde trabaja, entonces siempre buscan proyectos en esa zona, yo creo que eso es lo que sería el primer factor” (E25. Nicolás Torres, ingeniero civil, gerente de vivienda y construcciones en una CCF).

Según los productores entrevistados, las familias generalmente permanecen en las mismas zonas en las cuales ya han vivido, para mantener los lazos familiares o de amistad. La gente se guía por el sitio, normalmente las familias no quieren trasladarse de su zona, de su entorno habitual. Este discurso lleva a pensar la localización residencial de las familias bogotanas dentro de una lógica de preferencia de proximidad a la antigua vivienda, la cual, según Simons ha sido una constante universal (Simons, 1968, citado por Delaunay & Dureau (2003:97)).

El último discurso también lleva a preguntarnos sobre lo que para este productor de vivienda es un “entorno natural”. El peso de los factores culturales y sociales asignados a los espacios en Bogotá tienen una gran influencia en la configuración espacial de la ciudad. No podemos olvidar los efectos en el mercado de vivienda de los “*marquages sociaux dans l'espace urbain*”⁹ (Dureau, Beauchemin, et al., 2006). Como ya hemos dicho, la localización de la vivienda es un elemento utilizado dentro de las estrategias residenciales para afirmar un estatus social, también es utilizada o para marcar las aspiraciones de ascensión social de una familia, “*la localisation est considérée*

⁹ “Marcas sociales en el espacio urbano” (traducción propia).

comme le signe d'une position dans la société, et à ce titre peut jouer le rôle d'une vitrine sociale"¹⁰ (Bonvalet & Dureau, 2000 :146). Más aun en una ciudad como Bogotá en donde parece existir una fusión entre lo social y lo espacial dentro de los imaginarios de sus habitantes, gracias al sistema de estratificación socioespacial que predetermina una jerarquía en los espacios que termina siendo traducida en una jerarquía social.

Aun que en los discursos de los productores de vivienda, su producción depende de la forma de los deseos de las familias, y por consiguiente ellos no pueden hacer mucho para romper con la segregación porque se encuentran "obligados" a construir. La localización es el elemento clave de la segregación residencial y sin embargo dentro de los discursos de los productores de vivienda sobre las estrategias residenciales de los habitantes este no fue evocado como un el mecanismo utilizado para obtener un estatus, o para separarse y diferenciarse de los otros grupos sociales.

Dentro de las categorías de discurso no surgieron más elementos relacionados con el estatus social que una localización determinada puede asignar a los miembros de un hogar, elemento que como vimos en el capítulo 3 es de considerable importancia en Bogotá. En efecto, las redes sociales generan un efecto de inercia en la localización de las familias, es decir, un grupo familiar atrae a sus próximos a través de las redes sociales, pero creemos que este no es un elemento suficiente para que los productores de vivienda no puedan romper con los patrones existentes de segregación, más aun sabiendo que los hogares son capaces de adaptar sus estrategias y decisiones.

Otro elemento emergente de las entrevistas como determinante de las estrategias residenciales de los hogares bogotanos según las representaciones de los productores de vivienda, es el precio de la vivienda, aquí entrarían a jugar las restricciones económicas que enfrentan los hogares según sus ingresos.

3.2. Las estrategias residenciales y el precio de la vivienda

Otra categoría de discurso referente a las estrategias residenciales se encuentra relacionada con los ingresos de la familia. En este caso, el tema fue tratado por los entrevistados específicamente a través del precio que el hogar puede, o está dispuesto a pagar por la vivienda y por los servicios posteriores que se derivan de ella. Pero el precio depende de muchos factores, y entre ellos la localización es relevante. Para una localización determinada, la vivienda tiene un precio determinado, en consecuencia, las familias buscarán en los sectores en los que el precio de la vivienda se ajuste a su presupuesto.

En el contexto bogotano, no es solo el precio de la vivienda el que se tiene en cuenta, también el estrato socioeconómico en el que ella se encuentre es importante; de este dependerán los costos de los servicios que se pagarán durante el periodo de ocupación de la vivienda. De hecho, en Bogotá, el precio de una vivienda no se puede desligar del estrato socioeconómico en el que se encuentre, pues como explicamos en el capítulo 5, la pertenencia a un estrato socio-económico está estrechamente ligada con las características de la vivienda y de su entorno. Las viviendas de un sector en estrato socioeconómico alto (5 ó 6) tendrán un valor elevado, pues son susceptibles de ser compradas por hogares de altos ingresos.

"Primero la ubicación, pienso en un sector donde quiero y luego miro qué proyectos hay allá, cuál me alcanza con los niveles de dinero que yo tengo" (E6. Andrés Calle, director comercial en una fundación que construye VIS).

¹⁰ "La localización es considerada como el signo de una posición en la sociedad y bajo este título puede jugar el rol de una vitrina social" (traducción propia).

“El estrato donde esté ubicado el inmueble, eso es importante, porque de eso depende de los costos de los servicios” (E12. Alicia Buendía, gerente de una empresa privada que produce vivienda de lujo).

Ahora, en relación con los ingresos de la familia, para los productores formales de vivienda, la localización también determina un estatus socioeconómico. Los deseos de un hogar en materia de vivienda, tienen que ver con sus comportamientos y aspiraciones residenciales, estas últimas están ligadas a sus aspiraciones de ascensión social y económica, como lo explicamos en la sección anterior.

El cambio de posición social puede motivar a un hogar a cambiar de vivienda, de forma tal que su situación residencial corresponda a su posición social (Lévy, 1998b). En este caso, también podemos afirmar que la localización de la vivienda (así como el tipo de vivienda y/o el estatus de ocupación) está en alguna medida ligada a los fenómenos de movilidad social, entendida esta como *“la circulation des individus dans un espace purement métaphorique, celui des positions, statuts, catégories ou groupes sociaux distingués par les analyses sociologiques”*¹¹ (Grafmeyer, 1994:70). Se puede entender, entonces, que la instalación de un hogar en un barrio más valorizado social y económicamente pueda acompañar el acceso del hogar a una posición social más favorable. Aquí entran a jugar factores como la posibilidad de tener mejor acceso a servicios y equipamientos o tener un “efecto vecindario” (capítulo 3) con miras a una ascensión social de la familia o de los hijos. Como lo señala Lévy, *“la mobilité résidentielle s’inscrit également dans des ajustements socio-économiques, et les ménages cherchent à faire correspondre leur situation résidentielle à leur position sociale”*¹² (Lévy, 1998b:336).

La localización de la vivienda puede significar la adquisición de un estatus social para los miembros de un hogar, de nuevo el rol de la estratificación socioeconómica en Bogotá es determinante y esto parece estar bien integrado dentro de las representaciones de los productores formales de vivienda. Una familia de ingresos altos que busque un estatus a través de la localización de su vivienda, se ubicará prioritariamente en los sectores que pertenecen a los estratos 5 y 6. Esta decisión les garantiza, por un lado la existencia de una gama de viviendas de lujo (el parque inmobiliario de los estratos 5 y 6 es por definición metodológica de mayor calidad que el de los otros estratos) y por el otro la presencia de un vecindario relativamente homogéneo, con un nivel de ingresos equivalente al propio. La probabilidad de que una familia de escasos recursos busque una vivienda en un sector de estrato socioeconómico alto (5 ó 6) es muy baja, puesto que sus ingresos deben ser suficientes para pagar no solo el precio de una vivienda onerosa (a precios del suelo relativamente superiores a los de sectores en estratos socioeconómico más bajo), sino todos los servicios y los impuestos que son más elevados para las viviendas de estratos 5 y 6 (Recuadro 5.2).

Los productores de vivienda en Bogotá, son conscientes de esta situación, como ya lo vimos en el capítulo 5, y en consecuencia, sus estrategias de construcción se desarrollan en función de los estratos socioeconómicos impuestos por el DAPD y según el tipo de vivienda que pretendan construir. De esta manera determinan también el tipo de familias a las que venderán. Esta categoría de discurso es representativo de los entrevistados que producen vivienda de lujo para hogares de ingresos altos:

“Yo diría que ese tipo de familia lo primero que está buscando es estatus, ¿cierto? y ese estatus, eh... y tiene una plata para pagárselo, entonces por eso busca marca, busca empresas como estas que están bien posicionadas en el mercado en cuanto a vivienda de estratos altos, que pueden

¹¹ “La circulación de individuos en un espacio puramente metafórico, el de las posiciones, estatus, categorías o grupos sociales distinguidos por los análisis sociológicos” (traducción propia).

¹² “La movilidad residencial se inscribe igualmente en las adaptaciones socioeconómicas, y los hogares buscan hacer corresponder su situación residencial a su posición social” (traducción propia).

ofrecerles un buen sitio para vivienda de estratos altos, eso es lo primero que buscan” (E33. Santiago Eslava, directivo del sector privado vinculado a una constructora dedicada al mercado de la vivienda de lujo).

“Pero voy a hablar de los de ahí de los apartamentos, ahí la gente mira el sector, el entorno, los vecinos, que no se le vaya a desvalorizar, que pueda comprar en un sitio mejor después” (E35. Paulina Zuluaga, arquitecta, trabajadora independiente).

“Además por sector la gente como que sabe más o menos qué tipo de personajes son los que va a tener como vecinos, tu sabes que si vives en un conjunto muy grande y en cierto sector pues estás expuesto a que tus hijos se están rodeando con todo tipo de gente, o buscas el sector más exclusivo, entonces... todo depende pues de esa parte” (E38. Esteban Buitrago, asociado-gerente de un consorcio de construcción).

Por otro lado, y aún ligados al precio, y la localización, se evoca la **vivienda como inversión**, es lo que permite el enriquecimiento del patrimonio familiar. En este caso, las características físicas de la vivienda y del entorno juegan también dentro de la valorización de la vivienda. Entonces, el principal deseo de una familia es una *buen*a localización (en términos de valorización de la tierra), encontrar una vivienda en un lugar de la ciudad que, a su juicio, tenga un alto potencial de valorización en el futuro (las características del entorno), de forma tal que se garantice la realización de una buena inversión. Si en el futuro la vivienda se vende, es importante que esta reporte un beneficio para poder acceder a una vivienda mejor.

“La familia busca mucho en la vivienda pues lógicamente en muchos de los casos es el 100% de su patrimonio, ¿no? Entonces tener mucha seguridad de que su inversión va estar bien atendida, es decir, en una vivienda que le de garantías; buscar, entonces un buen lugar, el mejor lugar al que pueda acceder” (E32. Hernán Quesada, arquitecto, propietario de una empresa privada).

Ahora bien, más allá de las características ligadas a la localización, se desprende otra tendencia de discurso, aquel que está relacionado con el precio de la vivienda y de la capacidad económica de un hogar para adquirir dicho bien. Para una familia, cualquiera que sea su nivel de ingresos, el precio de la vivienda juega un rol muy importante. Si se trata de una familia de escasos ingresos, el precio puede convertirse en el principal factor restrictivo, la búsqueda de la vivienda se limita a la gama de ofertas que se encuentren dentro del rango máximo del precio que pueden pagar. Mientras que para las familias de ingresos altos, el valor de la vivienda se puede convertir en un mecanismo que les garantice la exclusividad, o la obtención de un buen producto (entendido como un conjunto de características deseadas).

Dentro de las estrategias residenciales de los hogares, la oferta de vivienda ejerce una restricción asociada a los precios y al tipo de vivienda ofrecido según una localización determinada; sin embargo, los hogares están en capacidad de superar en parte tales restricciones (Le Goasoz, 1993), bien sea con la ayuda de recursos económicos suficientes o porque disponen de redes sociales en las cuales apoyarse; en este aspecto, las representaciones de los productores coinciden con lo que se ha demostrado en la teoría de las estrategias residenciales.

Sin embargo, dentro de la relación precio/localización, los productores de vivienda no evocan los cambios en las estrategias residenciales de los hogares, que han sido un hecho en la ciudad como los conjuntos residenciales para clases medias construidos en sectores populares de Soacha. Gracias a la modalidad de construcción de conjuntos cerrados, los hogares adaptaron sus decisiones residenciales y optaron por una localización tradicionalmente relacionada con las clases populares (aunque con la garantía de seguridad que brinda el conjunto cerrado), pero que les permitía un rango de precios adaptado a sus ingresos. Se ve de nuevo el desfase ente las prácticas de los habitantes, susceptibles de cambios radicales, y las percepciones, estereotipadas, que la mayoría de los productores de vivienda tiene al respecto.

3.3. De las características físicas de la vivienda a las características físicas y sociales del entorno

Esta categoría de discurso está relacionado con las **características de la vivienda y de su entorno**. Estos son factores que de una u otra manera se encuentran bajo el control del productor. Es decir, las aspiraciones de los hogares compradores pueden ser satisfechas en gran medida por las acciones realizadas por el productor dentro del proyecto de vivienda.

Las **características de la vivienda**, son evocadas por los productores de vivienda con más frecuencia que el precio de la vivienda dentro de los criterios que, según ellos, los hogares tienen en cuenta al buscar una vivienda; sin embargo, en orden de prioridad en ningún caso fueron citadas en primer lugar. Esto hace pensar que los productores de vivienda si creen que las características de la vivienda (tamaño, número de alcobas, materiales, acabados) son importantes para los consumidores, pero en menor medida que la localización y el precio. En efecto, algunas características, principalmente los acabados de la vivienda son elementos que pueden cambiarse con el tiempo. Es por ello que adquieren menor importancia dentro de la escala de atributos que intervienen en la elección de una vivienda.

Para los productores dentro de las *características físicas del interior de la vivienda* el número de piezas y su tamaño es el factor que tiene mayor importancia. De la existencia de los espacios básicos (cocina, baño, sala-comedor y alcobas) al interior de la vivienda depende el confort de la familia, a medida que los ingresos de esta aumentan, el número y el tamaño de dichos espacios aumenta; los productores se representan este requerimiento más como una necesidad que como un deseo de las familias.

Veamos los discursos de los productores de vivienda para familias de escasos recursos:

“Miramos pues que las familias que tienen entre dos y tres hijos estén en viviendas con tres alcobas como solución final, cocina completa, zona de ropa, y hasta dos baños que pueden desarrollarse en la vivienda (...) Pero para ajustarlo a la capacidad de pago de las familias, nosotros entregamos una unidad básica para ser desarrollada por la familia, con 40 metros cuadrados construidos que comprende lo que te describí” (E1. Consuelo Espita. Directora ejecutiva de una asociación de VIS).

“Una casa con cuatro alcobas, un baño, sala-comedor, cocina, y que ellos puedan hacer el otro baño. Les gusta mucho tener un patio privado” (E6. Andrés Calle, director comercial en una fundación que construye VIS).

“Un tamaño de alcoba razonable, una zona social buena, y una cocina decente, grandecita más bien porque la vida se desarrolla a través de la cocina, muy cerca a ella, como una especie de cocina comedor” (E24. Jairo Buitrago, arquitecto, gerente y propietario de una empresa privada de construcción de VIS).

Cuando se trata de productores de vivienda de interés social, la posibilidad de que el comprador pueda en un futuro ampliar la vivienda se concibe como una necesidad, pues por lo general se ofrece un mínimo de espacios.

A medida que aumenta el nivel de ingresos de los compradores, el discurso varía en el tipo de características que se solicitan en la vivienda:

“Que el apartamento tuviera las condiciones de buena habitación principal, que es la posibilidad más que eso de tener como espacios independientes, entonces la habitación principal muy cómoda, que tenga como su estar de alcobas, que sea donde que sea como la zona de televisión y donde se pueda reunir la familia, que tenga parte de una zona de estudio donde... o sea, si hay varios

integrantes de la familia que haya como que están en su ambiente, que el que está en el estudio está allá guardado tranquilo, sin que el que está viendo televisión lo sobe, sin que... y el otro que está en el cuarto está descansando tranquilo, entonces como tener esa posibilidad de tener unos espacios muy definidos dentro” (E38. Esteban Buitrago, asociado-gerente de un consorcio de construcción).

“Digamos, el estrato 6 tiene necesidades muy claras en el interior de su vivienda, no usa mucho las zonas comunes. Mientras que, es decir, inclusive por las mismas características de la misma vivienda que se le entrega, una vivienda bastante completa que tiene acceso a muchas otras cosas distintas a la vivienda, tiene acceso al club, tiene acceso a muchas otras cosas, a su lugar de recreo propio, no necesita mucho de los espacios públicos en su vivienda, aunque lógicamente que los debe tener y debe estar bien dotados” (E32. Hernán Quesada, arquitecto, propietario de una empresa privada, que produce vivienda por encima de estrato 3).

Después encontramos, que hay otro discurso que se enfoca en las características de la vivienda, pero en este caso se da prioridad al tamaño de los espacios. Este aspecto es evocado más como un deseo que como una necesidad, los espacios grandes son apreciados y se catalogan como un aspecto positivo adicional. El diseño, los detalles y las terminaciones de la vivienda también se tienen en cuenta dentro de lo que puede desear una familia, pero no se plantean como el aspecto más necesario.

En estas características de la vivienda se encuentra en orden de prioridad. Por un lado, el tamaño de los espacios, que sean suficientes para la familia de forma tal que se sientan conformes. Por otro lado, junto con el tamaño está el diseño, la distribución de los espacios, que sean funcionales; por consiguiente, la comodidad de la familia depende de la calidad en los espacios y del buen diseño.

Dentro de esta categoría de discurso, las *características externas a la vivienda y el entorno* en el que se encuentra es otro factor preponderante para suplir las necesidades de un hogar, y esto sin importar su nivel de ingresos. En la actualidad contar con una vivienda dentro de un entorno bien dotado en equipamientos e infraestructura constituye un aspecto importante para acceder a una vivienda, según los productores formales de vivienda. Este “entorno” comprende dos aspectos principales: los servicios que son ofrecidos por los constructores dentro de la urbanización residencial (salón comunal, espacios de recreación, etc.), y las infraestructuras públicas (vías, parques, andenes, etc.) y privadas (comercios) que rodean el barrio. Se busca, más allá de la vivienda como un bien, un entorno próximo con determinadas cualidades.

En cuanto a los servicios ofrecidos por el urbanizador, en esta categoría de discurso de los productores de vivienda, se percibe que es su función ofrecer el máximo de servicios comunales posibles. Desde luego, entre más alto es el precio de la vivienda, es mayor el número de equipamientos ofrecidos por el propio constructor, pero esta función se presenta como respuesta a la demanda de los compradores, como son ellos los que piden que este tipo de servicios existan, el productor busca ofrecerlos para satisfacer la demanda. En el contexto bogotano, la producción de vivienda nueva se realiza principalmente bajo la modalidad de multifamiliar o en *conjuntos cerrados*, de esta forma, las características del proyecto que ofrezca el productor toman peso. Las zonas de uso común parecen adquirir importancia para tomar la decisión de adquisición de una vivienda. Este aspecto fue evocado como importante en la actualidad tanto para las familias de altos ingresos como para las que compran VIS.

“Lo que le ofrezca el proyecto mismo. Yo pienso que hace unos años, cuando no había todo este auge de vivienda de interés social, la gente compraba lo poco que había, hoy en día como hay muchísima más oferta la gente ya toma la alternativa de ir y mirar y comparar las cosas que se le están ofreciendo, entonces ya entra también un poquito el producto mismo que se esté manejando y se le esté ofreciendo a estas familias” (E25. Nicolás Torres, ingeniero civil, gerente de vivienda y construcciones en una CCF).

“Yo creería que también ya se está viendo la necesidad de que los proyectos tengan obras de infraestructura, o mejor... que existan zonas como parques, que haya... si algo así como la ciudadela El Recreo de Metrovivienda, es decir que cuenten con una dotación completa a nivel de servicios, pero no solo los servicios públicos, sino los servicios igualmente de guardería de supermercados, a ese nivel” (E30. Antonio Guevara, Ingeniero civil, director de proyectos en una empresa privada).

“Demandan las zonas comunes, demandan lo que es digamos valor agregado que se les lleva a los proyectos, que si tiene gimnasio, que... todo ese tipo de cosas” (E22. Miguel López, responsable de una empresa de construcción privada).

“Necesidades de comercio, comercio local, comercio del día a día, comercio pesado, o sea, ropa, mercado, todo ese tipo, lo suplimos en nuestras urbanizaciones; en términos de parques pues también estamos cumpliendo y muy bien, la gente en nuestras... sobre todo en los proyectos que hemos desarrollado desde el 98 hasta el presente la gente está muy, muy contenta con parques, vías, parqueaderos, y con lo que ofrecemos en las viviendas si nos las compran es que estamos llenando sus satisfacciones, esa es para mi la conclusión. Donde yo creo que sí hace una falta muy grande es lo que te decía yo de equipamientos, porque lo lógico sería, por ejemplo, que las familias que nos compran puedan dejar a sus niños en la guardería del barrio, que el colegio sea del barrio, ¿sí? que el centro cultural sea del barrio, que los niños puedan practicar sus deportes en el centro deportivo del barrio, pero pues eso la legislación no nos lo permite a nosotros desarrollar, pero tampoco el Distrito lo aporta” (E17. Camilo Beltrán, arquitecto, director del departamento de planeación y diseño de una empresa privada de gran tamaño).

De este último discurso se desprende la diferenciación entre el papel de los productores privados y el papel del Distrito en la oferta de los servicios urbanos, y la diferenciación entre el tipo de servicios que cada uno debe ofrecer. En palabras de los mismos productores formales, actualmente se da mayor importancia a la parte urbanística de un proyecto de vivienda, razones que a su juicio carecían de importancia anteriormente. Este aspecto ha ido adquiriendo importancia en los últimos años. Las familias anteriormente privilegiaban en sus decisiones de elección de vivienda las características del interior la vivienda misma, y poco consideraban las cualidades del entorno urbanístico. Existía la idea de que la construcción del entorno correspondía al sector público y no al urbanizador privado, y que esto era algo que se adquiriría poco a poco con el desarrollo de la ciudad. Este discurso lo encontramos indistintamente en las respuestas de los productores que se refieren a 30 años atrás, como a los que hablan de su experiencia desde hace 10 años.

Es importante anotar que algunos productores sitúan este cambio, a partir de la década de los 90, en el período de la transformación que vivió la ciudad con las administraciones Mockus – Peñalosa – Mockus (capítulo 3), en las que se dio énfasis a la conciencia de los ciudadanos sobre su participación activa en el destino de su ciudad, y en la influencia del urbanismo planificado en la calidad de vida de la población (Recuadro 6.2).

El discurso sólo habla del entorno que implica características físicas y urbanísticas proporcionadas o por la administración distrital o por los productores de vivienda, en esto los discursos son muy claros, no se hace en ningún caso referencia al entorno social o a la composición socio-demográfica de la población vecina.

“Yo diría que a partir de la administración de... o sea de las administraciones Antanas Mockus, Peñalosa, Mockus, lograron que la gente entendiera un modelo urbano, un concepto de modelo urbano, en donde primaran las ciclo-vías, los parques, el espacio público, y el entorno urbano, yo creo que eso... nuestra experiencia de la gente que va a nuestros proyectos, ahora está super, super educada en eso, antes te compraban una casa, bueno yo no estaba acá, pero antes era solo precio y casa, no importaba qué había por fuera, o sea al otro lado había un garaje, un taller, y no les importaba, ahora quieren es su sector residencial, que los parques sean bonitos, que no los molesten, que no les metan las busetas por la mitad del barrio, o sea que como que hay un

resurgimiento y una apreciación por lo local y defenderlo” (E17. Camilo Beltrán, arquitecto, director del departamento de planeación y diseño de una empresa privada de gran tamaño).

“Si, eso yo creo que hace diez años como no había un volumen general de vivienda, la gente no tenía muchas opciones por hacer, no se preocupaba mucho por el entorno, por ejemplo, por el urbanismo, si era conjunto cerrado, si era abierto. Hoy en día no, la gente va y mira, y el mercado les ofrece muchísimas opciones diferentes, de hecho es común ya encontrar en un mismo proyecto, estilo Metrovivienda, estilo Primavera, cuando usted encuentra en un mismo sector 6, 7 constructoras diferentes, con 6 ó 7 proyectos diferentes eso ya es darle a la persona una opción en escogencia, entonces yo creo que si es definitivamente un factor importante” (E25. Nicolás Torres, ingeniero civil, gerente de vivienda y construcciones en una CCF).

De las condiciones del entorno, se desprende otro tipo de discurso, que está relacionado con la calidad de vida que le ofrece una vivienda al hogar. La calidad se evoca principalmente gracias al entorno que se ofrezca con la vivienda. Principalmente se evoca la seguridad y la tranquilidad, es allí donde entran a ocupar un lugar importante los *conjuntos cerrados*, los cuales en las representaciones de los productores están directamente relacionados con las necesidades en materia de seguridad y tranquilidad de los compradores.

Recuadro 6.2 - La valorización de la planeación. La conjunción de tres administraciones distritales en el cambio de la imagen del desarrollo urbano de Bogotá

En los discursos recopilados a través de las entrevistas, encontramos una evolución en la imagen del desarrollo de la ciudad, la cual pasa de desarrollo caótico principalmente a principios del período de estudio a un desarrollo planificado a finales. El desarrollo urbano es considerado como en proceso de evolución, la cual ha dependido en gran medida de los avances conceptuales en la consideración del espacio público como elemento esencial en la planificación de la ciudad y en la convivencia de sus habitantes. Hablamos de evolución, porque este elemento fue evocado por los productores de vivienda al referirse a las transformaciones (que consideraron más importantes) que ha vivido la ciudad:

«Bogotá de por sí es una ciudad... ha sido por mucho tiempo una ciudad caótica, una ciudad que está absolutamente sujeta al desarrollo espontáneo y a la tendencia del mercado desde que el Instituto de Crédito dejó de actuar, que eso fue a finales de los setenta diría yo, o sea que en los ochenta, hace veinticinco años que la ciudad se desarrolla con criterios de mercado. (...) Por otra parte el urbanizador privado de estrato medio y alto, por mucho tiempo también, no tenía ningún criterio de ciudad, ninguno, o sea todo era construcción de puertas hacia adentro, nada le importaba de puertas hacia fuera, del andén para afuera era un problema que se dejaba al otro, a la ciudad, es un problema público, por lo tanto a nadie le interesaba, ni siquiera al sector público. Entonces la característica de Bogotá era andenes irregulares, accesos vehiculares sin dejar, sin considerar el acceso al peatón, se daba un desarrollo sin escala humana, con falta de zonas públicas, lo mismo en parques, y si había zonas libres, era sin ningún tipo de tratamiento o mantenimiento. (...). En los últimos trece ó catorce años Bogotá se ha ido transformando tanto en la apreciación del espacio público, en darle importancia al espacio público, la recuperación del espacio público» (E1. Consuelo Espita. Directora ejecutiva de una asociación de VIS, con 22 años de experiencia).

Este discurso proviene de una constructora que lleva más de 20 años trabajando en el mercado de la vivienda y ha visto las evoluciones de la ciudad desde un punto de vista urbano. Tiene experiencia tanto en el sector público como en el privado y asociativo, inicialmente trabajó en el ICT y actualmente trabaja en una asociación dedicada a la producción de vivienda de interés social, y se ha consagrado especialmente a los proyectos de asistencia técnica a la autoconstrucción para madres cabeza de familia. Los entrevistados consideran que la ciudad ha mejorado urbanísticamente, del discurso se sobreentiende que su desarrollo está encaminado a seguir un proceso más coherente, menos desordenado que el que apreciamos en las décadas anteriores.

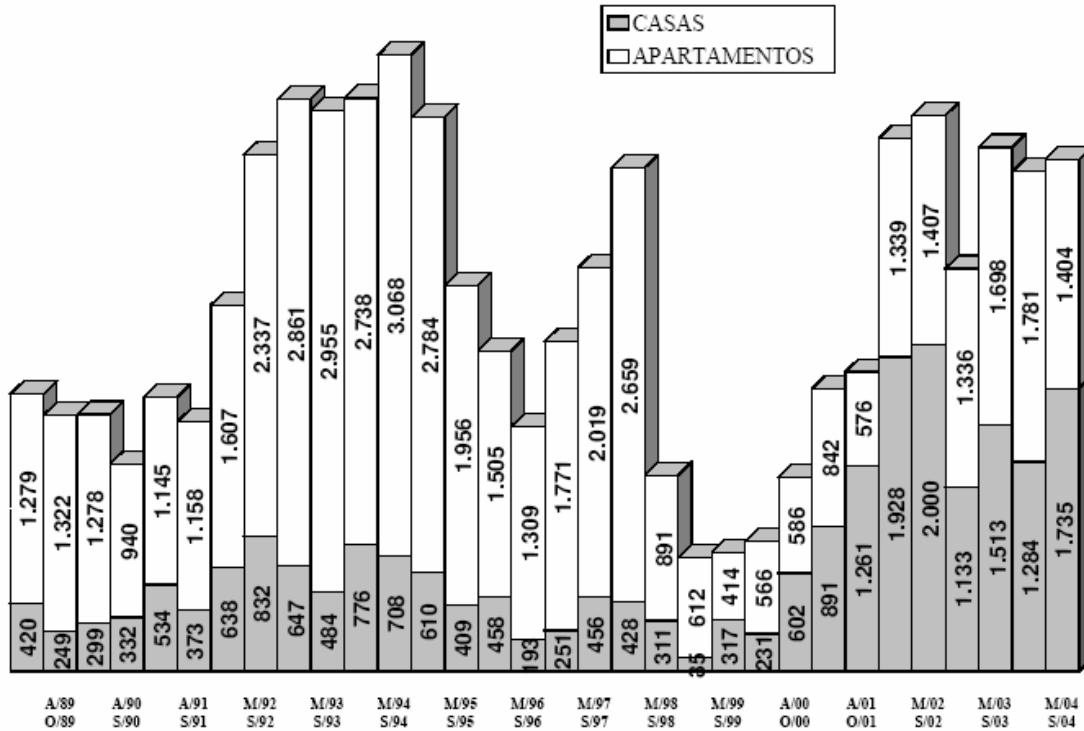
En este último caso vemos que se evoca la gestión de los tres alcaldías distritales que administraron la ciudad entre 1995 y 2003; sin duda esta imagen de la ciudad ha sido fuertemente influenciada por la labor de dichas administraciones. En la primera administración del alcalde Mockus (1995-1997), las directrices se encaminaron hacia la toma de conciencia de los habitantes sobre el sentido de pertenencia de la ciudad, así mismo, se socializó el término “cultura ciudadana”, con el que se sensibilizó a la sociedad sobre la convivencia, el respeto al patrimonio común y el reconocimiento de los derechos y deberes de los ciudadanos (Alcaldía Mayor de Bogotá, 1995).

En los discursos oficiales y de diagnóstico desde finales de la década de 1980, se empieza a ver un cambio en el discurso influenciado por la coyuntura del momento inscrita en un proceso de descentralización y apertura. Se empieza a dar mayor importancia a la participación activa de los ciudadanos en el desarrollo de la ciudad. Hacia mediados de la década de 1990 se observa la influencia del discurso de Mockus. El discurso se afianza en el mismo sentido: el “desarrollo ordenado” es relacionado con el “desarrollo participativo”; así mismo, los problemas de la ciudad son asociados a la “ausencia de una cultura propia” y a que sus ciudadanos no se “identifican con la ciudad capital”. Una vez que la ciudad había avanzado en este aspecto ideológico, llega la administración de Peñalosa (1998-2000) quien, apoyado en las nuevas concepciones sobre la importancia de bienestar colectivo sobre el bienestar individual, enfatizó en los trabajos de infraestructura pública, con la ampliación de andenes para el peatón, la instalación de bolardos para la recuperación del espacio público, la construcción de ciclo-rutas, alamedas, bibliotecas, y la inauguración del Transmilenio. Esta conjunción de administraciones, hizo cambiar la imagen que sus habitantes tenían de Bogotá.

De los discursos de los entrevistados vemos la imagen emergente de una planeación más ordenada y una mayor calidad de vida. Se evoca la importancia de la consideración de lo “público” en la vida de los habitantes de la ciudad. Se habla de un desarrollo “más humano”, en el que el ciudadano ocupa un lugar primordial.

La preferencia por el tipo de vivienda, casa o apartamento, no emerge dentro de esta categoría de discurso, pero mirando con más detalle las respuestas de los productores, se puede observar que los productores que hablan del tema son productores de vivienda de interés social y todos afirman que las familias prefieren las casas porque les permite tener un patio y porque pueden ser ampliadas a su gusto. Sin embargo, dos constructores manifestaron construir apartamentos por que es la alternativa que les permite genera más oferta.

Figura 6.1 - Tipo de vivienda iniciadas, abril 1989 a septiembre 2004 (promedio mensual de unidades)



Extraído de: Camacol Cundinamarca, 2005:15.

Según los datos de Camacol Cundinamarca (2005:13), entre marzo y septiembre de 2004 del total de viviendas que se iniciaron en construcción, un 56% correspondieron a casas y un 46% apartamentos; pero estas proporciones son variables de un año a otro. Pero la relación de la producción de apartamento y casas varía de un año a otro entre 1989 y 2004 (Figura 6.1), de hecho, si entre 1989 y 1999 la mayoría de las vivienda iniciadas eran apartamentos, durante los cuatro primeros años de la década de 2000 esta tendencia se reinvertió. En la actualidad, los indicio dan a pensar que la producción de apartamentos ha adquirido de nuevo la prioridad; según un artículo del periódico el Tiempo, la nueva dinámica del sector es la construcción tipo apartamento; en el año 2007 en Bogotá la tendencia es va hacia la construcción de apartamentos por la creciente escasez de terrenos: “de los 4 millones 774 mil metros cuadrados que avalaron los curadores urbanos en el 2007 para la construcción de vivienda, 3 millones 606 mil (75,5 por ciento) se aprobaron para edificios” (El Tiempo.com, 2008). Los resultados del censo general de 2005 arrojaron que un 39% de viviendas en Bogotá son casas, y un 51% son apartamentos (DANE, 2005a).

El **apartamento** no es evocado dentro de las características internas de la vivienda, sino dentro de las características externas, debido a que solo es evocado dentro de la búsqueda de la “seguridad”; según los productores de vivienda las familias lo prefieren a la casa porque es más difícil que se entren lo ladrones, la preferencia por los conjuntos cerrados también es evocada para hablar de la seguridad que desean las familias.

Para todos los productores es importante considerar las características socioeconómicas de las familias a las cuales se dirige su oferta, pues ellos se ubican en un nicho del mercado que está dado, entre otros factores, por el nivel de ingresos de sus compradores. Por el contrario son muy pocos los que expresan la importancia del ciclo de vida, las características demográficas de las familias o el tamaño de la familia. También hay quienes consideran que estos dos aspectos están directamente relacionados. Es decir que las características socioeconómicas de una familia se “deducen” de sus características demográficas: por ejemplo, una familia de bajos ingresos tiene muchos hijos, una de ingresos altos tiene uno o dos.

En Bogotá, las características socio-demográficas de los hogares han variado desde la década de 1970: se observan una reducción del número de miembros del hogar, un aumento del número de hogares monoparentales y una mayor participación de la mujer en el mercado laboral, etc (Florez, 2000). Los productores de vivienda no han sido indiferentes a estos cambios: sus estrategias de producción se han ido adaptando a las nuevas necesidades de los hogares.

No obstante, son privilegiadas las reglas económicas y los análisis sobre los comportamientos de mercado. Se han dejado de lado aspectos sobre los cuales las ciencias sociales han demostrado su utilidad en el estudio del comportamiento del mercado de la vivienda. El análisis de las trayectorias residenciales ha aportado una mirada diferente a la vivienda (Bonvalet & Brun, 1998).

Los productores de vivienda dicen no tener en cuenta las trayectorias residenciales de los hogares, dentro de sus análisis de mercado; estas no son reconocidas como un aspecto relevante para su labor como constructores. Sin embargo, si entendemos que el término trayectoria sugiere que una serie dada de posiciones sucesivas no es el simple resultado del azar, sino que se encadena según un orden comprensible (Grafmeyer, 1994b), su conocimiento por parte de los productores les permitiría prever algunos comportamientos futuros del mercado.

A pesar de que los productores de vivienda manifiestan no tener en cuenta las trayectorias residenciales de los hogares, dentro de su discurso se percibe la idea de que tienen un conocimiento *innato* sobre el mercado. Según ellos, saben cuál es el orden que sigue la lógica y los recorridos residenciales de un hogar en una línea general correspondiente al ciclo de vida. Solo dos productores formales reconocieron hacer estudios previos de mercado para responder a las necesidades, los deseos, o la demanda de las familias; ambos pertenecen a empresas dedicadas a las familias de ingresos más bajos, uno trabaja en una CCF el otro en una fundación.

Al contrario de las políticas urbanas y de vivienda, las prácticas residenciales de los habitantes en Bogotá, no son consideradas como una restricción para los productores de vivienda, sino más bien como una guía para sus propias prácticas. No obstante, dentro de sus discursos, con respecto a la segregación, se atribuye una gran parte de responsabilidad (por no decir el total) a los habitantes, quienes con sus condiciones de demanda condicionan las posibilidades de acción de los constructores de vivienda. El rol de los productores de vivienda no se evoca sino como la consecuencia de una acción predeterminada por las restricciones de las políticas y las exigencias de la demanda.

Conclusión

Cada uno de los entrevistados posee una manera individual de describir sus prácticas y representarse las prácticas de los otros agentes en torno a la vivienda, así como de interpretar las políticas y la gestión de la ciudad. La diversidad de ópticas, ilustran significaciones múltiples y ambiguas asociadas a las prácticas que alteran el espacio, así con las diferentes maneras de abordarlo. Es por ello que se observan opiniones encontradas sobre los mismos temas (como en el caso de la densificación, por ejemplo). Pero también se observan opiniones convergentes, que provienen de imágenes sobre la ciudad, sus políticas y sus habitantes compartidas por los diferentes tipos de productores de vivienda. Se aprecian imágenes que manifiestan una ciudad inequitativa en materia de vivienda y distribución socio-espacial de sus ciudadanos (Gonzalez, 2004).

El análisis de discurso pone en evidencia que existe un desfase entre el discurso técnico de diagnóstico y normativo, y el discurso mediatizado, difundido en la prensa. Ambos no van necesariamente en paralelo entre sí, ni con la realidad de la ciudad. Es el caso del crecimiento de la ciudad en los años 1970, en que la ciudad redujo su tasa de crecimiento mientras que los discursos continuaban hablando de un crecimiento alarmante; lo mismo sucede con la densificación de la ciudad que en diferentes períodos los discursos eran contradictorios, argumentando unos la excesiva densidad y otros la falta de la misma.

En otros casos, son las representaciones las que se encuentran en contrasentido con las prácticas de los mismos productores. O para ser más precisos, los discursos de los productores no evocan prácticas de ellos mismos que tienen relación directa con la segregación residencial. Dentro de las representaciones sobre las estrategias residenciales de los hogares, no tienen en cuenta fenómenos vividos en la ciudad y generados por ellos mismos como la capacidad de los hogares a adaptarse a nuevas localizaciones, como lo fue el caso de los conjuntos cerrados para clases medias en sectores populares de Soacha.

Por el contrario, en materia de la vivienda para los hogares más pobres, las representaciones son acordes con la realidad. Los discursos coinciden con la situación en materia de déficit habitacional y con las dificultades enfrentadas por estas familias para acceder a la vivienda; con los altos costos de la tierra y con la insuficiencia de oferta con respecto a la demanda.

Este estudio que barre 34 años de la historia del desarrollo urbano de Bogotá, muestra que en el discurso oficial se niega a aprender de las experiencias del pasado. Es evidente una tendencia a negar lo realizado por las administraciones anteriores y a restar importancia a los aportes positivos que los diferentes estudios han dejado. Cada administración quiere dejar su aporte personal y con miras a cumplir sus objetivos particulares; como consecuencia, son pocos los proyectos de largo plazo que tengan continuidad entre una administración y otra.

Las imágenes sobre las prácticas de los agentes que intervienen en la producción de Bogotá con respecto a la segregación residencial, como lo dijimos en el capítulo 1, no son ni explícitas, ni directas. Sólo se pueden extraer a través de elementos explicativos externos. Una hipótesis de explicación puede ser que la segregación en la ciudad está tan integrada dentro de las prácticas y las imágenes de los agentes que intervienen que ha convertido en algo invisible, como lo evocamos en el capítulo precedente. Adicionalmente, creemos que existe una tendencia a ver solo la escala macro de la segregación, pero al mismo tiempo los discursos tienden a negar la existencia de esa segregación. En el capítulo anterior, vimos que en los discursos de los productores hay una tendencia a demostrar que la imagen de la segregación macro no es una realidad y que en la ciudad existen casos en los que la mezcla residencial de la población es posible; sin embargo, con el

tema del POT y de los planes parciales, vimos que ellos mismos son reacios a realizar planes parciales porque la ley los obliga a destinar un porcentaje de tierra a la vivienda de interés social.

Por otro lado, en este capítulo se confirma la existencia de una valoración diferencial del espacio urbano que se manifiesta en la exclusión residencial de ciertas categorías de la población a los espacios menos valorados. Esto es claro en los discursos de la prensa y de las entrevistas. En el discurso oficial de los documentos de diagnóstico, también se analiza y se expresa esta problemática, pero no se refleja en los documentos jurídicos que son finalmente los que rigen el sistema y los que reglamentan las prácticas de los agentes que intervienen en la ciudad. Así mismo, entendemos que el sistema de vivienda social está mal enfocado y sus constantes fallas a lo largo de su existencia han generado una representación negativa alrededor del mismo, lo que dificulta aun más su efectividad en dirección de quienes más lo necesitan.

Finalmente, resulta sorprendente que, según los discursos de los productores de vivienda extraídos de las entrevistas, ni las trayectorias residenciales de los hogares, ni los estatus de ocupación de la vivienda diferentes al de la propiedad, sean tenidos en cuenta dentro de la planeación de sus proyectos. Sin embargo, dentro de las estrategias económicas de una empresa constructora de vivienda, estas podrían ser muy útiles. Igualmente, solo se evoca la preferencia por el tipo de vivienda (casa o apartamento) en dos situaciones: en el caso de las familias de bajos recursos, que según los productores prefieren las casas para poder ampliarlas posteriormente; y en el caso de las familias en búsqueda de mayor seguridad que escogen vivir en apartamentos.

Conclusión general

La inquietud inicial que dio origen a esta tesis gira en torno a la relación entre la imagen de una ciudad polarizada que opone el norte de ricos con el sur de pobres, y las realidades existentes detrás de tal imagen. Esta interpelación nos condujo a centrar la reflexión en la articulación entre la segregación socioespacial, las representaciones y la producción de la vivienda.

Al término de esta investigación quisiéramos retomar los principales resultados obtenidos, así como las perspectivas de investigación que quedan abiertas. De los resultados surgen tres elementos de conclusión, erigidos todos a partir de la imagen evocada sobre la segregación en Bogotá.

La segregación residencial y las representaciones sobre la segregación: una cuestión de escala espacial

Una primera constatación, de la cual parte nuestra investigación, es que la segregación a escala macro en Bogotá, va más allá de una imagen. En efecto, encontramos que en Bogotá, entre 1973 y 1993 existe una segregación a nivel macro generada por una relativa separación residencial entre los hogares de mayores y menores recursos. Sin embargo, esta macro segregación se acompaña de nuevas recomposiciones y evoluciones de la segregación a la escala micro. Se observan formas específicas que no se limitan a un aumento o a una disminución de la segregación.

El análisis de la repartición espacial de los grupos sociales permitió confirmar las formas ya conocidas de la división social del espacio en Bogotá DC: el norte aloja una mayoría de hogares ricos y el sur se caracteriza por los bajos ingresos de la población que lo habita. Sin embargo esta constatación tiene sus matices. Un análisis a escala de sectores permite ver una concentración de sectores de riqueza (en un cono que parte del centro histórico hacia el norte a lo largo de los cerros nor-orientales) y de pobreza (en un arco que une al centro histórico con el occidente de la ciudad pasando por todos los barrios de la periferia sur); vimos su relativa homogeneidad social, que no obstante, es más fuerte entre los segundos (los sectores de pobreza) que en los primeros (los sectores de riqueza). En efecto, se pueden encontrar hogares de muy bajos ingresos en el norte, lo cual es relativamente improbable en el sentido contrario, los hogares de mayores ingresos tienen una fuerte concentración casi exclusiva hacia el norte. Estas características se afianzan con el tiempo, entre 1973 y 1993.

La expansión espacial de la ciudad entre las dos fechas, se acompañó de una dispersión espacial de todos los grupos de condición social en sentido oriente occidente; sin embargo, esta dispersión es más marcada a medida que se avanza en la escala de la jerarquía social. Los grupos de hogares más pobres se dispersan más lentamente, indicando que en su gran mayoría permanecen concentrados en la parte sur y sur occidente de la ciudad. Mientras que los grupos más ricos tienden a dispersarse más, pero con una dirección orientada hacia el norte.

Los grupos al medio de la jerarquía social se encuentran más repartidos por toda la ciudad, y entre 1973 y 1993 tienen una dispersión en forma radial desde el oriente en todas las direcciones del área metropolitana. En este proceso ha influido el fuerte aumento de la producción de vivienda de interés social y para clase medias al occidente de la ciudad. Al mismo tiempo, esto ha facilitado que en las localidades del Distrito que parten del pericentro hacia el nor-occidente

de la ciudad, haya una leve tendencia a la diversificación de la composición social sin evolución de la intensidad de la segregación a nivel micro hasta 1993.

La separación espacial de estos grupos del extremo de la jerarquía social, implica una desventaja en la movilidad cotidiana y el acceso a la ciudad de los grupos más pobres, quienes deben afrontar tiempos de desplazamiento más altos. Al trabajar en el empleo doméstico, la construcción, la celaduría, etc., para una buena parte de este grupo de la población, las fuentes de trabajo se encuentran en las zonas residenciales de las poblaciones de mayores ingresos: la segregación macro les impone así aumentos en los tiempos de desplazamiento cotidiano. Esto ha sido constatado por Sabatini, Cáceres, *et al.* (2001) que verificaron la correlación existente entre segregación y problemas sociales en diferentes escalas espaciales en Santiago de Chile, y concluyeron que entre mayor es la segregación a basta escala, mayores son los tiempos de desplazamiento cotidiano y mayores son las proporciones de desempleados en las zonas pobres.

Este tipo de divisiones sociales del espacio bogotano aísla a los grupos más pobres y se genera una segmentación laboral y educacional, afectando el capital social individual y colectivo, y el capital ciudadano; además, se corre el riesgo de fomentar la formación de sub-culturas marginales (Kaztman, 2001). Así mismo, se pueden intensificar los marcadores sociales en el espacio urbano (Dureau, Beauchemin, *et al.*, 2006), y facilitar condiciones de “estigma residencial” a poblaciones localizadas en grandes bloques de pobreza. Es el caso de la localidad de Ciudad Bolívar, aislada en la periferia sur: en nuestros análisis de los discursos de los productores de vivienda surgió como aquella que tiene una imagen de pobreza, confirmada por los resultados de los datos censales, que estigmatiza a sus habitantes.

Sin embargo, la segregación de nivel macro no es la más alta en el Distrito de Bogotá. La aproximación evolutiva y comparativa nos sirvió para comprobar que en Bogotá la segregación cambió de escala entre 1973 y 1993 (Dureau, 2000a).

Según los resultados obtenidos, es la segregación a nivel micro espacial que tiende a aumentar durante 1973 y 1993. Todos los indicadores de segregación y de distribución de la población demuestran que ésta evoluciona hacia la concentración a escalas cada vez más finas de los hogares que se encuentran al extremo de la jerarquía social. Situación que aísla en pequeños bolsillos de pobreza a las poblaciones más pobres que se encuentran localizadas a proximidad de los grupos de mayores recursos (Dureau, Beauchemin, *et al.*, 2006), y genera espacios exclusivos de riqueza cuando estos grupos se encuentran rodeados de una mayoría de grupos pobres. Los grupos de mayores ingresos son los que en las dos fechas presentan mayores niveles de micro segregación, pero son los índices de los más pobres los que aumentan más en el periodo.

De cualquier modo, no podemos olvidar que en algunos casos en esta escala de segregación algunas comunidades se pueden ver beneficiadas al generar relaciones de intercambio entre unas y otras, más allá de los objetivos de este estudio. Sería conveniente analizar más adelante si las divisiones espaciales según la jerarquía social de los hogares van sistemáticamente acompañadas de divisiones en las relaciones sociales entre los mismos, o si por el contrario, estas son mitigadas por un intercambio que genere beneficios mutuos (Dureau, 2006b).

El efecto de vecindario que puede ejercerse sobre los niveles de educación y de acceso a los servicios culturales, educativos y recreacionales ofrecidos por la ciudad, avanza lentamente en los sectores de la periferia sur. Entre 1973 y 1993 vemos una evolución en la mayoría de los indicadores sociales y en las condiciones de vida de todos los habitantes de la ciudad, incluso se aprecia que los sectores que en 1973 pertenecían a la extrema periferia. En 1993 comienzan a consolidarse y mejoran las características físicas de las viviendas y el entorno, así como la composición social de sus habitantes (menores proporciones de analfabetismo, por ejemplo). Sin embargo, los sectores de las localidades de la periferia sur avanzan de manera más lenta en

comparación con las demás, a lo cual se suma el hecho que continúan recibiendo nuevos habitantes que se ubican en desarrollos ilegales cada vez más al extremo de la ciudad y en terrenos de peores condiciones topográficas en la medida en que se ubican en las partes más altas de los cerros. A pesar de estos mejoramientos que tienden hacia la convergencia en materia de años de escolaridad, todavía se mantienen las diferencias en la calidad de esa escolaridad, asunto mucho más complejo de medir y también más difícil de modificar vía políticas públicas.

No obstante, la segregación socioespacial en Bogotá y su área metropolitana no tienen dimensiones mayúsculas a ninguna escala.

Observada a la escala metropolitana, la segregación no muestra tampoco índices particularmente altos en comparación con otras ciudades latinoamericanas. La periferia metropolitana no revela el mismo perfil en los municipios de la periferia que en el Distrito: todo depende, de nuevo de la escala de observación.

Si bien se había comprobado que la metropolización de Bogotá seguía el patrón segregativo del Distrito con población de mayores ingresos en los municipios al norte, hogares de ingresos bajos al sur y clases medias al occidente, esta investigación permitió comprobar que este patrón solo se hace efectivo en los municipios periféricos limítrofes con la ciudad. En el norte y el occidente, a medida que aumenta la distancia entre el Distrito y los municipios, estos últimos tienden a contar con menores proporciones de hogares de altos ingresos.

A escala intermedia de sectores, los municipios parecen tener una distribución de los grupos de población más aleatoria que en el Distrito. Pero los índices de los municipios de la periferia que se encuentran más alejados de la capital, nos indican de nuevo un comportamiento particular de estos municipios, que no presentan señales de una segregación a escala intermedia, sino más bien al interior de ellos sus manzanas tienen fuertes proporciones de homogeneidad en las características sociales de la población.

La segregación residencial a escala más fina es más fuerte en el Distrito que en la periferia metropolitana tomados como un todo. Pero comparando entre las localidades del Distrito y los municipios de la periferia, la diferencia relativa del salto de la segregación a escala de sectores a la segregación a escala de manzanas, indica una la segregación micro más importante en los municipios que en las localidades de la capital.

El comportamiento de los municipios de la periferia metropolitana y de las localidades del Distrito muestra entre 1973 y 1993 la existencia de una mayoría de grupos sociales altos y medios en las localidades que parten del centro histórico hacia el norte y el occidente, y en los municipios del norte fronterizos con Bogotá; y una mayoría de hogares pobres en las localidades periféricas y municipios al sur y sur-occidente, y los municipios no fronterizos con la capital al norte. El aumento de grupos de clase baja y media-baja en las localidades y municipios que se encuentran en el sur y sur-occidente de la capital comienza a generar un aumento en la micro segregación de los grupos de mayores recursos en esta parte del área metropolitana.

Hemos visto que la división social del espacio toma formas diversas según las escalas de agregación de los datos en Bogotá y su área metropolitana: en efecto, la escala es de hecho un problema de fondo dentro del estudio de las segregaciones con reflejo en el espacio. Tras el estudio de las representaciones sobre la segregación, creemos que ocurre lo mismo en lo que concierne a las representaciones, ellas también tienen un efecto de escala (Helluin, 1999). Así como hablamos de las escalas de la segregación, debemos hablar también de la escala de las representaciones.

Las representaciones de los productores de vivienda sobre la segregación lo confirman. Existe una visión marcada de nivel macro en el Distrito, pero los fenómenos de escalas más finas

tienden a ser invisibles. Como pudimos comprobar a través de las entrevistas, para los productores firmales de vivienda, solo es palpable la imagen de la segregación residencial a nivel macro en la ciudad, pero la segregación a escala más fina se interpreta como la inexistencia de la misma. Así mismo, como ocurre administrativamente, la escala metropolitana parece no estar integrada dentro de las representaciones de los productores de vivienda.

Sería importante estudiar entonces las representaciones partiendo del concepto de escala espacial. De igual manera, este concepto de escala debe seguir siendo integrado en futuros análisis sobre la segregación en Bogotá. La dinámica residencial del proceso de metropolización, las limitantes físicas de la expansión urbana, y los procesos de redensificación, que advierte la ciudad en la actualidad obligan a continuar explorado la vía de las escalas espaciales para conocer a diferentes niveles las diferenciaciones que nacen con las transformaciones de la ciudad.

El desfase entre las escalas de la segregación y las escalas de las representaciones de los productores de vivienda sobre la segregación, nos lleva al segundo elemento de conclusión, que tiene que ver con la no diferenciación entre la distancia social y la distancia espacial.

El desfase entre las prácticas y las representaciones: distancia social y distancia espacial

En el primer capítulo planteamos la importancia de contar con una definición de la segregación que no asumiera la distancia espacial como el indicador exclusivo de la segregación residencial, la “distinción espacial” y la “separación física” entre los diferentes grupos de la población también son indicadores de segregación. De ahí la importancia de la escala espacial de observación.

Las representaciones de los productores de vivienda pusieron en el tapete la problemática existente alrededor de esta distinción, ya evocada por Chamboredon y Lemaire en su famoso artículo de 1970. Su discurso deduce que la distribución de los grupos en el espacio está definida con un único indicador de distancia o proximidad existente entre ellos.

La imagen de la segregación a escala macro en la ciudad se reafirma a lo largo de nuestra investigación, no solo con los indicadores estadísticos, sino también con los discursos insistentes de los productores de vivienda que se empeñan en demostrar, con casos muy específicos y poco representativos, que la ciudad de los ricos al norte y los pobres al sur no es más que un mito. Esta imagen es tan fuerte, que los productores de vivienda no se dan cuenta de la existencia de la segregación micro-espacial, que ellos mismos contribuyen a producir.

Los productores de vivienda no perciben las escalas finas de la segregación, que sin embargo, ya existían diez años atrás de las entrevistas, como los resultados de los análisis de los datos censales lo demuestran: existe un desfase entre sus prácticas y sus representaciones. Desfase que resulta paradójico si se tiene en cuenta que fueron precisamente los productores de vivienda quienes favorecieron la intensidad de la segregación a nivel de manzanas con la construcción cada vez más difundida de conjuntos residenciales cerrados, implantados muchas veces en barrios con características socioeconómicas diferentes de las de la población objetivo de dichos conjuntos residenciales.

La visión de los productores de vivienda de la segregación residencial se reduce principalmente a la distancia espacial existente entre los diferentes grupos sociales. No tienen en cuenta las relaciones sociales existentes (o inexistentes) entre dichos grupos, que pueden llegar a ser del mismo (o de ningún) orden a una distancia del ancho de una calle, como de varios kilómetros de por medio. No se considera que proximidad espacial no signifique necesariamente

proximidad social. En conclusión, las barreras físicas no son consideradas por los productores de vivienda como un elemento de segregación, y la distancia espacial se confunde y se mezcla con la distancia social; o más bien la distancia social se deja completamente de lado cuando se habla la segregación residencial.

Sin embargo, sabemos que la segregación puede también traer, en ciertas condiciones, beneficios para la población, como en el caso en el que ella permite reforzar la identidad de comunidades en vía de extinción (Sabatini, 2003). La separación espacial de los grupos sociales a nivel micro, no implica necesariamente una separación social, pueden darse casos de relaciones de intercambio con beneficios mutuos en que dos comunidades se prestan servicio, como el caso del municipio de Chía (Dureau & Lulle, 1999) en el que las poblaciones ricas generan empleos no calificados o se abastecen en los comercios de proximidad creados por grupos más modestos. Un análisis de tipo sociológico en este sentido sería necesario para complementar esta investigación. Hasta ahora solo llegamos a saber las diferenciaciones espaciales existentes entre los diferentes grupos de la población, pero nos falta comprobar si existen relaciones sociales ligadas a las distancias y proximidades espaciales encontradas.

Dentro de nuestra definición de la segregación, incluimos también una dimensión ligada a la accesibilidad diferencial a la ciudad que existe por parte de los diversos grupos sociales. De igual manera, esta dimensión está ausente dentro de las representaciones de los productores de vivienda: no se tiene en cuenta que las personas de diferentes grupos sociales pueden residir en los mismos espacios (proximidad espacial), y sin embargo, pueden no tener acceso a la misma ciudad porque no cuentan con los mismos medios físicos y económicos para desplazarse. Solo encontramos un productor de vivienda cuyo discurso sobre la segregación se apoya en la posibilidad, por parte de todos los grupos de la población, de tener acceso a los mismos espacios de la ciudad (laborales, educativos, de recreación, de salud, etc.) como un factor reductor de la segregación; definición discutible pues se aleja de la dimensión residencial, pero interesante, sobre todo en una ciudad en la que los servicios y los espacios tienden a privatizarse (hospitales, colegios, parques etc.).

La movilidad cotidiana no está ausente de las representaciones de los productores formales de vivienda, aun que en la mayoría de los casos no se relaciona con la segregación. Pero, dentro de las políticas urbanas la movilidad residencial si es un gran ausente, se habla de “traer” los polos de centralidad a las áreas residenciales para disminuir los desplazamientos cotidianos de los ciudadanos, pero no se mencionan políticas que a través de la movilidad residencial podrían lograr los mismos objetivos.

La mezcla de diferentes tipos de vivienda, lo cual traería la mezcla residencial de los grupos de población, no parece estar dentro de los objetivos y las prácticas de los productores de vivienda. Esto no es fortuito, si además vemos que ni la proximidad social, ni la espacial, ni la mezcla social son mencionadas en las políticas públicas en Bogotá, con excepción del POT pero como vimos esta política no ha sido aplicada. De hecho, la segregación misma no ocupa un lugar relevante, por no decir que ningún lugar, dentro de las políticas urbanas o de vivienda en Bogotá.

En materia de política de vivienda, creemos que queda mucho por hacer. El principal inconveniente es la falta de mecanismos adecuados de financiación para brindar precisamente las condiciones necesarias para un acceso equitativo. Así mismo, el papel aparentemente pasivo de las entidades oficiales, y el de los productores privados preocupados por los intereses individuales, no facilitan las posibilidades de acceso a la vivienda más económica por parte de las familias con menos de dos salarios mínimos.

La relación estrecha entre las políticas de vivienda y el funcionamiento de la economía, más precisamente la utilización de la financiación de vivienda como motor de la economía en

Colombia van en contrasentido con el rol social que tiene la vivienda y que se le asigna en la mayoría de discursos de los textos oficiales, de diagnóstico y prensa. Existe un interés en mantener una favorable situación para la industria de la vivienda. En este sentido, es posible decir que el Estado continua un dialogo preferencial con el sector de la industria de la construcción, dejando aparte a los ciudadanos y a las comunidades locales.

La ausencia de la mezcla de los tipos de vivienda, está en parte determinada también por los “marcadores sociales” que existen en el espacio residencial en Bogotá, tercer elemento de nuestra conclusión.

Una fuerte connotación social de los espacios que llega hasta definir/designar los habitantes

En Bogotá el espacio está particularmente cargado de un significado social, que se ha ido construyendo con el imaginario colectivo y las percepciones que le han sido asignadas. Las marcas de las diferencias sociales de la ciudad se reflejan claramente en el espacio.

La imagen de la segregación macro-espacial en Bogotá está tan marcada dentro de las representaciones, que los referentes que son utilizados para describir la ciudad son referentes que podríamos llamar también de orden “macro” pues no provienen de espacios reducidos y específicos (como una plaza, una avenida o un monumento), y tienen ante todo una fuerte significación social. Los espacios del sur son casi que sistemáticamente identificados con la pobreza o la ilegalidad, mientras que, en oposición los espacios del norte son identificados con las clases altas.

Las relaciones entre el espacio y los productores de vivienda están enmarcadas por las representaciones que tienen de ese espacio. En consecuencia sus prácticas son coherentes con dichas representaciones, son pocos los que manifestaron realizar prácticas específicas que rompan con el imaginario de la distribución de la población en la ciudad.

Al respecto, la incidencia de los productores de vivienda en la segregación residencial es clara. Con la producción de un parque residencial determinado según la localización del proyecto de vivienda, los productores de vivienda condicionan o modifican las posibilidades de acceso a la vivienda y la composición social de la población. Sus prácticas y discursos demuestran que solo en contadas excepciones tratan de romper con el patrón socioespacial preestablecido. Por su parte, las políticas urbanas y de vivienda con restricciones de densidades, precios, tamaño como las “normas mínimas”, participan en la división social del espacio residencial.

En este juego, se observa un dominio de las clases altas: su ocupación de los espacios parece regir la producción de vivienda y la aplicación de políticas urbanas. Estas clases tienden a preferir localizaciones que aseguren o reafirmen su prestigio social.

La segregación existente, así como su imagen, parece ejercer un efecto sobre el mercado de vivienda generando un proceso en espiral que no incentiva la producción y la venta de vivienda para poblaciones de altos ingresos en sectores estigmatizados por su carácter popular, a menos que se produzca bajo condiciones especiales en los que se crean barreras físicas como en los casos de los conjuntos cerrados (pero para clase medias, no para las más altas). En este caso, simplemente se modifica la escala de la segregación.

Vimos que la segregación en relación con el problema de la vivienda de los grupos más pobres en Bogotá, está relacionada principalmente con el acceso a la vivienda. En la medida en que no se presentan alternativas legales viables para las poblaciones más necesitadas, estas continuarán recurriendo a las alternativas informales, a la vivienda compartida, a los inquilinatos, o a las urbanizaciones piratas y las invasiones, en los espacios “predestinados” por sus marcas sociales

a este tipo de producción. Estas alternativas brindan condiciones de habitabilidad precarias (en condiciones de hacinamiento, y/o con riesgos de desastres) y se caracterizan generalmente por desarrollarse por fuera de las normas mínimas de habitabilidad.

Pero los marcadores sociales del espacio en Bogotá son el resultado de un comportamiento particular de esta ciudad, ellos se derivan de una relación recíproca entre la imagen de la ciudad, la jerarquía social de la población que se refleja en el espacio y la influencia social del sistema de estratificación socioespacial impuesto por el DAPD. Si la jerarquía social en Bogotá se ve reflejada en el espacio, la estratificación socioespacial ha traspasado los espacios para designar a las personas.

Dentro del imaginario de los productores de vivienda, no parece haber distinción entre el “estrato” asignado a un espacio determinado, según las características físicas de las viviendas y su entorno bajo la metodología del DAPD, y el “estrato” asignado a las personas que habitan en ese espacio determinado. En Bogotá una familia no es de clase alta o de clase baja, es “estrato alto” o “estrato bajo” y esta definición depende de si su vivienda está en un sector correspondiente al estrato seis (6) del DAPD o al estrato uno (1). La diferenciación entre lo social y lo espacial resulta casi impalpable: es una fusión entre los dos que, al igual que la imagen de la segregación de la ciudad, flota en el ambiente bogotano. No podríamos definir mejor esta amalgama, que como lo hacen Uribe y Pardo (2006) en su investigación sobre la movilidad espacial y las representaciones sobre la estratificación social en Bogotá que encontraron los mismos resultados que nosotros, “en términos de la estructura social, es como si dicha política hubiera llegado a colocarse, de manera superpuesta, a la estratificación social existente hasta los años ochenta en Bogotá, de manera que los estratos, en cierta forma, han reemplazado a las clases sociales en términos de las representaciones sociales sobre la desigualdad social en la ciudad” (Uribe & Pardo, 2006:202).

Un ejercicio comparativo sobre las representaciones de la segregación con otras ciudades latinoamericanas en las que no exista el sistema de estratificación implantado en Colombia para el pago de los servicios públicos, para conocer la terminología usada por los productores de vivienda para describir a los diferentes grupos de la población, serviría para aclarar algunas de nuestras conclusiones al respecto. En Bogotá esta estratificación marca las representaciones, las decisiones y las prácticas de los productores de vivienda. Cuando deciden construir, lo hacen pensando en el estrato al que se van a dirigir, y al hablar de estrato lo hacen refiriéndose a las características del sector y de la vivienda, y del “grupo social” al que pertenece la familia que va a ocupar dicha vivienda.

Una vez planteadas las conclusiones de nuestro trabajo, nuevas perspectivas de investigación quedan abiertas para continuar indagando sobre el proceso segregativo en el área metropolitana de Bogotá y su articulación con las representaciones de los productores de vivienda.

En una futura aproximación, sería necesario estudiar también en paralelo a los arrendadores, otro tipo de agente, más difíciles de aprehender que también “produce” vivienda a través del arriendo. Adicionalmente, si bien este trabajo se basó principalmente en la construcción de vivienda nueva, como principal factor de creación de vivienda en el mercado, en el futuro es necesario explorar más a profundidad el mercado de la vivienda usada. En la actualidad, el parque inmobiliario residencial existente es la principal fuente de generación de vivienda para la instalación de nuevos hogares a través de la movilidad residencial de la población.

Un análisis cartográfico de las unidades espaciales más finas de la periferia metropolitana y del Distrito serviría para aclarar, o confirmar los resultados obtenidos con los índices de segregación y el análisis de la varianza de los cuartiles de condición social. Así mismo resulta

indispensable aplicar todos los cálculos efectuados en este trabajo a los datos censales del año 2005 (cuando se encuentren a disposición a nivel de micro-datos) para poder cerrar la aproximación evolutiva, y confrontar los resultados con las representaciones de los productores mucho más próximas de este año que de los años de los censos anteriores.

Anexos

- **Anexo 1 - Descripción de la muestra de la entrevista a los productores de vivienda**
- **Anexo 2 - Guías de entrevistas comentadas**
- **Anexo 3 - Lista de textos analizados**
- **Anexo 4 - Análisis de las promesas de compraventa, escrituras y los planos de urbanizaciones piratas**
- **Anexo 5 - Programación en *Stata* del cálculo de los índices de segregación**
- **Anexo 6 - Medidas de variación y de dispersión del índice de condición social en 1973 y 1993**

Anexo 1 – Descripción de la muestra de productores de vivienda

• Productores formales

Entidad / Empresa	Tipo de entidad / empresa	Tipo viv. Producida (1)	Años de la empresa	Nombre del entrevistado (2)	Cargo / ocupación	Formación	Edad	Años de experiencia
Asociación de Vivienda Popular	Asociación	VIS	24	Consuelo Espitia	Directora Ejecutiva	Arquitectura	48	22
Fundación Compartir	Fundación	VIS	23	Andrés Calle	Director Comercial	Mercadeo	35	2
Comfamiliar Afidro	CCF	N.A.	48	Juan Restrepo	Asistente unidad viv.	Administración	36	15
Caja Promotora de Vivienda Militar	Pública	N.A.	50	Alina Manrique	Jefe oficina de planeación	Economía	45	14
José H. Morales Cia.	Privada	lujo	46	Alicia Buendía	Gerente	Economía	55	3
Fernando Mazuera y Cía S.A.	Privada	Todo tipo de viv.	40	Camilo Beltrán	Director Planeación y Diseño	Arquitectura	40	5
Cobb Ltda.	Privada	media	24	Miguel López	Responsable	Ing. civil	27	2
Construcciones Arrecife S.A.	Privada	lujo	28	Javier Bonilla	Presidente	Ing. civil	40	12
Socobo Ltda.	Privada	VIS	35	Jairo Buitrago	Propietario	Arquitectura	60	35
Comfenalco Cundinamarca	CCF	N.A.	47	Nicolás Torres	Gerente viv. y construcciones	Ing. civil	38	6
Minambiente	Pública	N.A.	8	Juan Pablo Buitrago	Profesional Dir. Sistema viv.	Administración	35	8
Inversiones Quorum Ltda.	Privada	Todo tipo de viv.	11	Antonio Guevara	Director de Proyectos	Ing. civil	43	10
Camacol Cundinamarca	Gremio	N.A.	50	Luz Estela Camargo	Alto directivo	Economía	-	-
Horacio Hermida y Cía. Ltda.	Privada	media y de lujo	10	Hernán Quesada	Propietario	Arquitectura	53	26
Arias, Serna y Saravia S.A.	Privada	lujo	10	Santiago Eslava	Director de Proyectos	Arquitectura	47	10
Industrias y construcciones	Privada	media y baja	35	Marcela Andrade	Gerente General	Arquitectura	57	17
-	Privada	media y baja	20	Paulina Zuluaga	Independiente	Arquitectura	52	5
Caja de la Vivienda Popular	Pública	N.A.	63	John Jairo Herrera	Profesional mejoramiento viv.	Ing. civil	51	22
Consortio construct. Chicó 103 - Herrago	Privada	media y de lujo	13	Esteban Buitrago	Asociado - Gerente	Arquitectura	41	13
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá + Fedelonjas	Gremio	Todo tipo de viv.	5	Pablo Cabrera	Presidente	Ing. civil	46	7
Metrovivienda	Pública	VIP	5	Diego Ortiz	Gerente	Ing. civil	42	5
Urbanizadora Colpatría	Privada	Todo tipo de viv.	7	Anibal Romero	Gerente	Ing. civil	41	3
Norco S.A.	Privada	VIS	15	Luisa Mora	Coordinadora de ventas	Economía	50	3
Borrero Ochoa	Privada	Todo tipo de viv.	26	Daniel Ocampo	Gerente - propietario	Economía	55	25
Colsubsidio	CCF	N.A.	50	Janeth Torres	Coordinadora subsidios	Administración		15

• **Productores Informales**

Barrio - Localidad	Estrato de la vivienda	Nombre del entrevistado (2)	Tipo de productor	Ocupación	Edad	Nivel de educación	Años en el sector
Gran Yomasa - Usme	Estrato 2	Martha Linares	Auto constructor	Empleada	37	Técnico / Administración	18
Gran Yomasa - Usme	Estrato 2	Paola Gómez	Auto constructor	Desempleada	36	Técnico / Educación	25
El Mortiño - Usme	Estrato 1	Alexandra Cano	Auto constructor	Modista	45	Secundaria	16
Villa Alemania, II sector - Usme	Estrato 1	Juan Carlos Ramírez	Auto constructor	Pensionado	67	NS/NR	16
Villa Israel - Usme	Estrato 1	Claudina Ortiz	Auto constructor	Comerciante	58	Primaria	12
Rodrigo Lara Bonilla - Suba	Estrato 2	Isabel Medina	Auto constructor	Ama de casa	59	NS/NR	35
Naranjos Altos - Suba	Estrato 2	Jairo Arbeláez	Auto constructor	Pensionado	64	Primaria	35
El Progreso Rincón de Suba - Suba	Estrato 2	Inés Acosta	Auto constructor	Ama de casa	55	Primaria	25
Cañiza - Suba	Estrato 1	Alcidas Soto	Auto constructor	Pensionado	67	Primaria	14
La Despensa - Soacha	Estrato 2	Jairo Castro	Auto constructor	Pensionado	55	Primaria	15
León XIII I sector - Soacha	Estrato 2	Luis Hernández	Auto constructor	Independiente	45	Técnico	16
León XIII I sector - Soacha	Estrato 2	Yolanda Marín	Auto constructor	Ama de casa	50	Primaria	24
Laureles - Bosa	Estrato 2	Hernán Perez	Auto constructor	Comerciante	51	Secundaria	8
Gran Colombiano II sector - Bosa	Estrato 2	Hector Castro	Auto constructor	Pensionado	66	Secundaria	6
San Pablo II - Bosa	Estrato 2	Julio Contreras	Auto constructor	Comerciante	44	Secundaria	18
León XIII 1er sector - Soacha	Estrato 2	Alvaro Vega	Auto constructor	Comerciante	65	Primaria	21
Gran Yomasa - Usme	Estrato 2	Mario Rodríguez	Auto constructor +Subdivisor	Independiente	57	Técnico	15
El Espino - Usme	Estrato 1	Pedro Tafur	Auto constructor +Subdivisor	Obrero	51	Primaria	12
Taberín - Suba	Estrato 2	María Victoria	Auto constructor +Subdivisor	Ama de casa	61	Primaria	14
Nueva Granada - Bosa	Estrato 2	Alirio González	Auto constructor +Subdivisor	Desempleado	64	NS/NR	30
El Espino - Usme	Estrato 1	Javier Giraldo	Auto constructor +Subdivisor	Plomero, electricista	49	Primaria	13
El Consuelo - Santa Fe	Estrato 1	Ana María Ruíz	Subdivisor	Ama de casa	23	Primaria	11
Rocío Alto - Santa Fe	Estrato 2	Cecilia Duarte	Subdivisor	Desempleado	35	Secundaria	20
Los Laches - Santa Fe	Estrato 2	Lina Suárez	Subdivisor	Empleada doméstica	24	Primaria	24
Los Laches - Santa Fe	Estrato 2	Aurora Díaz	Subdivisor	Empleada doméstica	41	Primaria	30
Rocío Bajo - Santa Fe	Estrato 2	Liliana Villa	Subdivisor	Ama de casa	31	Primaria	10
La Concordia - La Candelaria	Estrato 1	Josefina Corral	Subdivisor	Empleada	38	Secundaria	14

• **Productores Informales (...continuación)**

Barrio - Localidad	Estrato de la vivienda	Nombre del entrevistado (2)	Tipo de productor	Ocupación	Edad	Nivel de educación	Años en el sector
Egipto - La Candelaria	Estrato 1	Victoria Clavijo	Subdivisor	Comerciante	43	Secundaria	23
La Catedral - La Candelaria	Estrato 1	Martín Méndez	Subdivisor	Comerciante	38	Secundaria	9
La Catedral - La Candelaria	Estrato 1	Pablo Estrada	Subdivisor	Independiente	43	Secundaria	12
Usme - Engativá	Estrato 3	Ernesto Jiménez	Urbanizador pirata	Taxista	56	Primaria	5 (3)
Usme - Engativá	Estrato 3	William Jiménez (4)	Hijo del Urbanizador pirata	Arquitecto	31	Universitaria	N.A.

(1) Según respuesta del entrevistado

(2) Los nombres de los entrevistados fueron cambiados

(3) Experiencia como urbanizador pirata

(4) En la lista aparecen 57 personas, aunque nuestra muestra es de 56 entrevistas, porque pudimos dialogar con el hijo del urbanizador pirata entrevistado, quien participaba en el negocio diseñando los planos de los lotes. El no urbanizaba directamente, razón por la cual no lo incluimos en la muestra, pero algunos apartes de su discurso fueron recopilados pues los consideramos importantes, ya que nos mostró su punto de vista como arquitecto, hijo y colaborador de un urbanizador pirata.

-VIP: Vivienda de Interés Prioritario

-VIS: Vivienda de Interés Social

-CCF: Caja de Compensación Familiar

-N.A.: No aplica, no construye vivienda

-NS/NR: No sabe / no responde

Anexo 2 – Guías de entrevistas comentadas

La diferenciación entre los tipos de actores que serán tenidos en cuenta en nuestro análisis nos lleva a optar por el diseño de una guía de entrevista específica para cada uno, la cual comporta algunas diferencias que resultan relevantes para la posterior clasificación de resultados.

Para el primer trabajo de campo se realizaron unas guías para lo que llamamos las entrevistas exploratorias, que nos permitieron conocer nuestra población objetivo. Las guías de esas entrevistas contenían preguntas enfocadas a conocer las características generales de las entidades en las que trabajan los entrevistados, así como sus criterios de construcción. Las entrevistas definitivas contienen preguntas menos específicas de las entidades y se dirigen más hacia la opinión de los interlocutores, razón por la cual, el número de guías es menor que en el primer trabajo de campo.

Guía de entrevista (A)

(Productores formales)

La guía de **entrevista A** se diseñó para ser aplicada a los entrevistados que hacen parte de una **empresa, entidad, asociación, CCF privadas, públicas o mixtas** que producen directamente vivienda con recursos propios o externos. O empresas que no producen directamente vivienda, pero que intervienen en el mercado a través de políticas, planes habitacionales, asignación de créditos o subsidios de vivienda.

Encabezado

Entrevista N° :

Fecha :

Hora :

Lugar:

Dirección:

Teléfono:

1. Identificación del entrevistado y de la empresa/entidad

Esta parte de la entrevista tiene como objetivo la creación de una base de datos que nos permita identificar la empresa/entidad y el interlocutor, su nivel educativo y su trayectoria profesional. Aplica para todas las entrevistas.

1. Entidad/Empresa:	
2. Nombre del entrevistado :	
3. Edad :	4. Sexo :
5. Nivel de educación :	
6. Profesión :	
7. Tiempo trabajando en la entidad/empresa:	
8. Cargo actual y funciones realizadas en la entidad/empresa :	
9. Cargos anteriores :	

2. Categorización de la empresa/entidad

La finalidad de estas preguntas es de categorizar la empresa/entidad en la cual trabaja el entrevistado, y el tipo de hogares a los cuales se dirige la oferta en la empresa/entidad.:

10. ¿Para comenzar, podría contarme un poco de la historia de esta empresa/entidad?
11. ¿Podría describirme el tipo de población al cual se dirige esta empresa/entidad?
12. ¿Cuáles son los criterios generales que la empresa/entidad... tiene en cuenta para realizar un proyecto / o política de vivienda ? (el lugar, el tipo de población a la cual se dirigen, el tipo de vivienda)
13. ¿Qué otros criterios se tienen en cuenta para la puesta en marcha de un proyecto / o política de vivienda?

(Solo para empresas/entidades privadas o mixtas que produzcan directamente vivienda con recursos propios o externos, que funcionen bajo el principio de costo – beneficio de los recursos)

14. ¿Las características de los hogares que serán los futuros compradores de sus proyectos de vivienda se tienen en cuenta al momento de decidir la iniciación de un proyecto de vivienda?
15. ¿Cuáles son esas características? (modo de vida de los hogares, ciclo de vida: parejas, familias con determinado número de hijos)
16. ¿En qué sectores de la ciudad se han generado proyectos de vivienda por parte de la empresa/entidad...?

3. Percepción de lo que busca la población en materia de vivienda

El objetivo de esta parte del cuestionario es determinar cómo estos actores del mercado de vivienda se representan no solo de las necesidades habitacionales de la población, sino también de las razones y motivos por los cuales la población toma sus decisiones para acceder a la vivienda en Bogotá, en determinado sector y con determinadas características. Estos motivos pueden estar relacionados con las características físicas de la vivienda (tamaño, número de cuartos, luminosidad); con su localización (accesibilidad, transporte público, vías); con su entorno (vecinos, lazos familiares). Se pide una descripción en orden de importancia para determinar una escala de preferencias según las representaciones del entrevistado.

17. ¿A su juicio, cuáles son las necesidades de una familia a la cual ustedes dirigen su oferta en materia de vivienda?
18. ¿Según usted, cuáles son los principales deseos de una familia a la cual ustedes dirigen su oferta cuando busca una vivienda?
19. ¿Para usted, en orden de importancia, cuáles son los criterios que tiene en cuenta hoy en día un hogar para escoger vivienda en Bogotá?
20. ¿Percibe usted diferencias con los criterios que la población tenía en cuenta hace 20 años (Nº de años de experiencia del entrevistado)? Cuáles diferencias?
21. ¿Qué nivel de importancia le da usted a la accesibilidad y a los desplazamientos cotidianos de la población en la decisión de la compra de una vivienda?
22. ¿Cuál es el modo de adquisición de vivienda utilizado por las familias? (créditos de vivienda, subsidios, ahorros de toda la vida). El modo de adquisición de la futura vivienda es tenido en cuenta por la empresa/entidad al momento de decidir la construcción de un proyecto de vivienda?

4. Criterios de apreciación de la distribución social de la población

Este grupo de preguntas están encaminadas a determinar el nivel de conocimiento de la persona consultada sobre la distribución de la población en la ciudad. Establecer sus apreciaciones al respecto, cómo son legitimadas y cuál es el nivel de formalización en sus prácticas.

23. ¿Según usted, cómo se encuentra distribuida la población en las áreas residenciales de Bogotá y sus municipios vecinos?
24. ¿A su juicio, cuáles son las principales fortalezas y debilidades de esa distribución?
25. ¿Podría identificar los criterios o indicadores en los cuales se basa?
26. ¿Cuáles de esos criterios o indicadores utiliza en su trabajo?

5. Conciencia de las transformaciones de Bogotá

El propósito de estas preguntas es de evaluar la percepción de los entrevistados de las transformaciones de la ciudad. De manera deliberada no se especifica el tipo de transformaciones para que el interlocutor manifieste de manera espontánea las modificaciones, que a su juicio, son más significativas, bien sean del orden cualitativo como del cuantitativo. Así mismo, se desea saber los criterios para medir esos cambios y su capacidad de reacción frente a los mismos.

Al final se pregunta específicamente por Transmilenio el POT y MetroVivienda, ya que en nuestra investigación son considerados como tres transformaciones de gran impacto en el mercado de vivienda y en las decisiones de los actores urbanos.

27. ¿Cuáles son las transformaciones de Bogotá que usted percibe a lo largo de las últimas tres décadas?
28. ¿En su trabajo, en que se basa usted para estimar el impacto de estas transformaciones?
29. ¿Cuáles son sus estrategias para afrontar y/o aprovechar estas transformaciones?
30. ¿A su modo de ver la puesta en marcha de *Transmilenio*, ha modificado decisiones de elección de vivienda de la población? Cómo?
31. ¿Y ha modificado las estrategias construcción residencial de la entidad/empresa...?
32. ¿Los Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá y los municipios vecinos han modificado sus estrategias de construcción de vivienda?
33. ¿La entrada de *MetroVivienda* en el mercado de vivienda ha tenido algún impacto en las operaciones de vivienda de la empresa/entidad...? En qué medida *Metrovivienda* ha hecho cambiar sus estrategias de construcción de vivienda?

6. Asignación en los subsidios de vivienda

(Solo para entidades que otorguen subsidios de vivienda)

Esta parte del cuestionario fue diseñado dado que algunas empresas/entidades, como por ejemplo las Cajas de Compensación Familiar, tienen proyectos de vivienda producidos y subsidiados por ellas mismas. Su objetivo es conocer si todas las entidades que otorgan subsidios están cobijadas por la misma reglamentación jurídica. Además se plantean algunas preguntas para conocer la sensibilidad y percepción del entrevistado sobre el cubrimiento de los subsidios.

34. ¿De qué manera son caracterizados los hogares para efectuar la asignación de subsidios de vivienda?
35. ¿Cuáles son los criterios de asignación de esos subsidios?
36. ¿Usted cómo calificaría la efectividad de esos criterios a nivel de su cubrimiento a la población más necesitada?

-
37. ¿Según usted, cuál es la utilidad de los programas de asistencia técnica para mejoramiento, habilitación y subdivisión de vivienda?
 38. ¿Los proyectos de autoconstrucción son financiados o subsidiados por esta entidad?
 39. ¿A su modo de ver, por qué los proyectos de autoconstrucción *son / no son* financiados o subsidiados?

Guía de entrevista (B1)

(Productores informales - Urbanizadores piratas)

El grupo de guías de entrevistas B se diseñó para ser aplicada a todos los productores informales.

La guía de entrevista B1 se diseñó para entrevistar específicamente a los llamados urbanizadores piratas.

Encabezado

Entrevista N° :	Fecha :	Hora :
Lugar:		
Dirección:		
Teléfono:		

1. Identificación del entrevistado y de la empresa/entidad

1. Nombre del entrevistado :	
2. Edad :	3. Sexo :
4. Nivel de educación :	
5. Profesión :	
6. Tiempo trabajando como urbanizador :	
7. Ocupación actual :	
8. Ocupaciones anteriores :	

2. Categorización de la historia de entrevistado

9. ¿Para comenzar, podría contarme un poco de su historia como urbanizador?
- 10.Cuál ha sido el proceso por el cual usted ha accedido a los lotes que ha urbanizado y/o comercializado?
11. En qué sectores de la ciudad se encuentran los lotes que usted ha urbanizado y/o comercializado?
12. Porqué escogió esos sectores?
13. Se ha interesado por los lotes que se encuentran en los municipios vecinos a Bogotá?
14. En qué condiciones físicas son entregados los lotes que usted ha urbanizado?
15. Tiene en cuenta criterios como las características de los hogares que serán los futuros compradores de sus lotes?
16. Los terrenos que usted ha urbanizado cuentan con todos o algunos de los servicios públicos domiciliarios (agua, luz, alcantarillado y teléfono)?
 - Si los tiene. ¿Cuál fue el modo de acceso a ellos?
 - No los tiene. ¿A los compradores ven la ausencia de servicios públicos domiciliarios como un problema para la adquisición del lote?
17. Cuáles han sido los mecanismos de venta de los lotes que usted ha urbanizado y/o comercializado?

- 18.Cuál es el modo habitual de pago que utilizan las familias para tener acceso a los lotes que usted ofrece?

3. Percepción de lo que busca la población en materia de vivienda

19. A su juicio, cuáles son las necesidades de una familia en materia de vivienda?
20. Según usted, cuáles son los principales deseos de una familia cuando busca una vivienda?
21. Para usted, en orden de importancia, cuáles son los criterios que tiene en cuenta hoy en día un hogar en Bogotá para escoger vivienda?
22. Percibe usted diferencias con los criterios que la población tenía en cuenta hace 20 años? Cuáles diferencias?
23. Qué nivel de importancia le da usted a la accesibilidad y a los desplazamientos cotidianos de la población en la decisión de la compra de una vivienda?

4. Criterios de apreciación de la distribución social de la población

24. Según usted, cómo se encuentra distribuida la población en las áreas residenciales de Bogotá y sus municipios vecinos?
25. A su juicio, cuáles son las principales fortalezas y debilidades de esa distribución?
26. Podría identificar los criterios o indicadores en los cuales se basa?
27. Cuáles de esos criterios o indicadores utiliza en su trabajo?
28. En qué sectores de la ciudad o municipios vecinos considera usted que es importante generar políticas y proyectos de vivienda social

5. Conciencia de las transformaciones de Bogotá

29. Cuáles son las transformaciones de Bogotá que usted percibe a lo largo de las últimas tres décadas?
30. En su trabajo, en que se basa usted para estimar el impacto de estas transformaciones?
31. Cuáles son sus estrategias para afrontar y/o aprovechar estas transformaciones?
32. A su modo de ver la puesta en marcha de Transmilenio, ha modificado decisiones de elección de vivienda de la población? Cómo?
33. Y ha modificado sus estrategias de urbanización y/o comercialización de lotes?
34. Los Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá y los municipios vecinos han modificado sus estrategias de comercialización de lotes?
35. La entrada de Metrovivienda en el mercado de vivienda ha tenido algún impacto en la expansión de urbanizaciones informales?
36. ¿En qué medida Metrovivienda ha hecho cambiar sus estrategias de urbanización de los urbanizadores informales?

GUÍA DE ENTREVISTA (B2)

(Productores “no formales”: Auto-constructores)

La guía de entrevista B2 se diseñó para entrevistar a los auto-constructores

Encabezado

Entrevista N° :	Fecha :	Hora :
Lugar:		
Dirección:		
Teléfono:		

1. Identificación del entrevistado y de la empresa/entidad

1. Nombre del entrevistado :	
2. Edad :	3. Sexo :
4. Nivel de educación :	
5. Profesión :	
6. Ocupación actual :	
7. Ocupaciones anteriores:	
8. Barrio :	

2. Categorización del la historia de entrevistado y su familia

9. Para comenzar, podría contarme un poco de su historia de cómo llegó a vivir en este barrio?
10. Cuántas personas viven en esta vivienda?
11. ¿Cuántos grupos de personas (hogares) que preparan los alimentos por separado hay en esta vivienda?
12. Por qué optó por la autoconstrucción como medio de acceso a la vivienda?
13. Intentó tener vivienda a través de otras opciones tradicionales como los subsidios, la vivienda de interés social, cajas de compensación?
 - Si. ¿Por qué no lo logró?
 - No. ¿Por qué?
14. Qué mecanismos utilizó en el proceso de construcción de su vivienda:
 - ¿Cómo conseguía los materiales?
 - ¿Tenía conocidos que le ayudaban en la construcción?
 - ¿Cómo distribuía sus recursos en la construcción de su vivienda?
15. Cuánto tiempo duró (o lleva) construyendo su casa?
16. Esta casa cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios (agua, luz, alcantarillado y teléfono)?
 - Si los tiene. ¿Cuál fue el modo de acceso a ellos? ¿Desde hace cuanto tiempo?
 - No los tiene. ¿A través de qué mecanismos piensa acceder a ellos?
17. Sabe de la existencia de organizaciones barriales en el sector?

- Si. ¿Usted o alguno de su familia participa en ellas? ¿Las utiliza de alguna forma?
18. Transmilenio ha modificado los desplazamientos cotidianos hacia el trabajo o el lugar de estudio de usted y/o de los otros habitantes de esta vivienda?
19. ¿Usted y su familia piensan seguir viviendo en esta casa?
- Si. ¿Por qué quiere seguir viviendo aquí?
 - No. ¿En dónde han pensado ir a vivir? ¿En qué tipo de barrio? ¿Qué tipo de vivienda les gustaría adquirir? ¿Cómo piensan adquirir la nueva vivienda?
20. Cuándo obtuvo este terreno, se encontraba legalizado?
- Si. (Terminar)
 - No. (Pasar a la sección III)

Dada la condición de productor / habitante de estos actores. Este tipo de entrevista está más encaminada a conocer la historia de vida de los interlocutores, el proceso por el que atravesaron para la adquisición de su vivienda. Y su percepción sobre las oportunidades que ofrece la ciudad.

3. Percepción de las nociones legalidad/riesgo

(Para auto-constructores que ocuparon terrenos de forma "ilegal")

21. ¿Qué lo hizo romper con las normas?
22. ¿Usted y su familia fueron conscientes de los riesgos de tener una vivienda ilegal?
23. ¿Su casa ya está legalizada?
24. Si. Cuénteme el proceso por el cual logro legalizar su vivienda
25. No. ¿Bajo qué mecanismo piensa legalizarla?

GUÍA DE ENTREVISTA (B3)

(Productores “no formales”: Subdivisión de vivienda)

La guía de entrevista B3 se diseñó para entrevistar a que llamamos sub-divisores de vivienda

Encabezado

Entrevista N° :	Fecha :	Hora :
Lugar:		
Dirección:		
Teléfono:		

1. Identificación del entrevistado y de la empresa/entidad

1. Nombre del entrevistado :	
2. Edad :	3. Sexo :
4. Nivel de educación :	
5. Profesión :	
6. Ocupación actual :	
7. Ocupaciones anteriores:	
8. Barrio :	

2. Características la historia de entrevistado y su familia

9. Para comenzar, podría contarme un poco de la historia de cómo llegó a vivir en este barrio?

Si dentro de la narración el entrevistado omite detalle que nos parezca relevante, se realizan las siguientes preguntas con el fin de complementar su historia.

10. Cuántas personas viven en esta vivienda?
11. Cuántos grupos de personas (hogares) que preparan los alimentos por separado hay en esta vivienda?
12. Hace cuánto tiempo vive en este barrio?
13. Por qué decidió vivir en este barrio?
14. Cómo accedió a esta vivienda?
15. Por qué optó por la subdivisión de su vivienda?
16. Esta casa cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios (agua, luz, alcantarillado y teléfono)?
 - Si los tiene. ¿Cuál fue el modo de acceso a ellos? ¿Desde hace cuanto tiempo?
 - No los tiene. ¿A través de qué mecanismos piensa acceder a ellos?
17. Cuénteme cómo es la convivencia entre las distintas familias que viven en esta casa?
18. Cómo se distribuyen los oficios entre las familias?
19. Sabe de la existencia de organizaciones barriales en el sector?
 - Si. ¿Usted o alguno de su familia participa en ellas? ¿Las utiliza de alguna forma?

-
20. En qué medida el Transmilenio ha cambiado los desplazamientos cotidianos hacia el trabajo o el lugar de estudio de usted y/o de los otros habitantes de esta vivienda?
21. Usted y su familia piensan seguir viviendo en esta casa?
- Si. En dónde han pensado ir a vivir? En qué tipo de barrio? Qué tipo de vivienda les gustaría adquirir? Cómo piensan adquirir la nueva vivienda?
 - No. ¿Por qué quiere seguir viviendo aquí?

Guía de entrevista (A1)

(Productores formales - Metrovivienda)

Fue necesario diseñar una guía especial para realizar una entrevista en Metrovivienda, esta fue la guía de entrevista A1

Encabezado

Entrevista N° :	Fecha :	Hora :
Lugar:		
Dirección:		
Teléfono:		

1. Identificación del entrevistado y de la empresa/entidad

1. Entidad/Empresa:	
2. Nombre del entrevistado :	
3. Edad :	4. Sexo :
5. Nivel de educación :	
6. Profesión :	
7. Tiempo trabajando en la entidad/empresa:	
8. Cargo actual y funciones realizadas en la entidad/empresa :	
9. Cargos anteriores :	

2. Categorización de la empresa/entidad

10. ¿Podría contar un poco de la historia de Metrovivienda?
11. ¿Cuál es el objetivo de la creación del sistema de banco de tierras e inmobiliario?
12. ¿En qué sectores de la ciudad se han urbanizado terrenos por parte de Metrovivienda?
13. ¿En qué sectores se han adquirido terrenos para ser urbanizados?
14. ¿En qué sectores se piensan adquirir terrenos en el futuro?
15. ¿Metrovivienda ha intervenido en la adquisición de terrenos en los municipios vecinos? ¿En cuáles?
16. ¿En qué sectores de la ciudad considera usted que es importante generar nuevas políticas y proyectos de vivienda social?
17. ¿Cuáles son los mecanismos de control y seguimiento adoptados por Metrovivienda para velar por el cumplimiento de las normas mínimas por parte de los desarrolladores de los proyectos promovidos por la entidad?
18. ¿Cuál es el sistema que utiliza Metrovivienda para la canalización de los recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda para la VIS y la VIP?
19. ¿Metrovivienda adjudica terrenos para proyectos de autoconstrucción de vivienda?
20. ¿Cuál ha sido el impacto de Metrovivienda sobre el sistema de urbanización informal?
21. ¿En qué medida Metrovivienda ha hecho cambiar las estrategias de los urbanizadores informales?

22. ¿En su opinión, la entrada de Metrovivienda en el mercado de vivienda ha tenido algún impacto en las nuevas políticas de vivienda de las empresas privadas de la construcción?
23. ¿Los desplazamientos cotidianos de la población al lugar de trabajo y al lugar de estudios, por ejemplo, son tenidos en cuenta en las políticas de vivienda de la entidad/empresa...?

4. Criterios de apreciación de la distribución social de la población

24. ¿Según usted, cómo se encuentra distribuida la población en las áreas residenciales de Bogotá y sus municipios vecinos?
25. ¿A su juicio, cuáles son las principales fortalezas y debilidades de esa distribución?
26. ¿Podría identificar los criterios o indicadores en los cuales se basa?
27. ¿Cuáles de esos criterios o indicadores utiliza en su trabajo?

5. Conciencia de las transformaciones de Bogotá

28. ¿Cuáles son las transformaciones de Bogotá que usted percibe a lo largo de las últimas tres décadas?
29. ¿En su trabajo, en que se basa usted para estimar el impacto de estas transformaciones?
30. ¿Cuáles son sus estrategias para afrontar y/o aprovechar estas transformaciones?
31. ¿A su modo de ver la puesta en marcha de *Transmilenio*, ha modificado decisiones de elección de vivienda de la población? ¿Cómo?
32. ¿Y ha modificado las estrategias construcción residencial de la entidad/empresa...?
33. ¿Los Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá y los municipios vecinos han modificado sus estrategias de construcción de vivienda?
34. ¿Cree usted que la entrada de *MetroVivienda* en el mercado de vivienda ha tenido algún impacto en las operaciones de vivienda de las otras empresas/entidades...? En qué medida?

Anexo 3 – Corpus de análisis

- **Textos normativos**

- *Acuerdos*

Acuerdo N° 3, 1971. *Por el cual se dictan medidas sobre defensa y conservación de los Monumentos Nacionales y otros bienes inmuebles y sectores de interés histórico o artístico de la ciudad, Bogotá, Concejo de Bogotá, D.E.*

Acuerdo N° 18, 1972. *Por el cual se dictan normas sobre el proceso de planificación en el Distrito Especial de Bogotá, Bogotá, Consejo del Distrito Especial de Bogotá.*

Acuerdo N° 20, 1972. *Por el cual se modifica el numeral 4° del artículo 13 del Acuerdo N° 65 de 1967 y se dictan otras normas sobre urbanizaciones, Bogotá, Concejo Distrital Especial de Bogotá, 2 p.*

Acuerdo N° 21, 1972. *Por el cual se adopta un plan de mejoramiento de áreas urbanas de desarrollo incompleto y se dictan normas de procedimiento, Bogotá, Concejo Distrital Especial de Bogotá, 3 p.*

Acuerdo N° 22, 1972. *Por el cual se señala el procedimiento para urbanizar terrenos en el Distrito Especial de Bogotá, Bogotá, Concejo del Distrito Especial de Bogotá.*

Acuerdo N° 26, 1972. *Por el cual se crean unas Alcaldes Menores, se reglamenta su funcionamiento y se autoriza al Alcalde Mayor para delegar unas funciones, Bogotá, Concejo Distrital de Bogotá, D.E.*

Acuerdo N° 14, 1975. *Por el cual se dictan normas orgánicas sobre el Plan General de Desarrollo y se establecen las políticas en sus aspectos físicos, Bogotá, Concejo del Distrito Especial de Bogotá.*

Acuerdo N° 25, 1975. *Por el cual se adopta el Perímetro Urbano y Sanitario para el Distrito Especial de Bogotá, Bogotá, Concejo de Bogotá, D.E.*

Acuerdo N° 26, 1975. *Por el cual se declara de utilidad pública y de interés social un sector de la ciudad y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Concejo de Bogotá, D.E.*

Acuerdo N° 9, 1977. *Por el cual se declaran de Utilidad Pública y de Interés Social, unos Sectores de la Zona Histórica y el Área Central de la ciudad y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Concejo de Bogotá, D.E.*

Acuerdo N° 7, 1979. *Por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado y se adoptan políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá, Bogotá, Concejo del Distrito Especial de Bogotá.*

Acuerdo N° 16, 1979. *Por el cual se constituye un fondo especial para emergencias y se impone una contribución temporal para auxiliar a los damnificados por las inundaciones en el territorio del Distrito Especial de Bogotá y se crea una Junta Pro-Damnificados por las inundaciones, Bogotá, Concejo de Bogotá, D.E.*

Acuerdo N° 1, 1986. *Por el cual se ordena la legalización de unos desarrollos urbanísticos y se dictan normas y procedimientos para el desarrollo progresivo en el Distrito Especial de Bogotá, Bogotá, Concejo de Bogotá, D.E.*

Acuerdo N° 7, 1987. *Por el cual se adopta el Estatuto de Valorización del Distrito Especial de Bogotá, Bogotá, Concejo del Distrito Especial de Bogotá.*

Acuerdo N° 8, 1987. *Por el cual se establece la Descentralización Administrativa del Distrito Especial de Bogotá mediante la Organización de Juntas Administradoras Zonales, la creación de Fondos de Desarrollo y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Concejo de Bogotá, D.E.*

Decreto 067, 1988. *Por el cual se asigna el tratamiento de Rehabilitación Tipo R-5, para predios urbanizados con anterioridad al Acuerdo 7 de 1979, delimitados con el tratamiento de*

- Conservación Ambiental, se modifica el Artículo 7 del Decreto 1025 de 1987 y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.E.*
- Acuerdo N° 6, 1990. *Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Concejo de Bogotá D.C.*
- Acuerdo N° 7, 1991. *Por el cual se dictan disposiciones sobre el otorgamiento y administración del subsidio familiar de vivienda, Bogotá, Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE).*
- Acuerdo N° 21, 1991. *Por el cual se dictan disposiciones sobre el otorgamiento y administración del Subsidio Familiar de Vivienda, aplicable a la habilitación y mejoramiento de soluciones de vivienda de interés social, Bogotá, Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE).*
- Acuerdo N° 6, 1992. *Por el cual se efectúa el reparto de competencia a que se refiere el artículo 322 de la Constitución Nacional, se adopta la organización Administrativa de las Localidades en el D.C., se reglamenta su funcionamiento y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Concejo de Santa Fe de Bogotá D.C.*
- Acuerdo N° 26, 1996. *Por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico del borde occidental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., se establecen las normas urbanísticas y las medidas para la preservación, protección y adecuado uso de las áreas que conforman dicho sistema y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Concejo de Santa Fe de Bogotá, D.C.*
- Acuerdo N° 31, 1996. *Por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico del borde norte y nororiental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., se establecen las normas urbanísticas y las medidas para la preservación, protección y adecuación uso de las áreas que conforman dichos sistemas y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Concejo de Santa Fe de Bogotá, D.C.*
- Acuerdo N° 2, 1997. *Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Físico del Borde Suroriental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., se establecen las normas urbanísticas y las medidas para la preservación, protección y adecuado uso de las áreas que conforman dichos sistemas y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Concejo de Santa Fe de Bogotá, D.C.*
- Acuerdo N° 2, 1998. *Por el cual se dictan normas para la atención integral de los desplazados por la violencia y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Concejo de Santa Fe de Bogotá, D.C.*
- Acuerdo N° 11, 1998. *Por el cual se dictan normas para la Atención Integral de la Mujer Cabeza de Familia y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Concejo Distrital de Santa Fe de Bogotá.*
- Acuerdo N° 1, 1999. *Por el cual se adoptan los estatutos de METROVIVIENDA, Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, Bogotá, Junta Directiva de Metrovivienda.*
- Acuerdo N° 001, 2000. *Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Mosquera, Departamento de Cundinamarca, Mosquera, Concejo Municipal de Mosquera, 94 p.*
- Acuerdo N° 008, 2000. *Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá (Cundinamarca), y se dictan otras disposiciones, Cajicá, Alcaldía del Municipio de Cajicá, 176 p.*
- Acuerdo N° 009, 2000. *Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopó (Cundinamarca), Sopó, Alcaldía Municipal de Sopó, 190 p.*
- Acuerdo N° 014, 2000. *Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores urbano, de expansión urbana, rural y suburbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio de Tenjo, Tenjo, Concejo Municipal, 101 p.*
- Acuerdo N° 17, 2000. *Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía (Cundinamarca), Chía, Alcaldía del Municipio de Chía, 135 p.*
- Acuerdo N° 46, 2000. *Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, Soacha, Concejo Municipal de Soacha, 178 p.*

Acuerdo N° 001, 2001. *Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de TABIO - Cundinamarca, se clasifican y determinan usos del suelo y se establecen los sistemas estructurales y planes parciales, Tabio, Municipio de Tabio.*

Acuerdo N° 2, 2001. *Por la cual se adoptan los estatutos de la Caja de la Vivienda Popular, Bogotá, Caja de la Vivienda Popular.*

Acuerdo N° 5, 2002. *Por el cual se dictan disposiciones sobre el otorgamiento y administración del subsidio familiar de vivienda, aplicables a hogares víctimas de la violencia, hogares ubicados en zonas de desastre natural o calamidad pública y a hogares desplazados por la violencia, Bogotá, Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE).*

- **Decretos**

Decreto 255, 1972. *Pone en vigencia al Proyecto de Acuerdo por el cual se fijan los programas de ejecución de las obras públicas del Plan vial de la ciudad, y se prevee a su financiamiento y a la creación del organismo realizador de ellas, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.E.*

Decreto 471 bis, 1975. *Por el cual se reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado "CLAS", Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.E.*

Decreto 1113, 1983. *Por el cual se reglamenta el Acuerdo 22 de 1972 y se define el proceso que deben seguir los predios sometidos al tratamiento de Desarrollo, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá.*

Decreto 1140, 1983. *Por el cual se dictan algunas normas y reglamentos sobre áreas de actividades señaladas en el Acuerdo 7 de 1979 del Concejo del Distrito Especial de Bogotá, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.E.*

Decreto 276, 1985. *Por medio del cual se modifica el literal c y d del artículo 110 del Decreto 2489, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.E.*

Decreto 1025, 1987. *Por el cual se dictan normas volumétricas y de empate para obras nuevas, ampliaciones y adecuaciones de las edificaciones existentes en el Área Urbana Desarrollada del Distrito Especial de Bogotá y se establecen otras disposiciones, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.E.*

Decreto 212, 1988. *Por el cual se dictan normas sobre el trámite y otorgamiento de permisos para desarrollar planes o programas de vivienda por el sistema de autoconstrucción, Bogotá, Alcaldía Mayor, D.E.*

Decreto 901, 1988. *Por medio del cual, con base en las técnicas modernas de planeación urbana y de coordinación -urbano regional, se establece un sistema de trabajo, cuyo propósito es la racionalización de la cooperación técnica interinstitucional, para la correcta formulación del Plan General de Desarrollo, de sus elementos, de los Planes y Programas Sectoriales; del Plan Piloto; de los Planes Zonales de las Zonas Administrativas en que se divide el Distrito Especial de Bogotá; de los Programas de Desarrollo Integrado de determinadas áreas de la ciudad con características comunes u homogéneas, en especial el Programa de Desarrollo Integrado de la Zona Occidental de Bogotá, que se denominará "PLAN BOGOTA 450 AÑOS"; de los correlativos Programas de Inversiones y de Obras Públicas; sus herramientas financieras e Instrumentos legales, y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá.*

Decreto 600, 1993. *Por el cual se reglamenta la expedición de licencias y permisos de urbanización y construcción y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.*

Decreto 619, 2000. *Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, 294 p.*

Decreto 1110, 2000. *Por el cual se adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., según lo dispuesto en la resolución 0621 de 2000 dictada por el Ministerio del Medio Ambiente, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.*

Decreto 1141, 2000. *Por medio del cual se reglamenta el artículo 451 del Decreto Distrital 619 del 28 de Julio de 2000 y se crea el Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.*

- Decreto 069, 2002. *Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Facatativá - Cundinamarca, Facatativá, Alcaldía Municipal de Facatativá, 144 p.*
- Decreto 124, 2002. *Por el cual se asigna a la Caja de Vivienda Popular la coordinación del programa de Mejoramiento Integral de Barrios, se definen sus alcances y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.*
- Decreto 328, 2003. *Por el cual se crea la red interinstitucional para la prevención y control de los desarrollos ilegales en el Distrito Capital, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.*
- Decreto 469, 2003. *Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 232 p.*
- Decreto 100, 2004. *Por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantadas por Organizaciones Populares de Vivienda, se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.*

- **Leyes**

- Ley 9, 1989. *Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Congreso de Colombia.*
- Ley 49, 1990. *Por la cual se reglamenta la repatriación de capitales, se estimula el mercado accionario, se expiden normas en materia tributaria, aduanera y se dictan otras disposiciones. , Bogotá, Congreso de Colombia.*
- Ley 128, 1994. *Por la cual se expide la ley orgánica de las áreas metropolitanas, Bogotá, Congreso de Colombia.*
- Ley 152, 1994. *Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, Bogotá, Congreso de Colombia.*
- Ley 308, 1996. *Por la cual se modifica parcialmente el artículo 367 del Código Penal y se tipifica con conducta delictiva la del urbanizador ilegal, Bogotá, Congreso de Colombia.*
- Ley 388, 1997. *Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones, Bogotá, Congreso de Colombia.*
- Ley 546, 1999. *Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones, Bogotá, Congreso de Colombia.*

• **Textos de diagnóstico**

- Alcaldía Mayor de Bogotá, DAPD, 1971. *Nueva concepción de una política de vivienda para Bogotá. Los planes, los programas y la reforma urbana, Bogotá, 18 p. (+anexos).*
- Alcaldía Mayor de Bogotá, DAPD, 1973. *Programa integrado de desarrollo urbano de la zona oriental de Bogotá, Bogotá, 226 p.*
- Alcaldía Mayor de Bogotá, CCB, 1987. *Bogotá para todos 1987-1990. Plan de desarrollo social y económico. Políticas y medidas para sectores prioritarios del Distrito Especial de Bogotá, Bogotá, 529 p.*
- Alcaldía Mayor de Bogotá, DAPD, 1990. *Plan Integral de Desarrollo 1990-1992. Documento de diagnóstico, Bogotá, vol. 1, 217 p. (+anexos).*
- Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, DAPD, 1996. *Segundo diagnóstico de las restricciones y oportunidades de la ciudad. Base del Plan de Desarrollo económico, social y de obras públicas. Formar ciudad, Bogotá, 104 p.*

- Alcaldía Mayor de Bogotá, 1991. *Plan de Desarrollo Físico, Económico y Social del Distrito Especial de Bogotá, para los años 1991-1992*, Acuerdo 8 de 1991. Bogotá, Régimen legal de Bogotá D.C.
- Alcaldía Mayor de Bogotá, 1992. *Plan de desarrollo económico y social de obras públicas de Santafé de Bogotá, Distrito Capital, para el periodo 1993-1995*, Acuerdo 31 de 1992. Bogotá, Régimen legal de Bogotá, D.C.
- Alcaldía Mayor de Bogotá, 1995. *Formar Ciudad. Plan de desarrollo económico, social y de obras públicas para Santa Fe de Bogotá, D.C.*, Decreto 295 de 1995. Bogotá, Régimen legal de Bogotá D.C.
- Alcaldía Mayor de Bogotá, 1998. *Por la Bogotá que queremos. Plan de desarrollo económico social y de obras públicas para Santa Fe de Bogotá D.C.*, Acuerdo N° 06 de Junio 8 de 1998. Bogotá, 55 p. (+anexos).
- Alcaldía Mayor de Bogotá, DAPD, 2000. *Plan de ordenamiento territorial de Santa Fe de Bogotá - Documento Técnico de Soporte*, Bogotá, 462 p.
- Alcaldía Mayor de Bogotá, 2001. *Bogotá para vivir todos del mismo lado. Plan de desarrollo económico, social y de obras públicas para Bogotá, D.C. 2001-2004*, Decreto 440 de 2001. Bogotá, Régimen legal de Bogotá, D.C.
- Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, 2003. *Documento técnico de soporte. Revisión de Plan de Ordenamiento Territorial - POT.*, Bogotá, Alcaldía Mayor - Departamento Administrativo de Planeación, 232 p.
- Alcaldía Mayor de Bogotá, 2004. *Bogotá sin indiferencia, un compromiso social contra la pobreza y la exclusión. Plan de desarrollo económico, social y de obras públicas para Bogotá, D.C. 2004-2008*, Acuerdo 119 de 2004. Bogotá, Régimen legal de Bogotá D.C.
- Caja de la Vivienda Popular, 1996. *Informe. Proceso de revisión institucional y ajuste al plan de desarrollo 1995-1996 "Formar ciudad" de Santa Fe de Bogotá*, Bogotá, Documento de trabajo, 41 p.
- Caja de la Vivienda Popular, Alcaldía Mayor de Bogotá, 1982. *Obras de gobierno en vivienda para Bogotá. Administración 1978-1982*, Bogotá, 83 p.
- Cámara de Comercio de Bogotá, 1990. *Bogotá: prioridad social. Plan de desarrollo económico y social, 1990-1994*, Bogotá, Tomo I, 521 p.
- DAPD, 1995. *Formar ciudad. Primer diagnóstico de las restricciones y oportunidades de la ciudad. Fundamento del plan de desarrollo económico, social y de obras públicas 1995 - 1998*, Bogotá, Documento de trabajo N° 1, 74 p.
- Fase II, 1974a. *Estudio de desarrollo urbano. Borrador del informe final*, Bogotá, DAPD / Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (Washington), estudio realizado por Llewelyn Davies Weeks Forestier-Walker & Bor ; en asociación con: Kates Peat Marwick & Co., Coopers & Lybrand., vol. 1, 38 p.
- Fase II, 1974b. *Plan de estructura para Bogotá, informe técnico sobre el estudio de desarrollo urbano de Bogotá*, Bogotá, DAPD / Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (Washington), estudio realizado por Llewelyn Davies Weeks Forestier-Walker & Bor ; en asociación con: Kates Peat Marwick & Co., Coopers & Lybrand., vol. 2, 182 p.
- Fase II, 1974c. *El futuro de Bogotá*, Bogotá, DAPD / Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (Washington), estudio realizado por Llewelyn Davies Weeks Forestier-Walker & Bor ; en asociación con: Kates Peat Marwick & Co., Coopers & Lybrand., vol. 3, 73 p.
- Fase II, 1974d. *Estudio de desarrollo urbano. Patrones de vivienda*, Bogotá, DAPD / Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (Washington), estudio realizado por Llewelyn Davies Weeks Forestier-Walker & Bor ; en asociación con: Kates Peat Marwick & Co., Coopers & Lybrand., vol. 5, 104 p.
- Ministerio de Desarrollo Económico, Instituto de Crédito Territorial, 1979. *40 años construyendo vivienda para el pueblo colombiano*, Bogotá, 34 p.
- Ministerio de Desarrollo Económico, Instituto de Crédito Territorial, 1987. *48 aniversario construyendo patria con vivienda para el pueblo colombiano*, Bogotá, s. p.

- **Prensa**

- El Espectador. *Fórmulas sobre vivienda*. Bogotá, 3 de abril de 1970, p. 4A. [P368].
- El Espectador. *Lleras inaugurará 'Ciudad Quirigua'*. Bogotá, 5 de abril de 1970, p. 1 y 18A. [P369].
- El Espectador. *Nueva Ciudad-Satélite inaugura hoy el presidente Carlos Lleras*. Bogotá, 5 de abril de 1970, p. 6D. [P370].
- El Espectador. *760 viviendas para trabajadores construye el ejército en Bogotá*. Bogotá, 17 de abril de 1970, p. 9A. [P371].
- El Espectador. *Virus continental: la ciudad monstruo*. Bogotá, 4 de octubre de 1970, p. 7D. [P372].
- El Espectador. *Sistema de buses urbanos expresos habrá en Bogotá*. Bogotá, 5 de octubre de 1970, p. 5A. [P373].
- El Espectador. *Vivienda sin cuota inicial*. Bogotá, 7 de octubre de 1970, p. 1 y 5A. [P374].
- El Espectador. *Trasteo en masa con gran alegría*. Bogotá, 8 de octubre de 1970, p. 12A. [P375].
- El Espectador. *Total reestructuración del transporte*. Bogotá, 8 de octubre de 1970, p. 12A. [P376].
- El Espectador. *Albán explica plan para Meissen*. Bogotá, 9 de octubre de 1970, p. 6A. [P377].
- El Espectador. *Alternativas para Bogotá*. Bogotá, 18 de octubre de 1970, p. 11D. [P378].
- El Espectador. *180 000 casas baratas propone el gobierno*. Bogotá, 22 de octubre de 1970, p.1 y 5A. [P379].
- El Espectador. *Gobierno propone Ley de Reforma Urbana*. Bogotá, 23 de octubre de 1970, p. 1, 10 y 11A. [P380].
- El Espectador. *Debate sobre Reforma Urbana*. Bogotá, 24 de octubre de 1970, p. 5A. [P381].
- El Espectador. *Nuevas objeciones al proyecto de Reforma Urbana hace Camacol*. Bogotá, 27 de octubre de 1970, p. 1 y 4A. [P382].
- El Espectador. *Min-Desarrollo en defensa de Reforma Urbana*. Bogotá, 30 de octubre de 1970, p. 1 y 17A. [P383].
- El Tiempo. *Bogotá y el Frente Nacional*. Bogotá, 2 de abril de 1970, p. 4. [P1].
- El Tiempo. *Reportaje a la ciudad*. Bogotá, 3 de abril de 1970, p. 4. [P2].
- El Tiempo. *Los ensanches del acueducto*. Bogotá, 3 de abril de 1970, p. 9. [P3].
- El Tiempo. *Reportaje a la ciudad*. Bogotá, 4 de abril de 1970, p. 4. [P4].
- El Tiempo. *94 mil viviendas construyó el Gobierno*. Bogotá, 5 de abril de 1970, p. 1. [P5].
- El Tiempo. *Construirán 1000 apartamentos en Banderas*. Bogotá, 5 de abril de 1970, p. 24. [P7].
- El Tiempo. *Atender peticiones del sur*. Bogotá, 7 de abril de 1970, p. 24. [P8].
- El Tiempo. *Bogotá se desplazará*. Bogotá, 13 de abril de 1970, p. 9. [P9].
- El Tiempo. *200 apartamentos construyen en Kennedy*. Bogotá, 20 de abril de 1970, p. 10. [P10].
- El Tiempo. *5 alternativas para el desarrollo de*. Bogotá, 24 de abril de 1970, p. B. [P11].
- El Tiempo. *Buses de trole para 32 barrios*. Bogotá, 2 de octubre de 1970, p. 4 y 30. [P12].
- El Tiempo. *Una valerosa política de vivienda*. Bogotá, 8 de octubre de 1970, p. 4. [P14].
- El Tiempo. *Reestructuración del transporte en Bogotá*. Bogotá, 8 de octubre de 1970, p. 13. [P16].
- El Tiempo. *Listo el proyecto de reforma urbana*. Bogotá, 9 de octubre de 1970, p. 6. [P17].
- El Tiempo. *350 habitantes de Meissen a las lomas*. Bogotá, 13 de octubre de 1970, p. 21. [P18].
- El Tiempo. *El Gobierno presenta su política de vivienda*. Bogotá, 22 de octubre de 1970, p. 1 y 15. [P19].
- El Tiempo. *Expropiaciones urbanas y control de arrendamientos*. Bogotá, 23 de octubre de 1970, p. 1. [P20].
- El Tiempo. *Los proyectos de vivienda. Crecimiento de arrendamientos*. Bogotá, 23 de octubre de 1970, p. 4. [P21].
- El Tiempo. *Danza de las horas*. Bogotá, 23 de octubre de 1970, p. 4. [P22].
- El Tiempo. *Plan de vivienda no afecta al BCH*. Bogotá, 23 de octubre de 1970, p. 15. [P24].
- El Tiempo. *Controversia sobre la reforma urbana*. Bogotá, 24 de octubre de 1970, p. 1. [P25].
- El Tiempo. *Controversia sobre la reforma urbana*. Bogotá, 24 de octubre de 1970, p. 16. [P28].

- El Tiempo. *Camacol objeta reforma urbana*. Bogotá, 27 de octubre de 1970, p. 1 y 16. [P30].
- El Tiempo. *Modificar el proyecto de reforma urbana pide la lonja*. Bogotá, 28 de octubre de 1970, p. 1 y 20. [P32].
- El Tiempo. *En Bogotá las primeras casas sin cuota inicial*. Bogotá, 28 de octubre de 1970, p. 1 y 12. [P33].
- El Tiempo. *Fueron segregados 10 barrios de Ciudad Kennedy*. Bogotá, 28 de octubre de 1970, p. 30. [P36].
- El Tiempo. *Defensa de la reforma urbana inicia el gobierno*. Bogotá, 29 de octubre de 1970, p. 19. [P38].
- El Tiempo. *La reforma urbana*. Bogotá, 30 de octubre de 1970, p. 1. [P39].
- El Tiempo. *Bogotá tendrá tren subterráneo en 1978*. Bogotá, 30 de octubre de 1970, p. 1 y 34. [P40].
- El Tiempo. *Defensa de la reforma urbana*. Bogotá, 30 de octubre de 1970, p. 14. [P41].
- El Tiempo. *La reforma urbana*. Bogotá, 31 de octubre de 1970, p. 6. [P43].
- El Tiempo. *Lleras pide seguir en Bogotá obra liberal*. Bogotá, 2 de abril de 1972, p. 11A. [P44].
- El Tiempo. *Se pavimentarán todas las vías de acceso a Zipaquirá*. Bogotá, 5 de abril de 1972, p.2A. [P46].
- El Tiempo. *Intentan nuevo desalojo en el barrio Camilo Torres*. Bogotá, 9 de abril de 1972, p.12A. [P47].
- El Tiempo. *La vivienda en 1972*. Bogotá, 10 de abril de 1972, p. 4A. [P48].
- El Tiempo. *A los barrios a las 9 p.m.* Bogotá, 10 de abril de 1972, p. 4A. [P49].
- El Tiempo. *Nuevas rutas de troles*. Bogotá, 12 de abril de 1972, p. 2A. [P50].
- El Tiempo. *Planes por \$39 millones de la Caja de Vivienda*. Bogotá, 12 de abril de 1972, p. 6B. [P51].
- El Tiempo. *Planos de regularización de 80 barrios entrega Albán*. Bogotá, 13 de abril de 1972, p. 13A. [P52].
- El Tiempo. *No habrá más urbanizadores piratas en el Distrito Especial*. Bogotá, 14 de abril de 1972, p. 15B. [P53].
- El Tiempo. *Tala "legal" en los cerros*. Bogotá, 19 de abril de 1972, p. 1B. [P54].
- El Tiempo. *Control a la reforma de vivienda en Kennedy*. Bogotá, 19 de abril de 1972. [P55].
- El Tiempo. *Crean 16 alcaldías menores en Bogotá*. Bogotá, 21 de abril de 1972, p. 1B y 2B. [P57].
- El Tiempo. *Estímulos a la construcción*. Bogotá, 24 de abril de 1972. [P60].
- El Tiempo. *Ratifican a Albán*. Bogotá, 26 de abril de 1972, p. 16A. [P61].
- El Tiempo. *El Concejo aprobó las bases del IDU*. Bogotá, 3 de octubre de 1972, p. 11A. [P62].
- El Tiempo. *Aprobado el IDU*. Bogotá, 4 de octubre de 1972, p. 1B. [P63].
- El Tiempo. *50% del nuevo ahorro para vivienda popular*. Bogotá, 5 de octubre de 1972, p. 14C. [P64].
- El Tiempo. *Termina el caos en trámite para urbanizar terrenos*. Bogotá, 6 de octubre de 1972, p. 17A. [P65].
- El Tiempo. *Imposible solucionar déficit de vivienda*. Bogotá, 10 de octubre de 1972, p. 8B. [P66].
- El Tiempo. *No desalojarán a 450 familias*. Bogotá, 11 de octubre de 1972, p. 1B. [P67].
- El Tiempo. *Se pueden construir viviendas baratas*. Bogotá, 12 de octubre de 1972, p. 12A. [P68].
- El Tiempo. *Hay casa pero no hay compradores*. Bogotá, 13 de octubre de 1972, p. 12A. [P69].
- El Tiempo. *Viviendas para quienes ganen menos de \$1.500*. Bogotá, 14 de octubre de 1972, p. 8A. [P70].
- El Tiempo. *Controlar política sobre arriendo pide Camacol*. Bogotá, 16 de octubre de 1972, p. 15A. [P71].
- El Tiempo. *Sancionado acuerdo sobre IDU*. Bogotá, 18 de octubre de 1972, p. 1B. [P72].
- El Tiempo. *Nuevas normas sobre planeación*. Bogotá, 19 de octubre de 1972, p. 1B. [P73].
- El Tiempo. *Rehabilitarán zonas marginadas*. Bogotá, 21 de octubre de 1972, p. 1B. [P74].
- El Tiempo. *En 15 días entregarán apartamentos en Timiza*. Bogotá, 23 de octubre de 1972, p. 11A. [P75].
- El Tiempo. *Programa de vivienda popular: Cambiar los tugurios por pobreza decente*. Bogotá, 23 de octubre de 1972, p. 3B. [P76].

- El Tiempo. *Aplazan lanzamiento en el barrio San Diego*. Bogotá, 25 de octubre de 1972, p. 1B. [P77].
- El Tiempo. *Presentada reforma urbana*. Bogotá, 26 de octubre de 1972, p. 1 y 11A. [P78].
- El Tiempo. *Texto de la reforma urbana*. Bogotá, 27 de octubre de 1972, p. 12A. [P80].
- El Tiempo. *Plan para legalizar asentamientos urbanos*. Bogotá, 30 de octubre de 1972, p. 7A. [P81].
- El Tiempo. *La reforma urbana no será retroactiva*. Bogotá, 31 de octubre de 1972, p. 1 y ult.C. [P82].
- El Tiempo. *Terrenos en los cerros adquiere el Distrito*. Bogotá, 1 de abril de 1974, p. 15C. [P84].
- El Tiempo. *Nuevamente aplazan la sentencia sobre Upacs*. Bogotá, 6 de abril de 1974, p. 9A. [P85].
- El Tiempo. *UPAC para vivienda usada pide la Lonja*. Bogotá, 8 de abril de 1974, p. 7B. [P86].
- El Tiempo. *ICT insiste en reforma urbana*. Bogotá, 10 de abril de 1974, p. 12A. [P87].
- El Tiempo. *Ahorro y vivienda*. Bogotá, 10 de abril de 1974, p. 12A. [P88].
- El Tiempo. *La Corporación Central limita ahorro en UPAC*. Bogotá, 10 de abril de 1974, p. 3B. [P89].
- El Tiempo. *Alcalde emplaza a sus críticos*. Bogotá, 10 de abril de 1974, p. 7B. [P90].
- El Tiempo. *Superbancaria aclara informe sobre el UPAC*. Bogotá, 10 de abril de 1974, p. 7B. [P91].
- El Tiempo. *\$300 millones para vivienda*. Bogotá, 14 de abril de 1974, p. 14A. [P92].
- El Tiempo. *Errónea planeación de las ciudades del país*. Bogotá, 23 de abril de 1974, p. 2A. [P93].
- El Tiempo. *Decisión simultánea sobre UPAC y Fondos*. Bogotá, 26 de abril de 1974, p. 6A. [P94].
- El Tiempo. *Hay confianza en los UPAC*. Bogotá, 27 de abril de 1974, p. 5A. [P95].
- El Tiempo. *31 mil viviendas más hará el ICT este año*. Bogotá, 3 de octubre de 1974, p. 9A. [P96].
- El Tiempo. *Mayor rentabilidad para UPAC: Camacol*. Bogotá, 7 de octubre de 1974, p. 1 y 6A. [P97].
- El Tiempo. *El destino de las UPAC*. Bogotá, 11 de octubre de 1974, p. 4A. [P98].
- El Tiempo. *El destino de las UPAC*. Bogotá, 11 de octubre de 1974, p. Ultima B. [P99].
- El Tiempo. *Solución para el transporte masivo*. Bogotá, 15 de octubre de 1974, p. Ultima C. [P100].
- El Tiempo. *Reacciones por alzas en los servicios públicos*. Bogotá, 20 de octubre de 1974, p. 6A. [P101].
- El Tiempo. *Cada vez hacen menos vivienda popular. Dice el gerente del ICT*. Bogotá, 24 de octubre de 1974, p. 8A. [P102].
- El Tiempo. *Debe limitarse expansión de las ciudades: Turbay*. Bogotá, 25 de octubre de 1974, p. 2A. [P103].
- El Tiempo. *Mindesarrollo defiende a UPAC y critica al CAT*. Bogotá, 25 de octubre de 1974, p. 10A. [P104].
- El Tiempo. *30% de los residentes del ICT y el BCH no son propietarios*. Bogotá, 26 de octubre de 1974, p. 3E. [P105].
- El Tiempo. *\$900 millones en ciudadela para 20.000 habitantes*. Bogotá, 27 de octubre de 1974, p. 15B. [P106].
- El Tiempo. *Política de "Sopera" para la financiación de vivienda*. Bogotá, 31 de octubre de 1974, p. 12A. [P107].
- El Tiempo. *UPAC está financiando vivienda media*. Bogotá, 31 de octubre de 1974, p. 1D. [P108].
- El Tiempo. *Denuncian fallas en política de vivienda*. Bogotá, 31 de octubre de 1974, p. 1D. [P109].
- El Tiempo. *Modelos de vivienda barata*. Bogotá, 31 de octubre de 1974, p. 3D. [P110].
- El Tiempo. *Historia de UPAC: después de tres crisis... vuelve la confianza*. Bogotá, 31 de octubre de 1974, p. 4D. [P111].
- El Tiempo. *ICT invertirá \$400 millones en Bogotá*. Bogotá, 31 de octubre de 1974, p. 7D. [P112].
- El Tiempo. *2.647 casas vendidas en los Álamos*. Bogotá, 1 de abril de 1977, p. 1. [P113].
- El Tiempo. *Prevén desórdenes por desalojos en Bosque Calderón*. Bogotá, 1 de abril de 1977, p. 5C. [P114].
- El Tiempo. *Fracasó intento de desalojo en el Barrio Bosque Calderón*. Bogotá, 2 de abril de 1977, p. 11A. [P115].
- El Tiempo. *Carta del Alcalde. Y el sur de Bogotá?* Bogotá, 5 de abril de 1977, p. Ultima C. [P116].
- El Tiempo. *Suspendido desalojo en Las Brisas*. Bogotá, 13 de abril de 1977, p. Ultima B. [P117].
- El Tiempo. *Los altos costos frenan ventas*. Bogotá, 16 de abril de 1977, p. 1D. [P118].

- El Tiempo. *Casa por \$1.082 millones construirá el Fondo de Ahorro*. Bogotá, 23 de abril de 1977, p. 9A. [P119].
- El Tiempo. *Otros cuatro programas de vivienda anuncia Proviscoop*. Bogotá, 23 de abril de 1977, p. Ultima C. [P120].
- El Tiempo. *Diez planes de vivienda para empleados oficiales*. Bogotá, 23 de abril de 1977, p. 1D. [P121].
- El Tiempo. *La congelación de arriendos también obliga a propietarios*. Bogotá, 1 de octubre de 1977, p. 12B. [P123].
- El Tiempo. *Bogotá tiene otro norte*. Bogotá, 2 de octubre de 1977, p. 1 y 6A. [P124].
- El Tiempo. *Transporte en Bogotá: El metro no es solución*. Bogotá, 6 de octubre de 1977, p. 1 y 6A. [P125].
- El Tiempo. *Bogotá debe saber a qué tipo de ciudad aspira*. Bogotá, 7 de octubre de 1977, p. 3C. [P126].
- El Tiempo. *Foro de Andianos. Camacol critica política de vivienda y obras*. Bogotá, 10 de octubre de 1977, p. 1C. [P127].
- El Tiempo. *Mutuas acusaciones de Camacol y el Gobierno*. Bogotá, 11 de octubre de 1977, p. 1. [P128].
- El Tiempo. *La construcción no ha respondido a política de concertación: Moreno*. Bogotá, 11 de octubre de 1977, p. 14A. [P129].
- El Tiempo. *A los bogotanos los contagió el abandono*. Bogotá, 11 de octubre de 1977, p. Ultima C. [P130].
- El Tiempo. *Afirma Camacol: A negligencia del Gobierno obedece agitación laboral*. Bogotá, 11 de octubre de 1977, p. 14A. [P130a].
- El Tiempo. *Cambios radicales solicita Camacol*. Bogotá, 12 de octubre de 1977, p. 6C. [P131].
- El Tiempo. *Gobierno propone construcción de 100 mil casas de \$100.000*. Bogotá, 12 de octubre de 1977, p. 6C. [P132].
- El Tiempo. *Los inquilinatos: Focos de descomposición social*. Bogotá, 13 de octubre de 1977, p. 1 y 3A. [P133].
- El Tiempo. *Deteniendo el déficit en la vivienda*. Bogotá, 15 de octubre de 1977, p. 8C. [P134].
- El Tiempo. *Sugieren plan masivo de vivienda popular*. Bogotá, 15 de octubre de 1977, p. 6A. [P135].
- El Tiempo. *Drama en el transporte nocturno*. Bogotá, 17 de octubre de 1977, p. 15D. [P136].
- El Tiempo. *Campaña para legalizar el servicio de agua en los barrios marginales*. Bogotá, 19 de octubre de 1977, p. Ultima A. [P137].
- El Tiempo. *Antes del año 2000 habrá que duplicar capacidad de Bogotá*. Bogotá, 20 de octubre de 1977, p. 9B. [P138].
- El Tiempo. *La Avenida Caracas al sur: 16 años de equivocaciones*. Bogotá, 30 de octubre de 1977, p. Ultima B. [P139].
- El Tiempo. *El alcalde en el Concejo: Estamos transformando a Bogotá*. Bogotá, 9 de abril de 1977, p. 13A. [P140].
- El Tiempo. *Debate en el Concejo sobre reavalúo catastral*. Bogotá, 12 de abril de 1977, p. 9A. [P141].
- El Tiempo. *Foro de transporte: El metro no es la solución para Bogotá*. Bogotá, 13 de abril de 1977, p. 1 y 8A. [P142].
- El Tiempo. *Prado Veraniego arranca hacia el desarrollo*. Bogotá, 19 de abril de 1977, p. Ultima C. [P143].
- El Tiempo. *Gobierno aprobó contratar el estudio de factibilidad para construir el Metro de Bogotá*. Bogotá, 20 de abril de 1977, p. Ultima C. [P144].
- El Tiempo. *Piden descongelar arriendos*. Bogotá, 2 de octubre de 1980, p. 7A. [P145].
- El Tiempo. *Plan para combatir déficit de vivienda*. Bogotá, 2 de octubre de 1980, p. 7A. [P146].
- El Tiempo. *Enérgico rechazo de Sociedad de Arquitectos a críticas sobre responsabilidades*. Bogotá, 2 de octubre de 1980, p. 4B. [P147].
- El Tiempo. *Por acción comunal. Obras de acueducto por \$325 millones en 600 barrios pobres*. Bogotá, 3 de octubre de 1980, p. 15A. [P148].

- El Tiempo. *Alarmante déficit de vivienda popular: Turbay*. Bogotá, 3 de octubre de 1980, p. Última C. [P149].
- El Tiempo. *Habló Sarmiento Angulo: 'Con vivienda no se especula'*. Bogotá, 4 de octubre de 1980, p. Última A. [P150].
- El Tiempo. *Congreso de Lonjas. Urge cambio total en la política de vivienda*. Bogotá, 4 de octubre de 1980, p. Última A. [P151].
- El Tiempo. *Mil millones para vivienda, oficinas y locales en D.E.* Bogotá, 4 de octubre de 1980, p. 5D. [P152].
- El Tiempo. *Anuncia gerente: Se acaban subsidios a la vivienda en el BCH*. Bogotá, 6 de octubre de 1980, p. 4B. [P153].
- El Tiempo. *Legalizan 40.000 lotes clandestinos*. Bogotá, 21 de octubre de 1980, p. 15B. [P154].
- El Tiempo. *Proponen crear Ministerio de Desarrollo Urbano y convertir al ICT en banco de vivienda*. Bogotá, 24 de octubre de 1980, p. 8A. [P155].
- El Tiempo. *Cajas de compensación harán casas*. Bogotá, 25 de octubre de 1980, p. 1. [P156].
- El Tiempo. *Revisión de política de vivienda pide Lleras R.* Bogotá, 25 de octubre de 1980, p. Última A. [P157].
- El Tiempo. *Inducirán a cajas de a construir vivienda*. Bogotá, 25 de octubre de 1980, p. 5B. [P158].
- El Tiempo. *Urgen ensanches de la carretera de Usme*. Bogotá, 27 de octubre de 1980, p. 11E. [P159].
- El Tiempo. *20 mil personas aspiran a 1316 casas en Candelaria*. Bogotá, 28 de octubre de 1980, p. 14A. [P160].
- El Tiempo. *Nuevos cambios al sistema de Upac*. Bogotá, 8 de abril de 1983, p. 1 y 7B. [P161].
- El Tiempo. *79 mil millones de pesos valdrá la línea prioritaria del Metro, si se empieza ya*. Bogotá, 9 de abril de 1983, p. 1C. [P162].
- El Tiempo. *Actividad económica: Concertados lo ajustes al Upac*. Bogotá, 12 de abril de 1983, p. 11A. [P163].
- El Tiempo. *Desalojan invasión aldeaña a "Los Novios"*. Bogotá, 13 de abril de 1983, p. 3B. [P164].
- El Tiempo. *Formularios ICT*. Bogotá, 17 de abril de 1983, p. 9A. [P165].
- El Tiempo. *El 30 de mayo entregan casas sin cuota inicial*. Bogotá, 19 de abril de 1983, p. 1 y 8A. [P166].
- El Tiempo. *La nueva alcaldía menor. La Acacia un barrio de 'rusos'*. Bogotá, 20 de abril de 1983, p. Última B. [P167].
- El Tiempo. *Modelo para planificar vivienda popular*. Bogotá, 22 de abril de 1983, p. 4B y 5B. [P168].
- El Tiempo. *Hacia un diagnóstico de la realidad urbana*. Bogotá, 23 de abril de 1983, p. 2B. [P170].
- El Tiempo. *\$9.600 millones para vivienda en el D. E.* Bogotá, 23 de abril de 1983, p. 4E. [P171].
- El Tiempo. *Esta semana cambios en Upac*. Bogotá, 25 de abril de 1983, p. 3B. [P172].
- El Tiempo. *Fedelonjas defiende expansión urbana*. Bogotá, 27 de abril de 1983, p. 14A. [P173].
- El Tiempo. *Al rescate del espacio público*. Bogotá, 2 de octubre de 1983, p. 3-5. [P174].
- El Tiempo. *Acuerdo para salvar a Fundación para la Vivienda Comunitaria*. Bogotá, 10 de octubre de 1983, p. 12D. [P175].
- El Tiempo. *Escasez "disparará" precios de inmuebles*. Bogotá, 12 de octubre de 1983, p. 9B. [P176].
- El Tiempo. *Comprados lotes para Ciudad Bolívar por \$274 millones*. Bogotá, 14 de octubre de 1983, p. 6B. [P177].
- El Tiempo. *La estratificación no se hizo para fijar tarifas*. Bogotá, 14 de octubre de 1983, p. 8B. [P178].
- El Tiempo. *Aprobado proyecto de \$19 mil millones para Ciudad Bolívar*. Bogotá, 15 de octubre de 1983, p. 12B. [P179].
- El Tiempo. *Drama de arrendadores. Las casas ni se compran ni se venden*. Bogotá, 19 de octubre de 1983, p. 1 y 1B. [P180].
- El Tiempo. *En Zipaquirá. 20 mujeres sin vivienda inician huelga de hambre*. Bogotá, 21 de octubre de 1983, p. 12B. [P181].

- El Tiempo. *Planeación Nacional critica plan de casas sin cuota inicial*. Bogotá, 22 de octubre de 1983, p. 1 y 5B. [P182].
- El Tiempo. *Proyecto de Mindesarrollo busca destinar tierras ociosas para vivienda*. Bogotá, 22 de octubre de 1983, p. 7A. [P183].
- El Tiempo. *La mitad de las casas en el país son 'piratas'*. Bogotá, 23 de octubre de 1983, p. 6A. [P185].
- El Tiempo. *Piden evacuar 'Isla del Sol'*. Bogotá, 26 de octubre de 1983, p. 16A. [P186].
- El Tiempo. *Dicen vecinos de Isla del Sol. La inundación es un 'cañazo'*. Bogotá, 27 de octubre de 1983, p. 6B. [P187].
- El Tiempo. *Tumban fondo de ahorro vivienda del Distrito*. Bogotá, 28 de octubre de 1983, p. 10B. [P188].
- El Tiempo. *Sistema financiero propone aumentar intereses del Upac*. Bogotá, 29 de octubre de 1983, p. 12A. [P189].
- El Tiempo. *'El Estado no puede darnos el ejemplo de desarrollar tugurios'*. Bogotá, 29 de octubre de 1983, p. 13C. [P190].
- El Tiempo. *160 lotes para invasores en Guacamayas*. Bogotá, 10 de abril de 1983, p. 1D. [P191].
- El Tiempo. *En Sistema Upac: Pérdidas de \$1.700 millones causará baja de intereses*. Bogotá, 12 de abril de 1983, p. 6B. [P192].
- El Tiempo. *En San Benito: Piden precios justos en compra de terrenos*. Bogotá, 12 de abril de 1983, p. 1C-2C. [P193].
- El Tiempo. *Refinanciar deudas por Upac, propone Gómez H.* Bogotá, 16 de abril de 1983, p. Última B. [P194].
- El Tiempo. *En Madelena. Continúan protestas por presunta invasión*. Bogotá, 19 de abril de 1983, p. 2C. [P195].
- El Tiempo. *Epidemia en El Recuerdo por falta de alcantarillado*. Bogotá, 26 de abril de 1983, p. 1C. [P196].
- El Tiempo. *El Upac: ¿Un verdadero villano?* Bogotá, 28 de abril de 1983, p. 4D. [P197].
- El Tiempo. *En barrio Buenos Aires. Advierten sobre inminentes derrumbes*. Bogotá, 30 de abril de 1983, p. 1D. [P198].
- El Tiempo. *Piden entierro de tercera para proyecto de Área Metropolitana*. Bogotá, 2 de octubre de 1986, p. 10B. [P199].
- El Tiempo. *Anuncia el alcalde. Basuras, vías y control de leche, prioridades de octubre*. Bogotá, 5 de octubre de 1986, p. 7B. [P200].
- El Tiempo. *Ciudad Bolívar, un colmenar siempre creciente*. Bogotá, 6 de octubre de 1986, p. 12A. [P201].
- El Tiempo. *Eliminar el sistema Upac plantea Samper*. Bogotá, 8 de octubre de 1986, p. 6A. [P203].
- El Tiempo. *Emergencia por ola invernal: Peligran 400 viviendas*. Bogotá, 9 de octubre de 1986, p. 8C. [P204].
- El Tiempo. *En Bogotá: Un muerto y 4 heridos deja choque con invasores*. Bogotá, 12 de octubre de 1986, p. 3B. [P205].
- El Tiempo. *Anuncia el alcalde. Mano dura con quienes jueguen con necesidad de vivienda*. Bogotá, 13 de octubre de 1986, p. 6B. [P206].
- El Tiempo. *Racha de invasiones en Bogotá durante 'puente'*. Bogotá, 14 de octubre de 1986, p. 1 y 12A. [P207].
- El Tiempo. *Decretado en estado de alerta el suroriente*. Bogotá, 14 de octubre de 1986, p. 12A. [P208].
- El Tiempo. *Sellan viviendas piratas en Marsella*. Bogotá, 15 de octubre de 1986, p. 5B. [P209].
- El Tiempo. *Damnificados del invierno. Antes morir que desalojar*. Bogotá, 15 de octubre de 1986, p. 5B. [P].
- El Tiempo. *IDU hará calles de Ciudad Bolívar*. Bogotá, 15 de octubre de 1986, p. 5B. [P210].

- El Tiempo. *Invasiones: 100 hectáreas ilegales por año*. Bogotá, 16 de octubre de 1986, p. 1 y 9D. [P211].
- El Tiempo. *Al concejo urbanizadores piratas*. Bogotá, 16 de octubre de 1986, p. 9D. [P212].
- El Tiempo. *Barrios ilegales: un veneno para Bogotá*. Bogotá, 17 de octubre de 1986, p. 7B. [P213].
- El Tiempo. *Agua potable para 1 millón de bogotanos*. Bogotá, 17 de octubre de 1986, p. 7B. [P214].
- El Tiempo. *Reforma urbana es inaplazable: Cenac*. Bogotá, 18 de octubre de 1986, p. 2C. [P215].
- El Tiempo. *Invasiones: no se salva ni el Estado*. Bogotá, 18 de octubre de 1986, p. 6C. [P216].
- El Tiempo. *Colseguros: Unidad residencial modelo en Bogotá*. Bogotá, 18 de octubre de 1986, p. 1G. [P217].
- El Tiempo. *Colina Campestre: una verdadera fantasía para vivir*. Bogotá, 18 de octubre de 1986, p. 4G. [P218].
- El Tiempo. *Baja de tarifas eléctricas en estratos pobres de Bogotá*. Bogotá, 20 de octubre de 1986, p. 1 y 8A. [P219].
- El Tiempo. *Se desbordó el río Tunjuelito*. Bogotá, 20 de octubre de 1986, p. 1 y Ult.D. [P220].
- El Tiempo. *Emergencia invernal. Comunidad amenaza con paro*. Bogotá, 21 de octubre de 1986, p. 11A. [P221].
- El Tiempo. *Acuerdan modificaciones l proyecto de reforma urbana*. Bogotá, 23 de octubre de 1986, p. 6A. [P222].
- El Tiempo. *Inversión de \$500.000 millones en vivienda anuncia el gobierno*. Bogotá, 23 de octubre de 1986, p. 9A. [P223].
- El Tiempo. *El Distrito Especial alberga a 450 damnificados*. Bogotá, 23 de octubre de 1986, p. 1D. [P224].
- El Tiempo. *Aprobado plan transitorio de vivienda*. Bogotá, 23 de octubre de 1986, p. 1D. [P225].
- El Tiempo. *Con auxilios oficiales pagan obligaciones de urbanizador Guerrero*. Bogotá, 23 de octubre de 1986, p. 1D. [P225b].
- El Tiempo. *Obras de acueducto por \$722 millones*. Bogotá, 24 de octubre de 1986, p. 1D. [P226].
- El Tiempo. *Clave para normalizar asentamientos ilegales*. Bogotá, 24 de octubre de 1986, p. 1D. [P227].
- El Tiempo. *Hablan alcaldes menores*. Bogotá, 25 de octubre de 1986, p. 8C. [P228].
- El Tiempo. *Los Libertadores. 'Si las señoras vienen despeinadas...'* Bogotá, 25 de octubre de 1986, p. 8C. [P229].
- El Tiempo. *En 8 meses, nueva cara para Bogotá*. Bogotá, 25 de octubre de 1986, p. 8C. [P229b].
- El Tiempo. *Sector Lago-Norte. Los urbanizadores, obligados a construir calles de los barrios*. Bogotá, 25 de octubre de 1986, p. 8F. [P230].
- El Tiempo. *Barrios de invasión: los niños principales víctimas*. Bogotá, 27 de octubre de 1986, p. 1E. [P231].
- El Tiempo. *Terror y amenazas en urbanizaciones de Guerrero*. Bogotá, 28 de octubre de 1986, p. 9A. [P232].
- El Tiempo. *Hablan alcaldes menores*. Bogotá, 28 de octubre de 1986, p. 9A. [P233].
- El Tiempo. *4 alcaldes menores hablan*. Bogotá, 29 de octubre de 1986, p. 10D. [P234].
- El Tiempo. *Soy enemigo del Área Metropolitana*. Bogotá, 29 de octubre de 1986, p. 10D. [P234a].
- El Tiempo. *En zonas marginadas: instalarán 3.000 teléfonos*. Bogotá, 30 de octubre de 1986, p. 10B. [P235].
- El Tiempo. *Casas de Santa Ana 'se caen' en las noches. Las normas de Planeación Distrital son confusas*. Bogotá, 1 de abril de 1990, p. 1C. [P236].
- El Tiempo. *Pronóstico de Camacol ante la crisis de la edificación: "A construir vivienda popular"*. Bogotá, 4 de abril de 1990, p. 1B-2B. [P237].
- El Tiempo. *A financiar la vivienda usada*. Bogotá, 4 de abril de 1990, p. 2B. [P238].
- El Tiempo. *¿Cómo reactivar la edificación? Hay que reducir los costos*. Bogotá, 4 de abril de 1990, p. 2B. [P238a].

- El Tiempo. *Caicedo Ferrer y la vivienda de interés social. Plan 'terrazas' y lotes con servicios*. Bogotá, 4 de abril de 1990, p. 3B. [P239].
- El Tiempo. *Negativo primer año de reforma urbana*. Bogotá, 4 de abril de 1990, p. 4B. [P240].
- El Tiempo. *En las 12 principales ciudades: 170 mil familias buscan vivienda*. Bogotá, 4 de abril de 1990, p. 5B. [P241].
- El Tiempo. *Buena oferta para clases altas y poca para las bajas*. Bogotá, 4 de abril de 1990, p. 6B. [P242].
- El Tiempo. *La vivienda de interés social, principal objetivo. Planes del Incredial, BCH y Fondo del Ahorro para 1990*. Bogotá, 4 de abril de 1990, p. Ult.B. [P243].
- El Tiempo. *Seis mil propietarios han acudido al programa del BCH. ¡Subdivide y... ganarás!* Bogotá, 16 de abril de 1990, p. 2B. [P244].
- El Tiempo. *En 19 por ciento descendió la actividad edificadora en Bogotá*. Bogotá, 20 de abril de 1990, p. 1D. [P245].
- El Tiempo. *50 barrios inundados en Fontibón*. Bogotá, 25 de abril de 1990, p. 1C. [P246].
- El Tiempo. *El Distrito tendrá normas para uso del suelo*. Bogotá, 26 de abril de 1990, p. 9C. [P247].
- El Tiempo. *El Toberín: ejemplo de desarrollo urbano*. Bogotá, 28 de abril de 1990, p. 3G. [P248].
- El Tiempo. *\$ 200.000 millones pagarán los bogotanos*. Bogotá, 2 de octubre de 1990, p. 1 y 11B. [P249].
- El Tiempo. *'Del beneficio general solo quedó el nombre', dice Lonja*. Bogotá, 3 de octubre de 1990, p. 1D. [P250].
- El Tiempo. *En el banquillo el Acuerdo 6*. Bogotá, 5 de octubre de 1990, p. 1D. [P251].
- El Tiempo. *Murallas contra el peligro en Jerusalén*. Bogotá, 5 de octubre de 1990, p. 1D. [P252].
- El Tiempo. *Sigue bajando la actividad edificadora*. Bogotá, 5 de octubre de 1990, p. 1D. [P253].
- El Tiempo. *La vía a La Calera, un camino al caos*. Bogotá, 7 de octubre de 1990, p. 12B. [P254].
- El Tiempo. *Sin bases para estratificación socioeconómica*. Bogotá, 9 de octubre de 1990, p. 1C. [P255].
- El Tiempo. *Los constructores respaldan política de vivienda de Gaviria*. Bogotá, 10 de octubre de 1990, p. 3C. [P256].
- El Tiempo. *Inquilinatos recibirán subsidios*. Bogotá, 15 de octubre de 1990, p. Ult. A. [P257].
- El Tiempo. *SOS de Cajas de Compensación*. Bogotá, 16 de octubre de 1990, p. 1, 1B y 3B. [P258].
- El Tiempo. *Política de vivienda no es clara*. Bogotá, 16 de octubre de 1990, p. 8A. [P259].
- El Tiempo. *Valorización: a pagar desde enero*. Bogotá, 19 de octubre de 1990, p. 1D. [P260].
- El Tiempo. *Donde soplan los vientos de páramo. El República del Canadá, un barrio que surge entre el monte*. Bogotá, 22 de octubre de 1990, p. 13A. [P261].
- El Tiempo. *Clase media, mayor beneficiada con obras*. Bogotá, 22 de octubre de 1990, p. 13A. [P262].
- El Tiempo. *\$167 mil millones valdrá el plan de obras*. Bogotá, 23 de octubre de 1990, p. 1C. [P263].
- El Tiempo. *'Tramitomanía': duro enemigo de la vivienda*. Bogotá, 27 de octubre de 1990, p. 8B. [P264].
- El Tiempo. *Pavimentar la sabana?* Bogotá, 28 de octubre de 1990, p. 18A. [P265].
- El Tiempo. *Las cajas de compensación financiarán vivienda social*. Bogotá, 31 de octubre de 1990, p. Ult.D. [P266].
- El Tiempo. *SoloBus para el caos del tránsito*. Bogotá, 5 de abril de 1993, p. 1E. [P267].
- El Tiempo. *Piden \$40.000 millones para política de vivienda*. Bogotá, 20 de abril de 1993, p. 6A. [P268].
- El Tiempo. *Parejo acusa a Porras de urbanización pirata*. Bogotá, 22 de abril de 1993, p. 2D. [P269].
- El Tiempo. *Más créditos para la vivienda social*. Bogotá, 23 de abril de 1993, p. 8A. [P270].
- El Tiempo. *Nuevo catastro para 148 barrios*. Bogotá, 23 de abril de 1993, p. 4D. [P271].
- El Tiempo. *Competencia a urbanizadores piratas*. Bogotá, 24 de abril de 1993, p. 2D. [P272].
- El Tiempo. *Santa Ana se gana un espacio. No podrá haber ni comercio ni edificaciones altas*. Bogotá, 27 de abril de 1993, p. 2D. [P273].
- El Tiempo. *Plantean reformas a legalización de barrios*. Bogotá, 29 de abril de 1993, p. 2D. [P274].
- El Tiempo. *Anotaciones acerca de pobreza y vivienda*. Bogotá, 2 de octubre de 1993, p. 7D. [P275].

- El Tiempo. *El vía crucis de Las Cruces*. Bogotá, 4 de octubre de 1993, p. 1F. [P276].
- El Tiempo. *Lotes con servicios de Ciudad Bolívar, a Compartir*. Bogotá, 5 de octubre de 1993, p. 4D. [P277].
- El Tiempo. *Ciudadela Nueva Tibabuyes: un ejemplo de vivienda popular*. Bogotá, 9 de octubre de 1993, p. 9D. [P278].
- El Tiempo. *Hoy le toca el turno a Kennedy*. Bogotá, 11 de octubre de 1993, p. 2E. [P279].
- El Tiempo. *Desmovilizado el paro de Ciudad Bolívar*. Bogotá, 12 de octubre de 1993, p. 1C. [P280].
- El Tiempo. *Condominios campestres. Vivir como en un club*. Bogotá, 16 de octubre de 1993, p. 1D. [P281].
- El Tiempo. *El otro polvorín de Bogotá*. Bogotá, 17 de octubre de 1993, p. 1B. [P282].
- El Tiempo. *Alcaldía menor de San Cristóbal. Radiografía de la zona*. Bogotá, 17 de octubre de 1993, p. 1B y 8B. [P283].
- El Tiempo. *Lo social es la prioridad en Santa Fe*. Bogotá, 20 de octubre de 1993, p. 1D. [P284].
- El Tiempo. *Salen del limbo tres barrios del sur de la ciudad*. Bogotá, 22 de octubre de 1993, p. 2D. [P285].
- El Tiempo. *Renovación urbana. De nuevo al centro de la ciudad*. Bogotá, 23 de octubre de 1993, p. 1D y 2D. [P286].
- El Tiempo. *En Bogotá, un censo y un contraste*. Bogotá, 25 de octubre de 1993, p. 8A. [P287].
- El Tiempo. *Culpan a alcaldes de alza en arriendos*. Bogotá, 28 de octubre de 1993, p. 11B. [P288].
- El Tiempo. *Inurbe prorroga refinanciación*. Bogotá, 30 de octubre de 1993, p. 1 y 8D. [P289].
- El Tiempo. *Los problemas de Bogotá se fueron a Chía*. Bogotá, 30 de octubre de 1993, p. 4E. [P290].
- El Tiempo. *Valladolid clama atención del Distrito*. Bogotá, 1 de abril de 1996, p. 1E y 2E. [P291].
- El Tiempo. *Vivienda social, bien pero precios se elevan*. Bogotá, 12 de abril de 1996, p. 5B. [P292].
- El Tiempo. *Se desmoronan cimientos de la VIS*. Bogotá, 21 de abril de 1996, p. 4C. [P293].
- El Tiempo. *Suba con calles convertidas en ríos*. Bogotá, 21 de abril de 1996, p. 1D. [P294].
- El Tiempo. *Piden reglamentar todos los bordes de la ciudad*. Bogotá, 24 de abril de 1996, p. 2E. [P295].
- El Tiempo. *Proponen ampliar plazos para créditos de vivienda*. Bogotá, 25 de abril de 1996, p. Ult.B. [P296].
- El Tiempo. *En mayo se adjudicará estudio del metro*. Bogotá, 25 de abril de 1996, p. 4E. [P297].
- El Tiempo. *El proyecto de metrobús está agonizando*. Bogotá, 26 de abril de 1996, p. 1D. [P298].
- El Tiempo. *En Granada Sur viven 'de lado'*. Bogotá, 26 de abril de 1996, p. 1D y 2D. [P299].
- El Tiempo. *Cambios al UPAC*. Bogotá, 27 de abril de 1996, p. 17A. [P300].
- El Tiempo. *Metrobús era una salida al trancón*. Bogotá, 27 de abril de 1996, p. 2F. [P301].
- El Tiempo. *Solo se vende el 30% de oferta de vivienda*. Bogotá, 1 de octubre de 1996, p. 1B y 3B. [P302].
- El Tiempo. *Darán garantías para la vivienda social*. Bogotá, 2 de octubre de 1996, p. 1C y 6C. [P303].
- El Tiempo. *Vivienda. Ventas, comenzó el repunte*. Bogotá, 5 de octubre de 1996, p. 1D y 5D. [P304].
- El Tiempo. *Vivienda usada. Cedritos, oferta para todos*. Bogotá, 5 de octubre de 1996, p. 7D. [P305].
- El Tiempo. *No hubo desalojo en Mónaco*. Bogotá, 11 de octubre de 1996, p. 3D. [P306].
- El Tiempo. *San Mateo. Vivienda por interés*. Bogotá, 12 de octubre de 1996, p. 1D y 6D. [P307].
- El Tiempo. *Una empresa Mayúscula*. Bogotá, 12 de octubre de 1996, p. 2D y 10D. [P309].
- El Tiempo. *Las lecciones del auge de la construcción*. Bogotá, 12 de octubre de 1996, p. Ult.D. [P310].
- El Tiempo. *Construcción. Reactivación en la mira*. Bogotá, 19 de octubre de 1996, p. 1D y 8D. [P311].
- El Tiempo. *Cambio en la Caja de Vivienda*. Bogotá, 19 de octubre de 1996, p. 1F. [P312].
- El Tiempo. *Las vueltas para comprar casita*. Bogotá, 20 de octubre de 1996, p. 6C. [P314].
- El Tiempo. *Nuevos estratos para Bogotá*. Bogotá, 26 de octubre de 1996, p. 1 y 1F. [P315].
- El Tiempo. *Fedelonjas propone cambio en ley de arrendamiento*. Bogotá, 26 de octubre de 1996, p. 4B. [P316].

- El Tiempo. *Ciudad Salitre*. Bogotá, 26 de octubre de 1996, p. 9C y 8C. [P317].
- El Tiempo. *En un barrio puede haber más de un estrato*. Bogotá, 28 de octubre de 1996, p. 1F y 2F. [P318].
- El Tiempo. *Cómo fue la reestratificación de Bogotá*. Bogotá, 29 de octubre de 1996, p. 1 y 1D. [P319].
- El Tiempo. *Resultados de la estratificación en Bogotá*. Bogotá, 30 de octubre de 1996, p. 1F. [P320].
- El Tiempo. *Mapa de estratificación*. Bogotá, 6 de noviembre de 1996, p. 1D. [P321].
- El Tiempo. *Nuevos estratos en el Distrito*. Bogotá, 9 de noviembre de 1996, p. 1E. [P322].
- El Tiempo. *Tiempo para reflexionar*. Bogotá, 3 de abril de 1999, p. 1D. [P323].
- El Tiempo. *Las últimas comuneras*. Bogotá, 4 de abril de 1999, p. 2E. [P324].
- El Tiempo. *Sigue embolatado metro de Bogotá*. Bogotá, 9 de abril de 1999, p. 1C y 2C. [P325].
- El Tiempo. *Hacia dónde va el mercado?* Bogotá, 10 de abril de 1999, p. 1D y 2D. [P326].
- El Tiempo. *Metro no afectaría déficit*. Bogotá, 13 de abril de 1999, p. 3C. [P327].
- El Tiempo. *Polémico fallo sobre el Inurbe*. Bogotá, 14 de abril de 1999, p. 12A Y 14A. [P328].
- El Tiempo. *BCH deberá recibir los depósitos de arrendatarios*. Bogotá, 17 de abril de 1999, p. 14A. [P329].
- El Tiempo. *Vivienda. Mercados en transición*. Bogotá, 17 de abril de 1999, p. 1E y 3E. [P330].
- El Tiempo. *Un barrio con casas de papel*. Bogotá, 18 de abril de 1999, p. 6F y 7F. [P331].
- El Tiempo. *Así serán las tres ciclorutas de Bogotá*. Bogotá, 19 de abril de 1999, p. 1 y 1F. [P332].
- El Tiempo. *Así está la ciudad*. Bogotá, 20 de abril de 1999, p. 1C, 4C y 5C. [P333].
- El Tiempo. *Tránsito está descoordinado*. Bogotá, 21 de abril de 1999, p. 2D. [P334].
- El Tiempo. *En la Boyacá se quedó un tramo sin pavimentar*. Bogotá, 22 de abril de 1999, p. 6D. [P335].
- El Tiempo. *Queremos más vías y más seguridad*. Bogotá, 22 de abril de 1999, p. Ult. D. [P336].
- El Tiempo. *El POT no contempla lo social. Estudian valorización en el norte*. Bogotá, 23 de abril de 1999, p. 3C. [P337].
- El Tiempo. *Cuotas de vivienda suben menos en mayo*. Bogotá, 24 de abril de 1999, p. 1. [P338].
- El Tiempo. *En la 106 valorización ciento por ciento*. Bogotá, 24 de abril de 1999, p. 1D. [P339].
- El Tiempo. *Américas occidental: oferta permanente*. Bogotá, 24 de abril de 1999, p. 3D. [P340].
- El Tiempo. *Metro reordenará a Bogotá*. Bogotá, 24 de abril de 1999, p. 3E. [P341].
- El Tiempo. *Una localidad cercana al transporte del futuro*. Bogotá, 26 de abril de 1999, p. 4F. [P342].
- El Tiempo. *Puja por los alivios de vivienda*. Bogotá, 29 de abril de 1999, p. 1B y 3B. [P343].
- El Tiempo. *No aguantamos hasta junio del 2000*. Bogotá, 2 de octubre de 1999, p. 1D y 2D. [P344].
- El Tiempo. *Subsidio de vivienda... con licencia!* Bogotá, 2 de octubre de 1999, p. 3D. [P345].
- El Tiempo. *Reemplazo de Upac. Lista, la política de vivienda*. Bogotá, 5 de octubre de 1999, p. 1. [P346].
- El Tiempo. *Cuotas bajas pero cuotas dobles*. Bogotá, 5 de octubre de 1999, p. 10A y 14A. [P347].
- El Tiempo. *Tienden la mano a corporaciones*. Bogotá, 6 de octubre de 1999, p. 10B. [P348].
- El Tiempo. *Vivienda sin capitalización de intereses*. Bogotá, 7 de octubre de 1999, p. 3A. [P349].
- El Tiempo. *Construcción, cinco años de parálisis*. Bogotá, 7 de octubre de 1999, p. 3A. [P350].
- El Tiempo. *Revisión del Upac, solo a cumplidos*. Bogotá, 8 de octubre de 1999, p. 1 y 3A. [P351].
- El Tiempo. *Último chance a los morosos*. Bogotá, 9 de octubre de 1999, p. 14A y 15A. [P352].
- El Tiempo. *'Se logró la meta en Bogotá', Inurbe*. Bogotá, 9 de octubre de 1999, p. 3D. [P353].
- El Tiempo. *UVR*. Bogotá, 9 de octubre de 1999, p. 3D. [P354].
- El Tiempo. *Upac, a máxima presión*. Bogotá, 10 de octubre de 1999, p. 6A. [P355].
- El Tiempo. *Así será el nuevo crédito de vivienda*. Bogotá, 10 de octubre de 1999, p. 6A. [P356].
- El Tiempo. *Inmuebles recibidos en pago legan a \$564.000 millones*. Bogotá, 11 de octubre de 1999, p. 1B y 3B. [P357].
- El Tiempo. *La oferta alrededor de Bogotá*. Bogotá, 16 de octubre de 1999, p. 1D y 4D. [P358].
- El Tiempo. *Cuenta de ahorro para obtener subsidio*. Bogotá, 16 de octubre de 1999, p. 2D. [P359].
- El Tiempo. *VIS: déficit y reactivación*. Bogotá, 16 de octubre de 1999, p. 3D. [P360].

- El Tiempo. *Surgen primeras propuestas para ampliar alivios de vivienda. Congreso apoya a morosos.* Bogotá, 18 de octubre de 1999, p. 12A. [P361].
- El Tiempo. *De polo de desarrollo a dormitorio de pobres. Ciudad Bolívar, ¿sin futuro?* Bogotá, 18 de octubre de 1999, p. 1D. [P362].
- El Tiempo. *Inmuebles recibidos en pago llegan a 10.473.* Bogotá, 21 de octubre de 1999, p. 12A y 13A. [P363].
- El Tiempo. *Diagnóstico del mercado.* Bogotá, 23 de octubre de 1999, p. 4D. [P364].
- El Tiempo. *Fedelonjas opina sobre la UVR.* Bogotá, 23 de octubre de 1999, p. 4D. [P365].
- El Tiempo. *Ciudad Salitre, estrato 5.* Bogotá, 25 de octubre de 1999, p. 3E. [P366].
- El Tiempo. *El sacrificio de cambio de estrato.* Bogotá, 26 de octubre de 1999, p. 4C. [P367].
- El Tiempo. *Buscan socios para vivienda social.* Bogotá, 2 de abril de 2001, p. 3-2. [P394].
- El Tiempo. *El despelote de las direcciones.* Bogotá, 8 de abril de 2001, p. 1-7. [P395].
- El Tiempo. *Observaciones al Plan de Desarrollo de Bogotá.* Bogotá, 14 de abril de 2001, p. 3-4. [P396].
- El Tiempo. *Confiscan bienes a Guerrero.* Bogotá, 18 de abril de 2001, p. 1-5. [P397].
- El Tiempo. *Guerrero ya no es dueño de nada...* Bogotá, 19 de abril de 2001, p. 1-7. [P398].
- El Tiempo. *Recursos para mejoramiento de vivienda.* Bogotá, 21 de abril de 2001, p. 4-3. [P399].
- El Tiempo. *Una urbanización en el aire.* Bogotá, 25 de abril de 2001, p. 1-7. [P400].
- El Tiempo. *Primera asignación del 2001. Inurbe.* Bogotá, 28 de abril de 2001, p. 4-2. [P401].
- El Tiempo. *Renovación: Todos ponen.* Bogotá, 28 de abril de 2001, p. 4-6. [P402].
- El Tiempo. *Nuevos piratas de la tierra en Bogotá.* Bogotá, 29 de abril de 2001, p. 1-18. [P403].
- El Tiempo. *No hay gente p'a tanta casa.* Bogotá, 6 de octubre de 2001, p. 1-16. [P404].
- El Tiempo. *Reingeniería catastral.* Bogotá, 6 de octubre de 2001, p. 4-3. [P405].
- El Tiempo. *Compra, buen negocio.* Bogotá, 8 de octubre de 2001, p. 3-2. [P406].
- El Tiempo. *Ospinas firmó acuerdo con acreedores.* Bogotá, 18 de octubre de 2001, p. 5. [P407].
- El Tiempo. *La pesadilla de los arrendadores.* Bogotá, 21 de octubre de 2001, p. 1-28. [P408].
- El Tiempo. *Gánese la retención y el impuesto de renta.* Bogotá, 21 de octubre de 2001, p. 2-20. [P409].
- El Tiempo - Portafolio. *Los constructores tienen que abrirse al mercado externo.* Bogotá, 22 de octubre de 2001, p. 48. [P410].
- El Tiempo. *Niños sin ciudad.* Bogotá, 27 de octubre de 2001, p. 4-2. [P411].
- El Tiempo. *El perfil del comprador.* Bogotá, 7 de febrero de 2004, p. 4-1. [P384].
- El Tiempo. *Así perciben el mercado.* Bogotá, 7 de febrero de 2004, p. 4-2. [P385].
- El Tiempo. *'Subienda' inmobiliaria en el país.* Bogotá, 10 de febrero de 2004, p. 1-9 y 1-11. [P386].
- El Tiempo. *Disminuyen montos de subsidios.* Bogotá, 21 de febrero de 2004, p. 4-1 y 4-3. [P387].
- El Tiempo. *Preocupa el futuro de la VIS.* Bogotá, 28 de febrero de 2004. [P388].
- El Tiempo. *Sobreoferta en estratos altos.* Bogotá, 28 de febrero de 2004. [P388a].
- El Tiempo. *Vivienda social, a cuidados intensivos.* Bogotá, 28 de febrero de 2004. [P389].
- El Tiempo. *Los problemas de la VIS.* Bogotá, 13 de marzo de 2004. [P390].
- El Tiempo. *Se les creció el vecindario.* Bogotá, 28 de marzo de 2004. [P391].
- El Tiempo. *Alertan por trancón en vivienda.* Bogotá, 12 de abril de 2004. [P392].
- El Tiempo. *Arranca cobro de plusvalía para más de 5.000 predios.* Bogotá, 22 de abril de 2004. [P393].
- El Tiempo. *Alertan por trancón en vivienda.* Bogotá, 12 de abril de 2004, p. 1-2. [P413].
- El Tiempo. *Lucho escuchó a Ciudad Bolívar.* Bogotá, 17 de abril de 2004, p. 1-14. [P414].
- El Tiempo. *Sigue auge de vivienda en Bogotá.* Bogotá, 19 de abril de 2004, p. 18. [P415].
- El Tiempo. *Curadores urbanos, a tener más en cuenta la opinión de los ciudadanos.* Bogotá, 11 de octubre de 2004, p. 1-22. [P416].
- El Tiempo. *Movilidad: una tarea de todos.* Bogotá, 16 de octubre de 2004, p. 4-1. [P417].
- El Tiempo. *La Florida: más inversión que vivienda.* Bogotá, 16 de octubre de 2004, p. 1-9. [P418].
- El Tiempo. *Distrito: sin mando contra piratas.* Bogotá, 23 de octubre de 2004, p. 4-4. [P419].
- El Tiempo. *Renovación urbana.* Bogotá, 29 de octubre de 2004, p. 1-21. [P420].

Anexo 4 - Análisis de las promesas de compraventa, escrituras y los planos de urbanizaciones piratas

En la entrevista con el urbanizador pirata, tuvimos acceso a algunos de los documentos que se utilizaban para la comercialización de los lotes. Este entrevistado trabajaba en conjunto con sus hermanos en la compra y venta de las urbanizaciones piratas que realizaron principalmente en la localidad de Usme. Pudimos identificar por lo menos cinco barrios urbanizados por ellos: La Huerta, El Mortiño, El Uval, El Portal y El Espino. También trabajaron en la localidad de Engativá pero en menor medida.

A continuación, presentamos algunos de los documentos que este grupo de urbanizadores piratas utilizaron en varias de sus urbanizaciones: en primer lugar analizaremos una promesa de compra-venta realizada en la urbanización “La Huerta” (Figura A y Figura B) este es uno de los documentos¹ más utilizados para la negociación de los lotes bajo la modalidad de urbanización pirata (Morales, 1993); posteriormente veremos cómo eran los planos de las urbanizaciones, primero tenemos un plano de la urbanización “El Mortiño” hecho a mano (Figura C), luego vemos un plano de una parte de la misma urbanización pero realizado por la oficina de Catastro Distrital (Figura D); los tres planos siguientes corresponden a la urbanización “El Espino”, dos que están hechos a mano (Figura E i) y E ii) y el otro es hecho por un arquitecto (Figura F); también presentaremos una escritura pública de esta misma urbanización (Figura G). Finalmente, veremos un “contrato por adjudicación de un lote por el sistema de autoconstrucción” (Figura H): se trata de un documento equivalente a la promesa de compra-venta, se cambia de nombre porque los urbanizadores piratas crearon una asociación de vivienda para camuflar su actividad bajo la modalidad de cooperativismo. Todos estos documentos, junto con algunos fragmentos del discurso del entrevistado, permiten ver el funcionamiento de la construcción por urbanización pirata.

1a. Promesa de compraventa N° AA 85156 de un terreno de la urbanización “La Huerta” (Localidad de Usme, 1989)

El documento (Figura A) presenta las siguientes características.

En la primera cláusula, la promesa de compraventa se hace por un lote al interior de otro de mayor extensión; el primero no está amparado por escritura pública, mientras que el segundo si la tiene². Esta práctica es común en la urbanización pirata: el terreno de mayor extensión ha sido comprado legalmente por el urbanizador y tiene escritura pública, luego es parcelado para venderlo en lotes de menor tamaño, esta subdivisión no se declara ante las instancias administrativas correspondientes. En la promesa de compraventa se especifica el número de la escritura pública del lote de mayor extensión, para otorgar legitimidad al acto de venta y que el comprador se sienta adquiriendo un lote con todas las condiciones de “legalidad”. El hecho de vender el lote sin escritura pública hace inválido el documento de compraventa.

En esta cláusula también se especifica cuál es el lote en venta, este no tiene una dirección correspondiente a la nomenclatura asignada por Catastro Distrital. Los datos que se dan para

¹ Todos los nombres y las firmas de las personas que aparecen en los documentos fueron borrados.

² Según lo explicado por el urbanizador pirata entrevistado, la persona que aparece como “vendedora” en la promesa de compraventa de uno de los lotes de la urbanización “La Huerta” era un testaferro, pero pertenecía a la familia de los urbanizadores, por lo que posteriormente tuvieron que utilizar otras personas para vitarse problemas con la ley.

identificarlo corresponden a los códigos utilizados por el urbanizador pirata para identificar sus lotes (como en el plano de la Figura D, que corresponde a otra urbanización), las manzanas son identificadas con una letra y los lotes de cada una tienen un número secuencial comenzando por 1. Los linderos son los lotes colindantes que se identifican con los mismos códigos. Según el Código Civil, el bien prometido en venta debe identificarse claramente desde la promesa por sus linderos, si quedan mal los linderos habrá ineficacia del contrato.

En la cláusula segunda, vemos que, como cualquier otro comerciante dentro del sistema formal, los urbanizadores piratas ofrecen la modalidad de pago a plazos. La venta del lote se pacta por \$140 000, pagaderos en dos cuotas iguales con aproximadamente dos meses de plazo entre cada una y sin intereses.

La tercera cláusula aclara que el lote se entregará sin servicios públicos de agua, luz y alcantarillado, y que estos “deben ser diligenciados por la comunidad”. Al respecto, en la entrevista, el urbanizador pirata explicó que escribían esta aclaración para evitar que los compradores entablaran demandas judiciales contra ellos, exigiéndoles la instalación de los servicios. La responsabilidad de los trámites para la obtención de los servicios era transferida a la comunidad.

En la cuarta cláusula, el vendedor se compromete a entregar la escritura del lote cuando el comprador haya cancelado el 100% del valor total del lote y “cuando al vendedor se le haya expedido el Paz y Salvo Notarial por Catastro”, sin embargo, como no se ha hecho la declaración de la subdivisión del lote, este documento no puede ser expedido por Catastro, a menos que se haga a través del soborno a funcionarios de la entidad.

Las formalidades legales del contrato de compraventa imponen que la formalidad de la entrega de la escritura pública del bien, en el momento estipulado en el contrato, se haga en una notaría para darle la seguridad jurídica que este tipo de contratos merece. Esta notaría y la fecha de firma y entrega deben figurar en el contrato de promesa de compraventa. En este caso, no se estipula el tiempo en el que se entregará la escritura ni la notaría en que se realizará el acto. Según la Corte Suprema de Justicia, esta es una razón para declarar la nulidad del contrato. No obstante, por los sellos y el papel de seguridad se constata que la promesa de compraventa sí fue realizada en una notaría.

Todos estos elementos hacen inválido el documento, es decir, si alguna de las partes incumple alguna de las cláusulas, sería difícil que una demanda judicial tenga efecto.

En palabras del urbanizador pirata, el procedimiento que seguían él y sus hermanos para la venta de lotes era el siguiente:

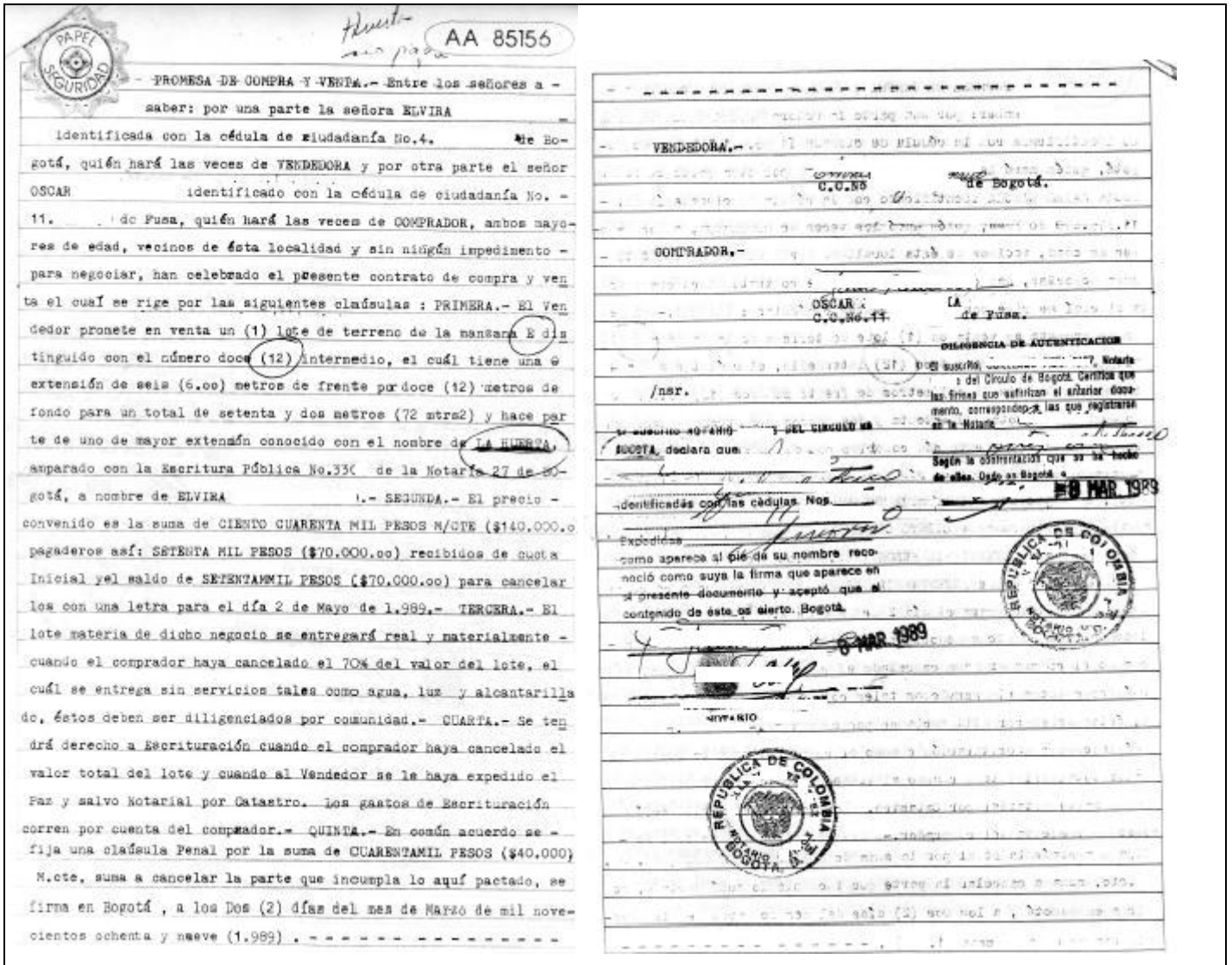
“A raíz de la sociedad y de la compra de la tierra se elaboraron escrituras de compra radicadas ante la Oficina de Registro Civil, la Oficina de Notariado y Registro, luego sacábamos el plano, se dejaban calles como de cinco metros después ya fue más técnico y se dejaban de ocho, a medida que se avanzaba el proyecto y se vendían y se conseguían otras tierras para lotear entonces pues ya dejábamos de más medidas. Si se arrancaba con... si se empezaba con el negocio era más fácil sacar ganancia si se dejaban las tierras pequeñas, se sacaban también más lotes, claro, pero entonces ya después de que había cierta ganancia ya se podía construir bien la tierra con calles más anchas, de pasar de 5... de 6 metros que era lo que se dejaban al principio, pasar a 8. Entonces de eso se sacaba otra escritura que se llamaba la división material, se entiende por división material... como una escritura de compra, si?”

(...) Esa escritura se radica de nuevo a la Oficina de Notariado y Registro, ahí ya estamos hablando para la Notaría, después va al Notariado a la Oficina de Registro, para que la oficina de registro expida certificados de libertad por cada lote, identificados con... cada uno de los lotes con un número de matrícula que ellos le asignan a cada lote, y con ese número de matrícula de cada lote empezábamos nosotros a vender los lotes, para que las personas que

fueran a comprar los lotes no tuvieran dudas, que no se sintieran a lo mejor estafadas, o que el negocio no... o pensaban que los fueran a robar, entonces ya la gente entraba en confianza y compraba, así pues sin averiguar.

Pero el problema de eso era que nosotros no teníamos permiso ante el Distrito, ni de la Superintendencia de Sociedades, tocaba sacar otro permiso a la Alcaldía Mayor de Bogotá, Departamento Jurídico; al no tener esos requisitos nos veíamos a veces con problemas, ese es el urbanizador pirata, empieza trabajando así, no hay nada legalizado jurídicamente" (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata en la localidad de Usme).

Figura A - Promesa de compraventa N° AA 85156



Con el discurso del auto-constructor que compró en uno de los barrios de urbanización pirata del entrevistado vemos que en efecto la promesa de compra-venta era un elemento que asignaba legitimidad al proceso de compra del terreno de urbanización pirata:

"Y El Espino, pues en ese tiempo... pues decían que era pirata, pero no!... si se hizo un documento cuando se compró [la promesa de compra-venta]. Y ya hoy al día cuando el Alcalde Peñalosa fue cuando no legalizó todos estos barrios, si?" (E56. Javier Galindo, barrio El Espino, localidad de Usme, auto-constructor y sub-divisor).

1b. Promesa de compraventa N° 65 (Página anexa a la promesa de compraventa N° AA 85156)

El documento siguiente es una página adicional al contrato de compraventa precedente en donde se realiza otra promesa de compraventa, mucho más informal, en la que se especifica en letra manuscrita que los señores compradores de la primera promesa de compraventa hacen el traspaso de dos lotes a otra señora; uno de ellos es el lote de la primera promesa de compraventa analizada (Figura B). En realidad no queda claro si el traspaso se hace por dos lotes o por uno solo: el texto escrito a máquina habla solamente del lote 13 de la manzana E, pero la parte manuscrita hace referencia también al lote 12.

En este documento no aparece la firma de la nueva dueña del lote. Este segundo documento no permite ver los términos de informalidad en los que se realizaba la venta de este tipo e lotes, a pesar de existir un documento escrito que certifique la transacción.

Figura B - Promesa de compraventa N° AA 85156 (página anexa)

PROMESA DE COMPRA Y VENTA : *PV# 65*

CONTRADOR : JOSE

SECTOR : HUERTA *con Escritura entregada*
MANSANA E #13 Intermedio

VALOR : \$135.000.00 Pagadero así: 10.000 de separación
y 125.000.00 a Firma de escritura el 16 de Marzo/89.

VENDEDORA : RAPAEL *12/4/89*

Se aclara q los señores Jose y Oscar hacen el traspaso de los lotes 12 y 13 de la Manzana E, sector de la Huerta a la Señora Blanca quedando ella como única dueña del lote.

Factor Jose cc. 19. pagado

Oscar V cc. 11. 1989

Ojo: el E-13 Tiene Escritura entregada Traspaso Valido para el E-12

Al mostrarnos los documentos, el urbanizador pirata nos cuenta que incluso abrieron una sociedad, con la que respaldaban la venta de los lotes.

-¿Pero esa sociedad ante la Cámara de Comercio estaba inscrita?

“No era legal, era una sociedad de palabra, para que los compradores se dieran cuenta de que la venta de los predios estaba respaldada por una sociedad constituida. Se imprimía un volante y ese volante se le entregaba a la gente, para que la gente se acercara.

Era una sala de ventas de una constructora, si me entiende? era... si una sala de ventas, teníamos la oficina y bien montada con sus planos en la pared, y mire este es el lote que a

usted le corresponde, cuál le gusta al señor?, a mi me gusta este lote, este esquinero, el de la calle, el de la carrera, el que fuera y se atendía al cliente, se le ofrecía tinto, pero nunca, jamás de los jamaces nosotros llegamos a ir a tumbar el cliente, no, nosotros le prometíamos escritura, y escrituras le dábamos, así” (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata).

Luego, él mismo nos lee una promesa de compraventa que tiene en las manos, diferente a las que nos entrega:

- ¿Cuántas sociedades había?

“Asobrero era la mía que se componía de un solo barrio no más que era El Espino... mire las cartillas de ventas con los planos, estos eran los planos de venta, y estas son las promesas de venta, vamos a ver qué dice... “promesa de compraventa entre los señores a saber, por una parte la señora Elvira XX” o sea mi cuñada “identificada con la cédula tal, de tal parte, quien hará las veces de vendedora, y por otra parte, el comprador que es Ovidio tal, identificado con cédula tal de tal parte, quien hará las veces de comprador, ambos mayores de edad (...) [continúa con la lectura]. “Primero, el vendedor coloca en venta un lote del terreno de la manzana C, distinguido con el número 15, intermedio, el cual tiene una extensión de seis metros de frente por doce de fondo, para un total de 72 metros cuadrados, y hace parte de uno de mayor extensión, conocido con el nombre de La Huerta, amparado bajo la escritura pública número 3303”, que si yo busco esa escritura, ahí tiene que estar por ahí, que era la del... esta escritura es la de mayor extensión, la de toda el área que el campesino nos hizo a nombre de nosotros, a nombre de mi cuñada, entonces ahí, el contenido es que hacen el nombramiento de la escritura de mayor extensión “de fecha el 5 de noviembre de 1986, de la notaría XX de Bogotá (...). “Segundo, el precio convenido es la suma de 145 000 pesos” barato no? “pagaderos así: 85 000 pesos moneda corriente recibidos como cuota inicial, y el saldo para cancelar así: 15 000 pesos para cancelar el día 17 de marzo de 1989” o sea que este sistema de pagos se hacía de acuerdo a la capacidad de pago del cliente”.

- ¿Ustedes hablaban primero con el cliente?

“Si él me decía, “señor Jiménez es que me queda... yo le podría traer tanto mañana, y haríamos la promesa de venta y si me puede dar seis mesecitos, sería tanto”, y yo le decía si, el todo era ayudarlo al cliente, no era lo que nosotros dijéramos. Nosotros le dábamos la libertad al cliente de que pensara cómo podía pagar, de acuerdo a eso yo le decía si, si o no, si se podía o no se podía, como otros eran tan avaritos que ya querían a dos, tres años, y no, no, no, es que yo no estoy rematando ni mucho menos, esto es para ayudarlo a la gente”. [Como veremos más adelante, el relato de una auto-constructora que compró un lote en El Mortiño, contradice esta versión]

“Bueno entonces se estipulaban así los valores, si? [continúa la lectura] y dice aquí “...45 000 pesos para cancelar en tres cuotas mensuales”, de a 15 000 pesos cada una.

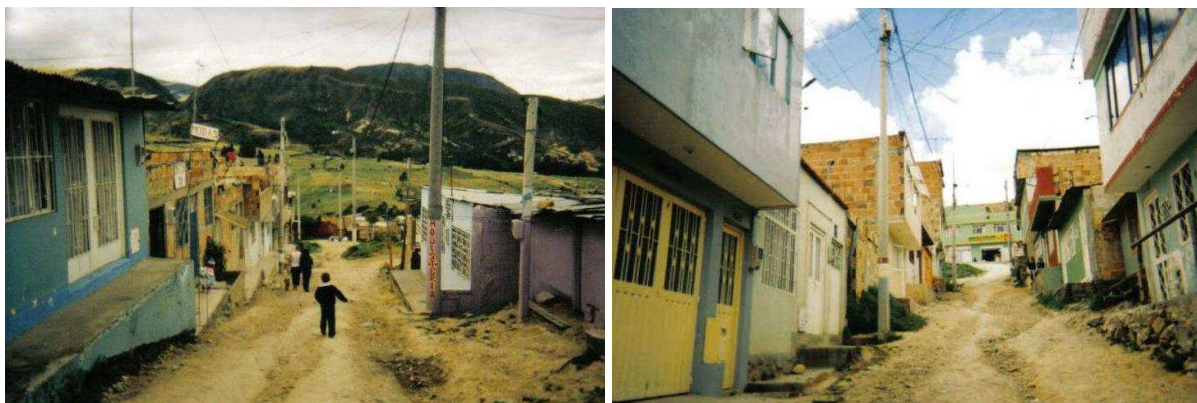
“Tercera, el lote materia de dicho negocio se entregará real y materialmente, cuando el comprador haya cancelado el 70%”, antes no entregábamos el lote, se hacía el negocio y que fueran pagando, ya cuando llegaban al 70 se entregaba [continúa] “el cual se entrega sin servicios”, ya ellos con esto no... jurídicamente no me pueden hacer nada a mi porque si yo le vendí el lote al señor aquí la que está marcando es doña Elvira, doña Elvira es la que está firmando. Entonces le hacemos firmar al comprador un documento de entrega a satisfacción para mostrar que todo está conforme y firmado. Es el mismo rito de la legalidad, tiene sala de ventas, con planos, tiene documentos, pues mal que bien tiene documentos, había entrega formal de los lotes como los urbanizadores legales, se citaba a la gente un día y se les medía el lote, se les entregaba, y se le hacía un documento por la entrega, había financiación, pero no había intereses en el cobro mensual, pero había financiación y también había pago de contado y si pagaba de contado no les costaba menos, no” (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata).

2. Planos de la urbanización “El Mortiño”

Esta fue la primera urbanización realizada individualmente por el urbanizador pirata entrevistado, es decir sin la colaboración de sus hermanos. Como se observa en la Figura C, inicialmente los planos se hacían a mano, la división del terreno no tenía mayor precisión. Los lotes tenían entre 62 m² y 157 m², pero el promedio era de aproximadamente 70 m², cabe aclarar que solo 6 lotes superaban los 100 m². De cualquier forma, se observa que el tamaño de los lotes era superior al estipulado por las “normas mínimas”. Las vías no tienen nombre ni nomenclatura; hay una escala en el plano, pero no es seguro que corresponda a la escala real.

En esta urbanización no se dejaron zonas verdes, ni se especifica el ancho de las calles. En la actualidad los habitantes del barrio cuentan con todos los servicios domiciliarios, pero las calles no están pavimentadas (Foto A y Foto B).

Foto A – Barrio El Mortiño, localidad de Usme



Las calles del barrio que al parecer fue construido en el año 1989 no se encuentran pavimentadas en el año 2004. A. Salas, 2004.

Alexandra Cano, una habitante de este barrio, nos contó cómo adquirió su lote:

-Cómo llegó a vivir en este barrio?

“En el periódico vi que vendían lotes como en el 89. Los lotes los daban con facilidad de pago, cuotas bajitas, de 38 000 pesos”. (...)

-En la casa tiene con todos los servicios públicos domiciliarios?

“Si, menos el teléfono que está cortado por pago. Cuando llegué aquí no había nada, problemas por todo, formamos la junta de acción comunal y los conseguimos. Al principio tocaba con velas. Los urbanizadores le dicen a uno que tiene todos los servicios y no es cierto”.

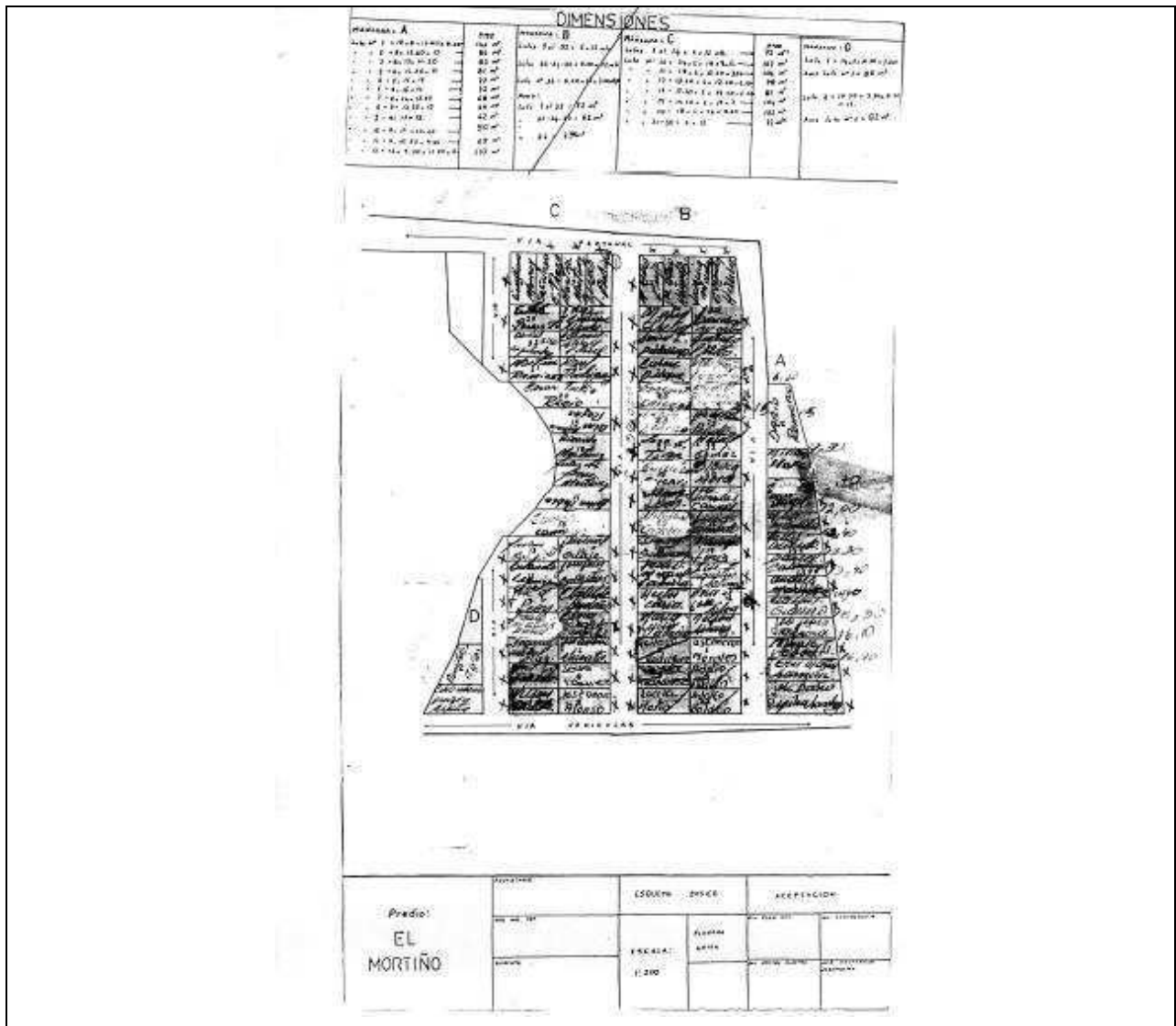
-¿Quién era el urbanizador?

“Ernesto Jiménez. Fui a su oficina y me sacó. Me decía que lo de la escritura que yo tenía que pagar todo en la notaría y eso es la mitad cada uno. Cuando me fui a pasar, ellos decían que me entregaban el lote con 200 000 pesos y después a cuotas, y dijeron que no después, que tenía que pagarlo todo para que me lo entregaran. Yo necesitaba el lote porque no podía pagar arriendo y el lote al mismo tiempo, además de que ya había comprado algunos materiales y necesitaba llevarlos para allá, para el lote porque no tenía donde más meterlos. Me tocó hacérmelo entregar con la policía, yo le dije al policía que tenía tres hijos y se los llevé allá, y el policía me acompañó hasta la oficina de ellos, esa fue la manera para que me dieran el lote”.

-Volviendo a los servicios públicos ¿cómo hizo para obtenerlos?

“Conseguimos los servicios con la junta, yo participé en la junta tres años, yo ayudé a meter el acueducto, ellos venían todos los fines de semana. Ellos colaboraron mucho. Este barrio lleva 14 años, ya era que tuviera pavimentadas las calles (Foto A y Foto B) pero no prospera. Lo bueno es que no hay ladrones” (E5. Alexandra Cano, barrio El Mortiño, localidad de Usme, auto-constructora).

Figura C - Plano realizado a mano, urbanización “El Mortiño”



También obtuvimos un plano de una parte de esta urbanización realizado por Catastro Distrital (Figura D). Ernesto Jiménez, el urbanizador pirata entrevistado nos explica como obtuvieron el plano realizado por Catastro Distrital, mientras nos muestra el documento:

“Mire este fue el papel que teníamos nosotros que nos hizo un día un tipo de Catastro, que le pagamos p’a que nos lo hiciera, esto es un desenglobe, pero esto no era legal, nos servía era como para que la gente tomara más confianza”.

- ¿Ustedes usaban ese papel para legalizar la compra-venta?”

“No, esto no usábamos, esto era para casos especiales, para unos pocos lo utilizamos, por si a caso, pero no más” (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata).

Figura D - Plano realizado por Catastro Distrital, urbanización "El Mortiño"

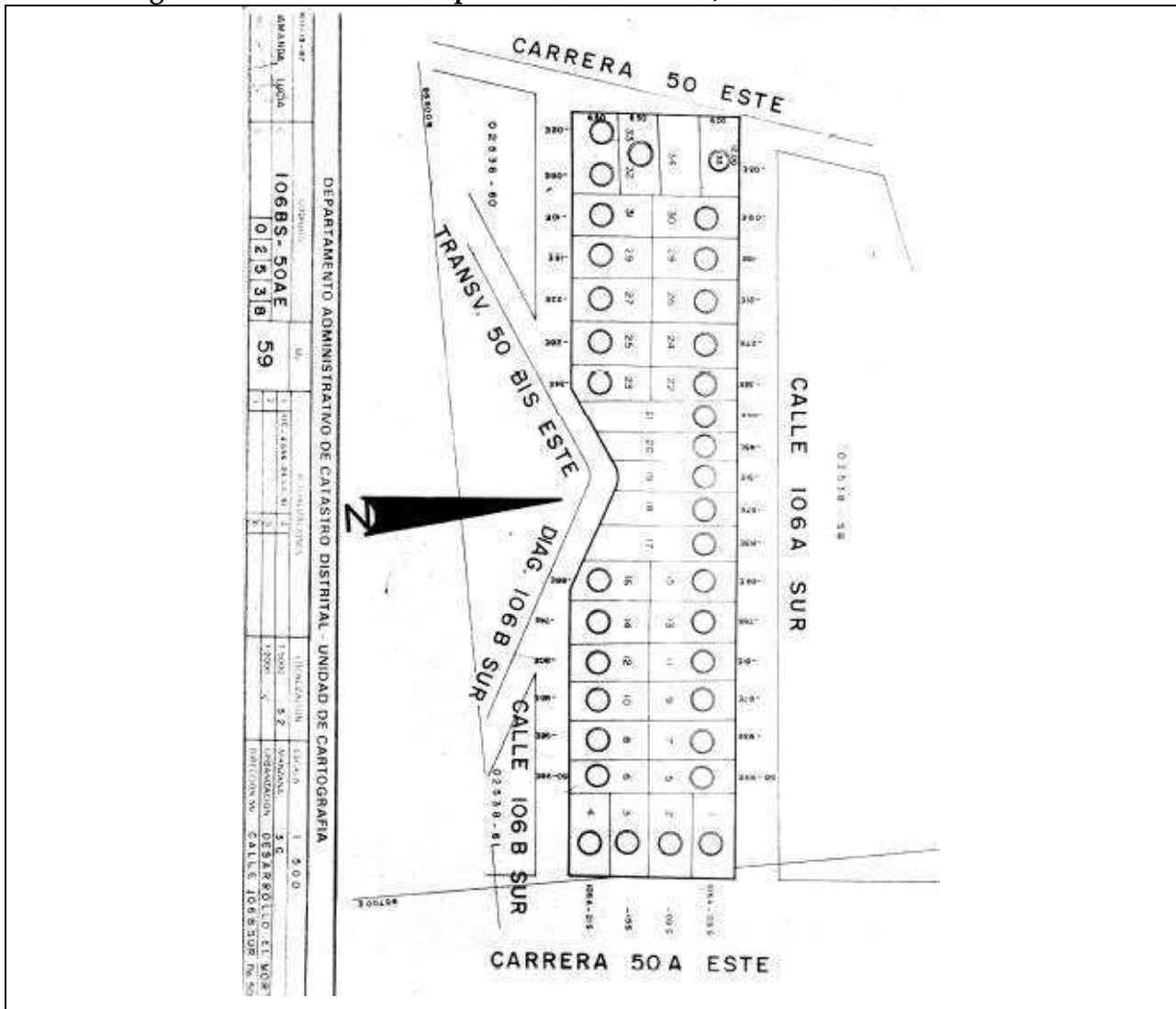


Foto B - Barrio El Mortiño, localidad de Usme



A. Salas, 2004.

3. Planos de la urbanización “El Espino”

Esta urbanización pirata de 15 859 m² se realizó después de la urbanización de “El Mortiño”, en el año 1990 (Foto C).

La urbanización se tiene un total de 117 lotes, distribuidos en nueve manzanas. En el plano se diferencian las calles de las careras, y se dejan dos terrenos como espacio para zonas verdes. En el primer plano (Figura E i)) se enumera cada lote por manzana. En el segundo plano (Figura E ii)), en cada lote se anota el nombre del comprador. Al contrario de la urbanización anterior, en estos dos planos no se especifica el tamaño de cada lote.

Al respecto el urbanizador pirata nos contó:

“Esos lotes ya están a 5 ó 6 millones de pesos más o menos, los del Espino, ya están como a 5 o 6 millones... Yo ya no voy casi por allá, porque o si no me ponen allá a voltear, que “tómese una cerveza” que “don Ernesto que mire que usted no nos entregó el lote con esto”, salen reclamándole a uno cosas, que “mire que nosotros fuimos a allá al Catastro y que el urbanizador tiene que entregarles a ustedes con esto y esto, que tiene que entregarles a ustedes con zonas verdes, que no se qué”, ahora, como nosotros dejamos un pedazo de zonas verdes, eso yo se lo entregué a la comunidad con constancia y firma, aquí están en el plano, las zonas verdes se las entregué a la pro-junta, “si me firman aquí les entrego” y les entregué, ellos verán, y después resultaron denunciándome que yo no entregué esas zonas verdes al Distrito, “es que ustedes son los que tienen que hacer eso, yo no, yo no soy dueño”.

Ahora esos predios los recibe la Defensoría del espacio público y ellos son los que se encargan de dar la sesión a la comunidad, ellos entregan a la Defensoría y la Defensoría hace la entrega a la comunidad, y ahí puede ser la Junta de Acción Comunal, o alguna cosa de esas. Pero el problema ahora es que esas zonas verdes, es como ese espacio público? Es que se llama eso?, eso ellos quieren es que uno les haga la escritura, a ellos, uno cuenta los costos y cuanto no me valen esos costos, no puedo, eso es de la comunidad, y los costos que los asuman ellos, la comunidad, no se cómo harían ahora, no se porque no voy por allá, no quiero que me comprometan por eso, y empiezan a exigir, a pedir, que “mire que usted no nos entregó así y asá”, pero “hombre si yo les dejé todo bien, y esos lotes tan regalados, a precio de huevo que les vendí en esa época y ahorita cuánto no le vale ese lote a usted, cuánto vale su lote”, ah!! entonces yo le digo “pero y usted qué más reclama? descarado” y así, me toca es vaciarlos antes”.

-¿Y de las zonas verdes ustedes sacaban una proporción del lote global? ¿Cómo hacía para escoger los lotes para zonas verdes?

“Pues de esas zonas verdes ahí salían unos lotes buenos, pero pues nosotros trabajábamos era para que la comunidad hiciera su parquecito, o mandara a hacer su parquecito.”

-¿Y en todos los terrenos en los que ustedes vendieron lotes, se incluyen zonas verdes?

“Claro, si, zonas verdes se incluyeron si. En El Tuno también había, huy! Ahí había más que en El Espino, es que El Tuno es más grade que El Espino. Pero por ejemplo en El Mortiño no hay zonas verdes... no, no porque no, allá no hicimos zonas verdes, es que no se justifica, no se justificaba, eso era muy pequeñito, entonces imagínese, si dejaba una zona verdes, zona para la iglesia, zona para la acción comunal, entonces había que subirle a los lotes, había que subirle para dejar ganancia, no y la gente... mucha gente no entiende”. (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata).

Figura E - Plano hecho a mano, barrio "El Espino"

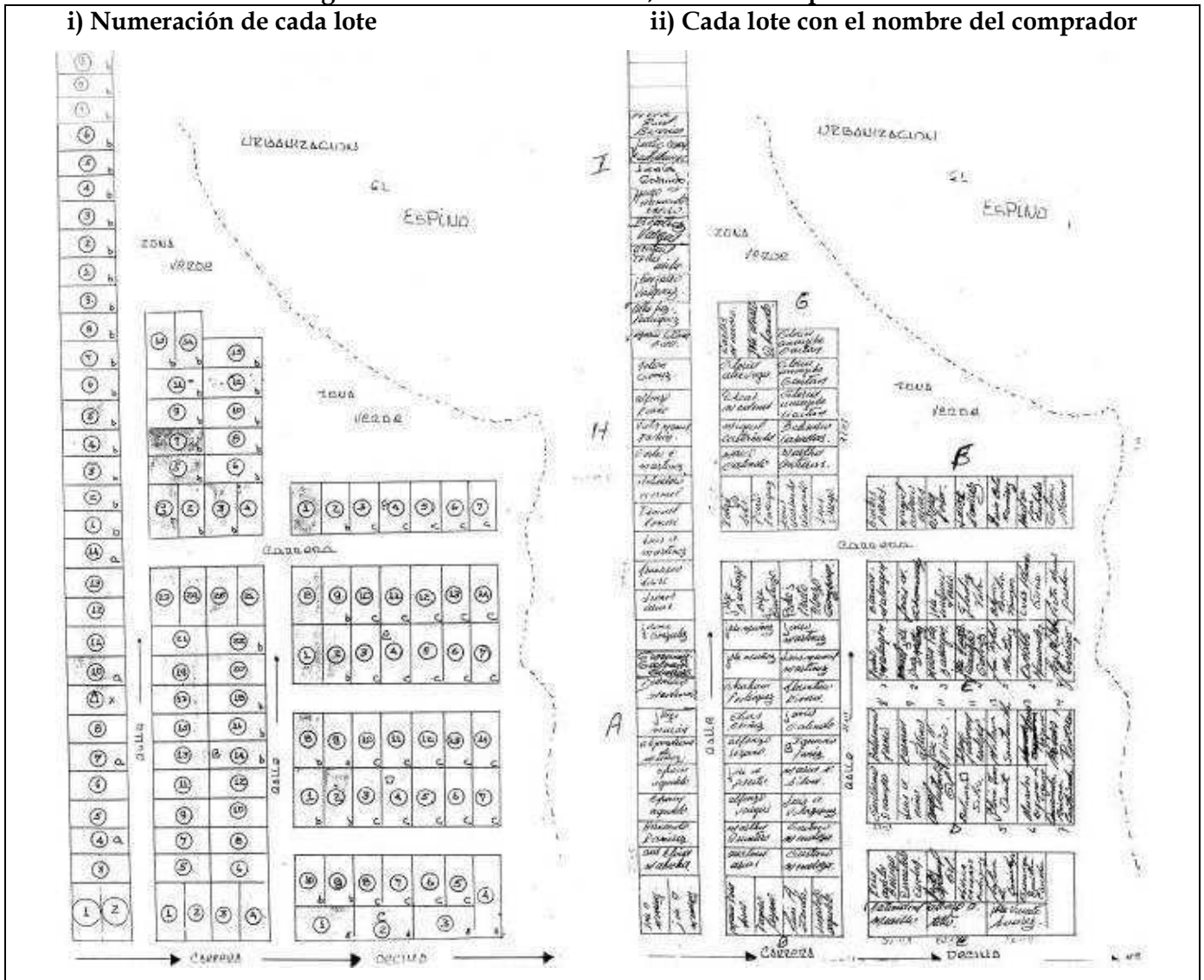
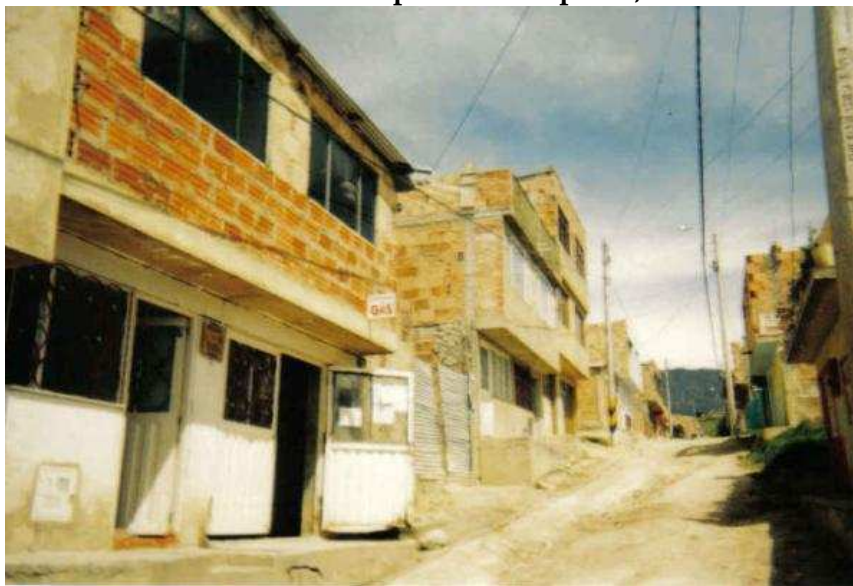


Foto C - Barrio de urbanización pirata "El Espino", localidad de Usme



A. Salas, 2004.

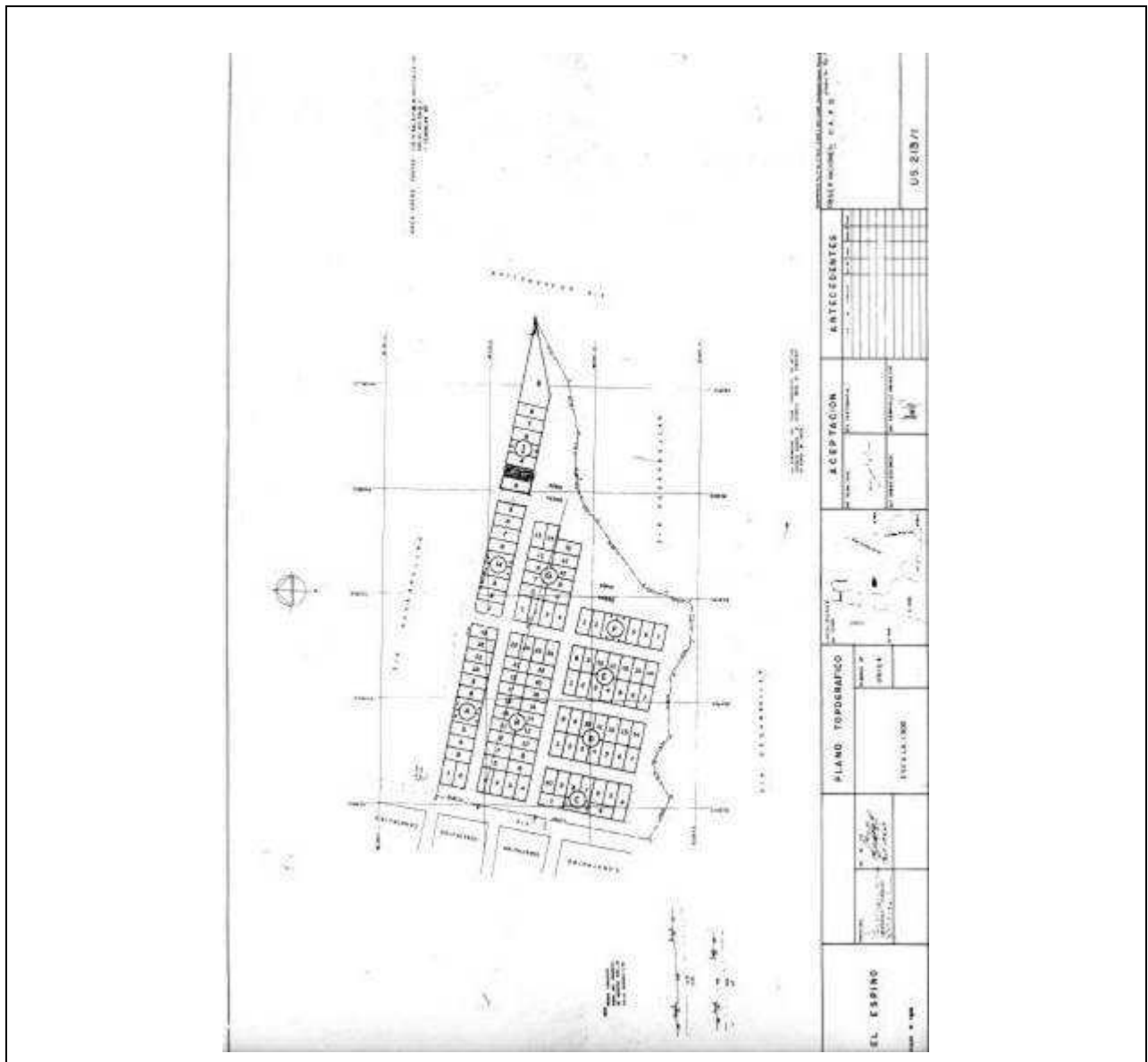
Para la misma urbanización hay otro plano (Figura F) hecho en computador por el hijo del urbanizador pirata (William Jiménez), quien en esa época es estudiante de arquitectura por sugerencia de su tío, para que pudiera ayudarle a la familia con las urbanizaciones.

En este plano vemos que se eliminan dos lotes, el n° 14 de la manzana A y el n° 1 de la manzana I que existían en el plano a mano (Figura E), para dar paso a las vías; los conocimientos en urbanismo y arquitectura de William Jiménez aportan mejores condiciones a estas urbanizaciones piratas.

En una pequeña nota al costado del plano se puede leer: "Predio legalizado fuera del perímetro de servicios señalado en el Acuerdo 7/7", otra nota dice: "la aceptación del plano topográfico no implica licencia alguna, ni autoriza obras de urbanismo ni venta de lotes".

Esos planos eran presentados a la Alcaldía Menor de Usme, el DAPD y Catastro para su aprobación, pero no se especificaba ante estas entidades que posteriormente serían vendidos sin urbanización.

Figura F - Plano realizado por un arquitecto, urbanización "El Espino"



4. Escritura pública, urbanización “El Espino”

Esta escritura es un ejemplo de que en la modalidad de urbanización pirata si existen documentos que certifican el proceso de compra-venta y la posterior propiedad del lote.

La escritura fue realizada en papel de seguridad en una Notaría Pública y cumple con todo los requisitos de reglamentación. En la primera página tiene el sello de “revisado” de la Contraloría de Cundinamarca, entidad que ejerce la vigilancia y control sobre la gestión fiscal de la administración pública en el Departamento de Cundinamarca. Como vemos en el siguiente fragmento del relato del urbanizador pirata, ya se tenía un notario a quien le pagaban por hacer siempre las escrituras.

-¿Y usted tuvo algún problema con la justicia?

“A veces había gente que quería ponerme problemas, es que la gente pide mucho, nunca están conformes, la gente pedía la pavimentación, el parque, la iglesia, y me denunciaba dizque porque yo no les había metido todo eso, y me citaban pero yo nunca fui. Es que a mi no podían ponerme problema porque yo no firmaba, yo nunca aparecía en las escrituras, entonces no tenía como probar. A veces, la gente nos mandaba la policía a la oficina, pero mi hermano les pagaba a los policías y ya, eso uno los tramaba.

Eso tocaba pagar, lo mismo para la notaría y para registro, nosotros ya teníamos el notario que le pagábamos, ya teníamos al tipo y todo, tocaba pagar en la notaría, el cliente pagaba después de pagar el valor total del lote, para que le diéramos estos papeles, pues esta escritura, eso pagaban como unos 50 000 pesos en El Espino, y nosotros nos ganábamos unos 10 000 pesos” (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata).

Luego nos cuenta cómo realizaban las transacciones y quiénes figuraban en las escrituras:

-¿Ustedes le contaban al cliente qué era lo que le iban a dar con el lote?

“Si, lo primero que yo les advertía a ellos era que eran lotes con escritura pública, con una resolución de la Alcaldía número tal, y que no se qué, y todo eso, si? y con el número... el NIT de la administración de Hacienda, y nos compraban porque también ellos iban allá al lote, al loteo y nos compraban allá”.

-¿Y a nombre de qué persona quedaban esos lotes?

“En el caso mío o en el caso de él? [el hermano]”

-¿En el caso suyo?

“En el caso mío... de la persona... mejor dicho esos lotes quedaban a nombre de un trabajador de nosotros que era el que nos ayudaba a hacer los alcantarillados y los trabajos, y él era el que firmaba las escrituras y los compromisos de venta, si?”

-¿Y él nunca tuvo problemas por eso?

“Si, él si tuvo problemas jurídicos y todo, pero ya cuando es un barrio ya... antes de legalizar los barrios, porque ya están legalizados, antes de legalizarlos a él lo estuvieron buscando precisamente para investigarlo por eso, que por qué firmaba escrituras sin permiso de la Alcaldía, todo eso, y él se presentaba, si? y mi hermano que era el dueño de eso, pues el duro ahí de eso, pues él desviaba las investigaciones, él compraba a la gente pues para que no molestaran y no siguieran investigando, y que no comprometieran al muchacho, al que firmaba, él trataba de favorecerlo, pues para que él siga en el ritmo de trabajo de nosotros, que siguiera, no comprometerlo de ninguna forma, se comprometió si, pero que no fueran a molestarlo, así se trabajaba.

Y firmaba la esposa de mi hermano que ella nunca iba por allá, ni la conocían a ella, si?, ni a mi hermano lo conocían, entonces cuando se presentaban... cuando se sentaba la gente a

firmar escrituras, citábamos diez en una notaría, pongámosle, ya teníamos las minutas elaboradas, todas las minutas hechas listas y ya citábamos a los clientes a la notaría, si? con cédulas y todo para que firmaran ante el notario, y firmaban, “vengan dentro de tanto por su escritura”, iban por su escritura, “ahora pueden llevarla a la oficina de registro, para que le asignen su número de matrícula”, que sea registrada, como ya hay unas que no alcanzaron a asignarse número de matrícula por la falta de papeles, entonces no se asignaba, ya se asignaba pero ya después de que se hiciera la escritura y de que se radicara allá en registro, entonces ellos ya asignan el número de matrícula”.

-¿Y en las notarías no hay un control?

“No, no lo había, pero ahorita si lo hay, ahora lo hay porque la Alcaldía ya prohibió eso, al que vean loteando más de tres lotes, se lo llevan de una vez, esa es una ley nueva, esa es la ley de Peñalosa que regula la venta de predios [Ley 600 de 1993], de ahí para acá, no pudimos... suspendimos las ventas, no pudimos seguir en el negocio” (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata).

Figura G - Escritura pública, urbanización “El Espino” (Páginas 1 y 2 de 5)

84 - NUMERO
 OCHO MIL CUATROCIENTOS

en la ciudad de Bogotá, Distrito Especial, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a PRIMERO (01) - DE AGOSTO de Mil novecientos noventa (1.990) ante mf. CARLOS NOTARIO VEINTI ENCARGADO DE BOGOTÁ, compareció: ELVIRA casada, con sociedad conyugal vigente, mayor de edad, vecino de Bogotá e identificada con cédula de ciudadanía número 41. de Bogotá y manifestó.

ESTIPULACIONES.

PRIMERO. - Que por el presente público instrumento transfiera a título de venta real y enajenación perpetua en favor de ASIBAIL el derecho al dominio, la propiedad y la posesión que tiene y ejerce sobre el lote de terreno marcado para efectos de matrícula como LOTE 1, de la manzana I, con cabida superficial de ochenta y cuatro metros cuadrados (84.00 mtrs. 2) hace parte de la cuenta catastral número US 27842. Tiene los siguientes linderos especiales:

FOR EL NORTE. - en extensión de seis metros (6.00 mtrs) linda con Miguel POR EL SUR. - en extensión de seis metros (6.00 mtrs) linda con Zona Verde. POR EL ORIENTE. - en extensión de catorce metros (14.00 mtrs) linda con BEATRIZ POR EL OCCIDENTE. - en extensión de catorce metros (14.00 mtrs) linda con Jairo Vasquez. Este terreno hace parte de otro de mayor extensión llamado LT ESPINO4 PT 177 LA ESPERANZA, de la zona de Ume en el Distrito Especial de Bogotá. Se distingue por los siguientes linderos globales. POR EL NORTE. - en extensión de sesenta y cinco metros (65.00 mtrs) linda con propiedad de la familia Rodriguez. POR EL SUR.

extensión de veinti cinco metros (25.00 mtrs) linda con propiedad de Alvaro POR EL ORIENTE. - en extensión de cincuenta y cinco metros (55.00 mtrs) linda con propiedad de Alvaro POR EL OCCIDENTE. - en extensión de treinta y dos metros (32.00 mtrs) linda con propiedad de Elvira

No obstante la canida y linderos mencionados esta venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO. - Este lote de terreno compró el vendedor en mayor extensión a Helio de conformidad con la escritura pública número trece mil seiscientos (136) de fecha treinta (30) de Diciembre de mil novecientos ochenta y siete (1.987) otorgada en la notaría veinti de Bogotá (2) con matrícula inmobiliaria número 050-

TERCERO. - Garantiza la parte vendadora que éste terreno es de su propiedad, además declara que está totalmente libre de todo gravamen como embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, censos, anticresis, hipotecas, no forma parte de patrimonio de familia, ni su dominio está afectado por arrendamiento constituido por escritura pública, pero que en todo caso se obliga a salir del encamiento de lo vendido en los casos previstos por la ley si a ello hubiere lugar.

CUARTO. - Señala la parte vendadora que hizo a la parte compradora la entrega real y material de lo que vende, entrega que le hizo con todos sus usos, costumbres anexidades, mejoras y servidumbres que al mismo corresponden sin hacerse reserva de nada de lo vendido.

Se deja constancia que todos los impuestos, contribuciones y valorizaciones hasta la fecha causados y liquidados están totalmente cancelados, por lo cual serán de cargo de la parte compradora o de los sucesores en el dominio, todos los que se causen liquiden reajusten por cualquier concepto a parti

Figura G - Escritura pública, urbanización "El Espino" (Páginas 3 y 4 de 5)

(...continuación)

84 AB 18074583

No.2

de la fecha. - - - - -

QUINTO. - - Que el precio de esta venta es la cantidad de DOCCIENTOS MIL PESOS (\$ 200.000.00) moneda corriente, dinero que la parte vendedora declara tener recibido de manos de la parte compradora a su entera satisfacción

Presente la compradora ABIGAIL, viuda, mayor de edad, vecina de Bogotá, e identificada como aparece al pie de su firma y manifiesto, - - - - - Que acepta la presente escritura en todas sus partes. - - Que esta en posesión real y material de lo que compra a su entera satisfacción. - - Que no tiene parentesco con el vendedor. - - - - -

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.

Leído este público instrumento a los comparecientes y advertidos que fuerón de las formalidades legales, lo aprueban y firman conmigo el notario que autorizo. - - Se anexa el siguiente comprobante de Orden Fiscal. - Paz y Salvo notarial número 317, expedido a favor de ELVIRA, sobre la finca situada en LR ESPINO4 PT 177 LA ESPERANZA, con registro catastral número US 27842 y avalúo catastral de \$ 1.425.000.00 expedido el día 13 de Julio de 1.990, - - - - -

y vence el día 31 de Diciembre de 1.990. - La presente escritura se contiene en las hojas de papel notarial números AB 18074582 y AB 18074583. - - Se protocoliza con esta escritura el recibo de retención en la fuente número 379 según decreto 2.509 de 1.985. -

Elvira
ELVIRA
c.c. 412 de Bogotá

de pacho

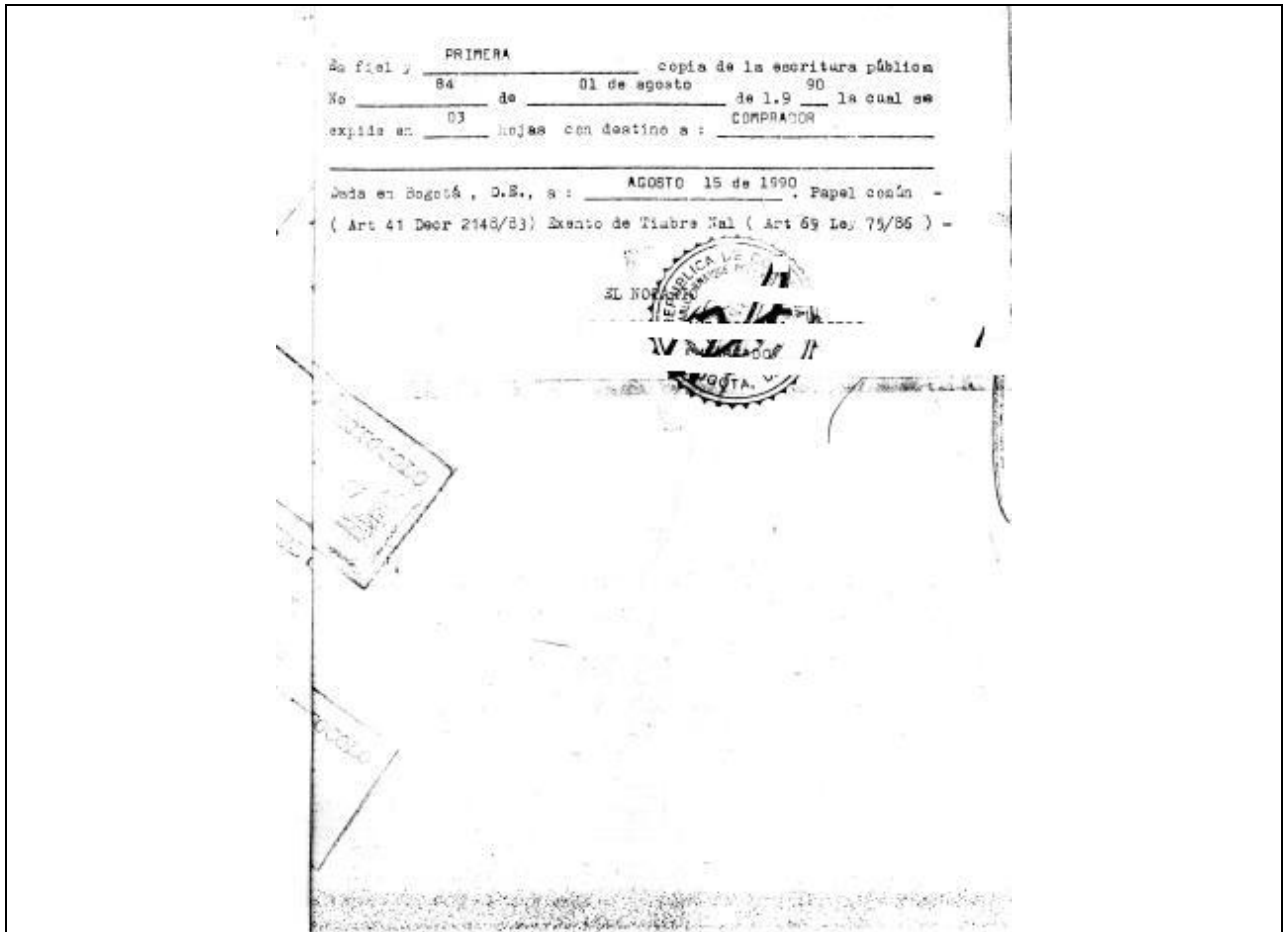
NOTARIO VE

Derechos \$ 1.300 - Pa. 180988

En la parte de "otorgamiento y autorización" al final de la tercera página de la escritura se menciona que el lote de mayor extensión fue avaluado en 1990 en 1 420 000 de pesos, según la quinta estipulación el lote transado en la escritura se vendió por 200 000 pesos. Según los planos (Figura E y Figura F), se sacaron aproximadamente 117 lotes de ese terreno de mayor extensión. Calculando que no todos los terrenos se hayan vendido a ese mismo precio, ya que había unos más pequeños que otros, estimemos un precio promedio por lote de 150 000 pesos, a ese precio el urbanizador debió recibir entonces un total de 17 550 000 pesos. Con este monto, podemos comprender mejor la productividad de este tipo de actividad.

Figura G - Escritura pública, urbanización "El Espino" (Página 5 de 5)

(...continuación)



5. Contrato de adjudicación de un lote por el sistema de autoconstrucción. Urbanización "El Portal"

Este documento muestra la evolución del negocio de la urbanización pirata. El grupo de urbanizadores piratas (todos hermanos del urbanizador entrevistado), constituyen en 1988 una "Asociación de vivienda" con personería jurídica otorgada por la Alcaldía Mayor, la cual les permite realizar la comercialización de los lotes bajo el apelativo de "afiliación" para la adjudicación de una vivienda por un programa de autoconstrucción.

Esta asociación les servía de fachada para la subdivisión clandestina de lotes, utilizando la modalidad del cooperativismo para la construcción. Según el relato del urbanizador pirata, que vimos anteriormente, tras abrir esta asociación pudieron tener una oficina en el centro de la ciudad desde donde atendían a sus compradores. El representante legal era un testaferro.

El "contrato de adjudicación de un lote por auto-construcción" (Figura H) que nos presentaron data de 1990, ya no se utiliza la modalidad de contrato de compra-venta sino lo que estos mismos urbanizadores piratas llaman un "contrato de adjudicación de cupo para el programa de vivienda...". En este documento ya no se habla de "vendedor" y "comprador" sino del representante que es la "Asociación" y el "afiliado".

Según el contrato, el afiliado no compra directamente un lote, sino un "cupo" por medio del cual se le asigna un lote para participar en el programa de autoconstrucción. En la primera

cláusula se estipulan los requisitos que el afiliado debe cumplir para poder participar en el programa. Estos requisitos son el pago, nuevamente en dos plazos y sin intereses; y aparece un nuevo elemento que no existía en la promesa de compra-venta, el afiliado debe pagar 60 000 pesos adicionales, distribuidos en ocho cuotas para la dotación de servicios públicos y programas comunales, además se aclara que podría necesitarse el pago de otras cuotas extraordinarias por otros programas, cuyo monto no se especifica.

La segunda cláusula especifica el tamaño del lote que le corresponderá al afiliado, que en este caso es de 6 x 14,5 metros, 87 m², de nuevo se trata de lotes más grandes que los estipulados por las reglamentación de “normas mínimas”, pero no se especifican los linderos, ni la dirección del lote.

En la tercera cláusula se estipula la entrega material del lote que se hará efectiva cuando el afiliado haya pagado el 70% de mismo (el mismo porcentaje que se utilizaba en la promesa de compra-venta), y se mencionan unos gastos de otorgamiento de la escritura pero no se mencionan ni la fecha, ni el lugar de la entrega. El urbanizador pirata nos contó también sobre el sistema de pagos que utilizaban:

- Y ¿cuál era el modo de pago que generalmente usaban las familias para adquirir los lotes?

“Esos lotes se vendían a ciento... por ejemplo en El Espino, se empezaron con 150 000 pesos, si... y se daban 20 000 pesos de inicial, y el saldo se daba a seis meses, había financiación, pero no se cobraba intereses, se cobraban intereses siempre y cuando el cliente fuera moroso entonces cuatro meses en una sola cuota, ahí si le cobrábamos intereses”.

-¿Y ustedes cómo hacían para cobrar?

“Para cobrar... haber, como nosotros teníamos la oficina, pues el cliente llegaba a la oficina a pagar su cuota y cumplía, o la cuota se recogía en el sitio de loteo también, allá almorzábamos los domingos, íbamos y recogía la plata, nosotros teníamos papelería, teníamos sellos, todo” (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata).

Podemos confrontar su discurso con el del auto-constructor que compró un lote en el barrio El Espino:

“Yo vine aquí en este sector a vivir por medio de un sobrino de mi señora, yo vivía en Puente Aranda, y él dijo que estaban vendiendo unos lotes aquí en el... al lado de Usme, la urbanización se llamaba el barrio El Espino, entonces que comodidad de pago, que tal, bueno... vinimos, hablamos con el señor Ernesto Jiménez, el dijo: el lote sale por tanto, 245 000 pesos en ese tiempo, y las cuotas quedaban yo me acuerdo como en 13 000 algo. Entonces en ese tiempo, como a los seis meses de haber hecho el negocio me dieron la liquidación en la empresa donde trabajaba yo en Puente Aranda, yo llegué al señor Jiménez y le dije: señor Jiménez aquí hay una plata, si le pago de contado el lote me hace una rebaja?, me dijo que no, que me daba orden de construir y que le fuera pagando como estaba estipulado el primer día, y pues no aceptó el negocio, ni subía ni bajaba el interés, sino... porque yo había... inclusive le traje dos clientes, y me dio comisión, dijo: “¿usted va a pagar el lote con conexión?” Le dije, “pues ojalá”, entonces cuando dijo, ¿no, usted ha sido cumplido”, yo le dije, “entonces pues le pago de contado y me rebaja algo”, me dijo, “no, no hay rebaja, sino pues usted puede construir y sigue pagando”, ahí fue cuando yo empecé a construir” (E56. Javier Giraldo, barrio El Espino, localidad de Usme, auto-constructor y sub-divisor).

Continuando con el contrato, la cuarta cláusula aclara que los servicios de la urbanización serán provisionales y por sistema comunitario. Esta aclaración se hace puesto que en realidad los urbanizadores colocaban los servicios de manera clandestina, y para ello se pide el pago adicional para su dotación, mencionado en la primera cláusula.

El urbanizador pirata nos explicó en la entrevista que pedían esa cuota para comprar los materiales necesarios para colocar el agua y la electricidad con la ayuda de los habitantes. Se trataba de servicios provisionales porque colocaba mangueras de los tubos madre de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y las distribuían a las casas. Para la electricidad hacían lo mismo con los contadores eléctricos públicos de los barrios vecinos.

- ¿Ustedes mismos comercializaban los lotes?

“Si, nosotros hacíamos nuestras propagandas y la propaganda la hacíamos nosotros mismos y así llegaba el cliente a comprar y todo, y en los documentos que nosotros les elaborábamos a ellos de compra les incluíamos que eran sin servicios, si me entiende? pues para que no me comprometieran a mi”.

- ¿Pero usted les decía que no tenían servicios?

“No yo les decía: “yo le vendo el lote bajo estas condiciones, el lote lo entrego cuando firmamos el documento, sin servicios, pero yo le entrego a usted... aquí cada uno va a dar una cuota, aparte del valor del lote van dar una cuota de servicios por valor de tanto cada mes, que es el valor de los servicios que le corresponden a usted” es, por decir, le decíamos al cliente, “el valor del lote es tanto, y por los servicios usted tiene que pagar 50 000 pesos en tantas cuotas”, pongámosle en cinco cuotas de 10 000, pagaderas junto con las cuotas del lote, entonces ustedes van a pagar los servicios ustedes mismos”; y eso, nosotros llevábamos unas cuentas y esas cuentas se las llevábamos a ellos, cuando ya terminábamos la obra y metiéramos nosotros agua, luz y alcantarillado”.

- ¿Y los metían ustedes mismos?

“Nosotros mismos les metíamos esos servicios, pero son unos servicios que no eran legalizados, eran provisionales, le decía al cliente que eran... “se le venden pero con unos servicios provisionales, los servicios los pagan ustedes mismos, no nosotros”. Y lo del lote ya viene aparte, el valor del lote”.

- ¿Y la gente que decía ante eso?

“No la gente oía de servicios y se animaba en cuanto a eso, entonces en el documento se podía estipular también que era con servicios provisionales, no legalizados. Los lotes de nosotros se les colocaban sin servicios públicos, pero como había unos aportes de ellos, con esos aportes se les metían los servicios, y los dejábamos con agua, luz y alcantarillado. Eso era la... la gente le gustaba mucho eso, entonces se animaban y los lotes se vendieron rápido.

(...) Nosotros mismos los metíamos y eso fue rapidísimo, en menos de un año. Por ejemplo en El Espino había un transformador de la luz, ese lo compré yo con plata de ellos, todas esas cuentas... se les hicieron cuentas, y todas esas cuentas se les entregaba a la comunidad y todo, todo eso se los entregué, hasta les quedó algo de plata y se los entregué también, y les quedó su barrio instaladito con su transformador, su luz, todos los postes, me tocó a mi mismo, yo mismo les conseguí los postes de la luz, porque yo si me jodí en eso y las cuerdas, me tocó comprar esas cuerdas, contratar al electricista, incluso fue un mismo tipo de la empresa [la Empresa de Energía de Bogotá], no!, eso es todo un camello esa vaina, pero les cumplí” (E53. Ernesto Jiménez, urbanizador pirata).

La quinta cláusula del contrato de adjudicación también es nueva con respecto al contrato de compra-venta, pues ahora la asociación se reserva el derecho de hacer uso del cupo y asignarlo a otro aspirante si se incumplen algunas de las cláusulas precedentes por parte del afiliado. La asociación además descuenta el 30% de lo pagado por el afiliado en caso de devolución del dinero. En la cláusula no se menciona ningún procedimiento en caso de incumplimiento por parte de la asociación.

No tuvimos acceso a los reglamentos de la asociación para conocer lo estipulado en ellos, pero varios elementos, como la ausencia de las fechas de entrega material del lote y de la escritura, o de la especificación de la notaría en la que se legalizará esta última, hacen inválido el contrato. Las únicas fechas que se especifican en el documento son las de los pagos.

En el documento podemos ver que los urbanizadores no solo piensan en lo servicios públicos domiciliarios, sino también en otros espacios colectivos como el salón comunal y las zonas verdes.

En la introducción del documento no se especifican los números de las cédulas de los afiliados y en las firmas falta la de la segunda afiliada que sí aparece en la introducción. Las huellas dactilares no son utilizadas, como si ocurría en el contrato de compra-venta. Adicional al contrato aparece el documento firmado por las partes que certifica la entrega de uno de los originales del contrato al afiliado, dos días después de su firma.

Figura H - Contrato de adjudicación de un lote por el sistema de autoconstrucción - Urbanización "El Portal" (páginas 1 y 2 de 3)

CONTRATO DE ADJUDICACION DE UN LOTE POR EL SISTEMA DE
AUTOCONSTRUCCION

Entre los suscritos a saber: LUIS , identificado con la cédula de ciudadanía número 17 de Bogotá.- Mayor de edad, vecino y domiciliado en ésta Ciudad y quien obra en nombre y representación legal de la Asociación de Vivienda "ASOCOMI", Entidad sin ánimo de lucro, reconocida con Personería Jurídica número 52 del 20 de Abril de 1.988 en la Alcaldía Mayor de Bogotá. Entidad que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará "La Asociación" y de otra parte: FERNANDO Y CECILIA igualmente, mayor (sa) de edad, vecino (s) y domiciliado (sa) en ésta Ciudad, identificado (s) como aparece al pie de su (s) firma (s) y quien (en) para los efectos del presente Contrato se denominará "EL AFILIADO", se ha celebrado el Presente Contrato de adjudicación de cupo para el programa de Vivienda consistente en entrega del lote distinguido con el número : 12 de la Manzana J del programa de Autoconstrucción, denominada "ASOCOMI", que regirá por las siguientes cláusulas :

PRIMERA.- La Asociación le garantiza al afiliado el derecho de participar en el programa de Vivienda por el sistema de Autoconstrucción o Autogestión que se adelanta en el predio denominado EL PORTAL siempre y cuando El Afiliado cumpla con los requisitos que a continuación se estipulan :

a.) Que conozca y acepte los Estatutos y el reglamento de Autoconstrucción, aprobada por la Superintendencia Bancaria para el programa.

b.) El presente corresponde a la Urbanización EL PORTAL El cual tiene un costo aproximado de: DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MIL PESOS M/cte (\$ 216.000.00) Distribuidos de la presente forma:
Valor de la Cuota Inicial: (\$ 195.000.00) pagaderos a la firma del presente contrato, y el saldo en: UNA cuotas mensuales por valor de: (\$ 21.000.00) cada una que pagará a partir del 4 DE MARZO/91

c.) Para la dotación de Servicios y demás el Afiliado pagará OCHO cuotas por valor de (\$ 7.500.00) cada una, QUE PAGARA A PARTIR DEL 15 de ABRIL/91

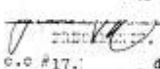
d.) Se podrán fijar cuotas extraordinarias para la dotación de servicios públicos y para programas comunales. (Salón Comunal, Cociñol, Recreación etc.).


SEGUNDA.- La Asociación entregará un lote y la extensión será: de 6 y 14.50 o sea 87.00 mtrs.2

TERCERA.- La Asociación hará entrega real y material del lote al Afiliado una vez haya cancelado el 70% del costo del terreno, entrega que conlleva todos los usos, costumbres, mejoras y anexidades que corresponden sin limitación alguna, los gastos que se ocasionen por el otorgamiento de la Escritura serán por cuenta exclusiva del afiliado.

CUARTA.- Los servicios serán por el sistema comunitario y provisionales.

QUINTA.- En caso de incumplimiento de la cláusula del presente Contrato, Estatutos de algunas de las normas del reglamento interno de Vivienda por parte del Afiliado. La Asociación podrá hacer uso inmediato del cupo y en consecuencia asignarlo a otro aspirante. La devolución de los dineros recibidos por la Asociación se hará de conformidad con lo previsto en el reglamento de Autoconstrucción que para el efecto aprobó la Superintendencia Bancaria previa el descuento de un 30% de lo aportado por el Afiliado.



FERNANDO
 c.c #17. de Bogotá
 Asociación de Vivienda
 "ASOCOMI"


CECILIA
 c.c #19. de Bogotá

Para constancia se firmó en Bogotá, a los 21 días del mes de DICIEMBRE de 1.990, ante testigos en dos (2) ejemplares.-

**Figura H - Contrato de adjudicación de un lote por el sistema de autoconstrucción -
Urbanización "El Portal" (página 3 de 3)**

(...continuación)

 **ASOCIACION DE SEÑORES PARA COMERCIANTES**
ASOCCOM
(En Formación)

Bogotá, Dic 23/90

NOMBRE DEL CLIENTE : FERRANDO

Declaro que en la fecha, recibo a entera satisfacción el (los)
lote (s) ubicado (s) en el sector de EL PORTAL
de la Manzana J y distinguido con el número (s) 12 ESQUINERO
6x12.50 8.90

Recibí: _____
o/c

Entregó: ASOCCOM
Rec. 10 Dic 14.90
o.c.

Anexo 5 - Programación en *Stata* del cálculo de los índices de segregación

- Censo de 1973

```
/* SUMA DE ANOS DE EDUCACION */
use "C:\Censos_Bogota\73\ind_73 identifica unique.dta", clear
egen PERS15AN = sum ( EDAD>=15), by (IDENTIFICA)
label variable PERS15AN "Nro personas >15 anos por hogar"
egen MENOR14A = sum ( EDAD<=14), by (IDENTIFICA)
label variable MENOR14A "Nro personas <14 anos por hogar"
drop if EDAD <=14
gen str1 ANOS_ED = ULTIM_ED
destring ANOS_ED,
label variable ANOS_ED "Total anos educacion por persona"
replace ANOS_ED = 5 if NIVEL_ED=="2" & ULTIM_ED=="6" | NIVEL_ED=="2" &
ULTIM_ED=="7"
replace ANOS_ED = 3 if NIVEL_ED=="2" & ULTIM_ED=="9"
replace ANOS_ED = ANOS_ED+5 if NIVEL_ED=="3" | NIVEL_ED=="4" | NIVEL_ED=="5"
replace ANOS_ED = 11 if NIVEL_ED=="3" & ULTIM_ED=="7" | NIVEL_ED=="4" &
ULTIM_ED=="7" | NIVEL_ED=="5" & ULTIM_ED=="7"
replace ANOS_ED = 8 if NIVEL_ED=="3" & ULTIM_ED=="9" | NIVEL_ED=="4" &
ULTIM_ED=="9" | NIVEL_ED=="5" & ULTIM_ED=="9"
replace ANOS_ED = ANOS_ED+11 if NIVEL_ED=="6"
replace ANOS_ED = 15 if NIVEL_ED=="6" & ULTIM_ED=="9"
replace ANOS_ED = . if NIVEL_ED=="7" | NIVEL_ED=="8"
replace ANOS_ED = . if ULTIM_ED=="."
sort IDENTIFICA
save "C:\Censos_Bogota\73\ind_73 anos educa.dta", replace
generate HASINAM = PERS_NRO/ CUART_NO
recode HASINAM 0=.
label variable HASINAM "Nro personas por cuarto en el hogar"
sort IDENTIFICA

/*CREACION DEL INDICE DE CONDICION SOCIAL - ICS*/
drop MENOR14A NBPIECEF INCONNUS ID_CTRO CLAS ZONA NO_CUA_V _merge
sort IDENTIFICA
egen SUMEDUC = sum ( ANOS_ED), by ( IDENTIFICA)
label variable SUMEDUC "Suma anos educacion de >15anos por hogar"
generate MEDIA_ED = SUMEDUC/ PERS15AN
label variable MEDIA_ED "Promedio anos educacion >15 anos por hogar"
generate ICS = MEDIA_ED/ HASINAM
replace ICS = . if NIVEL_ED == "."
label variable ICS "Indice de Condicion social del hogar"
save "C:\Censos_Bogota\73\73 ICS.dta", replace
keep if ID_PERSONO == " 1"
sort ICS
```

```

drop if ICS ==.
xtile QUARTIL = ICS, nq(4)
label variable QUARTIL "Cuartiles de condicion social"
save "C:\Censos_Bogota\73\73 ICS jefes.dta", replace
rename SECC ID_GEOGR
keep MUNICIPI ID_SECTO ID_TODO ID_MUNI IDENTIFICA SECTOR ID_GEOGR
ID_MANZA ID_VIVIEN ID_HOGAR PERS_NRO ICS QUARTIL
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hogares por quartil.dta", replace

```

```

/*FUSION CON EL ARCHIVO DE LOCALIDADES*/
clear
use "C:\Censos_Bogota\localidades.dta", clear
sort SECTOR
save "C:\Censos_Bogota\localidades.dta", replace
use "C:\Censos_Bogota\73\73 hogares por quartil.dta", clear
sort SECTOR
merge SECTOR using "C:\Censos_Bogota\localidades.dta"
drop if _merge == 2 /*(113 observations deleted)*/
drop _merge
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hogares por quartil.dta", replace

```

- Censo de 1985

```

/* CREACION DEL INDICE DE CONDICION SOCIAL - ICS*/
sort IDENTIFICA
egen PERS15AN = sum ( EDAD>=15), by (IDENTIFICA)
egen MENOR14A = sum ( EDAD<=14), by (IDENTIFICA)
drop if EDAD <=14
save "C:\Censos_Bogota\85\85 mayores 15anos.dta", replace
gen str1 ANOS_ED = ULTIM_ED
destring ANOS_ED, replace
replace ANOS_ED = 3 if NIVEL_ED=="3" & ULTIM_ED=="9"
replace ANOS_ED = ANOS_ED+5 if NIVEL_ED=="5"
replace ANOS_ED = 8 if NIVEL_ED=="5" & ULTIM_ED=="9"
replace ANOS_ED = ANOS_ED+11 if NIVEL_ED=="7"
replace ANOS_ED = 15 if NIVEL_ED=="7" & ULTIM_ED=="9"
replace ANOS_ED = 0 if NIVEL_ED=="."
egen SUMEDUC = sum ( ANOS_ED), by ( IDENTIFICA)
generate MEDIA_ED = SUMEDUC/ PERS15AN
generate ICS = MEDIA_ED/ HASINAM
replace ICS = . if NIVEL_ED ==
save "C:\Censos_Bogota\85\85 ICS.dta", replace
keep if ID_PERSO == "01"
drop if ICS ==.
sort ICS
xtile QUARTIL = ICS, nq(4)
label variable QUARTIL "Cuartiles de condicion social"
save "C:\Censos_Bogota\85\85 ICS jefes.dta", replace

```

```
keep DEPTO MUNICIPI ID_SECTO ID_GEOGR ID_MANZA ID_VIVIEN ID_TODO
ID_CARTO ID_U_EXP FACT_EXP IDENTIFICA PERS_NRO ID_OPERA ICS QUARTIL
rename ID_SECTO SECTOR
save "C:\Censos_Bogota\85\85 hogares por quartil.dta", replace
```

```
/*FUSION CON EL ARCHIVO DE LOCALIDADES*/
clear
use "C:\Censos_Bogota\localidades.dta", clear
sort SECTOR
save "C:\Censos_Bogota\localidades.dta", replace
use "C:\Censos_Bogota\85\85 hogares por quartil.dta", clear
sort SECTOR
merge SECTOR using "C:\Censos_Bogota\localidades.dta"
drop if _merge == 2
drop _merge
save "C:\Censos_Bogota\85\85 hogares por quartil.dta", replace
```

- Censo de 1993

```
/* SUMA DE ANOS DE EDUCACION */
use "C:\Censos_Bogota\93\individuales_93 identifica.dta", clear
gen str1 ANOS_ED = ULTIM_ED
destring ANOS_ED, replace
label variable ANOS_ED "Total anos educacion x persona"
replace ANOS_ED = 0 if NIVEL_ED == "."
replace ANOS_ED = 0 if NIVEL_ED == "0"
replace ANOS_ED = ANOS_ED + 5 if NIVEL_ED == "3"
replace ANOS_ED = 8 if NIVEL_ED == "3" & ULTIM_ED == ""
replace ANOS_ED = 15 if NIVEL_ED == "4"
replace ANOS_ED = 17 if NIVEL_ED == "5"
egen PERS15AN = sum (EDAD >=15), by (IDENTIFICA)
label variable PERS15AN "Nro personas >15 anos x hogar"
egen SUMEDUC = sum ( ANOS_ED), by (IDENTIFICA)
label variable SUMEDUC "Suma anos de educacion x hogar"
generate MEDIA_ED = SUMEDUC / PERS15AN
label variable MEDIA_ED "Promedio anos educacion >15 anos"
save "C:\Censos_Bogota\93\ind_93 anos educa.dta", replace
```

```
/*INDICE DE CONDICION SOCIAL - ICS*/
keep if ID_PERSO == "01"
generate HASINAM = PERS_NRO / CUART_NO
label variable HASINAM "Nivel de hacinamiento por hogar"
generate ICS = MEDIA_ED / HASINAM
label variable ICS "Indice de Condicion social del hogar"
sort ICS
xtile QUARTIL = ICS, nq(4)
label variable QUARTIL "Cuartiles de condicion social"
save "C:\Censos_Bogota\93\93 ICS jefes.dta", replace
```

```
/*SUMAS POR ZONAS URBANAS POR HOGARES*/
```



```
keep MUNICIPI S_URBAN SECC AREA ID_MANZA ID_VIVIEN ID_HOGAR PERS_NRO
IDENTIFICA ICS QUARTIL
rename S_URBAN SECTOR
rename SECC ID_GEOGR
save "C:\Censos_Bogota\93\93 hogares por quartil.dta", replace
```

```
/*FUSION CON EL ARCHIVO DE LOCALIDADES*/
clear
use "C:\Censos_Bogota\localidades.dta", clear
sort SECTOR
save "C:\Censos_Bogota\localidades.dta", replace
clear
use "C:\Censos_Bogota\93\93 hogares por quartil.dta", clear
sort SECTOR
merge SECTOR using "C:\Censos_Bogota\localidades.dta"
drop if _merge == 2
drop _merge
save "C:\Censos_Bogota\93\93 hogares por quartil.dta", replace
```

- Cálculo de los índices de segregación de disimilaridad y de Hutchens:

Esta parte se aplica a cada uno de los años, solo se reemplaza el número del año en el nombre de los archivos, y algunas variables de inicio que cambian de nombre de un censo a otro. En la programación original se tienen todos los archivos de los años por separado.

```
/*SUMAS POR ESCALAS ESPACIALES POR HOGARES*/

rename SECC ID_GEOGR
keep MUNICIPI ID_SECTO ID_TODO ID_MUNI IDENTIFICA SECTOR ID_GEOGR
ID_MANZA ID_VIVIEN ID_HOGAR PERS_NRO ICS QUARTIL
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hogares por quartil.dta", replace
gen Ntot = _N
lab var Ntot "Total hogares en la ciudad"
bysort QUARTIL : gen Nq = _N
lab var Nq "Total hogares por quartil"
bysort MUNICIPI LOC : gen n_LOC = _N
lab var n_LOC "Total hogares por localidad"
bysort MUNICIPI SECTOR : gen n_SECTO = _N
lab var n_SECTO "Total hogares por sector"
bysort MUNICIPI SECTOR ID_GEOGR : gen n_GEO = _N
lab var n_GEO "Total hogares por seccion"
bysort MUNICIPI SECTOR ID_GEOGR ID_MANZA : gen n_MANZA = _N
lab var n_MANZA "Total hogares por manzana"
bysort MUNICIPI LOC QUARTIL: gen nqLOC = _N
lab var nqLOC "Hogares por localid por quartil"
bysort MUNICIPI SECTOR QUARTIL: gen nqSECTO = _N
lab var nqSECTO "Hogares por sector por quartil"
bysort MUNICIPI SECTOR ID_GEOGR QUARTIL: gen nqGEO = _N
lab var nqGEO "Hogares por seccion por quartil"
bysort MUNICIPI SECTOR ID_GEOGR ID_MANZA QUARTIL: gen nqMANZA = _N
```

```
lab var nqMANZA "Hogares por manzana por cuartil"
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hogares por cuartil.dta", replace
```

```
/*MANZANAS */
version 7.0
use MUNICIPI LOC SECTOR ID_GEOGR ID_MANZA ID_VIVIEN ID_HOGAR ID_TODO
IDENTIFICA PERS_NRO ICS QUARTIL Ntot Nq n_MANZA nqMANZA using
"C:\Censos_Bogota\73\73 hogares por cuartil.dta", clear
bysort MUNICIPI SECTOR ID_GEOGR ID_MANZA QUARTIL : keep if _n == 1 save
"C:\Censos_Bogota\73\73 hog MANZANAS.dta", replace
generate PROPq = nqMANZA/ Nq
generate PROPqc = ( n_MANZA- nqMANZA)/(Ntot- Nq)
generate ABS= abs( PROPq- PROPqc)
egen SUMabs = sum ( ABS), by (QUARTIL)
generate ID = (1/2)* SUMabs
generate RAIZ = sqrt( PROPq* PROPqc)
egen SUMraiz = sum ( RAIZ), by (QUARTIL)
generate R = 1- SUMraiz
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hog MANZANAS.dta", replace
```

```
/*SECCION GEOGRAFICA */
version 7.0
use MUNICIPI LOC SECTOR ID_GEOGR ID_MANZA ID_VIVIEN ID_HOGAR ID_TODO
IDENTIFICA PERS_NRO ICS QUARTIL Ntot Nq n_GEO nqGEO using
"C:\Censos_Bogota\73\73 hogares por cuartil.dta", clear
bysort MUNICIPI SECTOR ID_GEOGR QUARTIL : keep if _n == 1
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hog GEO.dta", replace
generate PROPq = nqGEO/ Nq
generate PROPqc = ( n_GEO- nqGEO)/(Ntot- Nq)
generate ABS= abs( PROPq- PROPqc)
egen SUMabs = sum ( ABS), by (QUARTIL)
generate ID = (1/2)* SUMabs
generate RAIZ = sqrt( PROPq* PROPqc)
egen SUMraiz = sum ( RAIZ), by (QUARTIL)
generate R = 1- SUMraiz
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hog GEO.dta", replace
```

```
/*SECTOR */
version 7.0
use MUNICIPI LOC SECTOR ID_GEOGR ID_MANZA ID_VIVIEN ID_HOGAR ID_TODO
IDENTIFICA PERS_NRO ICS QUARTIL Ntot Nq n_SECTO nqSECTO using
"C:\Censos_Bogota\73\73 hogares por cuartil.dta", clear
bysort MUNICIPI SECTOR QUARTIL : keep if _n == 1
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hog SECTOR.dta", replace
generate PROPq = nqSECTO/ Nq
generate PROPqc = ( n_SECTO- nqSECTO)/(Ntot- Nq)
generate ABS= abs( PROPq- PROPqc)
egen SUMabs = sum ( ABS), by (QUARTIL)
generate ID = (1/2)* SUMabs
generate RAIZ = sqrt( PROPq* PROPqc)
egen SUMraiz = sum ( RAIZ), by (QUARTIL)
```

```

generate R = 1- SUMraiz
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hog SECTOR.dta", replace

/*LOCALIDADES */
version 7.0
use MUNICIPI LOC SECTOR ID_GEOGR ID_MANZA ID_VIVIEN ID_HOGAR ID_TODO
IDENTIFICA PERS_NRO ICS QUARTIL Ntot Nq n_LOC nqLOC using
"C:\Censos_Bogota\73\73 hogares por quartil.dta", clear
bysort MUNICIPI LOC QUARTIL : keep if _n == 1
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hog LOC.dta", replace
generate PROPq = nqLOC/ Nq
generate PROPqc = ( n_LOC- nqLOC)/(Ntot- Nq)
generate ABS= abs( PROPq- PROPqc)
egen SUMabs = sum ( ABS), by (QUARTIL)
generate ID = (1/2)* SUMabs
generate RAIZ = sqrt( PROPq* PROPqc)
egen SUMraiz = sum ( RAIZ), by (QUARTIL)
generate R = 1- SUMraiz
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hog LOC.dta", replace

/*MUNICIPIOS */
version 7.0
use "C:\Censos_Bogota\73\73 hogares por quartil.dta", replace
bysort MUNICIPI : gen n_MUN = _N
lab var n_MUN "Total hogares por municipio"
bysort MUNICIPI QUARTIL: gen nqMUN = _N
lab var nqMUN "Hogares por munici por quartil"
keep MUNICIPI LOC SECTOR ID_GEOGR ID_MANZA ID_VIVIEN ID_HOGAR ID_TODO
IDENTIFICA PERS_NRO ICS QUARTIL Ntot Nq n_MUN nqMUN
bysort MUNICIPI QUARTIL : keep if _n == 1
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hog MUN.dta", replace
generate PROPq = nqMUN/ Nq
generate PROPqc = ( n_MUN- nqMUN)/(Ntot- Nq)
generate ABS= abs( PROPq- PROPqc)
egen SUMabs = sum ( ABS), by (QUARTIL)
generate ID = (1/2)* SUMabs
generate RAIZ = sqrt( PROPq* PROPqc)
egen SUMraiz = sum ( RAIZ), by (QUARTIL)
generate R = 1- SUMraiz
save "C:\Censos_Bogota\73\73 hog MUN.dta", replace

```

Anexo 6 - Medidas de variación y dispersión del índice de condición social en 1973 y 1993

Los siguientes cuadros muestran los resultados de los cálculos de las medidas de variación y dispersión del índice de condición social, y la descomposición de la varianza total en varianza *inter* et *intra* unidades espaciales por localidades y los municipios de la periferia metropolitana de Bogotá en 1973 y 1993.

• 1973

LOCALIDAD	Media	Desviación estándar	Coefficiente de variación %	Varianza Total σ^2	% σ^2 Inter Sector	% σ^2 Intra Sector	% σ^2 Inter Sección	% σ^2 Intra Sección	% σ^2 Inter Manzana	% σ^2 Intra Manzana
Usaquén	3,971	3,951	0,995	15,608	24,541	75,459	25,825	74,175	34,607	65,393
Chapinero	6,530	7,697	1,179	59,240	2,949	97,051	4,004	95,996	8,548	91,452
Santa Fe	3,391	5,107	1,506	26,086	15,915	84,085	16,918	83,082	21,263	78,737
San Cristóbal	2,002	2,779	1,388	7,721	18,328	81,672	19,707	80,293	24,528	75,472
Usme	1,348	1,840	1,365	3,385	8,908	91,092	9,982	90,018	19,482	80,518
Tunjuelito	1,918	2,366	1,234	5,598	5,568	94,432	7,386	92,614	11,944	88,056
Bosa	1,405	1,829	1,301	3,344	4,169	95,831	6,237	93,763	17,197	82,803
Kennedy	3,106	3,407	1,097	11,607	10,131	89,869	14,243	85,757	21,571	78,429
Fontibón	3,888	4,416	1,136	19,503	20,205	79,795	22,253	77,747	27,271	72,729
Engativá	2,414	2,478	1,026	6,138	12,990	87,010	15,655	84,345	23,572	76,452
Suba	3,485	3,683	1,057	13,565	31,452	68,548	40,853	59,147	46,846	53,154
Barrios Unidos	3,768	4,023	1,068	16,187	14,165	85,835	15,518	84,482	20,691	79,309
Teusaquillo	6,590	5,785	0,878	33,470	1,000	99,000	1,412	98,588	7,107	92,894
Mártires	3,970	4,022	1,013	16,175	4,540	95,460	7,798	92,202	13,023	86,977
Antonio Nariño	3,377	3,481	1,031	12,115	6,640	93,360	8,985	91,015	13,367	86,633
Puente Aranda	2,806	3,653	1,302	13,343	3,354	96,646	4,704	95,296	15,349	84,651
La Candelaria	3,777	4,917	1,302	24,174	3,415	96,585	4,486	95,514	14,460	85,540
Rafael Uribe	2,287	2,822	1,234	7,965	9,594	90,406	10,560	89,440	27,218	72,782
Ciudad Bolívar	1,037	1,378	1,329	1,898	1,653	98,347	2,896	97,104	11,312	88,688
MUNICIPIO										
Bojacá	1,702	1,647	0,968	2,712	0,000	100,000	6,791	93,209	23,733	76,268
Cajicá	2,686	3,001	1,117	9,005	0,089	99,911	2,340	97,660	9,839	90,161
Chía	3,000	3,148	1,049	9,908	0,007	99,993	6,326	93,674	15,464	84,536
Cota	2,485	2,510	1,010	6,302	0,000	100,000	0,845	99,155	14,980	85,020
Facatativa	2,257	2,487	1,102	6,184	1,537	98,463	8,742	91,258	18,771	81,229
Funza	1,801	1,877	1,042	3,523	0,398	99,602	5,901	94,099	14,083	85,917
Gachancipá	1,803	1,405	0,779	1,974	0,000	100,000	1,057	98,943	19,523	80,477
La Calera	2,027	1,918	0,946	3,680	0,000	100,000	3,769	96,231	15,412	84,588
Madrid	2,067	2,376	1,150	5,645	3,456	96,544	6,276	93,724	13,771	86,229
Mosquera	2,641	2,619	0,992	6,858	0,018	99,982	1,587	98,413	10,150	89,850
Sibaté	1,663	1,868	1,123	3,488	0,309	99,691	1,706	98,294	18,111	81,889
Soacha	1,714	1,809	1,055	3,272	3,432	96,568	7,909	92,091	16,103	83,897
Sopó	2,777	2,562	0,923	6,565	0,056	99,944	0,136	99,864	8,085	91,915
Tabio	2,917	2,810	0,963	7,895	0,000	100,000	1,324	98,676	17,229	82,771
Tenjo	2,384	1,930	0,810	3,726	0,000	100,000	0,925	99,075	7,330	92,670
Tocancipá	2,301	4,105	1,784	16,850	0,002	99,998	9,842	90,158	52,296	47,704
Zipaquirá	2,484	2,787	1,122	7,767	8,416	91,584	15,447	84,553	25,145	74,855

Fuente: Cálculos propios con base en los micro-datos del censo de 1973 y 1993 del DANE.

• 1993

LOCALIDAD	Media	Desviación estándar	Coefficiente de variación %	Varianza Total σ^2	% σ^2 Inter Sector	% σ^2 Intra Sector	% σ^2 Inter Sección	% σ^2 Intra Sección	% σ^2 Inter Manzana	% σ^2 Intra Manzana
Usaquén	15,602	14,356	0,920	206,088	22,603	77,397	24,476	75,524	30,732	69,268
Chapinero	21,478	17,962	0,836	322,624	8,907	91,093	10,270	89,730	16,582	83,418
Santa Fe	9,278	13,194	1,422	174,083	19,014	80,986	21,345	78,655	30,555	69,445
San Cristóbal	5,689	6,661	1,171	44,373	9,709	90,291	12,482	87,518	18,906	81,094
Usme	5,046	5,676	1,125	32,222	7,591	92,409	10,483	89,517	17,709	82,291
Tunjuelito	7,144	7,921	1,109	62,746	11,530	88,470	13,120	86,880	17,522	82,478
Bosa	5,569	5,862	1,053	34,369	9,177	90,823	12,030	87,970	17,317	82,683
Kennedy	8,876	8,997	1,014	80,944	13,336	86,664	18,634	81,366	24,479	75,521
Fontibón	9,407	9,807	1,043	96,185	19,490	80,510	22,075	77,925	28,764	71,236
Engativá	10,217	9,776	0,957	95,567	9,891	90,109	14,165	85,835	20,874	79,126
Suba	11,815	12,111	1,025	146,674	19,016	80,984	26,934	73,066	34,700	65,300
Barrios Unidos	12,654	12,548	0,992	157,447	13,051	86,949	15,628	84,372	20,960	79,040
Teusaquillo	19,436	16,625	0,855	276,388	0,489	99,511	1,023	98,977	7,488	92,512
Mártires	11,426	11,829	1,035	139,935	4,813	95,187	7,435	92,565	13,939	86,061
Antonio Nariño	10,530	10,300	0,978	106,094	5,074	94,926	6,772	93,228	11,371	88,629
Puente Aranda	10,084	9,344	0,927	87,307	5,594	94,406	7,275	92,725	12,997	87,003
La Candelaria	11,130	14,124	1,269	199,500	6,099	93,901	9,684	90,316	21,038	78,962
Rafael Uribe	7,201	8,132	1,129	66,128	8,152	91,848	10,208	89,792	15,504	84,496
Ciudad Bolívar	4,661	5,728	1,229	32,815	8,831	91,169	12,260	87,741	19,470	80,530
MUNICIPIO										
Bojacá	5,028	6,583	1,309	43,338	0,000	100,000	5,676	94,324	16,809	83,191
Cajicá	7,222	7,613	1,054	57,963	0,000	100,000	5,649	94,351	15,265	84,735
Chía	9,797	11,309	1,154	127,883	0,968	99,032	6,085	93,915	20,367	79,633
Cota	7,964	10,890	1,368	118,603	0,000	100,000	2,795	97,205	11,691	88,309
Facatativa	7,349	8,288	1,128	68,685	3,872	96,128	7,922	92,078	21,494	78,506
Funza	5,419	5,746	1,060	33,021	0,758	99,242	2,802	97,198	12,666	87,334
Gachancipá	5,809	6,963	1,199	48,482	0,000	100,000	1,717	98,283	18,130	81,870
La Calera	8,065	7,838	0,972	61,428	0,000	100,000	1,306	98,694	14,236	85,764
Madrid	5,515	6,515	1,181	42,444	2,358	97,642	5,807	94,193	16,397	83,603
Mosquera	6,112	6,778	1,109	45,935	4,185	95,815	10,699	89,301	23,061	76,939
Sibaté	5,683	6,369	1,121	40,566	2,439	97,561	4,126	95,874	15,909	84,091
Soacha	6,455	6,776	1,050	45,919	8,818	91,182	15,707	84,293	22,626	77,374
Sopó	8,104	11,062	1,365	122,359	0,553	99,447	1,962	98,038	11,884	88,116
Tabio	9,513	9,729	1,023	94,648	0,000	100,000	1,602	98,398	13,738	86,262
Tenjo	8,711	9,716	1,115	94,408	0,000	100,000	0,134	99,866	16,393	83,607
Tocancipá	6,663	8,885	1,333	78,936	0,000	100,000	4,471	95,529	15,563	84,437
Zipaquirá	8,019	8,620	1,075	74,299	7,333	92,667	15,152	84,848	29,240	70,760

Fuente: Cálculos propios con base en los micro-datos del censo de 1973 y 1993 del DANE.

Lista de siglas

ACP	Análisis de Componentes Principales
AFC	Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción
AVP	Asociación de Vivienda Popular
ALO	Avenida Longitudinal de Occidente
AM	Área Metropolitana
ASOCAJAS	Asociación Nacional de Cajas de Compensación Familiar
Asocolflores	Asociación Colombiana de Exportadores de Flores
BCH	Banco Central Hipotecario
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BM	Banco Mundial
Camacol	Cámara Colombiana de la Construcción
Camacol Cundinamarca	Cámara Regional de la Construcción de Cundinamarca y Bogotá
CAR	Corporación Autónoma Regional
CAV	Corporaciones de Ahorro y Vivienda
CCB	Cámara de Comercio de Bogotá
CCF	Cajas de Compensación Familiar
CEDE	Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CONPES	Consejo Nacional de Política Económica y Social
Corabastos	Corporación de Abastos de Bogotá S.A.
CVP	Caja de la Vivienda Popular
DAMA	Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DAPD	Departamento Administrativo de Planeación Distrital
DC	Distrito Capital (Bogotá)
DNP	Departamento Nacional de Planeación
DTF	Depósitos a Término Fijo
DTS	Documento Técnico de Soporte del POT
EAAB	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
EOT	Esquema de Ordenamiento Territorial
FAVIDI	Fondo de Ahorro y Vivienda Distrital
Fedelonjas	Federación Colombiana de Lonjas
FINDETER	Financiera de Desarrollo Territorial
FNA	Fondo Nacional del Ahorro
FONVIVIENDA	Fondo Nacional de Vivienda
FOVIS	Fondo Obligatorio de Vivienda de Interés Social
ICAV	Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda
ICS	Índice de Condición Social del Hogar
ICT	Instituto de Crédito Territorial
IDU	Instituto de Desarrollo Urbano
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
INURBE	Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana
IPC	Índice de Precios al Consumidor
Minambiente	Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo (antiguo “Mindesarrollo”)
NBI	Necesidades Básicas Insatisfechas
NSI	<i>Neighborhood Sorting Index</i>
PM	Periferia Metropolitana

POT	Plan de Ordenamiento Territorial
PBOT	Plan básico de Ordenamiento Territorial
SFV	Subsidio Familiar de Vivienda
smlm	Salario mínimo legal mensual
U.C.E.	Unidades de Contexto Elemental
UPAC	Unidad de Poder Adquisitivo Constante
UVR	Unidad de Valor Real
UPZ	Unidades de Planeamiento Zonal
VIP	Vivienda de Interés Prioritario
VIS	Vivienda de Interés Social

Referencias Bibliográficas

• Referencias generales

- Abric J.-C., 1997. *Pratiques sociales et représentations*, Paris, Presses Universitaires de France, 252 p.
- Abric J.-C., 2003. "De l'importance des représentations sociales dans les problèmes de l'exclusion sociale", in Abric J.-C. (dir.), *Exclusion sociale, insertion et prévention*, Paris, Érès, pp. 13-19.
- Atria R., 2004. *Estructura ocupacional, estructura social y clases sociales*, Santiago de Chile, CEPAL, Serie Políticas Sociales, n° 96 (LC/L.2192-P), 51 p.
- Bardin L., 2003a. *L'analyse de contenu*, Paris, Presses Universitaires de France, 291 p.
- Bardin L., 2003b. "L'analyse de contenu et de la forme des communications", in Moscovici S., Buschini F. (dirs.), *Les méthodes des sciences humaines*, Paris, Presses Universitaires de France, pp. 243-270.
- Blanchet A., Ghiglione R., Massonnat J. et al., 1987. *Les techniques d'enquête en sciences sociales. Observer, interviewer, questionner*, Paris, Bordas, 197 p.
- Blanchet A., Gotman A., 1992. *L'enquête et ses méthodes: l'entretien*, Paris, Nathan, 125 p.
- Bonvalet C., Maison D., Ortalda L., 1999. "La place des univers familiaux, résidentiels et professionnels dans la structure du discours. Analyse textuelle des entretiens de "Proches et parents"", in Bonvalet C., Gotman A. et al., *La famille et ses proches. L'aménagement des territoires*, Paris, Travaux et documents. Cahier n°143, PUF/INED, pp. 205-237.
- CEPAL, 2001. *El espacio regional. Hacia la consolidación de los asentamientos humanos en América Latina y el Caribe*, Santiago de Chile, Libros de la CEPAL, CEPAL, 162 p.
- CEPAL, 2006. *Panorama social de América Latina 2006*, Santiago de Chile, CEPAL, 257 p.
- Charles L., 2000. "À la recherche d'une théorie de l'environnement", in Abélès M., Charles L. et al., *L'environnement en perspective. Contextes et représentations de l'environnement*, Paris, L'Harmattan, pp. 19-25.
- Chételat J., Ley E., 2002. "Intégration des représentations sociales dans la gestion du paysage jurassien". *Cybergeo*, n° 228, Novembre 18, [en línea, ref. del 23/10/2004], <http://www.cybergeo.presse.fr/>.
- Clark G., 2005. "Secondary data", in Flowerdew R., Martin D. (ed.), *Methods in human geography. A guide for students doing a research project*, Glasgow, Pearson, pp. 57-73.
- Crang M., 2005. "Analysing qualitative materials", in Flowerdew R., Martin D. (ed.), *Methods in human geography. A guide for students doing a research project*, Glasgow, Pearson, pp. 218-232.
- Duveen G., De Rosa A., 1992. "Social representations and the genesis of social knowledge". *Ongoing Production on Social Representations*, vol. 1, pp. 94-108, [en línea, ref. del 20/01/2006], <http://www.psr.jku.at/index.htm>.
- Flowerdew R., Martin D. (ed.), 2005. *Methods in human geography. A guide for students doing a research project*, Glasgow, Pearson, 365 p.
- Gill R., 2000. "Discourse analysis", in Bauer M., Gaskell G. (ed.), *Qualitative researching with text, image and sound*, London, SAGE Publications, pp. 172-190.
- Grasland C., 2000. "Polycopié du cours: Organisation de l'espace (1). Analyse spatiale et modélisation des phénomènes géographiques. Chapitre 1: Analyse des semis de points, 2000-2001". [en línea, ref. del 06/06/2005], <http://www.grasland.cicrp.jussieu.fr/grasland/go303/ch1/ch1.htm>.

- Guérin-Pace F., 1997. "La statistique textuelle. Un outil exploratoire en sciences sociales". *Population*, n° 4, Paris, pp. 865-888.
- Hoover E., 1936. "The measurement of industrial localization". *The Review of Economic Statistics*, vol. 18, n° 4, november, pp. 162-171.
- James D., Taeuber K., 1985. "Measures of segregation". *Sociological Methodology*, vol. 15, pp. 1-32.
- Jodelet D., 1989. *Les représentations sociales*, Paris, PUF, 424 p.
- Lebart L., 1997. "Statistical processing of responses to open questions in survey analysis". *Lexicometrica*, Paris, [en línea, ref. del 20/03/2005], <http://www.cavi.univ-paris3.fr/lexicometrica/article/numero0/LLSurvey.html>.
- Lebart L., Salem A., 1994. *Statistique textuelle*, Paris, Dunond, 342 p.
- Moscovici S., 1961. *Étude de la représentation sociale de la psychanalyse*, Paris, Presses Universitaires de France, 650 p.
- Moscovici S., 1989. "Des représentations collectives aux représentations sociales: éléments pour une histoire", in Jodelet D., *Les représentations sociales*, Paris, PUF, pp. 62-86.
- Ocampo J. A., 2000. *Amérique Latina y el Caribe, estudio económico 1999-2000*, Secretaría Ejecutiva de la CEPAL, Agosto, 2000, 35 p.
- Paulet J. P., 2002. *Les représentations mentales en géographie*, Paris, Anthropos, 152 p.
- Pumain D., Saint-Julien T., 2004. *L'analyse spatiale. Localisation dans l'espace*, Paris, Armand Colin, 161 p.
- Py B., 1992. *Statistique descriptive*, Paris, Economica, 341 p.
- Reinert M., 1997. "Les "mondes lexicaux" et leur "logique" à travers l'analyse statistique de divers corpus". *Lexicometrica*, n° 0, Revue électronique, [en línea, ref. del 06/11/2004], <http://www.cavi.univ-paris3.fr/lexicometrica/article/numero0/MRMondLex.html>.
- Reinert M., 1998. *Quel objet pour une analyse statistique du discours ? Quelques réflexions à propos de la réponse ALCESTE*, Nice, JADT 1998, 557-570 p, <http://www.cavi.univ-paris3.fr/lexicometrica/jadt/jadt1998/reinert.htm>.
- Serrate B., 1995. "Développement local et représentations sociales". *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n° 1, Paris, pp. 126-139.
- Sperber D., 2000. "La contagion des représentations", in Abélès M., Charles L. et al., *L'environnement en perspective. Contextes et représentations de l'environnement*, Paris, L'Harmattan, pp. 37-48.
- Valentine G., 2005. "Tell me about...: using interviews as a research methodology", in Flowerdew R., Martin D. (ed.), *Methods in human geography. A guide for students doing a research project*, Glasgow, Pearson, pp. 110-127.
- Zoloth B., 1976. "Alternative measures of school segregation". *Land Economics*, vol. 52, n° 3, august, pp. 278-298.

• Referencias sobre la ciudad y lo urbano

- Abramo P., 1997. *Marché et ordre urbain : du chaos à la théorie de la localisation résidentielle*, Paris, L'Harmattan, 158 p.
- Abramo P., 1998. *La ville kaléidoscopique. Coordination spatiale et convention urbaine*, Paris, L'Harmattan, 265 p.
- Aguilar A., 2002. "Las mega-ciudades y las periferias expandidas". *EURE (Santiago)*, vol. 28, n° 85, Santiago, dic. 2002, pp. 121-149, <http://www.scielo.cl/>.
- Apparicio P., 2000. "Les indices de ségrégation résidentielle : un outil intégré dans un système d'information géographique". *Cybergeo*, n° 134, 16 juin, [en línea, ref. del 21/04/2002], <http://www.cybergeo.presse.fr/revgeo/>.
- Apparicio P., Micic Z., Shearmur R., 2004. "Evaluation de l'accessibilité aux supermarchés d'alimentation à Montréal". *INRS, Urbanisation, Culture et Société*, Document de recherche, 27 p.

- Arriagada C., Rodríguez J., 2003. *Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política*, Santiago de Chile, CEPAL, Serie Población y Desarrollo, n° 47 (LC/L1997-P), 73 p.
- Artigas A., Chabalgoity M., García A. *et al.*, 2002. "Transformaciones socio-territoriales del Área Metropolitana de Montevideo". *EURE*, vol. 28, n° 85, Santiago, pp. 151-170, <http://www.scielo.cl/>.
- Ascher F. (coord.), 1995. *Le logement en questions*, Paris, Éditions de l'aube, 325 p.
- Asselin O., Dureau F., Giroud M. *et al.*, 2005. "Acces to urban resources as a spatial expression of social integration", in Fonseca M. L., Malheiros J., *Social integration and mobility: education, housing and health. IMISCOE Cluster B5 state of the art report*, Lisboa, Estudos para o Planeamento Regional e Urbano n° 67, Centro de Estudos Geográficos, vol. 67, pp. 49-63.
- Authier J.-Y., 1996. "Mobilités résidentielles et effets de compositions dans les processus de réhabilitation des quartiers anciens centraux", in Haumont N., *La ville: agrégation et ségrégation sociales*, Paris, L'Harmattan, pp. 143-159.
- Bailly A., 1977. *La perception de l'espace urbain. Les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche urbanistique*, Paris, Centre de recherche d'urbanisme, 264 p.
- Bailly A., 1980. *La perception de l'espace urbain: les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche géographique*, Lille, Service de reproduction des thèses, Université de Lille III, 710 p. (+ annexes).
- Bailly A., 1994. "Les représentations de l'espace - une approche cognitive", in Auray J.-P., *Encyclopédie d'économie spatiale*, Paris, Ed. Economica, pp. 13-18.
- Barbary O., Ramírez H., 2001. *Un résumé méthodologique sur les indicateurs de ségrégation résidentielle urbaine*, IRD, Document de travail non publié, 11 p.
- Baron C., 1999. "Villes, croissance et exclusion", in Bailly A., Huriot J.-M., *Villes et croissance. Théories, modèles, perspectives*, Paris, Anthropos, pp. 207-238.
- Bénit C., 2001. *La fragmentation urbaine à Johannesburg. Recomposition des pouvoirs locaux, mobilités de travail et dynamiques résidentielles dans la ville post-apartheid*. Poitiers, Université de Poitiers, Thèse de doctorat de Géographie, 512 p.
- Bernard C., 1994. "Ségrégation et anthropologie, anthropologie de la ségrégation. Quelques éléments de réflexion", in Brun J., Rhein C. (dirs.), *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, Paris, L'Harmattan, pp. 73-83.
- Bonvalet C., Brun J., 1998. "Logement, mobilités et trajectoires résidentielles", in Segaud M., Bonvalet C. *et al.* (dirs.), *Logement et habitat: l'état de savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 312-318.
- Bonvalet C., Dureau F., 2000. "Les modes d'habiter: des choix sous contraintes", in Dureau F., Dupont V. *et al.* (dirs.), *Métropoles en mouvement: une comparaison internationale*, Paris, Anthropos / IRD / Ed. Economica, pp. 131-153.
- Brun J., 1993. "La mobilité résidentielle et les sciences sociales". *Les annales de la Recherche Urbaine*, n° 59-60, juin - septembre, pp. 3-13.
- Brun J., 1994. "Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie urbaine", in Brun J., Rhein C. (dirs.), *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, Paris, L'Harmattan, pp. 21-57.
- Brun J., Bonvalet C., 1998. "Logement et division sociale de l'espace", in Segaud M., Bonvalet C. *et al.* (dirs.), *Logement et habitat: l'état de savoirs*, Paris, La découverte, pp. 319-326.
- Brun J., Levy J.-P., 2000. "De l'extension au renouvellement métropolitain: mosaïque sociale et mobilité", in Dureau F., Dupont V. *et al.* (dirs.), *Métropoles en mouvement: une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, IRD, Ed. Economica, pp. 229-246.
- Burgess E. W., 1925. "La croissance de la ville. Introduction à un projet de recherche", in Grafmeyer Y., Joseph I. (trad. 1990), *L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Éditions du Champ Urbain - Aubier, pp. 131-146.

- Calcoen F., 1997. "Les marchés du logement et l'analyse économique", in Coloos B. (dirs.), *Comprendre les marchés du logement*, Paris, L'Harmattan, pp. 15-23.
- Cariola C., Lacabana M., 2001. "La metrópoli fragmentada. Caracas entre la pobreza y la globalización". *EURE (Santiago)*, vol. 27, n° 80, Santiago, [en línea, ref. del 20/02/2002], <http://www.scielo.cl/>.
- Cauvin C., 1998. "L'accessibilité intra-urbaine: une approche méthodologique", in Reymond H., Cauvin C. et al., *L'espace géographique des villes. Pour une synergie multistrates*, Paris, Anthropos, pp. 77-100.
- Cauvin C., 1999. "Propositions pour une approche de la cognition spatiale intra-urbaine". *Cybergeo*, n° 72, 27 janvier, [en línea, ref. del 02/02/2004], <http://www.cybergeo.presse.fr/>.
- Cauvin C., 2002. "Cognitive and cartographic representations: towards a comprehensive approach". *Cybergeo*, n° 206, 15 janvier, [en línea, ref. del 02/02/2004], <http://www.cybergeo.presse.fr/>.
- CEPAL, 2005. *América Latina: urbanización y evolución de la población urbana 1950-2000*, Santiago de Chile, CEPAL, Boletín demográfico, n° 75 (LC/G 2268-P), 291 p.
- Chamboredon J.-C., Lemaire M., 1970. "Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement". *Revue française de sociologie*, n° XI, Paris, pp. 3-33.
- Claval P., 1999. "Les interprétations fonctionnalistes et les interprétations symboliques de la ville". *Cybergeo*, n° 81, 10 mars, [en línea, ref. del 21/04/2002], <http://www.cybergeo.presse.fr/revgeo/>.
- Clavel G., 1998. *La société d'exclusion. Comprendre pour en sortir*, Paris, L'Harmattan, 272 p.
- Clément C., 1999. *Référents dynamiques dans les discours spatiaux. Une étude de cas à Niamey (Niger)*. Actes du colloque "Représentation(s)", Poitiers, MSHS, 5 - 7 mai 1999, pp. 343-350.
- Clément C., 2000. *Espaces de vie, espaces en ville. Parcours migratoires, représentations et pratiques de l'espace urbain à Niamey*. Lyon, Université Lumière Lyon 2, Thèse de Doctorat de Sciences Economiques, Spécialité Economie des Transports, 354 p.
- Clichevsky N., 2000. *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*, Santiago de Chile, CEPAL, Serie medio ambiente y desarrollo, n° 28 (LC/L.1430-P), 61 p.
- Coloos B., 1995. "La production et la gestion de l'habitat", in Ascher F. (coord.), *Le logement en questions*, Paris, Éditions de l'aube, pp. 69-107.
- De Alba M., 2004a. "El método ALCESTE y su aplicación al estudio de las representaciones sociales del espacio urbano: el caso de la ciudad de México". *Papers on social representations - threads of discussion*, vol. 13, pp. 1-20, [en línea, ref. del 20/01/2006], <http://www.psr.jku.at/index.htm>.
- De Alba M., 2004b. "Mapas mentales de la Ciudad de México: una aproximación psicosocial al estudio de las representaciones espaciales". *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 19, n° 1, México, El Colegio de México, enero-abril, pp. 115-143.
- De Mattos C., 2002. "Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?" *EURE (Santiago)*, vol. 28, n° 85, Santiago, dic. 2002, pp. 5-10, <http://www.scielo.cl/>.
- Debrarbieux B., 1992. "Représentations spatiales et localisations industrielles, le cas de l'axe Grenoble-Geneve", in Bailly A. (dir.), *Géographie économique et représentations*, Paris, Anthropos/GIP Reclus, pp. 93-115.
- Dorier-Apprill E. (dir.), 2001. *Vocabulaire de la ville, notions et références*, Paris, Éditions du temps, 191 p.
- Duhau E., 2003. "División social del espacio metropolitano y movilidad residencial". *Papeles de Población*, n° 036, Toluca, Universidad Autónoma del Estado de México, abril/junio, pp. 161-210.
- Duncan B., Duncan O. D., 1955b. "Residential distribution and occupational stratification". *American Journal of Sociology*, vol. 60, pp. 493-503.

- Duncan O. D., Duncan B., 1955a. "A methodological analysis of segregation indexes". *American Sociological Review*, vol. 20, n° 2, April, pp. 210-217.
- Dupont V., Dureau F., 1997. *Pratiques résidentielles et impact sur les dynamiques et la segmentation de grandes métropoles. Etude des formes de mobilité spatiale des populations de Bogota et Delhi. Rapport final*, Bordeaux et New Delhi, ORSTOM, Département Conditions de vie et développement, 179 p.
- Dureau F., 2006a. "Un modèle métropolitain en évolution", in Gouëset V., Dureau F. et al., *Géographies de l'Amérique latine*, Paris, PU Rennes, pp. 293-329.
- Dureau F., 2006b. "Habiter la ville: stratégies et mobilités résidentielles", in Gouëset V., Dureau F. et al., *Géographies de l'Amérique latine*, Paris, PU Rennes, pp. 263-292.
- Dureau F., 2006c. "Produire la ville: des logements en grande partie auto-construits", in Gouëset V., Dureau F. et al., *Géographies de l'Amérique latine*, Paris, PU Rennes, pp. 237-261.
- Dureau F., Beauchemin C., Coubès M.-L. et al., 2006. "Les mobilités spatiales dans des contextes en évolution : une analyse croisée des deux dynamiques", in Antoine P., Lelièvre E., *États flous et trajectoires complexes: observation, modélisation, interprétation*, Paris, INED-PUF, Méthodes et Savoirs n°5. pp. 157-194.
- Dureau F., Dupont V., Lelièvre E. et al. (dirs.), 2000. *Métropoles en mouvement: une comparaison internationale*, Paris, Anthropos / IRD / Ed. Economica, 656 p.
- Dureau F., Giroud M., 2005. *Compte rendu*. Colloque Les choix résidentiels, Lyon, Centre Jacques Cartier - INED - GRS - Réseau Socio-Economie de l'Habitat - UMR LOUEST, 5-6 décembre 2005.
- Fitoussi J.-P., Laurent É., Maurice J., 2004. *Ségrégation urbaine et intégration sociale*, Paris, La Documentation française, 327 p.
- Gilbert A., 1997. *La ciudad latinoamericana*, México, Siglo XXI editores, 227 p.
- Gilbert A., 1998. "¿Qué hacer con la vivienda en el Tercer Mundo?" in DNP, Findeter et al. (dirs.), *La investigación regional y urbana en Colombia. Desarrollo y territorio (1993-1997)*, Bogotá, Carlos Valencia Editores, vol. I, pp. 279-299.
- Goux J.-F., 1978. *Éléments d'économie immobilière*, Paris, Ed. Economica, 249 p.
- Grafmeyer Y., 1994. "Regards sociologiques sur la ségrégation", in Brun J., Rhein C. (dirs.), *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, Paris, L'Harmattan, pp. 85-117.
- Grafmeyer Y., 1995. *Sociologie urbaine*, Paris, Ed. Nathan, 128 p.
- Grafmeyer Y., 1998. "Logement, quartier, sociabilité", in Segaud M., Bonvalet C. et al. (dirs.), *Logement et habitat: l'état de savoirs*, Paris, La découverte, pp. 347-354.
- Grafmeyer Y., Joseph I. (trads.), 1990. *L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Éditions du Champ Urbain - Aubier (première édition 1979), 377 p.
- Granelle J.-J., 1997. "Le logement comme bien de consommation", in Coloos B. (dir.), *Comprendre les marchés du logement*, Paris, L'Harmattan, pp. 25-60.
- Granelle J.-J., 1998a. "La spécificité économique de la filière logement. Analyse du rôle des acteurs", in Segaud M., Bonvalet C. et al. (dirs.), *Logement et habitat: l'état de savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 186-193.
- Granelle J.-J., 1998b. *Economie immobilière: analyses et applications*, Paris, Ed. Economica, 538 p.
- Grafmeyer Y., 2006. "Le quartier des sociologues", in Authier J.-Y., Bacqué M.-H. et al. (dirs.), *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, pp. 21-31.
- Held G., 2000. *Políticas de vivienda de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia*, Santiago de Chile, CEPAL, Serie Financiamiento del Desarrollo, n° 96 (LC/L.1382-P), 53 p.
- Helluin J.-J., 1999. *Des représentations de l'espace à l'espace des représentations. Proposition d'une approche quantitative de la division socio-spatiale dans l'agglomération lyonnaise et de ses représentations collectives*. Actes du colloque "Représentation(s)", Poitiers, MSHS, 5 - 7 mai 1999, pp. 149-157.

- Hutchens R., 2001. "Numerical measures or segregation: desirable properties and their implications". *Mathematical Social Sciences*, n° 42, pp. 13-29.
- Jalabert G., 1985. *Processus de dévalorisation - valorisation des espaces urbains périphériques: l'exemple de l'agglomération toulousaine*, Toulouse, CNRS / Centre Interdisciplinaire d'Etudes Urbaines, 143 p.
- Janoschka M., 2002. "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". *EURE (Santiago)*, vol. 28, n° 85, Santiago, pp. 11-20, <http://www.scielo.cl/>.
- Jaramillo S., 1996. "Segregación socio-espacial y mercado de suelo en las ciudades de América Latina", *Producción, consumo y uso de ciudad*, Medellín, Fundación Hábitat / PGU / Fondo Nacional del Ahorro, pp. 61-75.
- Jaramillo S., 1999. "El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas". *Territorios, Revista de estudios regionales y urbanos*, n° 2, Bogotá, febrero-julio, pp. 107-129.
- Jargowsky P., 1995. *Take the money and run: economic segregation un U.S. metropolitan areas*, University of Texas at Dallas, School of Social Sciences, Institute for research on poverty, discussion paper, vol. 1056-95, 38 p.
- Kain J. F., 1968. "Housing segregation, negro employment, and metropolitan decentralization". *Quarterly Journal of Economics*, vol. LXXXII, n° 2, May, pp. 175-197.
- Kaztman R., Retamoso A., 2005. "Segregación espacial, empleo y pobreza en Montevideo". *Revista de la CEPAL*, Santiago, abril, pp. 131-148.
- Kohlbacher J., Reeger U., 2005. "Residential segregation, housing market and immigrants", in Fonseca M. L., Malheiros J., *Social integration and mobility: education, housing and health. IMISCOE Cluster B5 state of the art report*, Lisboa, Estudos para o Planeamento Regional e Urbano n° 67, Centro de Estudos Geográficos, vol. 67, pp. 20-47.
- Laborie J.-P., 1993. "Morphologies urbaines et sociales", *Mutations économiques et urbanisation. Cinq ans de recherche et d'expérimentation*, Paris, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme Plan Urbain / Commissariat général du plan / Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale, pp. 107-128.
- Le Bras H., 1994. "Echelle et ségrégation", in Brun J., Rhein C., *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, Paris, L'Harmattan, pp. 121-161.
- Le Goascoz M.-H., 1993b. "Le jeu de l'offre et de la demande : un système en spirale ?" in Le Goascoz M.-H., Madoré F., *Marché du logement et stratégies résidentielles: une approche de géographie sociale*, Paris, L'Harmattan, pp. 83-117.
- Le Goascoz M.-H., Madoré F., 1993a. *Marché du logement et stratégies résidentielles: une approche de géographie sociale*, Paris, L'Harmattan, 176 p.
- Lefebvre H., 1974. *La production de l'espace*, Paris, Anthropos, 4e édition (2000), 485 p.
- Lévy J.-P., 1998b. "Dynamique du parc immobilier et mobilité résidentielle", in Segaud M., Bonvalet C. et al. (dirs.), *Logement et habitat: l'état des savoirs*, Paris, La découverte, pp. 336-344.
- Lévy J.-P., 2002. "Dévalorisation", in Segaud M., Brun J. et al., *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 124-125.
- Lévy J.-P., 2003. *Habitat et peuplement en France: fin de cycle et nouvelle donne*, Paris, Université de Paris 1, Habilitation à Diriger les Recherches, vol. 1, 318 p.
- Lévy J.-P., Dureau F. (dirs.), 2002. *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en questions*, Paris, L'Harmattan, 409 p.
- Lipietz A., 1974. *Le tribut foncier urbain*, Paris, François Maspero éditeur, 290 p.
- Lynch K., 1969. *L'image de la cité*, Paris, Dunod, 222 p, Traduit de la langue anglaise par Marie-Françoise Venard et Jean-Louis Venard du titre original *The image of the city* (1960).
- Madoré F., 1998. "La division sociale de l'espace dans les villes moyennes", in Haumont N., Lévy J.-P. (dirs.), *La ville éclatée: Quartiers et peuplement*, Paris, L'Harmattan, pp. 17-39.

- Madoré F., 2004. *Ségrégation sociale et habitat*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 251 p.
- Martínez S. F. A., 2001. "Notas para el estudio del paisaje urbano. Una aproximación a la geografía imaginaria". *Anuario de Espacios Urbanos. Historia, Cultura, Diseño 2001*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, pp. 71-90.
- Massey D., Denton N., 1988. "The dimensions of residential segregation". *Social Forces*, vol. 67, n° 2, december, pp. 281-315.
- Melanesio N., 2001. "La ciudad como representación. Imaginario urbano y recreación simbólica de la ciudad". *Anuario de Espacios Urbanos. Historia, Cultura, Diseño 2001*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, pp. 15-33.
- Merlin P., Choay F. (dirs.), 2000. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Presses Universitaires de France, 902 p.
- Mias C., 1999. *Confrontation de représentation territoriales: le rôle des repères dans l'implication des acteurs locaux*. Actes du colloque "Représentation(s)", Poitiers, MSHS, 5 - 7 mai 1999, pp. 265-272.
- Milanesio N., 2001. "La ciudad como representación. Imaginario urbano y recreación simbólica de la ciudad". *Anuario de Espacios Urbanos. Historia, Cultura, Diseño 2001*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, pp. 15-33.
- Miyao T., 1978. "Dynamic instability of a mixed city in the presence of neighborhood externalities". *The American Economic Review*, vol. 68, n° 3, June, pp. 454-463.
- Moliner P., 1996. *Images et représentations sociales. De la théorie des représentations à l'étude des images sociales*, Grenoble, Presses universitaires de Grenoble, 276 p.
- Monnet J., 1998. "La symbolique des lieux : pour une géographie des relations entre espace, pouvoir et identité". *Cybergeo*, n° 56, 7 avril, [en línea, ref. del 03/04/2002], <http://www.cybergeo.presse.fr/revgeo/>.
- Mouillart M., 1995. "Les logiques patrimoniales dans les marchés du logement", in Ascher F. (coord.), *Le logement en questions*, Paris, Éditions de l'aube, pp. 109-140.
- Mouillart M., 1998. "L'analyse économique du bien logement", in Segaud M., Bonvalet C. et al. (dirs.), *Logement et habitat: l'état de savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 167-176.
- Navez-Bouchanine F., 1998. "Fragmentation spatiale et stratégies résidentielles", in Haumont N., Lévy J.-P. (dirs.), *La ville éclatée : Quartiers et peuplement*, Paris, L'Harmattan, pp. 89-100.
- Park R. E., 1925. "La ville. Proposition de recherche sur le comportement humain en milieu urbain", in Grafmeyer Y., Joseph I. (trad. 1990), *L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Editions du Champ Urbain - Aubier, pp. 83-130.
- Park R. E., 1926. "La communauté urbaine. Un modèle spatial et un ordre moral", in Grafmeyer Y., Joseph I. (trad. 1990), *L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Éditions du Champ Urbain - Aubier, pp. 197-211.
- Park R. E., 1929. "La ville comme laboratoire social", in Grafmeyer Y., Joseph I. (trad. 1990), *L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Éditions du Champ Urbain - Aubier, pp. 167-183.
- Pinçon-Charlot M., Préteceille E., Rendu P., 1986. *Ségrégation urbaine. Classes sociales et équipements collectifs en Région parisienne*, Paris, Ed. Arthropos, 291 p.
- Pinçon-Charlot M., Rendu P., 1981. *Espace des équipements collectifs et ségrégation sociale*, Paris, Centre de Sociologie Urbaine E.R.A. / CNRS (N° 774), 165 p.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M., 1989. *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil, 254 p.
- Préteceille E., al, 1995. "Ségrégations urbaines". *Sociétés contemporaines*, n° 22-23, Paris, L'Harmattan, juin - septembre, pp. 210.
- Prévôt Schapira M.-F., 1999. "Amérique Latine: la ville fragmentée". *Esprit: Quand la ville se défait*, n° 258, Paris, novembre, pp. 128-144.
- Prévôt Schapira M.-F., 2000. "Ségrégation, fragmentation, sécession dans les grandes villes latinoaméricaines: l'exemple de l'agglomération de Buenos Aires", in Dorier-Apprill E. (coord.), *Les très grandes villes dans le monde*, Paris, Éditions du temps, pp. 351-372.

- Prévôt Schapira M.-F., 2002. "Buenos Aires en los años '90: metropolización y desigualdades". *EURE (Santiago)*, vol. 28, n° 85, Santiago, pp. 31-50, <http://www.scielo.cl/>.
- Rhein C., 1994. "La ségrégation et ses mesures", in Brun J., Rhein C. (dirs.), *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, Paris, L'Harmattan, pp. 121-161.
- Rodríguez J., 2001. *Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?*, Santiago de Chile, CEPAL, Serie Población y Desarrollo, n° 16 (LC/L.1576-P), 80 p.
- Roncayolo M., 1994. Préface de *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, in Brun J., Rhein C. (dirs.), Paris, L'Harmattan, pp. 13-19
- Roncayolo M., 1997. *La ville et ses territoires*, Paris, Gallimard, 285 p.
- Roncayolo M., 2002. *Lectures de villes. Formes et temps*, Marseille, Éditions Parenthèses, 386 p.
- Rosemberg-Lasorne M., 1997. "Marketing urbain et projet de ville: parole et représentations géographiques des acteurs". *Cybergeo*, n° 32, 23 octobre, [en línea, ref. del 03/04/2002], <http://www.cybergeo.presse.fr/revgeo/>.
- Rouquette M.-L., Rateau P., 1998. *Introduction à l'étude des représentations sociales*, Grenoble, Presses Universitaires de Grenoble, 135 p. (+ annexes).
- Sabatini F., 1982. *Santiago, sistemas de producción de viviendas, renta de la tierra y segregación urbana*, Santiago de Chile, Instituto de Planificación del Desarrollo Urbano. Documento de trabajo n° 128.
- Sabatini F., 2000. "Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial". *EURE (Santiago)*, vol. 26, n° 77, Santiago de Chile, [en línea, ref. del 20/02/2002], <http://www.scielo.cl/>.
- Sabatini F., 2003. *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*, Santiago, Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales: Serie Azul, n° 35, 59 p.
- Sabatini F., Cáceres G., Cerda J., 2001. "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción". *EURE (Santiago)*, vol. 27, n° 82, Santiago, diciembre, [en línea, ref. del 20/02/2002], <http://www.scielo.cl/>.
- Schelling T., 1969. "Models of segregation". *American Economic Review, Papers and Proceedings*, vol. 59, pp. 488-493.
- Schelling T., 1978. *Micromotives and macrobehavior*, New York, Norton & company, Inc., 252 p.
- Thomas A., 1998. "Le logement dans l'économie", in Segaud M., Bonvalet C. et al. (dirs.), *Logement et habitat: l'état de savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 161-166.
- Thuillier G., 1998. *La ville privée. Country clubs et quartiers fermés dans les Grand Buenos Aires*, Université de Paris X - Nanterre, Mémoire de DEA de "Géographie et pratique du développement dans le Tiers Monde", 134 p.
- Topalov C., 1974. *Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Paris / La Haye, Mouton.
- Topalov C., 1987. *Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presse de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 437 p.
- Tutin C., 2005. *Ouverture du colloque*. Colloque Les choix résidentiels, Lyon, Centre Jacques Cartier - INED - GRS - Réseau Socio-Economie de l'Habitat - UMR LOUEST, 5-6 décembre 2005.
- Vidal L., 1994. "Les mots de la villes au Brésil. Un exemple: la notion de "fragmentation"". *Cahiers des Amériques Latines*, n° 18, Paris, pp. 161-181.
- Vigdor J. L., 2003. "Residencial segregation and preference misalignment". *Journal of Urban Economics*, n° 54, pp. 587-609.
- Vincent M., 1986. *La formation du prix du logement*, Paris, Ed. Economica, 221 p.
- White M., 1983. "The measurement of spatial segregation". *The American Journal of Sociology*, vol. 88, n° 5, march, pp. 1008-1018.

- Wong D., 1993. "Spatial indices of segregation". *Urban Studies*, vol. 30, n° 3, pp. 559-572.
- Wong D., 1998. "Using spatial segregation measures in GIS and statistical modeling packages". *Urban Geography*, vol. 19, n° 5, pp. 477-485.
- Wong D., 2003. "Spatial decomposition of segregation indices: a framework toward measuring segregation at multiple levels". *Geographical Analysis*, vol. 35, n° 3, The Ohio State University, pp. 179-194.
- Wu X. B., Sui D. Z., 2001. "An initial exploration of a lacunarity-based segregation measure". *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 28, pp. 433-446.

- **Referencias sobre Bogotá**

- Acuerdo N° 1, 1999. *Por el cual se adoptan los estatutos de METROVIVIENDA, Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital*, Bogotá, Junta Directiva de Metrovivienda.
- Acuerdo N° 7, 1979. *Por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado y se adoptan políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá*, Bogotá, Concejo del Distrito Especial de Bogotá.
- Alcaldía Mayor, DAPD, 2000. *Región Bogotá-Sabana: Soacha. Monografías territoriales*, Bogotá, Prerensa, 44 p.
- Alcaldía Mayor de Bogotá, 2004. *El Desplazamiento en Bogotá. Una realidad que clama atención*, Bogotá, DAPD, 61 p.
- Alcaldía Mayor de Bogotá, CCB, 1987. *Bogotá para todos 1987-1990. Plan de desarrollo social y económico. Políticas y medidas para sectores prioritarios del Distrito Especial de Bogotá*, Bogotá, 529 p.
- Alcaldía Mayor de Bogotá, DAPD, 1971. *Nueva concepción de una política de vivienda para Bogotá. Los planes, los programas y la reforma urbana*, Bogotá, 18 (+anexos) p.
- Alcaldía Mayor de Bogotá, DAPD, 1973. *Programa integrado de desarrollo urbano de la zona oriental de Bogotá*, Bogotá, 226 p.
- Alcaldía Mayor de Bogotá, DAPD, 2000. *Plan de ordenamiento territorial de Santa Fe de Bogotá - Documento Técnico de Soporte*, Bogotá, 462 p.
- Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, 2000a. *Plan de Ordenamiento Territorial - POT. Documento técnico de soporte*, Bogotá, Alcaldía Mayor - Departamento Administrativo de Planeación, 462 p.
- Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, 2003. *Documento técnico de soporte. Revisión de Plan de Ordenamiento Territorial - POT.*, Bogotá, Alcaldía Mayor - Departamento Administrativo de Planeación, 232 p.
- Alfonso O. (ed.), 2001. *Ciudad y región en Colombia. Nueve ensayos de análisis socioeconómico y espacial*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 691 p.
- Ardila G. (comp.), 2003. *Territorio y sociedad: el caso del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá*, Bogotá, Minambiente / DNP / Universidad Nacional de Colombia / Fonade / CES, 612 p.
- Asocolflores, 2006. *Floricultura colombiana*, Bogotá, Asociación Colombiana de Exportadores de Flores, <http://www.asocolflores.org>.
- Bahoken F., Marcadet Y., Salas A., 2005. "Évolution des ségrégations résidentielles à Bogotá et Mexico : peuplement et inégalités d'accès aux ressources urbaines localisées". *Colloque international "Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ?"* Sfax, GREGUM-UMR ESO CNRS, Université du Maine / SYFACTE, 24 et 25 novembre, http://www.univ-lemans.fr/lettres/labo/gregum/activites/colloques/sfax/axe5/bahoken_marcadet_salas.html.
- Barco C. (dir.), 1998. *Bogotá - Sabana. Un territorio posible*, Bogotá, CEDE (Universidad de Los Andes) / Cámara de Comercio de Bogotá, 163 p.

- Bogotá Cómo Vamos, 2002. *Cambios en la calidad de vida de la ciudad 2000-2002*, Bogotá, Casa Editorial El Tiempo / Fundación Corona / Cámara de Comercio de Bogotá, 257 p.
- Bogotá Cómo Vamos, 2003. *Pobreza en Bogotá*, Bogotá, 32 p.
- Caja de la Vivienda Popular, Alcaldía Mayor de Bogotá, 1990. *Una nueva solución de vivienda. Bogotá sin tugurios*, Bogotá, 18 p.
- Camacol Cundinamarca, 1999. *Actividad edificadora y oferta en Santafé de Bogotá y municipios vecinos. II semestre de 1999*, Bogotá, 146 p.
- Camacol Cundinamarca, 2005. *Actividad edificadora y oferta en Santafé de Bogotá y municipios vecinos. I semestre de 2005*, Bogotá, 97 p.
- Carroll A., 1982. *Las subdivisiones piratas y el mercado para lotes residenciales en Bogotá*, Bogotá, Documento n° 8, Proyecto de investigación "Estudio Urbano", 162 p.
- Chaparro I., 2002. *Evaluación del impacto socioeconómico del transporte urbano en la ciudad de Bogotá. El caso del sistema de transporte masivo, Transmilenio*, Santiago de Chile, CEPAL, Serie recursos naturales e infraestructura, n° 48 (LC/L1786-P), 77 p.
- Chiappe de Villa M. L., 1999. *La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa*, Santiago de Chile, CEPAL, Serie Financiamiento del Desarrollo, n° 80 (LC/L.1211-P), 50 p.
- Cuervo L. M., 1999. *Expansión metropolitana y globalización en Bogotá*. Ponencia presentada al V Encuentro de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio, Toluca, Septiembre, 59 p.
- Cuervo L. M., 2003. "Primer ejercicio de formulación de escenarios futuros. Misión de estudios de la Sabana", in Ardila G. (comp.), *Territorio y sociedad: el caso del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá*, Bogotá, Minambiente / DNP / Universidad Nacional de Colombia / Fonade / CES, pp. 139-146.
- Cuervo L. M., Alfonso O., 2001. "Localización de la actividad económica y el empleo", in Alfonso O. (ed.), *Ciudad y región en Colombia. Nueve ensayos de análisis socioeconómico y espacial*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, pp. 33-196.
- Cuervo L. M., Dureau F., Lulle T. et al., 2000. "Bogota", in Dureau F., Dupont V. et al. (dirs.), *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*, Paris, Arthropos / IRD / Ed. Economica, pp. 457-470.
- Cuervo L. M., Jaramillo S., 1998. *Les traits centraux de l'organisation spatiale à Bogota*. Communication au séminaire Métropoles en mouvement: une comparaison internationale, Paris, 11 p.
- DANE, 1980a. *IV Censo Nacional de Población y III de Vivienda. 24 de octubre de 1973*. Bogotá, D.E., Bogotá, DANE, 38 p.
- DANE, 1980b. *IV Censo Nacional de Población y III de Vivienda. 24 de octubre de 1973*. Departamento de Cundinamarca, Bogotá, DANE, vol. I, 194 p.
- DANE, 1986. *XV Censo Nacional de Población y IV de vivienda. Metodología*, Bogotá, DANE, vol. II, 220 p.
- DANE, 1993. *República de Colombia. Censo 1993. Santafé de Bogotá, D.C.*, Bogotá, DANE, 93 p.
- DANE, 2003. *Sistema de Consulta de resultados de censo experimental de población y vivienda del municipio de Soacha, mayo 25 de 2003*, [en línea, réf. del 12/02/2004], http://www.dane.gov.co/inf_est/censo_demografia.htm.
- DANE, 2005. *Boletín Censo General 2005 "déficit de vivienda"* Bogotá, DANE, 10 p.
- DANE, 2008. *Censo General 2005. Nivel Nacional*, Bogotá, República de Colombia, DANE, 467 p.
- DAPD, s.f. *Unidades de Planeamiento Zonal - UPZ*, [en línea, réf. del 25/04/2008], <http://www.dapd.gov.co>.
- DAPD, 1997. *Estadísticas. Santa Fe de Bogotá, D.C.*, Bogotá, DAPD, 154 p.
- DAPD, 2003a. "Consideraciones sobre los temas del POT de Bogotá no concertados con la CAR. La expansión urbana", in Ardila G. (comp.), *Territorio y sociedad: el caso del Plan de*

- Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá*, Bogotá, Minambiente / DNP / Universidad Nacional de Colombia / Fonade / CES, pp. 77-90.
- DAPD, 2003b. *Legalización de barrios. Información técnica de referencia, desarrollos de origen clandestino*, Bogotá, Departamento Administrativo de Planeación Distrital, [en línea, ref. del 08/06/2004], <http://www.dapd.gov.co>.
- Decreto 619, 2000. *Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital*, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, 294 p.
- Delaunay D., Dureau F., 2003. "Des individus dans la ville: les transitions résidentielles à Bogotá", in Bertrand M. (ed.), *Autrepart. Dynamiques résidentielles dans les villes du sud. Positions sociales en recomposition*, Paris, IRD, N° 25, pp. 87-106.
- Delaunay D., Dureau F., 2005. "Poblamiento, acceso a la vivienda y trayectorias residenciales en Bogotá y Soacha (1973-1993): resultados preliminares", in Gouëset V., Cuervo L. M. et al. (coord.), *Hacer metrópoli. La región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, pp. 19-64.
- Departamento Administrativo de Catastro Distrital, 2005. *Observatorio inmobiliario catastral*, Bogotá, 380 p.
- Departamento de Cundinamarca, 2002. *Estadísticas de Cundinamarca 1998-2000*, Bogotá, Departamento de Cundinamarca, 387 p.
- Dureau F., Pissot O., 1996. *En mapas: las evoluciones socio-espaciales de Bogotá y su contexto (1973-1993)*, Bogotá, Documento CEDE n° 96 - 05, 105 p.
- Dureau F., 2000a. "Les nouvelles échelles de la ségrégation à Bogotá", in Dureau F., Dupont V. et al. (dirs.), *Métropoles en mouvement: une comparaison internationale*, Paris, Arthropos / IRD / Ed. Economica, pp. 247-256.
- Dureau F., 2000b. "Bogota : Des stratégies résidentielles très diverses marquées par une inégale maîtrise de l'espace", in Dureau F., Dupont V. et al. (dirs.), *Métropoles en mouvement: une comparaison internationale*, Paris, Arthropos / IRD / Ed. Economica, pp. 165-173.
- Dureau F., Barbary O., Gouëset V. et al. (coord.), 2004. *Villes et sociétés en mutation. Lectures croisées sur la Colombie*, Paris, Anthropos, 370 p.
- Dureau F., Barbary O., Gouëset V. et al. (coord.), 2007. *Ciudades y sociedades en mutación. Lecturas cruzadas sobre Colombia*, Bogotá, IRD, IFEA, Universidad Externado de Colombia, 470 p.
- Dureau F., Hoyos M. C., Flórez C. E., 1994. "Soacha: un barrio de Bogotá. Movilidad y acceso a la vivienda de la población de los sectores orientales del municipio". *Desarrollo y Sociedad*, n° 34, Bogotá, Cede, Universidad de Los Andes, septiembre, pp. 95-147.
- Dureau F., Lulle T., 1999. "Le développement spatial de Bogota dans les années 1990: une difficile reconquête de sa maîtrise par les pouvoirs publics". *Revue de Géographie de Lyon Géocarrefour: Villes d'Amérique Latine plus grandes que leurs problèmes?*, vol. 74, n° 4, pp. 291-300.
- Dureau F., Lulle T., Parias A., 1998. "Transformaciones de los barrios de clase alta en Bogotá", in DNP, Findeter et al. (dirs.), *La investigación regional y urbana en Colombia. Desarrollo y territorio (1993-1997)*, Bogotá, Carlos Valencia Editores, vol. I, pp. 372-406.
- Dureau F., Piron M., Salas A., 2006. *La mixité sociale des quartiers centraux de Bogotá: mythe ou réalité? Réinvestir le "centre": politiques de requalification, transformations urbaines et pratiques citadines dans les quartiers centraux des grandes villes d'Amérique latine*, Paris, 6 - 8 juin 2006, CREDAL - CNRS - Université de Paris III - IRD(UR013), 33 p.
- Echeverry J. C., García O., Urdinola B. P., 1999. "Upac: Evolución y crisis de un modelo de desarrollo". *Archivos de macroeconomía*, n° 128, Bogotá, DPN, diciembre, 61 p., [en línea, ref. del 14-09-2005], http://www.dnp.gov.co/paginas_detalle.aspx?idp=282.
- Económica Consultores, 1998. *Precios del suelo urbano y formación de la renta en Santa Fe de Bogotá*, Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
- Fase II, 1974a. *Estudio de desarrollo urbano. Borrador del informe final*, Bogotá, DAPD / Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (Washington), estudio realizado por

- Llewelyn Davies Weeks Forestier-Walker & Bor; en asociación con: Kates Peat Marwick & Co., Coopers & Lybrand., vol. 1, 38 p.
- Fase II, 1974b. *Plan de estructura para Bogotá, informe técnico sobre el estudio de desarrollo urbano de Bogotá*, Bogotá, DAPD / Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (Washington), estudio realizado por Llewelyn Davies Weeks Forestier-Walker & Bor ; en asociación con: Kates Peat Marwick & Co., Coopers & Lybrand., vol. 2, 182 p.
- Florez C. E., 2000. *Las transformaciones sociodemográficas en Colombia durante el siglo XX*, Bogotá, Banco de la República / TM Editores, 181 p.
- Fresneda O., 1998. "Hacia una metodología para la medición del déficit habitacional", in DNP, Findeter et al. (dirs.), *La investigación regional y urbana en Colombia. Desarrollo y territorio (1993-1997)*, Bogotá, Carlos Valencia Editores, vol. I, pp. 300-337.
- Garza N. F., 2005. "Precios del suelo en Bogotá. Crecimiento versus especulación". *Territorios*, n° 13, Bogotá, pp. 133-154.
- Garza N. F., Montaña J. J., 2000. *Crecimiento urbano de Bogotá en un contexto especulativo*, Cambridge (Mass.), Lincoln Institute Research Report, Latin American Collection Working Paper, 153 p.
- Gastelbondo A. J., 2003. "La dimensión política de la vivienda", in Maldonado M. M., *Reforma urbana y desarrollo territorial. Experiencias y perspectivas de aplicación de las leyes 9a de 1989 y 388 de 1997*, Bogotá, Panamericana Formas et Impresos S.A., pp. 41-49.
- Giraldo F. (ed.), 1989. *Reforma urbana y desarrollo social*, Bogotá, Camacol, 589 p.
- Giraldo F., 1998. "Los ciclos de la edificación en Colombia 1950-1994: otra mirada", in Lulle T. (comp.), *El sector de la construcción: Actores y estrategias*, Bogotá, Cuadernos del CIDS, pp. 15-46.
- Giraldo F., Cortés J. C., 1994. "Los ciclos de la edificación en Colombia 1950-1994". *Revista Camacol*, vol. 17, n° 60, Bogotá, septiembre de 1994, pp. 22-43.
- Giraldo F., González H., 1988. "Algunas dimensiones del desarrollo de Bogotá", in Suárez H. (ed.), *Bogotá 450 años. Retos y Realidades*, Bogotá, Foro Nacional por Colombia / Instituto Francés de Estudios Andinos (IFEA), pp. 95-129.
- González J., 2000. *Dinámica, situación y estructura del sector de la construcción en Santa Fe de Bogotá*, Bogotá, 84 p.
- González P., 2004. *Imágenes de ciudad. Percepción y cognición en niños de Bogotá*, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, Instituto de Cultura y Turismo - Observatorio de Cultura Urbana, 238 p.
- Gouëset V., 1998. *Bogotá: Nacimiento de una metrópoli. La originalidad del proceso de concentración urbana en Colombia en el siglo XX*, Bogotá, TM Editores / Observatorio de cultura urbana / CENAC / IFEA / Fedevivienda, 357 p.
- Hoyos M. C., 1996. *La movilidad de las poblaciones y su impacto sobre la dinámica del área metropolitana de Bogotá*, Bogotá, CEDE, Documento de trabajo n° 5. Metodología y resultados de la encuesta cualitativa, 160 p.
- Ipsos-Napoleón Franco, 2005. *Encuesta Bogotá cómo vamos 2005*, http://www.fundacioncorona.org.co/gestion_local/publicaciones3.htm.
- Jaramillo S., 1981. *Producción de vivienda y capitalismo dependiente. El caso de Bogotá*, Bogotá, CEDE - Facultad de Economía, Universidad de los Andes, 240 p.
- Jaramillo S., 1989. "El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes", in Giraldo F., *Reforma urbana y desarrollo social*, Bogotá, Camacol, pp. 385-410.
- Jaramillo S., 1990. "La estructura urbana y la vivienda en Bogotá", in Suárez H. (ed.), *Vivir en Bogotá*, Bogotá, Ediciones Foro Nacional por Colombia, pp. 49-85.
- Jaramillo S., 1991. "Tres momentos de la estructura de producción y en la política de vivienda en Colombia (1972-1990)", in Sugranyes A., Camacho L. (comp.), *Políticas habitacionales y ajustes de las economías en los 80's*, Guatemala, IDESAC/SIAP, pp. 68-95.

- Jaramillo S., 1994. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Bogotá, Ediciones Uniandes / Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 339 p.
- Jaramillo S., 1998. "La imagen de Bogotá en los textos de los años treinta y los años noventa", in Jaramillo S., Saldarriaga A. et al., *Bogotá a través de las imágenes y las palabras*, Bogotá, TM Editores / Observatorio de la Cultura Urbana, pp. 109-249.
- Jaramillo S., 2004. *Precios inmobiliarios en el mercado de vivienda en Bogotá 1970-2004*, Bogotá, Universidad de Los Andes, Documento CEDE 2004-42, 85 p.
- Jaramillo S., Parias A., 1998. "Vivienda de alquiler en Bogotá: agentes y acción estatal", in DNP, Findeter et al. (dirs.), *La investigación regional y urbana en Colombia. Desarrollo y territorio (1993-1997)*, Bogotá, Carlos Valencia Editores, vol. I, pp. 338-371.
- Jaramillo S., Parias A., Alfonso O., 2000. *Observatorio del espacio construido en Bogotá*, Bogotá, Documento CEDE 2000 - 07, 285 p.
- Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 1996. *El valor del suelo urbano en Bogotá 1988-1996. Análisis de la evolución de los precios de la tierra desde 1960.*, Bogotá, 116 p. (+ anexos).
- Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 2002a. *Valor del suelo en la Sabana de Bogotá. Estudio del valor del suelo en nueve municipios de la Sabana - 2002*, Bogotá, 298 p.
- Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 2002b. *Valor del suelo urbano en Bogotá - 2002*, Bogotá, 131 p. (+ anexos).
- Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, 2005. *Valor del suelo en Bogotá 2005*, Bogotá, 224 p.
- Lulle T., 1997. *Planification et gestion du développement urbain de Bogota et de son aire métropolitaine, évolution et tendances actuelles*, Bogota, Convention CNRS - ORSTOM: CONV940034VILL, Pratiques résidentielles et impact sur les dynamiques et la segmentation de grandes métropoles. Etude des formes de mobilité spatiale des populations de Bogota et de Delhi / CIDS - Universidad Externado de Colombia, 165 p. (+ annexes).
- Lulle T., 1998. "Prácticas y representaciones en torno a la vivienda y a la ciudad", in Campos Y., Ortiz I. (coord.), *La ciudad observada. Violencia, cultura y política*, Bogotá, Tercer mundo editores. Observatorio de cultura urbana, pp. 463-490.
- Lulle T., 2000. "Bogota: Les coûts du laisser-faire", in Dureau F., Dupont V. et al. (dirs.), *Métropoles en mouvement: une comparaison internationale*, Paris, Arthropos / IRD / Ed. Economica, pp. 344-350.
- Lulle T., Dureau F., Gouëset V. et al., 2004. "Bogotá: croissance, gestion urbaine et démocratie locale", in Dureau F., Barbary O. et al. (coord.), *Villes et sociétés en mutation. Lectures croisées sur la Colombie*, Paris, Anthropos, pp. 275-310.
- Maldonado M. M., 2003. "La discusión sobre la expansión del norte de Bogotá: una aproximación desde el Derecho", in Ardila G. (comp.), *Territorio y sociedad: el caso del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá*, Bogotá, Minambiente / DNP / Universidad Nacional de Colombia / Fonade / CES, pp. 35-76.
- Manrique H., 2002. *Una primera mirada a las prácticas de gestión de las empresas de servicios inmobiliarios de la ciudad de Bogotá*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 280 p.
- Marshall Hamer A., 1981. *Las subdivisiones no reglamentadas de Bogotá: los mitos y realidades de la construcción de vivienda suplementaria*, Bogotá, Documento de trabajo n° 24, 100 p.
- Martínez L., 2005. *Una perspectiva crítica del proyecto de estratificación*, Bogotá, 68 p.
- Mendoza A. (dir.), 2000. *Cuenca alta del río Bogotá. Plan de ordenamiento territorial. Descripción, diagnóstico, prospección regional*, Bogotá, Sociedad Geográfica de Colombia - Gobernación de Cundinamarca.
- Mertins G., 1998. "La suburbanización poblacional de Santafe de Bogotá: hacia la Sabana de Bogotá". *Revista perspectiva geográfica*, Bogotá, Publicación digital en la página web de la Biblioteca Luis Ángel Arango del Banco de la República, [en línea, réf. del 03/03/2005], <http://www.lablaa.org/blaavirtual/geografia/mertins/presen.htm>.
- MetroVivienda, 2002. *Ciudadela El Recreo. Memoria del modelo de gestión de MetroVivienda*, Bogotá, MetroVivienda / Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 223 p.

- Misión Bogotá Siglo XXI, 1993. *El futuro de la capital. Estudio prospectivo de vivienda*, Bogotá, Moncayo, E. (dir.), Granahorrar, 205 p.
- Misión Bogotá siglo XXI, 1994a. *Relaciones de Bogotá D.C. con la Sabana*, Bogotá, 112 p.
- Misión Bogotá Siglo XXI, s.f. *El futuro de la capital. Un estudio de perspectiva urbana*, Bogotá, Moncayo, Edgar (dir.), Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, 299 p.
- Mohan R., 1980. *The people of Bogota: who they are, what they earn, where they live*, Washington, D.C., World Bank, Staff working paper N° 390, 153 p.
- Molina H., 1979. *Vivienda y subdesarrollo urbano*, Bogotá, CPU / Finispro, 530 p.
- Mondragón L. A., 1979. "Política de vivienda del Estado Colombiano", in Molina H. (ed.), *Vivienda y subdesarrollo urbano*, Bogotá, CPU / Finispro, pp. 441-530.
- Morales J., 1993. *Urbanizaciones piratas: la explotación de la miseria*, Bogotá, Instituto de estudios sociales Juan Pablo II, 183 p.
- Moreno A. J., 2005. "Impacto de Transmilenio en el crimen de la Avenida Caracas y sus vecindades". *Documento CEDE*, n° 2005-55, Bogotá, CEDE / Universidad de los Andes, 39 p., [en línea, ref. del 01-11-2005].
- Mosquera G., Aprile-Gnisset J., 1984. *Clases, segregación y barrios*, Cali, Universidad del Valle, 126 p.
- Niño Murcia S., 1994. "Tres barrios de diferente origen. Un análisis a partir de sus pobladores", in Arturo J. (comp.), *Pobladores urbanos (I). Ciudades y espacios*, Bogotá, Instituto Colombiano de Antropología / Colcultura / TM Editores, pp. 317-342.
- Niño R. (comp.), 1996. *El círculo de la exclusión: Santa Fé y Bogotá*, Bogotá, Veeduría Distrital, 198 p.
- Ortíz I., 1994. "Urbanización, revuelta urbana y cambio social (el barrio Policarpa Salavarrieta)", in Arturo J. (comp.), *Pobladores Urbanos. Ciudades y Espacios*, Bogotá, TM Editores, ICAN - Colcultura, pp. 417-433.
- Parias A., 2001. *Le rôle du secteur locatif dans le marché du logement à Bogotá. Approche systémique et segmentation du marché*, Paris, Université de Paris XII - Val de Marne. Institut d'Urbanisme de Paris, Thèse de Urbanisme et aménagement du territoire, 489 p. (+annexes).
- Pérez Preciado A., 2003. "La expansión urbana de Bogotá: mitos y realidades", in Ardila G. (comp.), *Territorio y sociedad: el caso del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá*, Bogotá, Minambiente / DNP / Universidad Nacional de Colombia / Fonade / CES, pp. 91-136.
- Pérgolis J. C., 1998. *Bogotá fragmentada. Cultura y espacio urbano a fines del siglo XX*, Bogotá, Tercer Mundo editores, Universidad piloto de Colombia, 150 p.
- Piron M., Dureau F., Mullon C., 2006. "Dynamique du parc de logements à Bogota: Analyse par typologies multi-dates". *Cybergeog: Revue européenne de géographie*, n° 334, Paris, janvier, 23 p., <http://www.cybergeog.presse.fr/>.
- Rocha R., Sánchez F., Tovar J., 2007. "Informalidad del mercado de crédito para la vivienda de interés social". *Documento CEDE*, n° 2007-10, Bogotá, CEDE - Universidad de Los Andes, junio de 2007, 123 p.
- Salas A., 2007. "Les représentations de la ségrégation chez les producteurs de logement à Bogota. Une application de l'analyse textuelle des données", in Audebert C., Ma Mung E. (dir.), *Les nouveaux territoires migratoires: entre logiques globales et dynamiques locales* Bilbao, Université de Deusto, pp. 49-63
- Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá, 2003. "Pico y placa' en Bogotá: ejercicio de autorregulación ciudadana". *International seminar on human mobility*, Bogotá, Institute for transportation and development policy, February 6-9.
- Silva A., 2000. *Imaginario urbano*, Bogotá, Tercer Mundo Editores, 353 p.
- Suárez G., "Espacios urbanos y prevención de la violencia: La experiencia de Bogotá". San Salvador, Ponencia presentada en el marco del seminario de Discusión sobre Violencia,

- [en línea, ref. del 10-01-2006],
http://www.violenciaelsalvador.org.sv/documentos/conferencias/conferencia_gabriel_suarez.pdf.
- Subsecretaría de Control de Vivienda, s.f. "Primer boletín". *Mercado de la vivienda en Bogotá*, Bogotá, Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, 14 p.
- Szalachman R., 1999. *Un perfil del déficit de vivienda en Colombia, 1994*, Santiago de Chile, CEPAL, Serie Financiamiento del Desarrollo, n° 83 (LC/L.1234-P), 56 p.
- Uribe C., Pardo C., 2006. "La ciudad vivienda: movilidad espacial y representaciones sobre la estratificación social en Bogotá". *Universitas Humanística*, n° 62, Bogotá, julio - diciembre.
- Uribe C., Vásquez S., Pardo C., 2006. "Subsidiar y segregar: la política de estratificación y sus efectos sobre la movilidad social en Bogotá". *Papel Político*, vol. 11, n° 1, Bogotá, enero-junio, pp. 69-93.
- Veeduría Distrital, 2002. "Vulnerabilidad social en Bogotá D.C. 2002". *Vivir en Bogotá*, Edición 8, Bogotá, Veeduría Distrital, Noviembre, 75 p.
- Treffeisen P. A., 1992. *Land markets, housing, and changing spatial structure: the case of Bogota, Colombia*, University of California at Berkeley de Thesis PhD., 442 p.
- Villamizar R., 1981. *El comportamiento de los precios de la tierra, sus determinantes y sus efectos sobre la estructura urbana*, Bogotá, Documento N° 20, Proyecto de investigación "Estudio Urbano", 16 p.
- Zahgui N., 2006. "El círculo vicioso de la vivienda popular. Especial "Vivienda Impopular en Bogotá"". *Directo Bogotá*, n° 15, Bogotá, Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Comunicación y Lenguaje, Noviembre-diciembre 2006, pp. 14-26.
- Zorro C., 1974. *Primera etapa del estudio sobre los inquilinatos (vivienda compartida en arrendamiento) en Bogotá*, Bogotá, Universidad de Los Andes, Documento CEDE n° 010, 138 p.
- Zorro C., 1976. *Estudio sobre los inquilinatos en Bogotá. Segunda parte*, Bogotá, Universidad de Los Andes, Documento CEDE n° 034, 144 p.

- **Otras referencias**

- El Tiempo.com. *Se desplomó la construcción de vivienda de interés social (VIS)*. Bogotá, Mayo 2 de 2004.
- El Tiempo.com *Devolución de subsidios de vivienda aumentó 12 por ciento en el 2006*. Bogotá, Enero 25 de 2007.
- El Tiempo.com. *Gobierno prepara medidas que mejoren el ahorro programado para adquisición de vivienda*. Bogotá, Marzo 27 de 2005.
- El Tiempo.com *Hasta en orejas de los puentes se levantan edificios en Bogotá por escasez de tierra urbanizable*. Bogotá, Marzo 5 de 2008.

Tabla de recuadros

Recuadro 1.1 - Definiciones del bien vivienda	25
Recuadro 2.1 - La metodología de la estadística textual	97
Recuadro 3.1 - Ciudad Salitre, un ejemplo de urbanización bajo el concepto “ciudades dentro de la ciudad”	156
Recuadro 4.1 - Metodología de análisis de la evolución de la distribución espacial de los grupos de la población por cuartiles del índice de condición social.....	181
Recuadro 4.2 - Fórmula matemática del índice de disimilaridad y del índice de Hutchens	196
Recuadro 4.3 - Cálculo de la varianza total y las varianzas inter e intra unidades espaciales	201
Recuadro 4.4 - Análisis de Componentes Principales (ACP) aplicado al total de los sectores del Área Metropolitana de Bogotá.....	216
Recuadro 4.5 - Análisis de Componentes Principales aplicados a los municipios y localidades..	220
Recuadro 5.1 - La metodología de análisis textual con la utilización de Alceste	231
Recuadro 5.2 - El sistema de estratificación socioespacial en Bogotá	242
Recuadro 5.3 - Los lugares ideales para vivir e Bogotá.....	279
Recuadro 5.4 - Ciudad Bolívar la estigmatización de una localidad y de sus habitantes	280
Recuadro 6.1 - El aprovisionamiento de servicios públicos por parte de la comunidad en los barrios de urbanización pirata	315
Recuadro 6.2 - La valorización de la planeación. La conjunción de tres administraciones distritales en el cambio de la imagen del desarrollo urbano de Bogotá	346

Tabla de figuras

Figura 2.1 - Área metropolitana de Bogotá.....	55
Figura 2.2 - Tasa de crecimiento de las localidades y municipios el área metropolitana de Bogotá (1973-1985 y 1985-1993)	56
Figura 2.3 - Divisiones espaciales de Bogotá D.C. y de cuatro municipios de la periferia metropolitana	60
Figura 2.4 - Localidades urbanas de Bogotá D.C.....	60
Figura 2.5 - Clasificación de los productores de vivienda	73
Figura 2.6 - Esquema de los datos estadísticos y geográficos disponibles y tratados por escalas espaciales.....	76
Figura 2.7 - Cálculos aplicados a los datos censales.....	83
Figura 3.1 - Precios del suelo urbano, a través de dos de las principales vías en Bogotá en 1995.	106
Figura 3.2 - Distribución espacial de los precios del suelo y de la densidad de la población en Bogotá D.C. en 1995.....	107
Figura 3.3 - Evolución de los cultivos de flores en la Sabana de Bogotá 1975, 1990 y 2001	112
Figura 3.4 - Expansión espacial de Bogotá (1945-1993)	115
Figura 3.5 - Evolución del precio del suelo por m2 en Bogotá D.C. por localidad entre 1960 y 1995	118
Figura 3.6 - Evolución del valor de la edificación y del PIB total en Colombia.....	119
Figura 3.7 - Exportaciones y construcción como proporción del PIB en Colombia y Chile 1980-1998	120
Figura 3.8 - Tasa de interés real de colocación en Colombia, 1972-1998.....	126
Figura 3.9- Razones de no uso del subsidio familiar de vivienda por hogares formales e informales (17 ciudades en Colombia).....	134
Figura 3.10- Número de subsidios urbanos y créditos asignados (1995-2004)	135
Figura 3.11- Oferta de vivienda nueva por estrato en Bogotá D.C. (%).....	136
Figura 3.12- Áreas de origen ilegal por localidad en 2002 (ha.)	138
Figura 3.13 - Zonas declaradas en amenaza por inundación y en amenaza por remoción de masa en Bogotá D.C. en 2003	141
Figura 3.14- Urbanizaciones de origen ilegal en Bogotá D.C.	142
Figura 3.15 - Total construcción nueva anual en Bogotá D.C. 1978-2004, año completo	144
Figura 3.16- Préstamos aprobados y entregados por las CAV en Bogotá D.C.	145
Figura 3.17- Unidades y m2 de vivienda iniciadas Bogotá D.C. por año 1970-2004.....	146
Figura 3.18 - Evolución del precio real de la tierra destinada a vivienda por estratos en Bogotá D.C. 1973 - 2003	146
Figura 3.19- Evolución real del precio del m2 de vivienda nueva por estrato en Bogotá D.C. 1990-2003.....	147
Figura 3.20- Viviendas iniciadas en Bogotá D.C. por año según rango de precios 1993-2004.....	148
Figura 3.21- Índice del precio real de la vivienda usada* por estratos en Bogotá D.C.	149
Figura 3.22- Evolución del precio de la vivienda usada en Bogotá D.C. 1973 - 2003	149
Figura 3.23- Unidades de VIS anuales producidas Bogotá D.C. por rangos de salario mínimo (1993 - 2004).....	150
Figura 3.24- Evolución del precio promedio real de la vivienda usada y de tierra destinada a vivienda en Bogotá y su tendencia 1970-2003	151
Figura 3.25- Mapa de Transmilenio	164
Figura 4.1 - Número y proporción de la población con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) por sectores censales en Bogotá D.C. en 1993	175

Figura 4.2 - Proporción de hogares por cuartil del índice de condición social de los hogares por sectores censales, 1973 y 1993	177
Figura 4.3 - Evolución de los centros de gravedad de los cuatro grupos de la población entre 1973 y 1993	183
Figura 4.4 - Porcentaje de la población con NBI y en miseria por localidades y municipios del Área Metropolitana de Bogotá en 1993	185
Figura 4.5 - Proporción y total de la población con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) por localidades y municipios del Área Metropolitana de Bogotá en 1993	186
Figura 4.6 - Número y proporción de hogares por cuartil del índice de condición social por localidades y municipios - 1973, 1985 y 1993	188
Figura 4.7 - Distribución de hogares por cuartiles del índice de condición social en las localidades del Distrito y los municipios de la periferia metropolitana en 1973, 1985 y 1993.....	191
Figura 4.8 - Evolución del índice de la raíz cuadrada (R) de Hutchens por cuartiles a cuatro escalas espaciales	198
Figura 4.9 - Peso de las varianzas inter e intra unidades espaciales dentro de la varianza total en el área metropolitana, en la periferia metropolitana y en Bogotá D.C. en 1973 y 1993	204
Figura 4.10 - Media y varianza total del índice de condición social por localidades de Bogotá D.C. y municipios de la periferia metropolitana en 1973 y 1993	206
Figura 4.11 - Peso de las varianzas inter e intra unidades espaciales dentro de la varianza total de las localidades de Bogotá D.C. y los municipios de la periferia metropolitana	207
Figura 4.12 - Plan factorial principal del ACP de los sectores, espacio de las variables.....	217
Figura 4.13 - Plan factorial principal del ACP, espacio de los sectores. Trayectoria de los sectores entre 1973 y 1993	217
Figura 4.14 - Evolución de la composición social y de la intensidad de la segregación al interior de los sectores entre 1973 y 1993	218
Figura 4.15 - Plan factorial principal del ACP de los municipios/localidades, espacio de las variables	220
Figura 4.16 - Plan factorial principal del ACP, espacio de los municipios y localidades, trayectoria entre 1973, 1985 y 1993	221
Figura 4.17 - Plan factorial principal del ACP, espacio de los municipios y localidades, trayectoria entre 1973 y 1993	222
Figura 4.18 - Zoom de las trayectorias de los municipios y localidades entre 1973 y 1993	223
Figura 4.19 - Evolución de la segregación y de la composición social de los hogares entre 1973 y 1993. Tipología de las localidades y municipios	225
Figura 5.1 - Clasificación descendiente jerárquica. Categorías de discurso (Dendograma de clases estables).....	232
Figura 5.2 - Estratificación socioeconómica de Bogotá D.C. en 1990.....	244
Figura 5.3 - Estratificación socioeconómica de Bogotá D.C. 2002.....	246
Figura 5.4 - Estimación del porcentaje de hogares por localidades urbanas según estrato socioeconómico en Bogotá D.C. 2001.....	248
Figura 5.5 - División de Bogotá en seis sectores de Camacol, 2003	253
Figura 5.6 - Evolución de la vivienda iniciada promedio mensual por seis sectores de Camacol en Bogotá D.C. por semestres de septiembre de 1987 a septiembre de 2004	254
Figura 5.7 - Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ)	258
Figura 6.1 - Tipo de vivienda iniciadas, abril 1989 a septiembre 2004	347
Figura A - Promesa de compraventa N° AA 85156.....	395
Figura B - Promesa de compraventa N° AA 85156 (página anexa)	396
Figura C - Plano realizado a mano, urbanización "El Mortiño"	399

Figura D - Plano realizado por Catastro Distrital, urbanización "El Mortiño"	400
Figura E - Plano hecho a mano, barrio "El Espino"	402
Figura F - Plano realizado por un arquitecto, urbanización "El Espino"	403
Figura G - Escritura pública, urbanización "El Espino"	405
Figura H - Contrato de adjudicación de un lote por el sistema de autoconstrucción Urbanización "El Portal"	410

Tabla de cuadros

Cuadro 2.1 - Características geográficas y demográficas de los municipios de la periferia metropolitana (PM) de Bogotá.....	54
Cuadro 2.2 - Población y tasa de crecimiento del Área Metropolitana de Bogotá.....	55
Cuadro 2.3 - Población, viviendas y hogares por localidades urbanas de Bogotá (1973, 1985, 1993 y 2005)	61
Cuadro 2.4 - Número de unidades espaciales por localidad urbana y por municipio (1973, 1985 y 1993)	62
Cuadro 2.5 - Número de sectores, secciones y manzanas en el Distrito Capital (D.C.) y el área metropolitana (A.M.) de Bogotá (1973, 1985 y 1993)	62
Cuadro 2.6 - Muestra de entrevistados.....	64
Cuadro 2.7 -Número de entrevistados informales por localidad	69
Cuadro 2.8 - Síntesis del número de textos normativos del corpus de análisis.....	89
Cuadro 2.9 - Síntesis de las fuentes y los datos utilizados en esta investigación.....	94
Cuadro 3.1 - Áreas de suelos urbanos y de expansión en Bogotá D.C. a 1999	110
Cuadro 3.2 - Crecimiento de Bogotá 1938-2005.....	113
Cuadro 3.3 - Número de zonas residenciales por municipio según su valor comercial en 2002...	117
Cuadro 3.4 - Subsidios otorgados por el INURBE entre 1991 y 2002.....	127
Cuadro 3.5 - Tipología de vivienda de interés social (Ley 812 de 2003)	128
Cuadro 3.6 - Déficit cuantitativo de vivienda en América Latina (Número de hogares y viviendas).....	131
Cuadro 3.7 - Indicadores globales de condiciones habitacionales en Bogotá D.C. (1951-2005)	131
Cuadro 3.8 - Evolución de la sobre-ocupación de viviendas en Bogotá (1951-1993).....	131
Cuadro 3.9 - Déficit de vivienda por hogares en Bogotá D.C. por localidad en 2003.....	132
Cuadro 3.10 - Forma de tenencia de la vivienda en varios países de América Latina	133
Cuadro 3.11 - Financiamiento de vivienda por quintil de ingreso en Colombia en 2003 (%)	134
Cuadro 3.12 - Porcentaje de Población Informal Ocupada en Bogotá y las 7 principales ciudades de Colombia.....	135
Cuadro 3.13 - Magnitud de la informalidad en las ciudades de América Latina en 2001	138
Cuadro 3.14 -Tendencias de largo plazo de los precios inmobiliarios reales en Bogotá D.C. 1970-2003 (Tasa promedio equivalente anual)	151
Cuadro 4.1 - Porcentaje de población con necesidades básicas insatisfechas (NBI) y en miseria en Bogotá D.C. y en Colombia, 1973-2005	173
Cuadro 4.2 - Línea de pobreza, línea de indigencia y coeficiente de Gini en Bogotá D.C. 1991 - 2000.....	174
Cuadro 4.3 - Porcentaje de pobres et indigentes en América Latina, 1980 - 2002	174
Cuadro 4.4 - Distribución del ingreso de los hogares en Bogotá D.C. según quintiles, 1997-2000	174
Cuadro 4.5- Número de unidades espaciales en el Distrito Capital (DC), de la Periferia Metropolitana (PM) y del total del Área Metropolitana (AM), 1973, 1985 y 1993.....	176
Cuadro 4.6 - Distancia estándar ponderada de los cuartiles de condición social con respecto a su centro de gravedad (Km) en 1973 y 1993.....	184
Cuadro 4.7 - Varianza total, desviación estándar, media y coeficiente de variación del índice de condición social del Área Metropolitana de Bogotá 1973, 1985 y 1993.....	194
Cuadro 4.8 - Índice de disimilaridad e índice de la raíz cuadrada en el área metropolitana de Bogotá a cuatro escalas espaciales (1973, 1985 y 1993)	197

Cuadro 4.9 - Evolución del índice de disimilaridad de Duncan del nivel educacional del jefe de hogar, según varios niveles de desagregación territorial en Santiago de Chile	199
Cuadro 4.10 - Índice de disimilaridad de Duncan para los menores de edad y los ancianos en Bogotá y México a dos escalas espaciales	200
Cuadro 4.11 - Porcentaje de la varianza total del índice de condición social explicada por la varianza inter unidades espaciales de Bogotá - 1973, 1985 y 1993	202
Cuadro 4.12 - Varianza total de las NBI y el nivel de escolaridad, y porcentaje de varianza total explicada por la varianza entre unidades espaciales para 8 ciudades latinoamericanas	203
Cuadro 4.13 - Nivel relativo de segregación de las localidades urbanas de Bogotá D.C. y Soacha según el índice de segregación de la raíz cuadrada a tres niveles espaciales de agregación de los datos: sectores, secciones y manzanas en 1993	212
Cuadro 5.1 - Estimación de la distribución de la población, viviendas y hogares según estrato socioeconómico en Bogotá D.C. en 2001.....	245
Cuadro 5.2 - Áreas desarrolladas ilegalmente en Bogotá D.C. por localidades, 1986-1995	252
Cuadro 5.3 - Precios del suelo en Bogotá por uso entre 1960 y 1996.....	252
Cuadro 5.4 - Edificación total de vivienda para 6 municipios de la periferia metropolitana, septiembre de 1999	255
Cuadro 6.1 - Número de UPZ reglamentadas y en proceso de reglamentación	299

Tabla de fotos

Foto 2.1 - Viviendas de lujo en el municipio de La Calera.....	57
Foto 2.2 - Arriendo de habitaciones en los inquilinatos del centro de la ciudad	57
Foto 3.1 - Invernaderos de cultivos de flores a proximidad de los límites de Bogotá D.C.....	111
Foto 3.2 - Viviendas de interés social y de lujo en Ciudad Salitre	156
Foto 3.3 - El Transmilenio	164
Foto 4.1 - Viviendas en la localidad de Teusaquillo.....	193
Foto 4.2 - Viviendas del municipio de Zipaquirá.....	209
Foto 4.3 - Los barrios de urbanización informal de la localidad de Ciudad Bolívar y del municipio de Soacha	210
Foto 4.4 -Viviendas de lujo en las localidades de Usaquén y Chapinero.....	213
Foto 5.1 - Ciudadela Colsubsidio, ejemplo de planificación urbana	235
Foto 5.2 - Barrio Santa Isabel	239
Foto 5.3 - Barrio Ciudad Montes.....	240
Foto 5.4 - Contratos en los tipos de vivienda de la localidad de Suba.....	247
Foto 5.5 - Localidad de Bosa.....	249
Foto 5.6 - Venta de viviendas de interés social en el municipio de Soacha.....	256
Foto 5.7 - Los cerros nor-orientales y los cerros sur-orientales de Bogotá	276
Foto 6.1 - Estado de las vías en los barrios periféricos de Bogotá.....	306
Foto 6.2 - Instalaciones de servicios públicos provisionales en barrios informales.....	317
Foto A - Barrio El Mortiño, localidad de Usme	398
Foto B - Barrio El Mortiño, localidad de Usme.....	400
Foto C - Barrio de urbanización pirata “El Espino”, localidad de Usme.....	402

Tabla de contenido

Introducción General.....	1
Capítulo 1. Segregación residencial y producción de vivienda: una aproximación a través de las representaciones	9
Introducción	9
1. Las divisiones sociales reflejadas en el espacio urbano	10
1.1. Diversas perspectivas para aprehender el fenómeno de la segregación residencial.....	10
1.1.1. La segregación en la ecología urbana, una mirada a un fenómeno “natural” del espacio urbano.....	11
1.1.2. La segregación residencial en las ciudades de América Latina, las reformas políticas y socio-económicas y sus consecuencias en la estructura urbana.....	12
1.1.3. La movilidad urbana diferencial, un generador de diferenciaciones socioespaciales.....	14
1.2. Los múltiples sentidos de la palabra segregación	15
1.2.1. La utilización de la palabra segregación para designar fenómenos urbanos diversos	16
1.2.2. Delimitación de la noción de segregación.....	18
1.2.3. Bogotá, ¿una ciudad fragmentada, segregada o con divisiones sociales del espacio?	20
2. El mercado de vivienda: los agentes y sus comportamientos.....	22
2.1. La vivienda y sus características: de lo individual a lo colectivo.....	22
2.1.1. La vivienda como bien económico particular.....	22
2.1.2. La dimensión social de la vivienda: hábitat y lugar de prácticas sociales.....	24
2.2. La producción y la compra de vivienda: su rol en la dinámica del mercado y su relación con las divisiones sociales	27
2.2.1. La segmentación del mercado, un fenómeno reforzado por la estratificación socioeconómica y el aumento del stock de vivienda	27
2.2.2. Las prácticas residenciales de los hogares y la segregación residencial.....	30
3. Las representaciones: una aproximación cognitiva del espacio.....	32
3.1. La teoría de las representaciones sociales.....	33
3.1.1. Las representaciones sociales: un modo de conocimiento e interpretación del entorno.....	33
3.1.2. La construcción de las representaciones sociales.....	35
3.2. Las representaciones y el espacio urbano.....	36
3.2.1. Las representaciones y los agentes que producen el espacio urbano	37
3.2.2. La segregación: un fenómeno de orden real y simbólico orientado por las representaciones sociales	39
3.2.3. Los “referentes espaciales” que generan una imagen de la ciudad	41
4. Articulación entre los ejes de nuestra investigación y la definición de la problemática	42
Capítulo 2. Una visión de la segregación dinámica y comparativa.....	47
Introducción	47
1. Una lectura cualitativa y cuantitativa de la ciudad	48

1.1. 1970 – 2004, un periodo con oscilaciones importantes en la producción de vivienda en Bogotá.....	50
1.2. Bogotá y los municipios vecinos: una visión metropolitana.....	52
1.3. El estudio de las divisiones sociales en Bogotá: una mirada multi-escalar	58
1.4. Los productores de vivienda, unos agentes urbanos poco estudiados en Bogotá desde una perspectiva cognitiva	63
1.4.1. Los productores de vivienda privados.....	64
1.4.2. Los productores de vivienda públicos y del sector institucional.....	66
1.4.3. Los urbanizadores piratas	67
1.4.4. Los auto-construtores.....	68
1.4.5. Los sub-divisores de vivienda: el inquilinato y la vivienda compartida.....	70
2. Los datos estadísticos: fuentes y procesamientos	73
2.1. Explotación múltiple de los datos censales	74
2.1.1. Evaluación de las fuentes de información	74
2.1.2. Los índices clásicos de segregación: una medida de comparación internacional.....	77
2.1.3. La descomposición de la varianza: el peso de la segregación de las unidades espaciales en la segregación de la ciudad.....	81
2.1.4. Análisis espacial: la evolución de la distribución media y la distancia estándar de los diferentes grupos de población	82
2.1.5. Análisis de Componentes Principales: la categorización de los municipios y localidades	84
2.2. Descripción de los mercados inmobiliarios con datos estadísticos complementarios	84
3. Los datos textuales: recopilación y análisis de los discursos.....	86
3.1. Recopilación del discurso oral: entrevistas a los productores de vivienda	86
3.2. Corpus escrito en torno a la vivienda en Bogotá: un complemento para una mirada retrospectiva de las representaciones.....	88
3.2.1. Los textos oficiales de carácter normativo	89
3.2.2. Los textos técnicos y de diagnóstico	90
3.2.3. Artículos de prensa	91
3.3. Análisis de los discursos	92
3.3.1. El análisis del discurso oral: la estadística textual como herramienta de análisis del discurso	96
3.3.2. Análisis del discurso escrito, un análisis de contenido por categorización	98
Conclusión	99
Capítulo 3. El contexto social, económico y político	101
Introducción	101
1. El mercado del suelo y sus mecanismos segregativos	102
1.1. Valor del suelo urbano y localización de la población	105
1.2. El suelo urbano en Bogotá, un bien que comienza a escasear	109
1.3. La organización socio-espacial de la ciudad: crecimiento y metropolización con matices segregativos.....	113
2. Las políticas de vivienda y las tendencias del mercado inmobiliario.....	119
2.1. El sistema de financiación de vivienda, pilar de la economía colombiana durante muchos años.....	121
2.1.1. Entre 1930 y 1972: una participación casi exclusiva del Estado en la construcción con la financiación de vivienda y el subsidio a la oferta.....	121
2.1.2. Desde 1972 hasta 1982: el nacimiento de un sistema de financiación que marca la economía colombiana.....	122

2.1.3. Desde 1982 hasta 1991: una mayor preocupación del gobierno por la vivienda de interés social	124
2.1.4. Desde 1991 hasta 1998: el deterioro del sistema de financiación y la creación del subsidio a la demanda.....	125
2.1.5. Desde 1999: las modificaciones continuas al sistema de subsidios, y la creación de un banco de tierras	127
2.2. Los problemas de la vivienda enfrentados por los hogares pobres.....	129
2.2.1 El déficit de la vivienda para los más pobres: el Estado cierra los ojos frente a la urbanización ilegal.....	130
2.2.2. La exclusión de los hogares más pobres del sistema financiero y del sistema de subsidios: las fallas del mercado no solucionadas por el Estado.....	133
2.2.3. La comercialización ilegal de tierras en Bogotá, un negocio lucrativo con un alto costo social.....	137
2.3. Los ciclos de la construcción y las reacciones de los productores de vivienda.....	143
3. La segregación socioespacial: un gran ausente en las políticas urbanas en Bogotá.....	152
3.1. Un discurso profuso en la década de 1970, sin repercusiones en las políticas.....	153
3.2. Dos diagnósticos sobre la segregación en Bogotá, sin repercusiones reglamentarias	158
3.3. El Plan de Ordenamiento Territorial: de nuevo se habla de segregación.....	160
4. Nuevos modelos de transporte y de espacio público, y valorización urbana	162
4.1. El Transmilenio: una solución de movilidad colectiva que introduce nuevas desigualdades.....	163
4.2. La recuperación del espacio público	167
Conclusión	168
Capítulo 4. La dinámica de la configuración social del espacio entre 1973 y 1993.....	171
Introducción	171
1. Evolución de la configuración socioespacial de la ciudad entre 1973 y 1993	172
1.1. Las diferencias sociales en la ciudad	172
1.2. La separación espacial entre hogares ricos y pobres.....	175
1.3. Una polarización socioespacial en bloques continuos al interior del Distrito, y más dispersos en la periferia metropolitana	185
2. Las formas de la segregación residencial	194
2.1. Las escalas de la segregación en el área metropolitana	194
2.2. Niveles y escalas de la segregación socioespacial	195
2.3. Una segregación fina de los grupos extremos de la jerarquía social	200
3. Unas dinámicas diferentes en las localidades del Distrito y en los municipios de la periferia..	205
3.1. Una segregación macro menor en los municipios.....	205
3.2. Un cambio de escala de la segregación a medida que aumenta la distancia al Distrito	209
3.3. Una intensidad máxima de segregación en las localidades con composición social extrema.....	210
3.4. La evolución de la composición social en las localidades y en los municipios.....	215
3.4.1. La mezcla de los grupos sociales hacia el occidente.....	215
3.4.2. Una segregación macro que se reafirma y una segregación micro que se diversifica en las localidades y los municipios entre 1973 y 1993.....	220
Conclusión	227
Capítulo 5. La segregación en los discursos de los productores de vivienda.....	229
Introducción	229
1. Los modelos de las representaciones.....	230
2. La segregación y el sistema de estratificación socioeconómica	242

2.1. Una distribución de los estratos socioeconómicos similar a la distribución del índice de condición social	243
2.2. La segregación residencial y el sistema de estratificación socioeconómica en Bogotá: un círculo vicioso	249
3. La producción de vivienda.....	251
3.1. Qué vivienda se produce y donde?	251
3.2. Unas prácticas de los productores de vivienda tendientes a modificar la composición social del espacio en Bogotá.....	255
3.3. Entre imágenes y realidades: los barrios más citados dentro de las representaciones de los productores de vivienda	257
4. Los referentes de la división socioespacial de la ciudad.....	261
4.1. Los referentes de dualidad	262
4.1.1. Centro / Periferia: entre similitudes y oposiciones	262
4.1.2. Los puntos cardinales: la ciudad del norte y la ciudad del sur.....	267
4.1.3. La ciudad legal y la ciudad ilegal.....	271
4.2. Los referentes espaciales que ayudan a diferenciar la ciudad.....	276
4.2.1. Los referentes geográficos naturales: los cerros y los ríos	276
4.2.2. Los referentes administrativos: el barrio y la localidad	278
Conclusión	281
Capítulo 6. Los mecanismos de la segregación según los productores de vivienda.....	285
Introducción	285
1. Un crecimiento desmesurado y unas políticas urbanas insuficientes.....	286
1.1. El crecimiento de la ciudad: entre la expansión y la densificación.....	286
1.1.1. El aumento poblacional y la expansión espacial: una ciudad que crece en forma incontrolada.....	287
1.1.2. La densificación: un tema generador de polémicas y discursos contradictorios	290
1.2. Las entidades distritales: una imagen marcada por la corrupción y la tramitología	293
1.3. El Plan de Ordenamiento Territorial: ¿un instrumento de planificación o una “camisa de fuerza” para los constructores?	297
1.4. Las políticas de transporte: las diferenciaciones sociales impuestas por el transporte particular, el transporte público tradicional y el Transmilenio	303
2. El problema de acceso a la vivienda no solucionado por las políticas de vivienda.....	312
2.1. Las dificultades enfrentadas por los hogares más pobres.....	312
2.1.1. El alto costo de la tierra y sus consecuencias sobre la vivienda.....	312
2.1.2. Los déficits continuos de vivienda.....	314
2.1.3. La escasa oferta de vivienda de interés social	320
2.1.4. Las contradicciones entre las políticas de subsidios y la financiación de vivienda ..	323
2.2. La entrada de Metrovivienda en el mercado: una solución útil, pero insuficiente	328
3. Las estrategias residenciales de los habitantes, exigencias de la demanda.....	333
3.1. La importancia de la localización en una ciudad del tamaño de Bogotá.....	334
3.1.1. La movilidad cotidiana: el acceso a los recursos de la ciudad	335
3.1.2. Las redes sociales, un aspecto decisivo en la elección de la vivienda.....	337
3.2. Las estrategias residenciales y el precio de la vivienda.....	339
3.3. De las características físicas de la vivienda a las características físicas y sociales del entorno	342
Conclusión	349
Conclusión General.....	351
Anexos.....	359

Anexo 1 - Descripción de la muestra de productores de vivienda	361
Anexo 2 - Guías de entrevistas comentadas.....	365
Anexo 3 - Corpus de análisis.....	377
Anexo 4 - Análisis de las promesas de compraventa, escrituras y los planos de urbanizaciones piratas.....	393
Anexo 5 - Programación en stata del cálculo de los índices de segregación.....	413
Anexo 6 - Medidas de variación y dispersión del índice de condición social en 1973 y 1993	419
Lista de siglas	423
Referencias bibliográficas	425
Tabla de recuadros	441
Tabla de figuras.....	443
Tabla de cuadros.....	447
Tabla de fotos	449
Tabla de contenido	451

Segregación residencial y producción de vivienda en Bogotá, entre imágenes y realidades

Resumen:

El espacio de Bogotá está cargado de un significado social que se ha ido construyendo con el imaginario colectivo de una ciudad en la que se diferencian un norte rico de un sur pobre. Más allá de una imagen, la existencia de esta segregación a nivel macro de la capital colombiana es confirmada por los datos censales. Sin embargo, entre 1973 y 1993, el crecimiento de la ciudad se acompaña de recomposiciones sociales y de una evolución de la segregación a la escala micro, sobre todo para los hogares que se encuentran al extremo de la jerarquía social. Con una aproximación diacrónica, comparativa y multiescalar, esta investigación hace uso : de los datos censales de 1973, 1985 y 1993 para evaluar la intensidad y las formas de la segregación residencial; de la información relativa a las representaciones de los productores de vivienda recolectada en 56 entrevistas realizadas en 2004 y 2005; y de los discursos sobre el proceso segregativo presentes en los textos normativos y en los artículos de prensa. Tantas confrontaciones entre realidades e imágenes que permiten profundizar en el conocimiento de la dinámica y de los mecanismos del proceso segregativo en Bogotá.

Palabras clave: Segregación residencial, producción de vivienda, representaciones, Bogotá.

Ségrégation résidentielle et production du logement à Bogotá, entre images et réalités

Résumé :

L'espace de la ville de Bogotá est chargé d'une signification sociale qui s'est construite à travers un imaginaire collectif qui oppose un nord riche à un sud pauvre. Au-delà de l'image, les données censitaires confirment l'existence d'une telle ségrégation à l'échelle de l'agglomération. Cependant, de 1973 à 1993, la croissance de l'agglomération s'est accompagnée de recompositions sociales et d'une évolution de la ségrégation à l'échelle micro, en particulier pour les ménages situés aux extrémités de l'échelle sociale. Reposant sur une approche diachronique, comparative et multiscalair, cette recherche a pour matériau empirique les données des recensements de 1973, 1985 et 1993 pour évaluer l'intensité de la ségrégation résidentielle et en définir les formes ; 56 entretiens approfondis réalisés entre 2004 et 2005 auprès de producteurs de logement visant à comprendre leurs représentations du processus de ségrégation ; et des discours sur cette question présents dans les textes juridiques et dans les articles de presse. Autant de confrontations entre réalités et images qui permettent d'approfondir les connaissances sur la dynamique et les mécanismes du processus de ségrégation à Bogotá.

Mots-clés : Ségrégation résidentielle, production du logement, représentations, Bogotá.

Residential segregation and housing production in Bogota, between perceptions and realities

Abstract :

The space of Bogotá is filled with a social significance that has been constructed with the social imaginary of a city in which there is a clear difference between a rich north and a poor south. Even greater than a perception, census data confirm the existence of this segregation within the Colombian capital at a macro level. Nevertheless, between 1973 and 1993, the growth of the city has been accompanied by changes in the social composition and by an evolution of segregation at a micro level, especially for those households at the extreme ends of the social hierarchy. In this study, we use a diachronic, comparative and multi-scale approximation, together with: census data from 1973, 1985 and 1993 in order to evaluate the intensity and forms of residential segregation; information collected during 56 interviews with housing producers concerning their own representation of residential segregation carried-out in 2004 and 2005; and information from legal documents and media articles. So many contrasts between realities and perceptions help deepening our understanding of the dynamic and the mechanisms involved in the process of segregation in Bogotá.

Key words: Residential segregation, housing production, representations, Bogota.