

El proceso de transformación urbana y el fenómeno de la gentrificación en Bogotá: Un estudio multitemporal en la UPZ 92 La Macarena, entre los años 2005-2020



Yenny Daniela Barón Rodríguez

Trabajo de investigación presentado como requisito parcial para optar al título de:

Profesional en Economía

Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca

Facultad de Administración y Economía

Director:

Nelson Manolo Chávez Muñoz

Junio de 2021

Bogotá, Colombia

Agradecimientos

Primeramente, a mis padres, Elizabeth Rodríguez y Pedro Alfredo Barón, por guiarme a través de este largo camino y motivarme a ser una mejor persona. A mi hermano mayor, Cristian, por enseñarme a trabajar y esforzarme por mis sueños. A mi hermano menor, Juan, por ser mi mejor amigo.

A cada uno de los profesores que durante mi paso por la Universidad sembraron esa importante semilla del conocimiento. Al profesor Manolo Chávez, por sus excelentes métodos de enseñanza y por cada uno de los aportes a la correcta realización de este trabajo de investigación.

A Dairo Rico, por haber sido mi compañero durante toda la carrera, la luz que me guió a explorar en este campo de la investigación y la guía durante el desarrollo de este trabajo de grado. Finalmente, a cada una de las personas que me acompañaron durante mi proceso de formación en la universidad.

Resumen

El mecanismo básico de la gentrificación consiste en la influencia de cambios urbanos estructurales de ciertos barrios o sectores, lo cual, también representa cambios en las clases sociales que habitan dichos lugares. El manejo de las políticas urbanas que influyen en la generación de gentrificación, también, según investigaciones previas, generan un aumento en la desigualdad, segregación, exclusión y pérdida del bienestar social. De esta manera, es necesario cuestionarse si en Bogotá, específicamente en la UPZ 92 La Macarena, hubo influencia de las diferentes normativas urbanas aplicadas a través de los años, en términos del fenómeno de la gentrificación. De esta manera, se analiza las diferentes variaciones del precio del suelo a nivel de la manzana catastral utilizando información espacial y herramientas estadísticas para sustentar la existencia de la gentrificación a través de la teoría del Rent Gap.

Abstract

The basic mechanism of gentrification consists of the influence of structural urban changes in certain neighborhoods or sectors, which also represents changes in the social classes that inhabit those places. The management of urban policies that influence the generation of gentrification, also, according to previous research, generates an increase in inequality, segregation, exclusion, and loss of social welfare. In this way, it is necessary to question whether in Bogotá, specifically in UPZ 92 La Macarena, there was influence of the different urban regulations applied over the years, in terms of the gentrification phenomenon. In this way, the different variations in the price of land at the level of the cadastral block are analyzed using spatial information and statistical tools to support the existence of gentrification through the Rent Gap theory.

Clasificación JEL: R1, R3, R310

Palabras Clave: Mercados inmobiliarios, construcción de viviendas, mercado de suelo residencial

Keywords: Real Estate Market, Homebuilding, Residential Land Market

Contenido

- Agradecimiento
- Dedicatoria
- Resumen
- Abstract
- Clasificación JEL
- Palabras Clave
- Keywords

- 1. Introducción**
- 2. Problemática**
- 3. Pregunta de investigación**
- 4. Objetivos**
 - 4.1. Objetivo general**
 - 4.2. Objetivos específicos**
- 5. Estado del Arte**
 - 5.1. Antecedentes**
 - 5.2. Marco Teórico**
 - 5.2.1. Orientación epistemológica**
Teoría clásica de la renta del suelo
 - 5.3. Conceptos**
- 6. Caracterización de la Unidad de Planeamiento Zonal 92, La Macarena**
 - 6.1. Caracterización de la estructura urbana y geográfica**
 - 6.2. Caracterización socioeconómica**
 - 6.3 Generalidades - caracterización por barrios UPZ 92**
 - 6.3.1. Germania**
 - 6.3.2. La Macarena**
 - 6.3.3. La Paz**
 - 6.3.4. La Perseverancia**
- 7. Normativa e intervención urbana**
 - 7.1. Revisión del contexto normativo en Bogotá**
 - 7.2. Las normativas urbanas que han incidido en la zona de estudio**
 - 7.3. Intervención urbana**
 - 7.4.1 Plan Parcial “Triángulo Fenicia”**
 - 7.4. La normativa urbana y su influencia en la gentrificación**
- 8. Metodología**
 - 8.1. Recolección de datos de fuentes secundarias**
 - 8.2 Estimación de datos faltantes**
 - 8.2.1. Estimación del modelo**
- 9. Variación de los valores del suelo y la evidencia de la teoría del Rent Gap**
 - 9.1. Análisis multitemporal de los valores del suelo en la UPZ 92**
- 10. Cambios en la morfología urbana (2005-2020) como complemento de la teoría del Rent Gap**
- 11. Conclusiones**
- 12. Recomendación**
- 13. Referencias bibliográficas**

Lista de imágenes, tablas, gráficas y mapas

Imágenes

- Imagen 1:** Tasa de valorización del suelo en Bogotá (1991-1995)
Imagen 2: El ciclo de desvalorización y la evolución de la vivienda
Imagen 3: Mapa de Bogotá y ubicación de la UPZ 92 La Macarena
Imagen 4: Mapa de la estructura ambiental y de espacio público del Suelo urbano y de expansión urbana de la UPZ 92 La Macarena
Imagen 5: Mapa de la estructura social y económica de la UPZ 92 La Macarena
Imagen 6: Mapa uso predominante por lote catastral de la UPZ 92 La Macarena
Imagen 7: ubicación barrio Germania, Bogotá
Imagen 8: ubicación barrio La Macarena, Bogotá
Imagen 9: ubicación barrio La Paz, Bogotá
Imagen 10: ubicación barrio La Perseverancia, Bogotá
Imagen 11: planos de los límites del Plan Parcial “triángulo Fenicia”
Imagen 12: Localización y delimitación espacial de la UPZ 92 la macarena
Imagen 13: Manzana catastral 3103013 del barrio Germania
Imagen 14: Manzana catastral 3103002 del barrio Germania
Imagen 15: Fase Manzanas catastrales de referencia del barrio Germania
Imagen 16: Fotografía del barrio Germania
Imagen 17: Manzana catastral 810603 del barrio La Paz
Imagen 18: Manzana catastral 8105006 del barrio La Macarena
Imagen 19: Manzana catastral del barrio La Perseverancia
Imagen 20: Fotografía aérea barrio Germania 2004
Imagen 21: Fotografía aérea barrio Germania 2014
Imagen 22: Imagen satelital barrio Germania 2020
Imagen 23: Fotografía aérea barrio La Paz 2004
Imagen 24: Fotografía aérea barrio La Paz 2014
Imagen 25: Imagen satelital barrio Germania 2020
Imagen 26: Fotografía aérea barrio La Macarena 2004
Imagen 27: Fotografía aérea barrio La Macarena 2014
Imagen 27: Imagen satelital barrio La Macarena 2020
Imagen 28: Fotografía aérea La Perseverancia 2004
Imagen 29: Fotografía aérea La Perseverancia 2014
Imagen 30: Imagen satelital barrio La Macarena 2020

Tablas

- Tabla 1:** Edificabilidad máxima permitida en la UPZ 92 La Macarena
Tabla 2: Área Aprobada para licencias de construcción y participación en la localidad
Tabla 3: Población UPZ la Macarena 2021
Tabla 4: Estratificación por manzanas UPZ 92 La Macarena
Tabla 5: Indicadores económicos y de hábitat en la localidad de Santa fe
Tabla 6: Sectores normativos de la UPZ 92 la macarena
Tabla 7 Valor del suelo UPZ La Macarena

Gráficas

- Gráfica 1:** Variación precio del suelo manzana 3103013 Germania

Gráfica 2: Variación precio del suelo- Manzana 3103002 Germania

Gráfica 3: Variación precio del suelo- Manzana 8106031 La Paz

Gráfica 4. Variación precio del suelo- Manzana 8105006 La Macarena

Gráfica 5 Variación Precio Del Suelo- Manzana La Perseverancia

Mapas

Mapa 1: Valor comercial por manzana catastral, sector Germania 2020

Mapa 2: Valor comercial por manzana catastral, sector La Perseverancia 2020

Mapa 3: Valor comercial por manzana catastral, sector La Macarena 2020

1. Introducción

El término “gentrificación” fue utilizado por la socióloga Ruth Glass por primera vez en 1964 con el fin de describir los cambios estructurales que habían surgido en algunos barrios de clase baja en Londres a raíz de la compra de las casas de dicha clase social por parte de la clase media. Años más tarde, en la década de los noventa, el término “gentrificación” se popularizó en Europa y América del Norte dada la presencia de este fenómeno en estas regiones del mundo. En América Latina, por su parte, la gentrificación es un proceso más actual, este, ha adoptado características distintas que han abarcado un tema de discusión diferente.

En este contexto, la gentrificación se describe como un fenómeno que enlaza determinados procesos hacia la promoción del beneficio obtenido por la injerencia y capitalización de lo urbano. Correspondiendo así, a la anteposición del beneficio económico sobre el bien común. Este fenómeno, tanto económico como geográfico, durante años ha estado presente en las ciudades que tienen como característica principal un sistema capitalista; por lo que, como han observado algunos investigadores, detrás de dicho fenómeno están presentes políticas urbanas y públicas, las cuales no han tenido en cuenta a las clases sociales más vulnerables, y, en consecuencia, se ha terminado beneficiando únicamente a la clase alta de la sociedad a partir de las nuevas rentas del suelo.

Dicho lo anterior, en la ciudad de Bogotá, como muchas otras grandes ciudades, la urbanización se ha constituido en un elemento esencial para el crecimiento y desarrollo económico. No obstante, Colombia es uno de los países más desiguales del mundo, Bogotá su capital, no está exenta de esto, y para alguien que vive en ella o la ha visitado le es bastante fácil observar la diferencia entre las características físicas de los lugares donde habitan las distintas clases sociales. De esta manera, es de gran importancia plantearse si la urbanización ha tenido que ver con esta desigualdad. Si las políticas han influido en la aparición de la

gentrificación en la ciudad, y si ha prevalecido el bienestar social, o por el contrario, el incremento de las rentas derivadas de la renovación urbana.

En este orden de ideas, el siguiente texto comienza definiendo la pregunta, el objetivo general y los objetivos específicos de la investigación, luego, muestra la recopilación de una serie de autores que abordan previamente el tema propuesto, además se desarrolla el método empírico consistente con la investigación con el fin de darle fundamento teórico al desarrollo del trabajo. Seguidamente, se hace una caracterización de la UPZ 92 La Macarena con cada uno de los barrios que la conforman. Después, se analiza la normativa urbana que tiene relevancia en el sector objeto de análisis, y la intervención urbana más relevante también aplicada en la zona de estudio, para identificar cuál fue y ha sido el propósito de la renovación urbana. Luego de esto, se realiza un análisis multitemporal y por localización de los valores de suelo durante los años de estudio, con el objetivo de relacionar dicho análisis con la teoría del Rent Gap. Finalmente, a través de una serie de imágenes satelitales de la UPZ 92, se realiza una breve descripción de los cambios en la morfología urbana.

2. Problemática

La transformación urbana es necesaria para el desarrollo y crecimiento del país, teniendo en cuenta que, en dicha transformación son requeridos proyectos inmobiliarios que necesitan mano de obra y que emplean a diversas entidades públicas y privadas. Por otra parte, esto supone mayor bienestar para las personas que habitan espacios transformados, ya que podría haber una reducción de la delincuencia en las zonas renovadas, más parques, mayor comodidad visual, entre otros beneficios. De acuerdo con lo descrito anteriormente, la transformación urbana en sí es benéfica para la sociedad, pero, se hace fundamental abordar ciertos aspectos que podrían estar conduciendo a que no sea así para toda la población en general. El primer aspecto y el más relevante dentro de este tema, es el manejo de la

normativa urbana, teniendo en cuenta que esta es la que define los procedimientos y lugares en los cuales ocurrirán cambios estructurales.

La desigualdad es una problemática social que se puede reflejar en el sector urbano, el cual a grandes rasgos proyecta lo que han sido las políticas en Colombia, por lo que, de ahí radica la importancia de realizar un estudio de investigación en el cual sea posible observar a ciencia cierta esta normativa, la cual podría haber incidido en la apropiación del suelo con fines económicos, lo que se conoce como renta urbana; y la comprobación, por su parte, del desplazamiento de la clase social baja, lo que ha conllevado a una disminución del bienestar social. Este fenómeno se conoce como gentrificación.

De la mano con lo anterior, es necesario establecer si las políticas urbanas aplicadas al sector de estudio han estado en función de las rentas urbanas que pueden ganar personas de altos estratos. Establecer esto es realmente fundamental, ya que, sí efectivamente han estado en función de las rentas, como se afirma en estudios previos, la situación ha conllevado a diversos problemas, tales como; la desigualdad, teniendo en cuenta que este es un factor que ha sometido al desarrollo económico del país; la exclusión social, derivada de la transformación cultural, comercial y de ocio; la desaparición de negocios que son propiedad de personas que los han tenido a lo largo de los años, como consecuencia del cambio a tiendas y locales de personas con un nivel mayor de ingreso; y la transformación progresiva de las rentas, lo cual, primero, dificulta que las personas que habitan el sector continúen viviendo allí, y segundo, que se genere un capital más amplio para las personas de la sociedad con un mayor estrato, contribuyendo así a una brecha mayor en la desigualdad.

3. Pregunta de investigación

¿Cuáles son los efectos del fenómeno de gentrificación sobre el proceso de transformación urbana en la UPZ 92 La Macarena, entre los años 2005-2020?

4. Objetivos

4.1 Objetivo general

Identificar los efectos del fenómeno de gentrificación sobre el proceso de transformación urbana en la UPZ 92 La Macarena, entre los años 2005-2020.

4.2 Objetivos específicos

- Caracterizar la zona objeto de estudio, en términos históricos, geográficos y económicos, a través de la búsqueda de datos e investigaciones previamente realizadas, pertinentes al tema en cuestión.
- Analizar el impacto de las normativas urbanas que han tenido lugar en el periodo de tiempo de estudio sobre la zona de interés, haciendo una comparación de las características particulares de cada normativa y su influencia en el fenómeno de la gentrificación.
- Determinar la variación de los precios del suelo urbano, en relación con los barrios de la UPZ 92 La Macarena, para el periodo de tiempo estudiado, de manera que se evidencie parcialmente la teoría del Rent Gap.
- Identificar los cambios en la morfología urbana ocurridos entre los años 2005-2020, que logren explicar las particularidades estructurales determinadas por la localización, como complemento a la explicación de la teoría del Rent Gap.

5. Estado del Arte

5.1. Antecedentes

Entender los procesos de gentrificación que se han dado en la ciudad a lo largo de la historia, es de suma importancia para el análisis de la problemática planteada, la cual se encuentra relacionada con las variables: renta y bienestar. Este fenómeno ha sido materia de

estudio durante años en América Latina y en otras partes del mundo, y en este sentido, es posible vislumbrar el caso de Bogotá, con el cual se plantea un análisis de los valores del suelo y los cambios morfológicos en la UPZ 92 para establecer la presencia de la gentrificación.

De esta manera, se hace necesario comprender la profundidad de los fenómenos urbanos que inciden en la dinámica de ocupación del suelo en Bogotá con fines habitacionales. Así, el primer elemento para tener en cuenta se encuentra relacionado con el concepto de gentrificación, el cual, tiene un amplio desarrollo teórico y práctico principalmente en el mundo anglosajón y francófono, y con un desarrollo conceptual aún prematuro en los países del sur del globo. Teniendo en cuenta esto, se han realizado estudios en América Latina que denotan la relación existente de este proceso con la renovación urbana. Tal es el caso de Vergara (2013), quien desarrolla una investigación que tiene como objeto “exhibir una reflexión teórica sobre las relaciones entre gentrificación y renovación urbana con foco en América Latina” (p.1), por lo que, se fundamenta a través de la construcción teórica de distintos conceptos relacionados con la gentrificación y renovación urbana, para esto, utiliza datos históricos que sirven para sentar bases y mostrar casos específicos que se han presentado de este fenómeno en Latinoamérica. Dicha investigación inicia haciendo un contexto en el cual se puntualizan los lineamientos entre gentrificación y renovación urbana, se analizan los enfoques teóricos con mayor relevancia de la gentrificación residencial, y expone el concepto de gentrificación productiva; el autor hace una revisión de seis casos de renovación urbana y gentrificación en América Latina para así finalmente proponer cuatro dimensiones constitutivas del concepto de gentrificación.

A manera de ejemplo, los trabajos prácticos adquieren valor gracias a la importancia que tienen los estudios empíricos regionales en cuanto a dicho fenómeno urbanístico en las

ciudades, ya que logran enriquecer y dar nuevos elementos de discusión a los desarrollos teóricos anteriormente señalados. Este es el caso de Bogotá, donde se han desarrollado algunos trabajos iniciales que dan explicación a este proceso, aunque en comparación con otras ciudades el trabajo no ha sido lo bastante amplio. Una de estas investigaciones es la desarrollada por Benavides (2017), la cual denominó “Una mirada a la gentrificación el caso Bogotá”, esta tiene como objetivo, “establecer la existencia de manifestaciones locales del fenómeno de la gentrificación en Bogotá en el periodo 1980-2016” (p. 16). Inicia mostrando los aspectos por los cuales Bogotá a través de los años se ha convertido en una ciudad capitalista con aspectos urbanos característicos, hecho que ha generado exclusión social y desigualdad. A la vez desarrolla el proceso de gentrificación que ha tenido la ciudad, esto como consecuencia del progreso y la modificación estructural característica del capitalismo, que además han conllevado realmente a desequilibrios sociales. El enfoque ilustrativo-cualitativo de este trabajo, mediante dinámicas urbanas aplicadas durante un periodo de tiempo, se usaron bases de datos del DANE, el IGAC, y el SDP para desarrollar la conceptualización del fundamento investigativo, luego se toma conceptualmente una aproximación al problema de gentrificación clásica, con lo cual es posible analizar este fenómeno desde su origen. Se determinan las dinámicas que hacen posible hablar de gentrificación como un fenómeno urbano local, con un sustento teórico construido para las ciudades Latinoamericanas, de esta manera se identifican las expresiones de gentrificación en Bogotá en donde toma como base ciertos lugares y barrios como La Macarena. En este orden de ideas, los elementos conceptuales de esta investigación resultan ser de gran relevancia para el tema que se pretende estudiar, debido a que da la posibilidad de analizar el fundamento teórico del proceso de gentrificación, para así aplicarlo a la ciudad (Bogotá) y observar qué aspectos han sido consecuentes con dicho proceso. Además, muestra estudios de caso relevantes en Bogotá que aplican para demostrar este fenómeno urbanístico.

Dicho esto, los trabajos antes descritos son realmente relevantes para darle profundidad al estudio de los procesos urbanísticos que ha sufrido Bogotá a lo largo de los años, esto como consecuencia del análisis teórico que se expone, además de, la construcción que relaciona gentrificación-renovación urbana, para que de esta manera se haga más sencillo identificar los fenómenos urbanos preexistentes en la ciudad de Bogotá y así desarrollar un análisis más sencillo de los mismos. De la mano con lo anterior, en estos estudios también se muestra que ver a través de las políticas públicas aplicadas en la ciudad se hace realmente importante para observar e identificar la direccionalidad que han tenido y el resultado de la aplicación de las mismas, por último, dado que el centro histórico de Bogotá es uno de los lugares con mayor relevancia dentro del problema a analizar, se muestra aspectos como, la dinámica de usos en el sector histórico y su impacto en las estructuras patrimoniales, la política de protección y el análisis de la situación real de las estructuras relacionada con su renovación, con lo cual se amplía la visión de los procesos de gentrificación en la ciudad.

Dada la naturaleza investigativa de los artículos descritos anteriormente, en los cuales se muestra cómo se ha realizado el proceso de renovación urbanística en distintas ciudades, con un factor en común; la privatización, las políticas urbanas y la desintegración, han incrementado la desigualdad social. Por otra parte, estos textos cohesionan la gentrificación con la segregación o exclusión social, no trata estos temas por aparte, por lo que en el caso de Bogotá sería realmente importante aplicar esta metodología viendo las condiciones similares que prevalecen y los trabajos empíricos anteriormente realizados.

De acuerdo con lo anterior, se debe tener presente que el neoliberalismo está fuertemente vinculado con la propiedad privada, gracias a la mínima presencia del estado, los cambios estructurales en la ciudad por parte de capitalistas son un reflejo de esto, en consecuencia, es posible observar las regulaciones del suelo hechas a partir de este

planteamiento, el cual se enfoca en lo que se denomina como “gentrificación”. Dicho esto, el artículo “Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago”, publicado por López et al (2014), podría servir para ejemplificar dicha postura, debido a que este artículo tiene como objetivo documentar la adopción de un esquema municipal pro empresarial que, desde 1985 orienta sus instrumentos hacia la activación del mercado inmobiliario y la amplificación de ganancia privada por mayor constructibilidad de suelo, la disparidad observada entre niveles de posesión de renta de suelo por desarrolladores y residentes locales, además, en relación con lo anterior, el potencial de "desplazamiento exclusionario" para la mitad de los actuales propietarios-residentes originales de la zona, entendiéndose como un insuficiente poder de compra de vivienda de reemplazo según el monto recibido por venta de su predio. Dado que emplea un enfoque cuantitativo y cualitativo de datos recopilados en el sector de Santa Isabel, Santiago, este enfoque es de gran utilidad para demostrar el uso del suelo que se le ha dado también a Bogotá. En él se analiza el rol de las empresas público-privadas responsables de la gestión del suelo y la renovación urbana, y el rol aún más importante de los mecanismos de regulación de la constructibilidad de suelo, redefinidos en la comuna a partir de 1989, y cuya potestad, como se muestra, la tiene el municipio para la activación de nichos de inversión con alto retorno por ganancia de renta de suelo. Los se abordan otros datos relacionados con la regulación del suelo y por último a través de aspectos metodológicos parten de un análisis histórico de datos con los cuales aborda el tema de los subsidios dados en Santa Isabel para la renovación urbana de sus espacios, de esta forma explica el desarrollo que se vio reflejado en las características físicas de la comuna, además gráficas muestra como la renovación urbana está estrechamente relacionada con las mayores utilidades por renta del suelo, de esta manera este estudio de caso.

Dado que el Neoliberalismo ha tenido una gran incidencia en la adopción de políticas urbanas y públicas, los artículos mostrados con anterioridad sirven para fines concretos de estudio, debido a que es posible realizar una reflexión en cuanto al análisis de la inequidad, la exclusión y la apropiación del espacio con fines netamente económicos.

En consecuencia con lo descrito anteriormente, el artículo “Néolibéralisation et (in) justice spatiale: Le cas de la gentrification de Harlem” es una investigación hecha en la ciudad de Harlem, Estados Unidos, escrita por Recoquillon (2014), en la cual propone como objetivo apoyar el ejemplo de la gentrificación de Harlem, cuestionar los vínculos entre la neoliberalización, la ciudad y la justicia espacial y, más precisamente, los impactos de la neoliberalización en la justicia espacial en ciudad. Por lo que, tiene un enfoque teórico-práctico en el cual expone la gentrificación como un proceso del neoliberalismo, además abarca el concepto de ciudad justa. Por consiguiente, parte del recuento de lo que ha sido el neoliberalismo y su incidencia en las ciudades, muestra cómo el neoliberalismo no solo ha cambiado los espacios urbanos, sino la manera en la que se producen, cuestiona los vínculos entre neoliberalización, la ciudad y la justicia espacial, además adopta un enfoque estructural para justicia espacial y un enfoque procesal, de la equidad y la igualdad en la distribución de recursos respectivamente, finalmente muestra cómo las políticas de gentrificación son una encarnación neoliberal de las políticas urbanas y dan cuenta de las relaciones de dominación que reconfiguran los espacios urbanos a escala local, bajo la influencia, también, de la lógica global.

La propiedad privada hace parte del sistema capitalista en el que vivimos, incluyendo el neoliberalismo, este sistema es la fuente para acumular capital, por lo que, pocas veces se piensa en una correcta distribución de él, lo que ha generado que durante años se hable de desigualdad y exclusión social. En Bogotá, ciudad capitalista como muchas otras, tal vez no

ha habido una correcta construcción del espacio, esto quizá como respuesta a la configuración espacial de apoderación, en la cual persiste únicamente el beneficio económico; se piensa en la transformación de la ciudad únicamente como parte del incremento de riqueza de unos pocos a través de la apropiación y renta del suelo, por lo que se habla de gentrificación.

Dicho lo anterior, a través de una revisión importante de las investigaciones y escritos que se han hecho en torno a este tema, teniendo como referentes las variables renta y bienestar social, es posible concluir que, si bien ha sido un fenómeno anteriormente tratado, de lo cual es posible extraer muchos aportes, pocas veces se ha relacionado con dichas variables, esto debido a que ha sido un trabajo más geográfico que económico.

5.2 Marco Teórico

Las ciudades a lo largo de la historia han tenido amplios procesos de expansión, esto se ha visto reflejado en los cambios estructurales propios de cada ciudad, y en los distintos fenómenos urbanos que se han presentado en ellas. Un fenómeno importante para considerar, por ejemplo, es el crecimiento desmedido de la urbe, teniendo en cuenta que, en muchas ocasiones se ha salido de la estructura administrativa de planificación de la ciudad. Esto ha producido que las ciudades, no solo se expandan dentro de los límites establecidos, sino que, además, se salgan de estos. Tal es el caso de la ciudad de Bogotá, que, como muchas otras ciudades en Colombia, ha sido afectada por dicho fenómeno urbano. De esta manera, el estudio de los fenómenos urbanos se caracteriza por la explicación de distintos factores económicos, sociales y geográficos, además se enmarca en el paradigma investigativo de las ciencias sociales. Es así como, los métodos propios de las geografías híbridas surgidas en el posmodernismo permiten articular herramientas necesarias para explicar la disminución del bienestar social, en el caso de la presente investigación, a nivel local en la UPZ la Macarena,

al utilizar Sistemas de Información Geográfica con información censal y datos de panel, en términos de la morfología urbana y de las variaciones de los precios del suelo.

5.2.1 Orientación epistemológica

La geografía adoptó métodos de otras ciencias, por ejemplo, tomó bases matemáticas y estadísticas para fundamentar sus estudios investigativos. Desde esta perspectiva, es posible hablar de Geografía Cuantitativa, que es una corriente epistemológica de la geografía y un nuevo paradigma de investigación que surge a mediados del siglo XX, esta se rige bajo posturas cuantitativas y sistemáticas de la estructura espacial, además, dada esta condición, utiliza Sistemas de Información Geográfica para desarrollar sus ideas y pensamientos. A pesar de que esta corriente geográfica es importante para la creación de modelos relacionados con - “leyes de distribución y comportamiento espacial”-, su estructura está basada en datos meramente cuantitativos, lo que deja de lado elementos sociales no cuantificables, que también son importantes para explicar comportamientos y modificaciones del espacio.

Desde este punto, para los años 70 aparece la Geografía Radical como un postulante crítico de la Geografía Cuantitativa, basados en el hecho en el que se estaba dejando de lado aspectos sociales no medibles matemática o estadísticamente. Esta corriente adopta el pensamiento Marxista, luego de una búsqueda de sustento teórico. Es así como la Geografía Radical inicia el interés por la investigación de la raíz de problemas relacionados con el bienestar social, la marginalidad, la desigualdad, la pobreza, la calidad y condiciones de vida.

Dicho lo anterior, la orientación epistemológica del presente trabajo de investigación se basará en la corriente de la Geografía Radical, para el desarrollo teórico, teniendo en cuenta que para los fines del problema y desarrollo investigativo es necesario abordar una perspectiva que aborde los problemas sociales que se relacionan, además, con las ciencias económicas. También se tomarán elementos prácticos de la Geografía Cuantitativa, para el

desarrollo metodológico de la investigación, teniendo en cuenta que es necesario la recopilación de datos estadísticos.

En los antecedentes del desarrollo de la geografía radical, tal y como afirma Mattson (1978), “Los tres puntos de referencia más importantes son: a) La llamada "Expedición Geográfica" de Detroit y el movimiento expedicionario, b) la aparición de "Antipode" una revista radical para la geografía, y c) la fundación de la Unión de Geógrafos Socialistas” (p. 4). En el momento en el que se generan esos tres puntos de referencia, aparece la geografía radical.

El primer punto mencionado es: la “Expedición Geográfica” de Detroit. Dicha expedición fue liderada por W. Bunge (1969), quien vivía en un barrio negro de Detroit. Este barrio tenía problemas relacionados con urbanizadores que querían apropiarse de él, pero Bunge comenzó a enseñar a otros que querían aprender acerca de métodos geográficos viables, para contrarrestar dicha apropiación. Más tarde, esto se convirtió en algo tan grande que, con la ayuda de la Universidad de Michigan se creó un instituto que enseñaba un curso acerca de la planificación urbana. El segundo punto es la aparición de "Antipode" una revista radical para la geografía. Esta revista le dio voz a la geografía alternativa, la cual abordaba temas geográficos y sociales, tal como, la ya mencionada Expedición Geográfica de Detroit. Aunque, más adelante comienza a abordar concepciones marxistas que llevan al rompimiento de las concepciones conservadoras, y finalmente al tercer punto en mención: la fundación de la Unión de Geógrafos Socialistas. Esta Unión se creó para iniciar la” transformación progresista de la sociedad”. (Mattson, 1978, p. 6).

De esta manera, aparecen los dos exponentes más relevantes dentro de la geografía radical: el estadounidense William Bunge, quien es geógrafo y se ha desempeñado desde la geografía cuantitativa y desde esta, ha aportado a la geografía radical; y el británico David

Harvey, quien es geógrafo, economista, urbanista y teórico social, y además profesor en London School of Economics.

W. Bunge no está del todo en contraposición con los métodos de la geografía cuantitativa, pero sí cree que estos deben ponerse a disposición de las prácticas sociales, y D. Harvey, por su parte, en el libro titulado como “Social Justice and the City”, expone el pensamiento que concibe desde la parte Marxista guiada hacia la geografía radical. De acuerdo con esto, se tomará la geografía radical como orientación epistemológica dado el enfoque social que ha trabajado. Teniendo en cuenta, además, los temas, geográficos, económicos y sociales que se trabajarán en el presente trabajo, descritos a continuación.

Teoría clásica de la renta del suelo

La teoría de la renta para los teóricos clásicos de la economía se vislumbró como un elemento eficaz para explicar fenómenos que ocurren incluso en el mundo actual. Por otro lado, la renta es un concepto propio de la economía clásica, que ha variado en cuanto a definición a través del tiempo. Así, por ejemplo, para los fisiócratas, la riqueza de una nación proviene de su capacidad de producción, además, consideran que la agricultura es el único medio de generación de riqueza. En este sentido, la renta de la tierra es considerada como una fuente de acumulación de capital para la inversión agrícola, y en contradicción con lo que piensan los mercantilistas, los fisiócratas están a favor del libre comercio, considerando que éste es el mejor medio para generar en mayor proporción las rentas del suelo, a través de políticas no intervencionistas por parte del gobierno. (Robert et al, 2005, p. 93)

La anterior premisa fue criticada en su época, sin embargo, sostuvo su incidencia hasta el surgimiento de "La riqueza de las naciones". Los fisiócratas no logran llegar a las premisas que se hacen en la riqueza de las naciones debido a que ellos no tienen una teoría consolidada de la teoría del valor, como si la construye luego Adam Smith. De esta manera,

entendiéndose que los fisiócratas conciben el proceso de manufactura como estéril debido a que consideran que en un mercado de competencia perfecta las utilidades o excedentes son iguales a los costos de producción, por lo que la única manera de obtener beneficio de ello es a través de un mercado monopolístico. De igual forma, los excedentes obtenidos de la agricultura son producto de los bienes naturales, que para los fisiócratas provienen de Dios o de la naturaleza, por lo que, la renta viene dada por los rendimientos de dichos bienes naturales. Sin embargo, es allí donde surge la crítica sustancial, ya que no se tiene en cuenta que la renta proveniente de la explotación de la tierra no sólo es producto del recurso físico, sino también del valor. (Robert et al, 2005, p. 94-95).

Dicho lo anterior, Adam Smith en la Riqueza de las naciones afirma que la renta depende de tres elementos, el primero de ellos son los elementos de monopolio, el segundo, la idea del excedente residual y el tercero, los costes alternativos. De acuerdo con Smith, "la renta es un precio de monopolio" y "el precio que se paga por el uso de la tierra". Teniendo en cuenta esto, Smith menciona que algunos elementos de monopolio que determinan la renta están dados por la localización y fertilidad de la tierra, teniendo en cuenta que la producción de algún bien puede tener las características propicias para hacer parte de un monopolio, lo cual representaría un excedente en el precio y un incremento en la renta del terrateniente (Robert et al, 2005, p. 124-125).

En este sentido, David Ricardo (1950) afirma que, "la renta es aquella parte del producto de la tierra que se paga al terrateniente por el uso de las energías originarias e indestructibles del suelo" (p. 51). Dentro del libro, Principios de economía clásica de Ricardo, se menciona además que, si la cantidad de tierra fuera ilimitada y su calidad uniforme, como otros elementos otorgados por la naturaleza, el uso de ella no generaría

ningún tipo de cargo. En este sentido, por ejemplo, para cultivar la tierra es necesario pagar una renta por el uso de ella. (Ricardo, 1950, p. 51-53)

Dicho lo anterior, Ricardo presenta una teoría de la renta bastante ligada a la fertilidad del suelo, Teubal (2006) menciona que,

El análisis ricardiano parte claramente de una serie de supuestos. Por ejemplo, que los dueños de la tierra no son necesariamente buenos inversores, ya que tienden a consumir íntegramente las rentas que perciben, mientras que los arrendatarios (capitalistas) sí son “empresarios” que invierten sus ganancias aumentando la capacidad productiva de la sociedad” (p. 9).

En este punto, cabe resaltar que dentro de la teoría clásica de la renta únicamente se explica las rentas agrícolas, es decir que, para los clásicos la tierra no tiene otro uso diferente al de los cultivos. Robert et al (2005) afirma que, “Su teoría permitía que el capital y el trabajo fueran perfectamente movibles, no sólo entre parcelas de tierra, sino también entre manufacturas y agricultura. Sin embargo, se suponía que la tierra sólo se dedicaba a la producción agrícola o no se dedicaba a nada en absoluto” (p.159).

5.3 Conceptos

Gentrificación

La definición de gentrificación se describe como un fenómeno urbanístico que se presenta en un barrio popular, el cual experimenta algunos cambios característicos estructurales que lo hacen más valioso, por lo que se torna más atractivo para la clase social alta. Esto incentiva la inversión de proyectos inmobiliarios en el sector, además, produce elevaciones en las rentas de los inmuebles, y un desplazamiento de las personas de una clase social más baja dado que su sostenimiento en dicho sector ya no es viable. Otra ilustración

clave para entender el significado de lo que corresponde con el término “gentrificación”, es la que propone Benavides (2017), definiendo así la gentrificación como:

Un proceso complejo y muy antiguo de intervención y transformación socio espacial, inherente a las dinámicas y prácticas de la ciudad capitalista, que se replica hoy con intensidad en las prácticas del urbanismo. No obstante, su despliegue ha demostrado traer consigo profundos desequilibrios en el orden social, que no son en ningún caso consecuencias inevitables y que deben ser entendidas como el producto de dinámicas que pueden y deben revertirse.

(p. 5)

En síntesis, la gentrificación en las ciudades ha sido un proceso de cambios desfavorables para las comunidades pobres o de estratos bajos, como en el caso de Bogotá que se mencionará más adelante, en el cual persiste la desigualdad debido a la ganancia que obtienen las personas con altos ingresos y la percepción del capitalismo, el cual hace posible que dicho proceso ocurra. Las ciudades capitalistas por naturaleza han tenido procesos urbanísticos similares, así como lo relacionado con temas económicos, políticos y sociales. Harvey (2008), afirma que “existe una similaridad estructural de las ciudades capitalistas debido a que las fuerzas básicas que las modifican son las mismas”. (p. 12)

De esta manera, en Bogotá se ha configurado una relación centro-periferia debido a dicha separación de clases, por lo que, la ciudad ha sufrido un proceso de exclusión social. Para Lefebvre (1978), “la centralidad es el rasgo formal supremo de lo urbano, esencia de las relaciones sociales, en torno a lo cual se define la apropiación mercantil del suelo, la segregación y la estructura socio espacial de la ciudad” (p. 125).

Rent-Gap o “diferencia de renta”

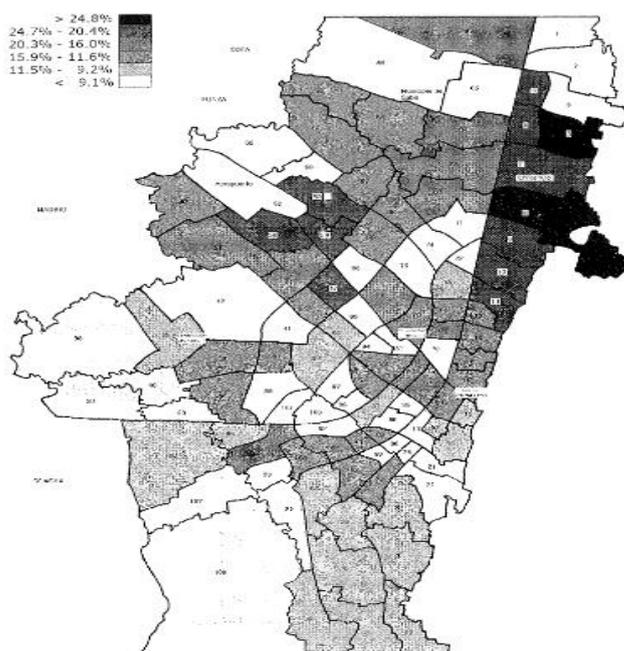
El Rent Gap es un término acuñado por el geógrafo y académico escocés Neil Smith, el cual le dio un sentido explicativo a la gentrificación, a través de la economía. Este hace referencia al principal factor explicativo de la gentrificación, teniendo en cuenta que, esta “diferencia de renta” se basa en la reinversión o desinversión, como causa de la aplicación de las políticas urbanas de algunos espacios. De esta manera, se borda un concepto relevante para definir la relación entre la diferencia de renta y la gentrificación al afirmar que, dicha diferencia se expresa como la disimilitud entre “la renta potencial del suelo y la renta actual capitalizada”, por consiguiente, la gentrificación aparece cuando la disimilitud es tan amplia que los capitalistas inmobiliarios -”pueden comprar a precios bajos, pagar los costes de los constructores y obtener ganancias de la restauración; así, toda la renta del suelo, o una gran proporción de la misma, se encuentra ahora capitalizada: el barrio, por lo tanto, está “reciclado” y comienza un nuevo ciclo de uso”. (Delgado, M, 2020, P. 6)

De acuerdo con lo anteriormente descrito, en Colombia es difícil determinar a ciencia cierta los precios del suelo o “renta del suelo” dado que para ello no existe un determinante mundialmente establecido. En este sentido, la dificultad proviene del hecho de que cada vivienda posee sus propias características; por ejemplo, el material de las viviendas es variado, así como también el tamaño, el año de construcción, el pacto entre comprador y vendedor, la demanda, entre otras. Dicho esto, en el caso de Colombia la construcción de los precios del suelo se mide a través de algunos índices de precios de vivienda, los cuales indican valores de referencia por metro cuadrado. Respecto a los precios del suelo en Bogotá, hay que tener en cuenta que la generalidad destaca que son mucho más elevados que las ciudades similares en cuanto a sus características y también, más elevados que en las demás ciudades de Colombia. En relación con lo mencionado anteriormente, en la imagen 1, para tomar un ejemplo de referencia, se muestra la tasa de valorización del suelo en Bogotá para los años 1991-1995, en ella se puede observar que la zona pericentral norte es la que mayor

valorización presentó, lo que podría relacionarse con el mayor consumo inmobiliario para ese periodo de un grupo poblacional con ingresos más altos (Garza, N. 2005. P. 141). Este análisis “es condescendiente con un persistente y elevado grado de desigualdad en la distribución del ingreso en la ciudad, que a su vez coincide con una elasticidad ingreso de la demanda de vivienda cercana a la unidad”. (cita tomada del DANE por Garza 2005. P. 141).

Imagen 1

Tasa de valorización del suelo en Bogotá (1991-1995)



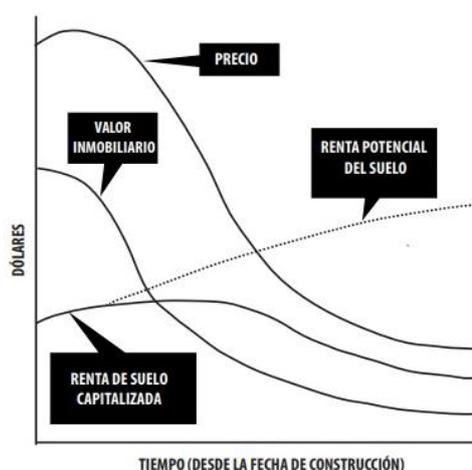
Nota: Garza, 2005

A partir del análisis planteado anteriormente, es válido mencionar nuevamente el concepto de gentrificación tratado a lo largo de la presente investigación, dado que, este término acuña el significado para definir aquellos lugares cuya infraestructura decaída genera una visión de inversión para los capitalistas cuyos intereses se basan en, precisamente, aumentar el capital invertido a través de la renovación de las estructuras urbanas de la ciudad. Así también, Neil Smith, basándose en el fenómeno de la gentrificación, construye el concepto económico de “Rent Gap” o “diferencia de renta”, que como ya se mencionó en la

presente investigación, es la estructura central por la cual la gentrificación actúa. Dicha “diferencia de renta” se basa en la brecha que existe entre el precio actual del suelo y el precio futuro, teniendo en cuenta que este precio puede aumentar dadas las renovaciones que se pretendan realizar (mejor uso del suelo), (cita tomada de Smith por Delgado 2015. P. 7). En la imagen 2 se muestra el ciclo de desvalorización y evolución de la vivienda:

Imagen 2

El ciclo de desvalorización y la evolución de la vivienda



Nota: Tomado de La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación, de Smith, por Delgado, 2015

En esta imagen aparecen distintos conceptos trabajados por Neil Smith, el primero de ellos es el valor inmobiliario: “no su precio, sino el valor, en función tanto de la cantidad de “trabajo” para crear el edificio como la relación con las leyes de oferta y demanda que afectan sobre él”, el segundo es el precio de venta: “confluyen tanto el valor del suelo como el del edificio que hay construido sobre él”, el tercero es la renta capitalizada del suelo: “el dinero que se obtiene por el uso del edificio, en función de si se alquila o se vende. Por ahora: precio de venta = valor de la casa + renta capitalizada del suelo”, y, por último, la renta potencial del suelo: “el máximo valor que se podría llegar a obtener si todas las

características que afectan al valor de la vivienda son las óptimas” (cita tomada de Smith, por Delgado, 2015. p. 8). En este sentido, la gentrificación aparece cuando la diferencia entre la renta capitalizada del suelo y la renta potencial del suelo es tan amplia que los capitalistas compran a precios bajos, renuevan la estructura urbana y pueden vender a un precio que les genera buena ganancia.

Desigualdad y exclusión social

Desde la colonización, en Colombia han persistido distintas clases sociales configuradas en distintos estratos. Cada clase social responde a ciertas características que la configuran dentro del sistema, de esta manera, la división social del trabajo ha sido un factor fundamental dentro de estas características, por lo que, la división de las clases sociales también ha estado marcada por una división social de los espacios, es decir, existe una delimitación invisible de lo que se percibe de cada espacio configurado para cada clase social. En Bogotá, esta estructura social, según el Informe de Análisis del observatorio en Equidad en Calidad de Vida y Salud para Bogotá (ECV) (2007):

Se pone de manifiesto la persistente segmentación social de una ciudad, con marcadas desigualdades. Esa es la constante a pesar del cambio en la composición laboral y social de la población, que está en la base de las inequidades en la distribución del ingreso y el nivel de calidad de vida, así como de las desigualdades en las oportunidades de los diferentes grupos sociales, distinguidos por sus posiciones de clase. (p. 37)

Producción del espacio / capitalismo

En Bogotá al igual que en muchas ciudades capitalistas se han dado procesos de gentrificación, en el caso de la ciudad, históricamente la renovación de espacios como el

centro histórico de la capital conllevó a fuertes desplazamientos de las clases bajas. La Candelaria ha sido el referente histórico de cambios socio espaciales, esto debido a la centralidad que este barrio de Bogotá tiene y el patriotismo que representa, en él se establecieron monumentos, museos, estatuas, entre otras formas de conmemoración y memoria que simboliza la identidad histórica de la ciudad. Por esta razón, La Candelaria también es un referente del proceso de gentrificación.

De la mano con lo anterior, los cambios en los procesos productivos han generado nuevas formas de aprovechamiento del espacio, principalmente con fines económicos, el espacio ha dejado de tener la carencia de un significado y se ha convertido en una transformación tanto social como económica. De acuerdo con la afirmación de Lefebvre (1968)

El concepto de producción aparecía como bien determinado, bien definido y fijado por parte de los economistas, los historiadores, los sociólogos... pero cuando se examina este concepto de un lado hay la producción de productos: las cosas, los bienes, las mercancías, y del otro lado la producción de las obras: las ideas, los conocimientos, las ideologías e incluso las instituciones o las obras de arte. (p. 40)

De esta manera, el espacio se convertido en un factor de generación de dinero en el cual se saca el mayor beneficio que sea posible alcanzar a través de, por ejemplo, obras de inversión en las cuales el hombre capitalista aporta su dinero para transformar un espacio y de esta manera obtener una ganancia como resultado de un largo proceso del cual hace parte la sociedad. Como resultado no solo se están transformando los espacios, se está transformando a la sociedad.

La renta del suelo

El suelo cumple un papel fundamental en los procesos productivos, es indispensable para toda sociedad, como afirma Jaramillo (2010):

En la ciudad, dos circunstancias técnicas que exhibe la industria de la construcción, a saber, la inmovilidad del producto (el espacio construido) a la tierra no solamente en su periodo de producción, sino también en el de consumo, y la larga vida útil del bien, generan variaciones importantes. (p.17)

La tierra tiene un papel esencial dentro de las clases sociales, el no tener una propiedad sobre ella es sencillamente sinónimo de pobreza, y el poseer gran parte de ella, se configura como un sinfín de oportunidades para obtener mayores ingresos que seguirán elevando la posesión de esta. De acuerdo con Muellbauer, (2017), “El aumento de los costos de la vivienda ha contribuido a eliminar las ganancias de ingresos reales para la mitad inferior de la distribución de ingresos del trabajo” (p. 23).

6. Caracterización de la Unidad de Planeamiento Zonal 92, La Macarena

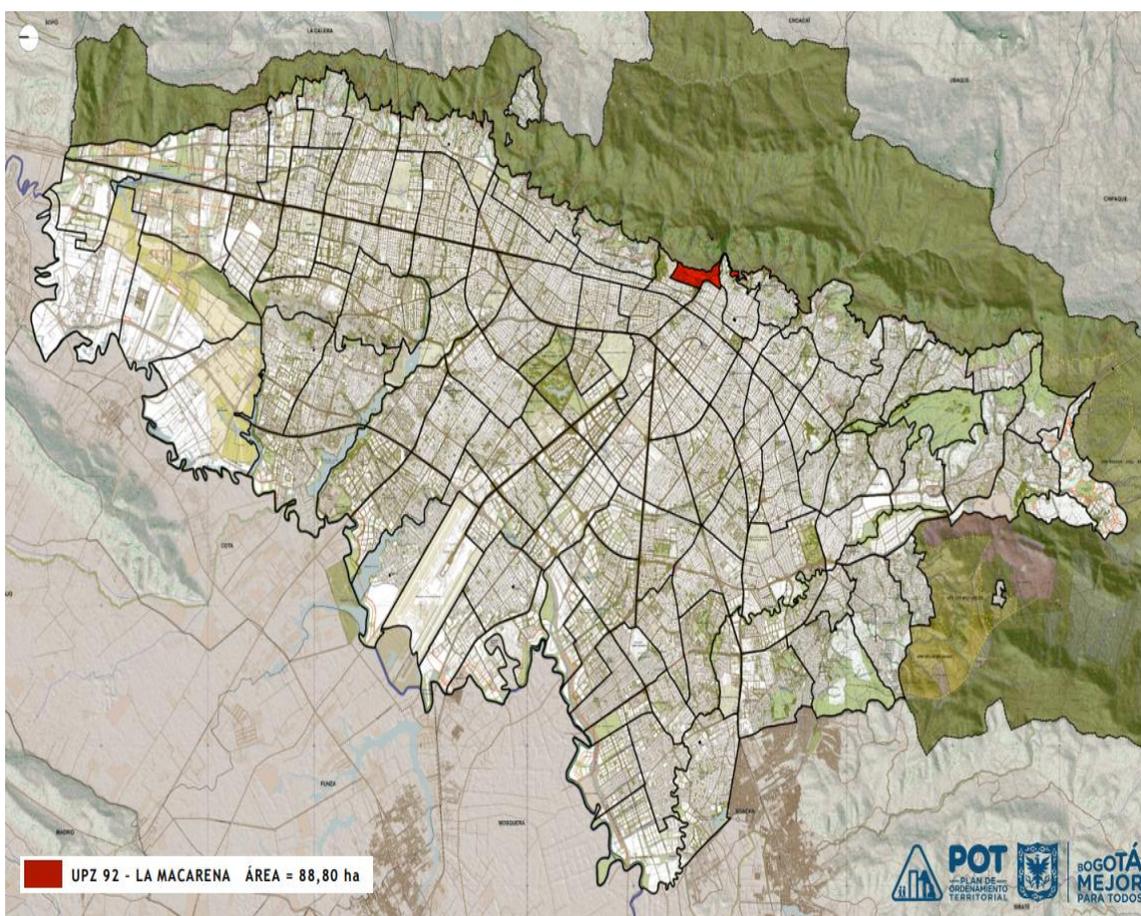
La localidad de Santa fe y en específico los barrios que conforman la UPZ 92, se han caracterizado por el alto atractivo que tiene el potencial del suelo en esta parte de la ciudad, por lo que, esta UPZ ha estado marcada por una buena cantidad de inversiones urbanas¹ en universidades, edificios o conjuntos residenciales, y locales comerciales propios de la zona. Todo esto ha conllevado a que dicha zona se haya convertido en un referente de estudio para definir procesos de gentrificación en la ciudad, y que, por ende, las edificaciones antiguas se hayan convertido en nuevas y mejoradas estructuras que han servido para los fines descritos anteriormente.

¹ Esta afirmación se desarrollará en las secciones posteriores.

La Unidad de Planeamiento Zonal 92 La Macarena se encuentra en la zona noroccidental de la localidad de Santa Fe. De acuerdo con datos establecidos por la Alcaldía Local de Santa fe (2020), esta posee un área de 88,80 ha y una población de 14.479 personas. Los barrios que la conforman son: Bosque Izquierdo, Germania, La Macarena, La Paz Centro y La Perseverancia. En la imagen 3 se muestra el mapa de Bogotá y la ubicación de la UPZ 92 La Macarena.

Imagen 3

Mapa de Bogotá y ubicación de la UPZ 92 La Macarena



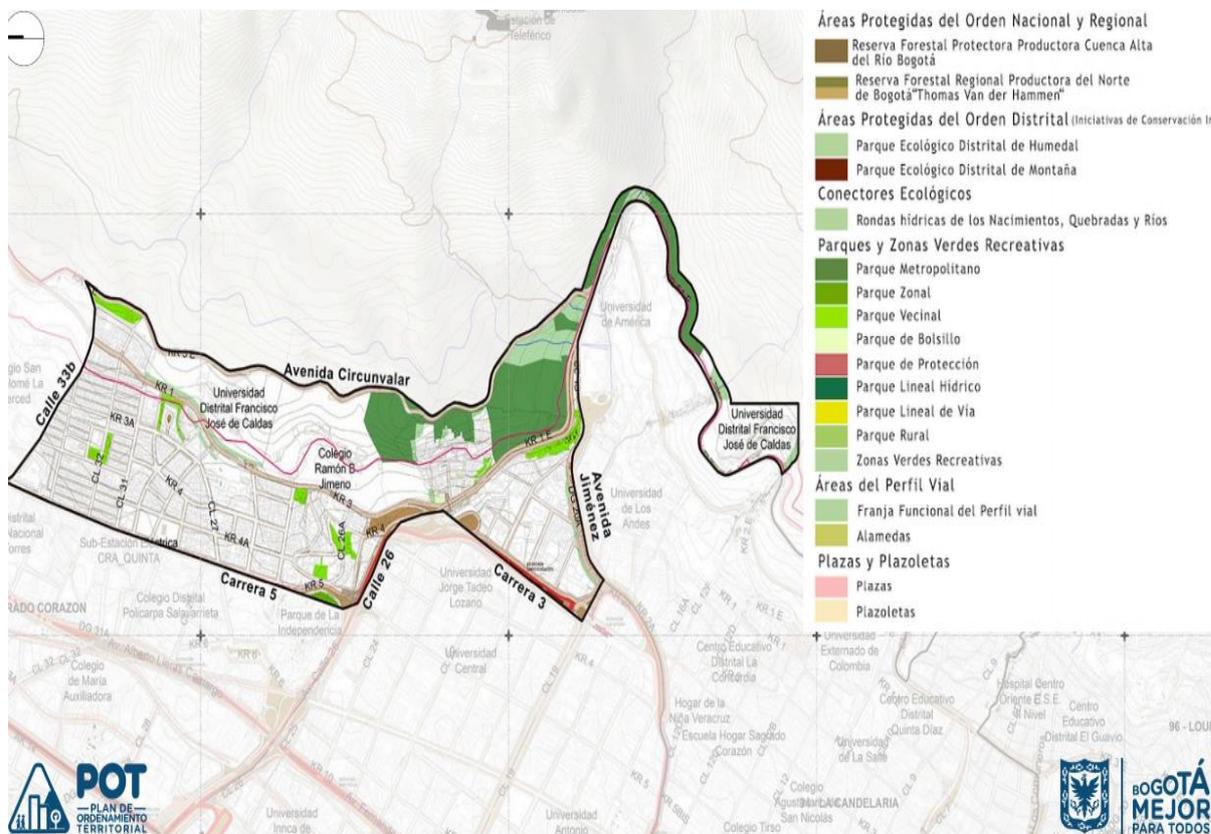
Nota: SDP, La Macarena, consultado en el 2021a

En la imagen 4 se muestra la estructura ambiental y de espacio público del suelo urbano y de expansión urbana de la UPZ, en donde se pueden apreciar las áreas protegidas

del orden nacional, regional y distrital, los conectores ecológicos, los parques y zonas verdes recreativas, las áreas del perfil vial y las plazas y plazoletas.

Imagen 4

Mapa de la estructura ambiental y de espacio público del suelo urbano y de expansión urbana de la UPZ 92 La Macarena

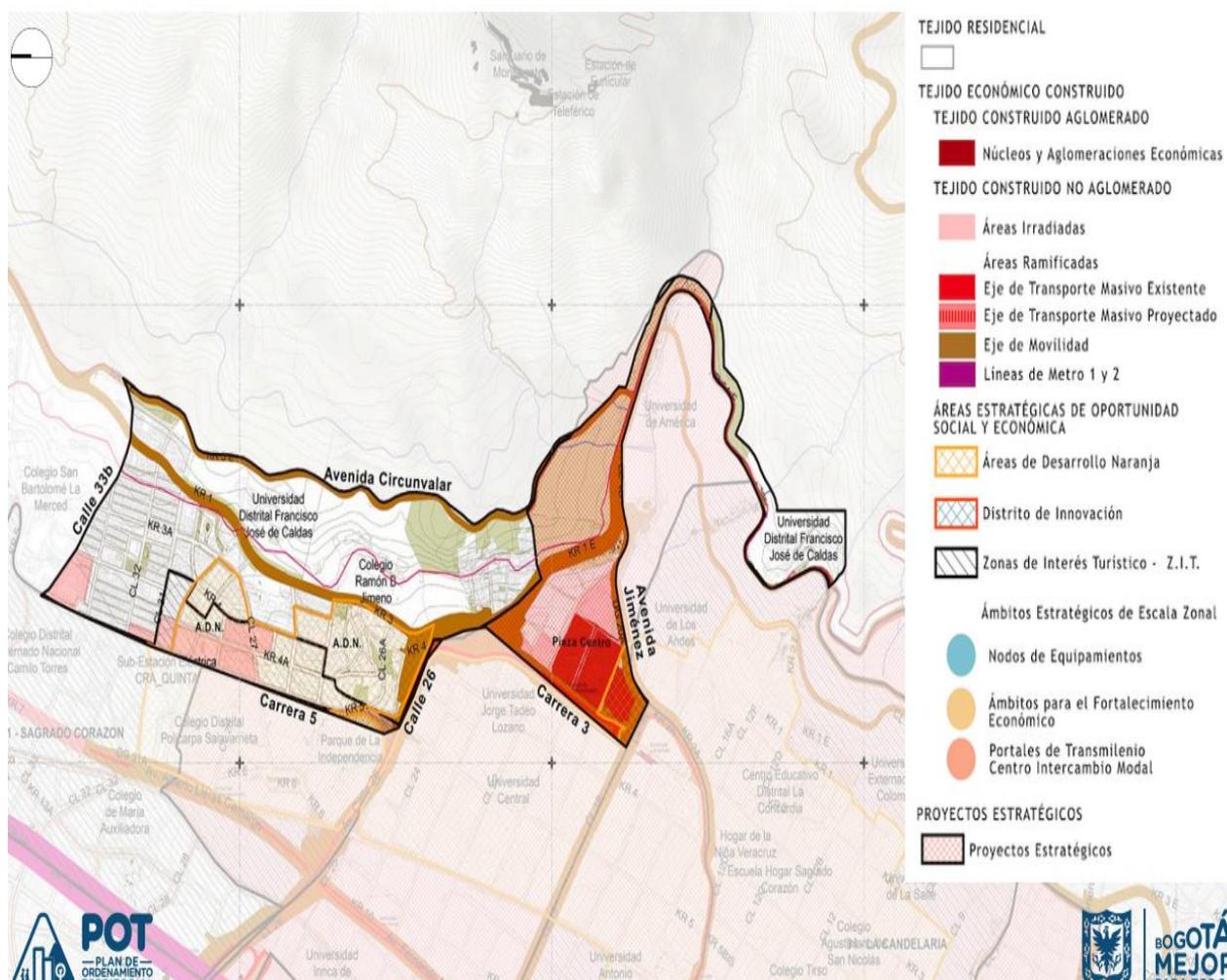


Nota: SDP, La Macarena, consultado en el 2021b

En la imagen 5 se muestra la estructura social y económica de la UPZ, en la cual se puede observar el tejido residencial, tejido construido aglomerado y no aglomerado, las áreas estratégicas de oportunidad social y económica y los proyectos estratégicos. Además, se puede apreciar que la mayor parte de la UPZ la conforma el tejido residencial, y que hay una gran parte que la conforman áreas de desarrollo naranja; definidas por Consejo Nacional De la Economía Naranja (CNDEN) (s.f) como “espacios que se reconocen mediante las decisiones de la entidad territorial o instrumentos de ordenamiento territorial” (Prr.1).

Imagen 5

Mapa de la estructura social y económica de la UPZ 92 La Macarena

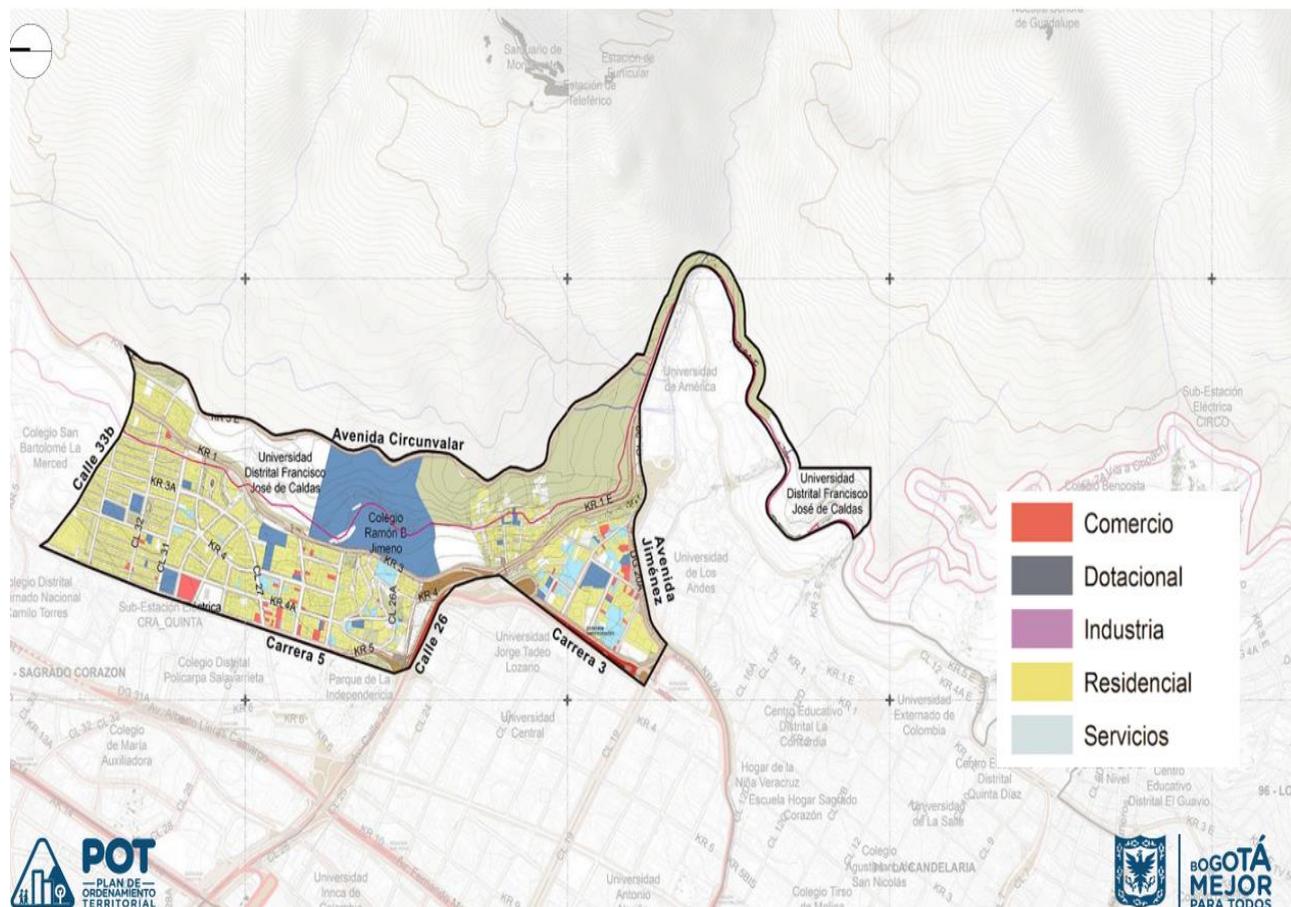


Nota: SDP, La Macarena, consultado en el 2021c

Por último, en la imagen 6 se muestra el uso predominante por lote catastral de la UPZ, en el cual se reafirma lo ilustrado en la imagen 5 en cuanto al uso del suelo mayoritariamente residencial.

Imagen 6

Mapa uso predominante por lote catastral de la UPZ 92 La Macarena



Nota: SDP, La Macarena, consultado en el 2021d

6.1 Caracterización de la estructura urbana y geográfica

De acuerdo con los datos presentados por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) (2017), la UPZ 92 tiene un uso de tipo residencial consolidado, es decir, de estratos medios de tipo residencial mayormente y donde actualmente se presenta un cambio de uso y un aumento no planificado en la ocupación territorial. Esta UPZ, cuenta con un total de 121 manzanas, 6 parques de categoría vecinal que poseen un área total de 36067.00 m², y una capacidad de edificabilidad máxima. Presentada en la siguiente tabla:

Tabla 1

Edificabilidad máxima permitida en la UPZ 92 La Macarena

UPZ	Sector	Subsector	Edificabilidad Máxima
UPZ La Macarena	1	Único	4 pisos
	2	Único	5 pisos
	3	Sector de interés cultural	/
	4	Sector urbano especial	/
	5	Mejoramiento integral	/
	6	A	2 pisos/ p. parcial
	7	B	Urbanización
		Único	7 pisos

Nota: elaboración propia, Datos: SDP (2020)

Las licencias de construcción, área aprobada y nivel de participación de la localidad se presentan en la tabla 2:

Tabla 2

*Área Aprobada para licencias de construcción y participación en la
localidad*

UPZ	Área m²	Participación en la localidad
La Macarena	103,544	9,80%

Nota: elaboración propia, Datos: SDP (2017a)

En el diagnóstico local que realizó Salud Capital (2013), se afirma que la UPZ hizo parte de “la Quinta del Alto San Diego”, pensada para dar solución al problema habitacional de las familias con altos ingresos, por medio del Convenio No. 07 de 2006. En la UPZ es posible encontrar estructuras como el Museo de Arte Moderno, la Cinemateca Distrital y la Biblioteca Nacional (p 21).

6.2 Caracterización socioeconómica

La UPZ 92 cuenta con un total poblacional a 2021 de 12,614 habitantes, tal como se muestra en la tabla 3:

Tabla 3

<i>Población UPZ La Macarena 2021</i>	
Hombres	6,277
Mujeres	6,337
TOTAL	12,614

Nota: Elaboración Propia con base en las Proyecciones y retroproyecciones desagregadas de población Bogotá para el periodo 2018-2035 del DANE, CNPV (2018)

En la tabla 4 se muestra el número de manzanas por estrato socioeconómico en la UPZ 92, además se puede observar que el estrato socioeconómico 2 predomina sobre los demás estratos, seguido por el estrato socioeconómico 4, 3, sin estrato y 1.

Tabla 4

<i>Estratificación por manzanas UPZ 92 La Macarena</i>								
UPZ	Sin estrato	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	Total UPZ
	19	13	51	18	20	0	0	121

Nota: Elaboración propia, Datos: SDP (2017b)

Consultando otras fuentes para obtener más información económica de la UPZ, no fue posible reunir información desagregada, por lo que en lo que respecta a dicha información se tomarán datos generales de la localidad de Santa Fe en la tabla 5

Tabla 5

Indicadores económicos y de hábitat en la localidad de Santa fe

Indicador	Valor	Año
Hogares en déficit cuantitativo	2233	2017
Hogares en déficit cualitativo	5882	2017
Ocupaciones informales (sector habitad)	1113	2020
Población en SISBEN	66032	2020
Clasificación del suelo (rural)	651	2020
Clasificación del suelo (urbano)	3866	2020
Ingresos del hogar (hogares urbanos por debajo de la línea de pobreza monetaria)	2997141	2017
Ingresos del hogar (hogares urbanos por debajo de la línea de miseria)	1710904	2017
Dinámica empresarial (empresas con matrícula activa)	34832	2019
Dinámica empresarial (empresas por hectárea urbana)	53	2019
Mejoramiento integral de barrios (Ha)	293	2020

Nota: elaboración propia con base en los indicadores de diagnóstico por localidades, Datos Abiertos Bogotá (2020)

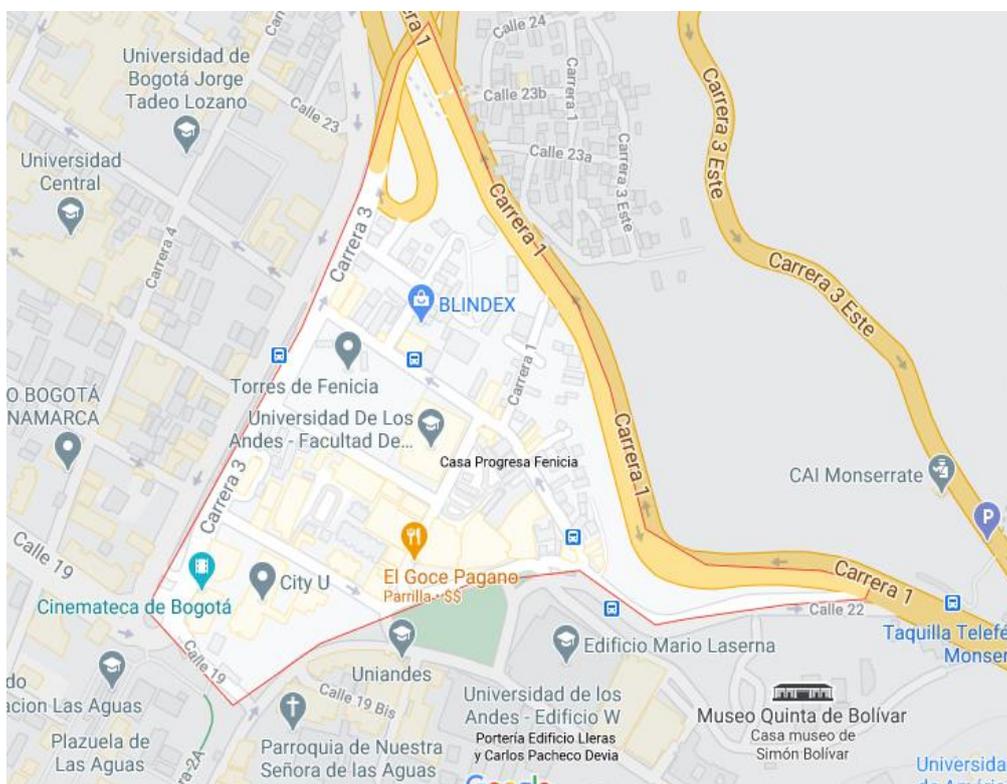
6.3 Generalidades - caracterización por barrios UPZ 92

6.3.1 Germania

El Barrio Germania se encuentra ubicado en el oriente de Bogotá, es uno de los barrios más antiguos de la capital y limita por el norte con el barrio Bosque Izquierdo. Dentro de sus límites aparecen algunos edificios propiedad de las universidades de Los Andes y la Jorge Tadeo Lozano. Además, se encuentran ubicadas las llamadas Torres de Fenicia, construidas durante el proceso de densificación de Bogotá en el siglo XX. La imagen 7 muestra el mapa de ubicación del barrio Germania:

Imagen 7

Ubicación barrio Germania, Bogotá



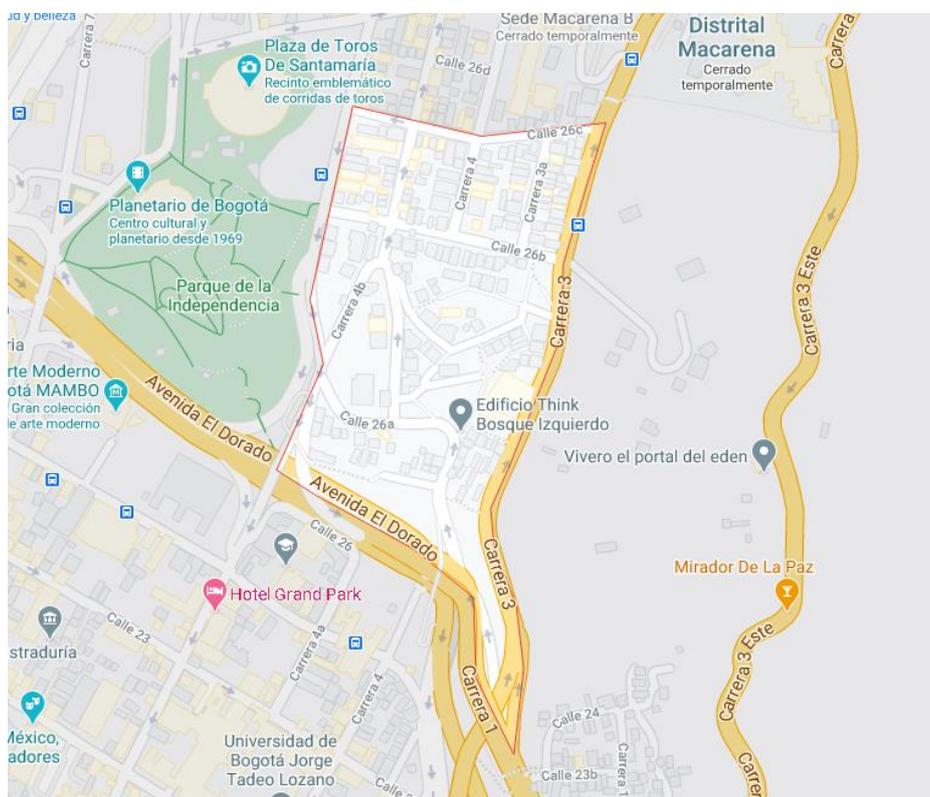
Nota: Google Maps, datos del mapa (2021a)

6.3.3 La Macarena

El barrio La Macarena es un barrio residencial que se creó con la renovación urbana de los años 1950. Con la llegada paulatina de nuevos habitantes en 1970, dadas las mejores condiciones que ofrecía el barrio, se fueron desplazando los antiguos habitantes de La Macarena. Este barrio de la UPZ 92 se caracteriza por ser un punto de destino cultural y gastronómico. En cuanto a su ubicación dentro de la UPZ, limita por el norte con el barrio La Perseverancia, y por el sur con el barrio Bosque Izquierdo. La imagen 8 muestra el mapa de ubicación del barrio La Macarena:

Imagen 8

Ubicación barrio La Macarena, Bogotá



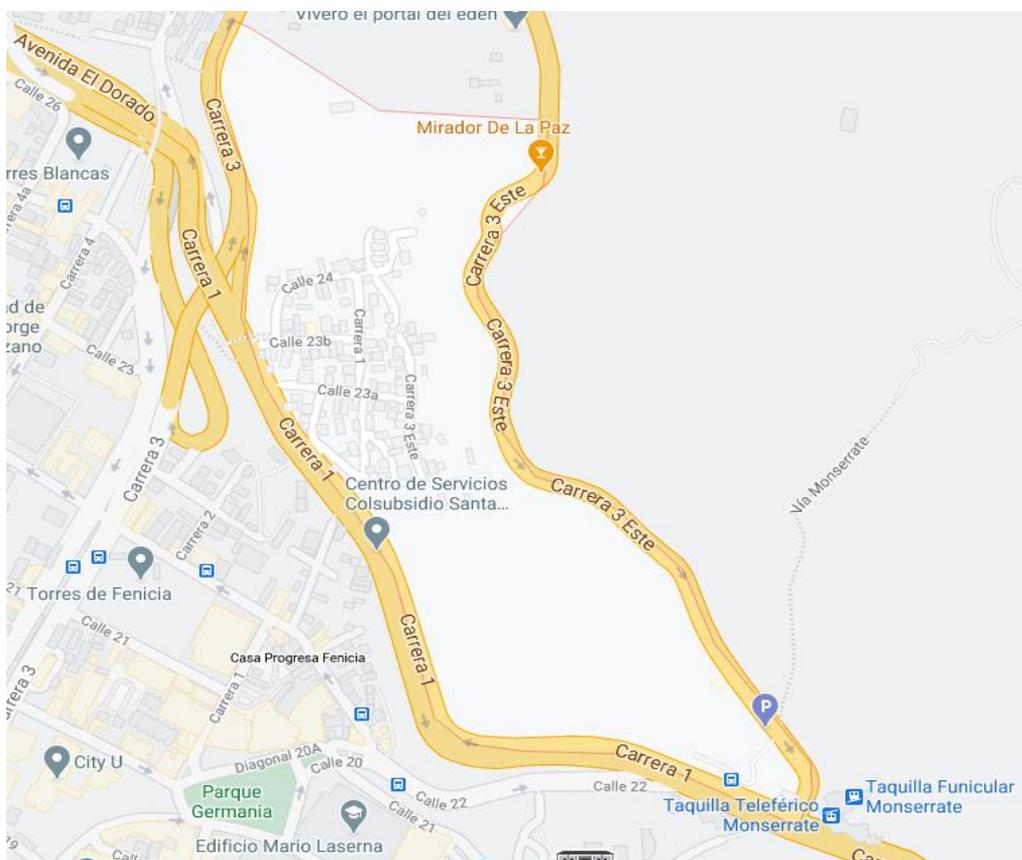
Nota: Google Maps, datos del mapa, 2021b

6.3.4 La Paz Centro

El barrio La Paz se caracterizó en sus inicios por ser una invasión, por lo que, con el tiempo se convirtió en un barrio de marginalidad y pobreza. Esto puede observarse en la estructura del barrio, cuyas casas y calles se ven bastante deterioradas, además, se ha convertido en un lugar peligroso tanto para transeúntes como para los vehículos que se movilizan por allí. Por otro lado, también se ha caracterizado por haber sido poblado por campesinos que tienen un gran arraigo a sus tradiciones, lo que ha generado que se facilite un alto grado de consenso entre los miembros de la comunidad barrial. La imagen 9 muestra el mapa de ubicación del barrio La Paz Centro:

Imagen 9

Ubicación barrio La Paz, Bogotá



Nota: Google Maps, datos del mapa, 2021c

6.3.5 La perseverancia

El barrio La Perseverancia limita por el sur con el barrio La Macarena. Se encuentra definido como el primer barrio obrero de Bogotá desde 1910, dada la gran cantidad de trabajadores que emigraron desde distintos lugares de Bogotá para asentarse en él, allí se establecieron varias fábricas como la de Bavaria que, según cuentan algunas personas, el dueño de dicha fábrica les concedió el dinero para comprar y construir casas. Con el tiempo se dio la construcción de la Plaza de Mercado La Perseverancia, famosa por tener

mitigar los efectos propiciados por dicho crecimiento, a la generación de políticas enfocadas en la reglamentación del suelo, entre otros enfoques. Posteriormente, durante los años 1990-2010, en muchas ciudades de América Latina persistió el crecimiento acelerado y desordenado de la población, además, la concentración de gente residía en las grandes ciudades, por lo que, las políticas aplicadas en ese momento, en el caso de Bogotá, se enfocaron en el desarrollo territorial y la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Finalmente, durante el periodo de los años 2010 a la actualidad, se han formulado Planes de Ordenamiento Territorial con una revisión prioritaria de la parte local y urbana.

7.2 Las normativas urbanas que han incidido en la zona de estudio

Con la llegada del neoliberalismo a los países del sur del globo, la visión de una construcción de ciudad enfocada únicamente en lo dispuesto por el gobierno, se terminó convirtiéndose en una visión compartida de todas las partes interesadas e involucradas en el proceso de transformación urbana, por lo que, las distintas normativas urbanas aplicadas a través de los años han respondido a los intereses tanto públicos como particulares, y han generado asociaciones de gestión urbana público privadas. Con la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial y los planes que lo antecedieron, se desarrolló el reglamento de la estructura urbana de la ciudad con el fin de generar “orden” y un avance en materia de desarrollo de las estructuras físicas de algunas partes de la ciudad. El centro de Bogotá ha sido durante muchos años un atractivo para la inversión inmobiliaria, dado que, persisten las condiciones y características adecuadas para que haya alta especulación inmobiliaria. A continuación, se mostrarán las normativas urbanas más importantes que se han implementado en Bogotá y que han incidido en los procesos de renovación urbana en la zona de estudio (UPZ 92 La Macarena).

A partir de los años 70, en el país comenzaron a visionar leyes y reglamentaciones que respondieran al desarrollo urbano, dicho desarrollo inició con la Ley 1 de 1943, la cual se modificó a través de la Ley 9 de 1989 y posteriormente la Ley 388 de 1997. Estas leyes conformaron la base que rige el Plan de Ordenamiento Territorial (Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) (2018).

7.2.1 Ley 1 de 1943

En la Ley 1 de 1943 se expresó en el artículo 1 que:

Son motivos de interés social para decretar la expropiación de predios urbanos, fuera de los determinados en las leyes vigentes, las obras de ornato, embellecimiento, seguridad, saneamiento, construcción, reconstrucción o modernización de barrios, apertura o ampliación de calles, edificaciones para mercados, plazas, parques y jardines públicos en las ciudades capitales. (art. 1)

De acuerdo con esto, la Ley dio vía libre a la expropiación de predios que son obstáculo para el cumplimiento de los intereses establecidos, en especial, para los fines de esta investigación, en “la modernización de barrios” ya que según lo expresado allí y teniendo en cuenta que la Ley 1 de 1943 fue el antecedente para las futuras regulaciones del uso del suelo, se factibilizó que en conjunto las entidades públicas y privadas “transformaran lugares” propiedad de personas con condiciones específicas de vida, con el propósito de “modernizar los barrios”.

7.2.2 Ley 388 de 1997

La Ley 9 de 1989 se conoce como “Ley de Desarrollo Territorial”, en ella se define el ordenamiento territorial como “un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas” en función de disponer de instrumentos eficientes “para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio”

7.2.3 Decreto 619 del 2000

En cumplimiento con la Ley 388 de 1997, según lo dispuesto en el Decreto 619 del 2000, se inició el proceso de construcción del Plan de Ordenamiento Territorial en 1998. En dicho Decreto se definieron las políticas sobre el uso y ocupación del suelo urbano y del suelo en expansión, además, las políticas sobre programas, actuaciones y operaciones urbanísticas, las cuales disponen: “Se entenderá como oferta habitacional en el contexto regional, la generación de mecanismos que permitan la integración del mercado inmobiliario y de suelo, interviniendo los diversos nichos del mercado de la vivienda de forma complementaria a las políticas nacionales y a través de la promoción de planes parciales”. En este contexto, dicho decreto definió los planes parciales de renovación urbana. Por último, respecto al tema de interés, el Decreto dispuso, de acuerdo con la política de vivienda, la rehabilitación de vivienda en áreas centrales, en donde se afirma que:

Se deben convertir las acciones de renovación urbana en instrumentos centrales de la política habitacional del Distrito para la generación de una oferta habitacional de altas calidades y de vivienda de interés social en particular en las zonas centrales de la ciudad, priorizando las acciones en áreas expulsoras de vivienda y en zonas con condiciones de hacinamiento crítico, promoviendo la recuperación y habilitación del inventario inmobiliario mediante programas de rehabilitación urbana y de vivienda, la promoción de la vivienda en alquiler y el desarrollo de proyectos integrales de vivienda nueva.

7.2.4 Decreto 469 del 2003

En el Decreto 469 se da una revisión al Plan de Ordenamiento Territorial, por lo cual, dispone unos objetivos para este Plan, dentro de los cuales se encuentra “la promoción del uso eficiente del suelo disponible tanto en el área de expansión, como al interior del suelo urbano, en particular en el centro de la ciudad”. Además, afirma que se deben “establecer

condiciones para el desarrollo de proyectos urbanísticos, que, en un marco de prevalencia del interés colectivo, estimulen la vinculación y diversificación de los inversionistas a los procesos de desarrollo territorial”. En este sentido, es posible decir que el Decreto viabiliza las condiciones pertinentes para que pueda haber proyectos de renovación urbana, en los cuales no se considere el interés individual de los propietarios de los inmuebles, sino en el “interés colectivo” que aprovechan los inversionistas.

7.2.5 Decreto 190 de 2004

Este decreto en particular es muy importante para el desarrollo de la reglamentación de la estructura urbana de la ciudad, esto debido a que, en él se define el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, además, en el artículo 49 se establecen las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las cuales tienen como propósito, primero, encaminar la planeación del suelo urbano, “de acuerdo con la dinámica productiva de la ciudad”, y segundo, “involucrar a los actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal”. De esta manera, con la conformación de las UPZ, la normatividad urbana de Bogotá se desplazaría a cada Unidad de Planeamiento Zonal para complementar y generar particularidades a nivel local. Allí se estableció la UPZ 92 La Macarena, la cual reúne barrios con características similares en cuanto a la estructura urbana y las actividades que se realizan.

7.2.6 Decreto 492 de 2007

Este Decreto se denomina como “Plan Zonal Centro de Bogotá” (PZCB), y está definido en el POT como:

El instrumento reglamentario de la Operación Estratégica, para consolidar sus estrategias de ordenamiento, mediante la vinculación de un conjunto de actuaciones, acciones urbanísticas, instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y

sociales. Con el objeto de vincular actuaciones, acciones e instrumentos de gestión del suelo, programas y proyectos para esta zona de la ciudad.

Además, en este Decreto se hace una reglamentación de las UPZ 91, 92 La Macarena, 93, 94, 95 y 101, las cuales conforman el centro de Bogotá. En el artículo 37 del Decreto en mención, se configuran los siguientes sectores normativos para la UPZ 92, representados en la tabla 6:

Tabla 6

<i>Sectores normativos de la UPZ 92 La Macarena</i>		
Sector normativo	Sector	Tratamiento
1	La Perseverancia	Consolidación
2	La Macarena	Consolidación
3	La Paz	Mejoramiento integral
4	Germania	Renovación Urbana

Nota: elaboración propia, datos: decreto 492 de 2007

7.3 Intervención urbana

De acuerdo con las leyes y decretos que conforman la normativa urbana más relevante en la zona de interés, estudiados en la sección anterior, se han realizado planes parciales y de regularización y manejo en la UPZ 92. En el decreto 190 de 2004 se define el plan parcial como el plan que tiene como objetivo transformar espacios en zonas establecidas y desarrolladas de la ciudad, en las cuales persistan condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes para sacar el máximo provecho de su potencial de desarrollo. Por su parte, la renovación urbana podría enlazarse con el concepto de recuperación, dado que le da significado a la materialización de obras establecidas para unos determinados espacios degradados por el paso del tiempo que requieren de una intervención. De esta manera, es importante realizar un estudio de las renovaciones urbanas y planes parciales más

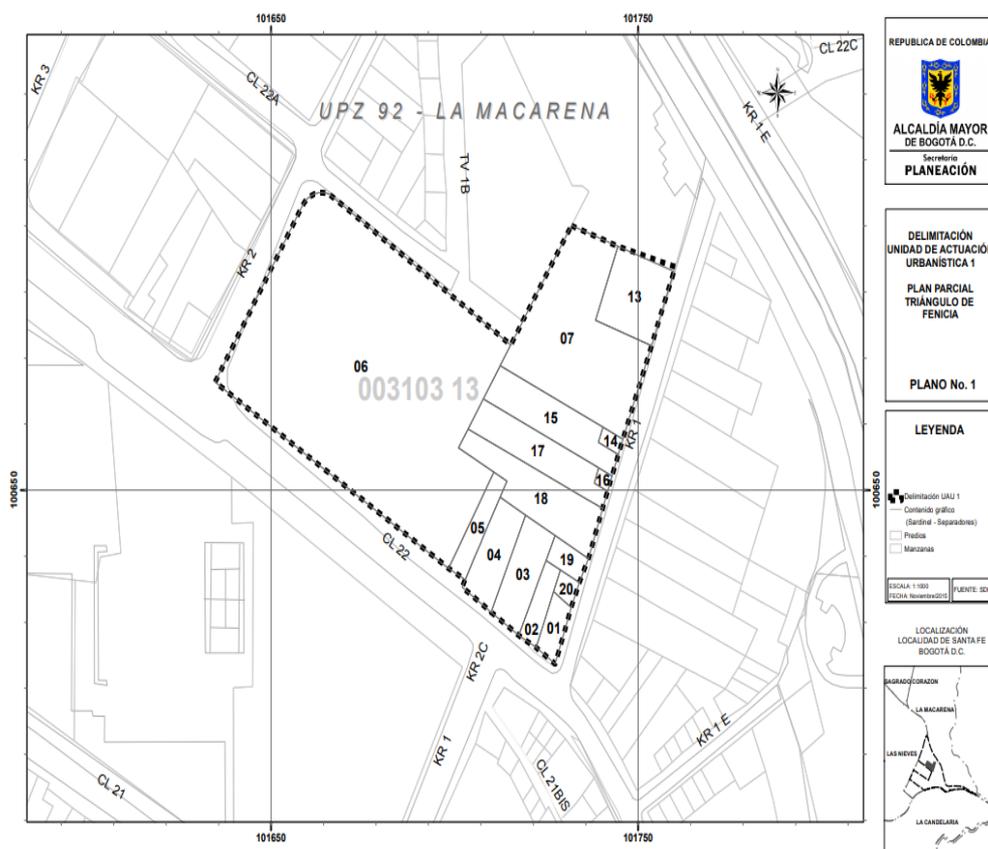
importantes en la zona de interés, con el objetivo de relacionar la influencia de la normatividad e intervención urbana con el fenómeno de gentrificación.

7.3.1 Plan Parcial “Triángulo Fenicia”

El Plan Parcial se ubica entre los ejes de la avenida circunvalar, el eje ambiental y la carrera 3, tal y como se puede observar en la imagen 11. Este, se constituyó como una iniciativa, con una duración de 8 años (2014-2022), de revitalización de las estructuras físicas y cambio en el uso y distribución del suelo, por parte de la Universidad de Los Andes en Bogotá. El Plan fue aprobado por el gobierno distrital a través de la SDP (2015) y además hace parte del Plan Zonal establecido en el Decreto 492 de 2007, y en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del año 2004. De acuerdo con Calderón (2014), -” esta zona está caracterizada por el uso de vivienda baja, comercio local, servicios de estacionamientos (para la universidad), el edificio Julio Mario Santo Domingo (sede de la facultad de administración de la Universidad de Los Andes) y dos edificios de vivienda en altura: las Torres de Fenicia”. Por último, lo que se ha pretendido realizar en esta zona, corresponde con obras de emprendimiento de vivienda en altura, hoteles, comercio estructurado en centros comerciales, oficinas, y más infraestructura para la Universidad de los Andes.

Imagen 11

Planos de los límites del Plan Parcial “triángulo Fenicia”



Nota: SDP (2015)

Dicho lo anterior, este plan ha fomentado varias cuestiones importantes. La primera de ellas es que los habitantes ubicados en algunas zonas del Plan Parcial llegaron desde hace muchos años a habitar el lugar de manera irregular, es decir, invadieron el espacio que en aquel entonces “no era de nadie”, por lo que a la fecha de la puesta en marcha del Plan no contaban con los respectivos documentos para una reubicación y por lo tanto se presentaron problemas para dichas personas. La segunda cuestión para considerar va de la mano con la gentrificación, dado que, al realizarse obras, como por ejemplo la renovación de algunas viviendas convertidas en edificios, el valor del suelo aumenta, y por ende el valor de los arriendos y el coste de vida en general, lo que provoca que haya un desplazamiento de los antiguos habitantes por parte de los nuevos propietarios, los cuales poseen mayores ingresos

y un estrato social más alto. Es así como se hace notable que, lo dispuesto en materia de normatividad urbana muchas veces no tiene en cuenta aspectos importantes, como los mencionados anteriormente, además, tal y como se menciona en el Decreto 469 del 2003, al desarrollarse planes urbanos, prima el interés común sobre el individual, por lo que, se da prioridad a los planes que supongan una mejora para “todos”, aunque no se tengan en cuenta a los habitantes que habitan en la “nada”.

7.4 La normativa urbana y su influencia en la gentrificación

De acuerdo con lo desarrollado en la sección 7, es posible afirmar que la normativa urbana ha influido parcialmente, a través de renovaciones y planes parciales, en el fenómeno de la gentrificación. Se han establecido diversas normas urbanas, más allá de las referidas, que se han quedado quizá cortas a la hora de planificar y ordenar adecuadamente el territorio, teniendo en cuenta que persisten problemas sociales que van mucho más allá de lo planteado en la normativa urbana. Por otro lado, ya que lo dispuesto por la normativa permite el trabajo conjunto entre entidades públicas y privadas, como el caso del Plan Parcial “Triángulo Fenicia”, estas se vinculan para responder a sus propios intereses, y dado el caso del centro de Bogotá, el atractivo por la especulación inmobiliaria es propio de los capitalistas que buscan generar mayores ingresos para sí mismos, y no en realidad, como busca la norma, generar un impacto positivo común.

8. Metodología

Con el fin de explicar la existencia del fenómeno de gentrificación a través de la teoría del Rent Gap, se deben analizar las diferentes variaciones del precio del suelo para la UPZ 92, durante el periodo de tiempo estudiado. Para esto, se hace necesaria la búsqueda y recolección de los datos referentes al valor nominal de los predios en cuestión. Sin embargo, tras hacer una revisión previa, los datos históricos particulares de cada unidad predial son de

acceso restringido, hecho que conlleva a adoptar un objeto espacial de análisis más amplio, tal como la manzana catastral², que representa una homogeneidad en las características físicas, económicas y comerciales de un grupo de predios urbanos.

De esta manera, la metodología propuesta, acoge herramientas de recolección de datos de fuentes secundarias propias de los métodos cuantitativos, así como de instrumentos estadísticos para la estimación de los precios en los periodos en donde no se halle información. La recolección de datos se establece a través de la medición. Esta recolección se realiza al usar métodos estandarizados y aceptados por una sociedad científica. Para que una indagación sea creíble y aceptada por otros estudiosos, debería demostrarse que se siguieron tales métodos. En este sentido se establece que la medición de los datos, para que sea aceptada, debe ser confiable, objetiva y válida. (Hernández et al, 2010)

Finalmente, se utiliza información espacial representada en mapas e imágenes satelitales, para realizar el análisis de la teoría del Rent Gap como principal elemento explicativo del fenómeno de gentrificación, desde el argumento de que la diferenciación del valor del suelo se da por la localización.

8.1 Recolección de datos de fuentes secundarias

La principal fuente para la obtención de la información del valor del suelo a nivel de manzana catastral en la UPZ la Macarena, fue la herramienta web (Geoportal IDECA) de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, donde se muestra el valor comercial fijado en precios³ aproximados por metro cuadrado, entre los años 2012-2020, en las zonas

² De acuerdo con la SDP (s.f), “una manzana Catastral es una unidad catastral que identifica el área geográfica delimitada por vías, accidentes geográficos de importancia tales como canales, cauces hídricos, vallados o por muros, constituida por un máximo de 99 lotes”.

³ Los precios nominales de referencia para cada manzana en los distintos periodos de tiempo se encuentran deflactados.

geoeconómicas que se dividen por manzanas catastrales. Así, la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA (2020) lo define como:

Los valores de alusión son el resultado del análisis del mercado inmobiliario llevado a cabo anualmente por Catastro para el valor del suelo urbano de la ciudad de Bogotá, determinando por zonas la tendencia de valor comercial por metro cuadrado de lote. Al examinar la información del mercado inmobiliario (previa verificación y depuración de ofertas de venta, transacciones y/o arriendos de inmuebles, además de avalúo que hace la entidad como para procesos masivos o puntuales), se obtienen para los diversos tipos de predios las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas que reflejan los valores de alusión comercial del lote, probando la conducta de las dinámicas del mercado inmobiliario para cada vigencia. Una zona Homogénea Geoeconómica (Valor de referencia) se establece por medio del proceso por el que, desde aspectos de investigación económica, definidos en las zonas Homogéneas Físicas, está establecido el valor del mercado inmobiliario para los terrenos en ellas localizados. (Parf. 1)

8.2 Estimación de datos faltantes

Dado que se solo se obtuvo los valores del suelo para los años 2012-2020, fue necesario estimar los años faltantes a través de un modelo de regresión lineal por Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO), es decir, los años comprendidos entre 2005-2011. Este modelo se caracteriza por minimizar el cuadrado de los errores de la estimación, además, por estar relacionado al planteamiento de la medición de relación de una variable dependiente a una o unas variables independientes que son medidas a través de la regresión y correlación.

De esta manera, el modelo de regresión lineal es de la forma:

$$Y_i = \beta_1 + \beta_2 X_i + U_i$$

Donde:

Y_i: La variable explicada

X_i: La variable explicativa o regresor

β₁: Intercepto de Y

β₂: Coeficiente variable explicativa

U_i: Errores Residuales

R²: Ajuste al modelo de regresión

La significancia estadística está representada con un valor del estadístico t menor al valor crítico con $\alpha = 0.05$

8.2.1 Estimación del modelo

$$\text{Precio Manzana Catastral}_i = \beta_1 + \beta_2 \text{Tiempos}_i + U_i$$

9. Variación de los valores del suelo y la evidencia de la teoría del Rent Gap

Dicho esto, a continuación, se realizará un análisis multitemporal y por localización de los precios del suelo en la UPZ 92, con el fin de establecer la existencia de la gentrificación a través de la teoría económica del “Rent Gap” o diferencia de precios.

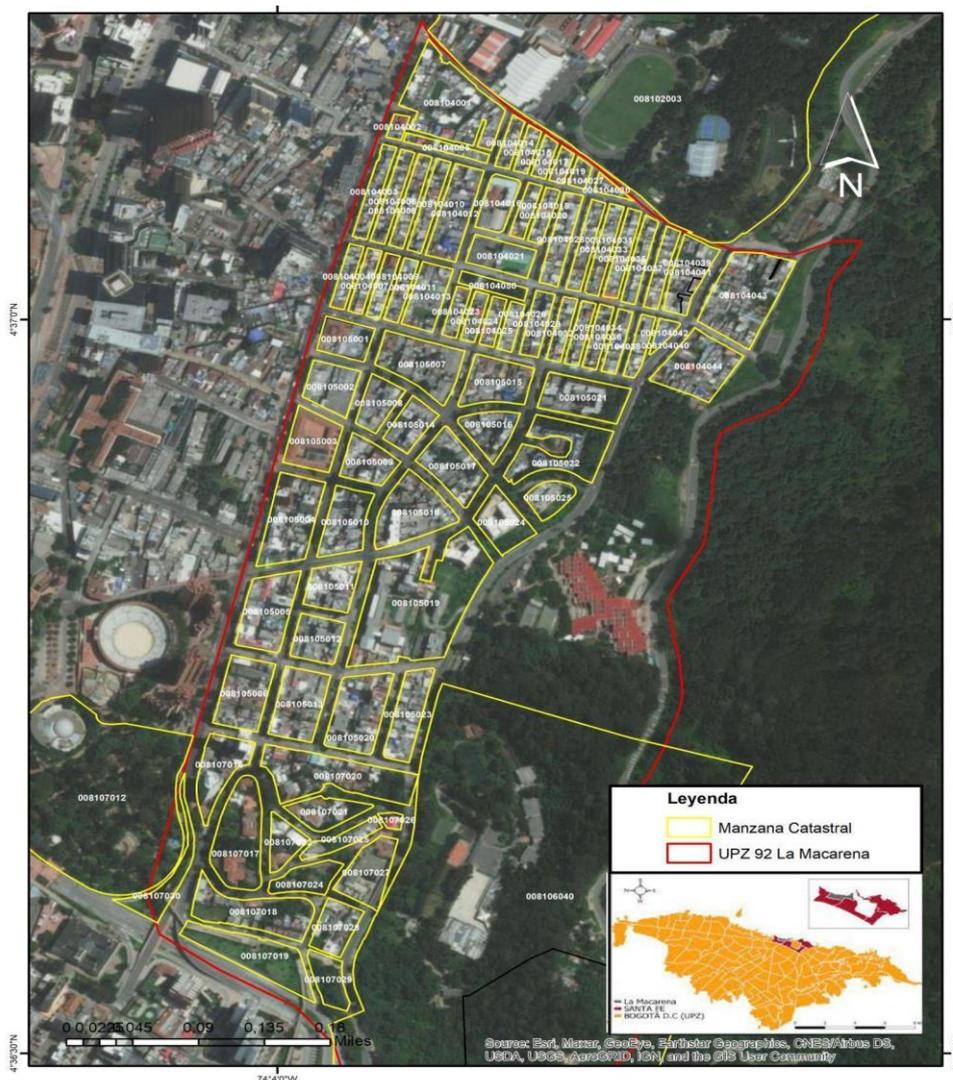
9.1 Análisis multitemporal de los valores del suelo en la UPZ 92

En este análisis se realizará una comparación de la variación de los precios durante el periodo comprendido entre 2005-2020, teniendo en cuenta que los precios de las manzanas

catastrales están deflactados⁴ y se basan en un valor de referencia por metro cuadrado, además, se representan a nivel manzana. En la imagen 12 se muestra la localización y delimitación espacial de la UPZ 92, con el fin de tener un panorama visual más claro durante el análisis.

Imagen 12

Localización y delimitación espacial de la UPZ 92 la macarena



Nota: elaboración propia con base en Datos Abiertos Bogotá, 2021

⁴ De acuerdo con Fortún (s.f) “Un deflactor es un coeficiente empleado en la ciencia económica para anular del valor monetario de las variables económicas, los efectos producidos por los procesos de inflación ocurridos en un periodo de estudio”.

De acuerdo con el modelo de MCO aplicado para la estimación de los valores del suelo, estos son los resultados arrojados para los respectivos barrios de la UPZ 92:

Tabla 7

Valor del suelo UPZ 92 La Macarena

Germanía						
	Manzana 1		Manzana 2		Manzana 3	
Año	Precio Observado	Precio estimado	Precio Observado	Precio estimado	Precio Observado	Precio estimado
2005		\$ 51.111		\$ 17.857		\$ 17.857
2006		\$ 122.778		\$ 92.857		\$ 92.857
2007		\$ 194.444		\$ 167.857		\$ 167.857
2008		\$ 266.111		\$ 242.857		\$ 242.857
2009		\$ 337.778		\$ 317.857		\$ 317.857
2010		\$ 409.444		\$ 392.857		\$ 392.857
2011		\$ 481.111		\$ 467.857		\$ 467.857
2012	\$ 550.000	\$ 624.444	\$ 550.000	\$ 617.857	\$ 550.000	\$ 617.857
2013	\$ 700.000	\$ 696.111	\$ 700.000	\$ 692.857	\$ 700.000	\$ 692.857
2014	\$ 800.000	\$ 767.778	\$ 800.000	\$ 767.857	\$ 800.000	\$ 767.857
2015	\$ 900.000	\$ 839.444	\$ 900.000	\$ 842.857	\$ 900.000	\$ 842.857
2016	\$ 950.000	\$ 911.111	\$ 950.000	\$ 917.857	\$ 950.000	\$ 917.857
2017	\$ 1.000.000	\$ 982.778	\$ 1.000.000	\$ 992.857	\$ 1.000.000	\$ 992.857
2018	\$ 1.000.000	\$ 1.054.444	\$ 1.000.000	\$ 1.067.857	\$ 1.000.000	\$ 1.067.857
2019	\$ 1.100.000	\$ 1.126.111	\$ 1.900.000	\$ 1.142.857	\$ 1.900.000	\$ 1.142.857
2020	\$ 1.200.000	\$ 1.197.778	\$ 2.000.000	\$ 1.217.857	\$ 2.000.000	\$ 1.217.857
	Manzana 4		Manzana 5		Manzana 6	
Año	Precio Observado	Precio estimado	Precio Observado	Precio estimado	Precio Observado	Precio estimado
2006		\$ 25.000		\$ 75.278		\$ 30.000
2007		\$ 145.238		\$ 186.111		\$ 149.583
2008		\$ 265.476		\$ 296.944		\$ 269.167
2009		\$ 385.714		\$ 407.778		\$ 388.750
2010		\$ 505.952		\$ 518.611		\$ 508.333
2011		\$ 626.190		\$ 629.444		\$ 627.917
2012	\$ 800.000	\$ 866.667	\$ 850.000	\$ 851.111	\$ 850.000	\$ 867.083
2013	\$ 1.000.000	\$ 986.905	\$ 950.000	\$ 961.944	\$ 950.000	\$ 986.667
2014	\$ 1.100.000	\$ 1.107.143	\$ 1.100.000	\$ 1.072.778	\$ 1.100.000	\$ 1.106.250
2015	\$ 1.300.000	\$ 1.227.381	\$ 1.200.000	\$ 1.183.611	\$ 1.200.000	\$ 1.225.833
2016	\$ 1.400.000	\$ 1.347.619	\$ 1.300.000	\$ 1.294.444	\$ 1.300.000	\$ 1.345.417
2017	\$ 1.500.000	\$ 1.467.857	\$ 1.400.000	\$ 1.405.278	\$ 1.400.000	\$ 1.465.000
2018	\$ 1.500.000	\$ 1.588.095	\$ 1.450.000	\$ 1.516.111	\$ 1.450.000	\$ 1.584.583
2019	\$ 1.700.000	\$ 1.708.333	\$ 1.600.000	\$ 1.626.944	\$ 1.600.000	\$ 1.704.167
2020	\$ 2.372.000	\$ 1.828.571	\$ 1.800.000	\$ 1.737.778	\$ 1.800.000	\$ 1.823.750

La Paz

La Paz				
Manzana 1			Manzana 2	
Año	Precio Observado	Precio estimado	Precio Observado	Precio estimado
2010		\$ 3.873		\$ 44.286
2011		\$ 14.999		\$ 94.286
2012	\$ 52.000	\$ 37.251	\$ 180.000	\$ 194.286
2013	\$ 52.399	\$ 48.378	\$ 250.000	\$ 244.286
2014	\$ 61.000	\$ 59.504	\$ 300.000	\$ 294.286
2015	\$ 61.000	\$ 70.630	\$ 350.000	\$ 344.286
2016	\$ 61.000	\$ 81.756	\$ 400.000	\$ 394.286
2017	\$ 73.536	\$ 92.882	\$ 450.000	\$ 444.286
2018	\$ 108.642	\$ 104.009	\$ 480.000	\$ 494.286
2019	\$ 139.969	\$ 115.135	\$ 620.000	\$ 544.286
2020	\$ 79.400	\$ 126.261	\$ 650.000	\$ 594.286

La Macarena

La Macarena						
Manzana 1		Manzana 2		Manzana 3		
Año	Precio Observado	Precio estimado	Precio Observado	Precio estimado	Precio Observado	Precio estimado
2005		\$ 698.889				
2006		\$ 760.556				
2007		\$ 822.222				
2008		\$ 883.889		\$ 69.444		\$ 24.444
2009		\$ 945.556		\$ 311.111		\$ 237.778
2010		\$ 1.007.222		\$ 52.778		\$ 451.111
2011		\$ 1.068.889		\$ 794.444		\$ 664.444
2012	\$ 1.100.000	\$ 1.192.222	\$ 1.100.000	\$ 1.277.778	\$ 1.200.000	\$ 1.091.111
2013	\$ 1.200.000	\$ 1.253.889	\$ 1.600.000	\$ 1.319.444	\$ 1.400.000	\$ 1.304.444
2014	\$ 1.400.000	\$ 1.315.556	\$ 1.800.000	\$ 1.761.111	\$ 1.500.000	\$ 1.517.778
2015	\$ 1.500.000	\$ 1.377.222	\$ 2.000.000	\$ 2.002.778	\$ 1.600.000	\$ 1.731.111
2016	\$ 1.600.000	\$ 1.438.889	\$ 2.400.000	\$ 2.244.444	\$ 2.000.000	\$ 1.944.444
2017	\$ 1.300.000	\$ 1.500.556	\$ 2.500.000	\$ 2.486.111	\$ 2.000.000	\$ 2.157.778
2018	\$ 1.550.000	\$ 1.562.222	\$ 2.800.000	\$ 2.727.778	\$ 2.200.000	\$ 2.371.111
2019	\$ 1.600.000	\$ 1.623.889	\$ 2.800.000	\$ 2.969.444	\$ 2.400.000	\$ 2.584.444
2020	\$ 1.700.000	\$ 1.685.556	\$ 3.200.000	\$ 3.211.111	\$ 3.200.000	\$ 2.797.778

La Perseverancia				
	Manzana 1		Manzana 2	
Año	Precio Observado	Precio estimado	Precio Observado	Precio estimado
2009				\$ 67.111
2010		\$ 48.278		\$ 194.278
2011		\$ 145.111		\$ 321.444
2012	\$ 335.000	\$ 338.778	\$ 490.000	\$ 575.778
2013	\$ 400.000	\$ 435.611	\$ 720.000	\$ 702.944
2014	\$ 600.000	\$ 532.444	\$ 900.000	\$ 830.111
2015	\$ 650.000	\$ 629.278	\$ 950.000	\$ 957.278
2016	\$ 700.000	\$ 726.111	\$ 1.100.000	\$ 1.084.444
2017	\$ 800.000	\$ 822.944	\$ 1.300.000	\$ 1.211.611
2018	\$ 850.000	\$ 919.778	\$ 1.300.000	\$ 1.338.778
2019	\$ 1.100.000	\$ 1.016.611	\$ 1.400.000	\$ 1.465.944
2020	\$ 1.100.000	\$ 1.113.444	\$ 1.600.000	\$ 1.593.111

Nota: elaboración propia con base en datos de IDECA (2020)

A continuación, se muestran los resultados del análisis multitemporal del valor comercial para las manzanas catastrales que resultan tener una mayor representatividad en consonancia con los objetivos de la presente investigación. En este orden de ideas, se hace un proceso de análisis espacial respecto a la variación de los precios para las manzanas, luego, se hace un proceso de análisis horizontal para el conjunto de manzanas más representativas a lo largo de la UPZ 92.

Gráfica 1.

Variación precio del suelo manzana 3103013 Germania



Nota: elaboración propia con base en datos de IDECA, 2021

Imagen 13

Manzana catastral 3103013 del barrio Germania



Nota: Google Earth (2021a)

En la gráfica 1, se observa que los valores estimados hasta el año 2018 estuvieron muy cercanos a los precios observados en la manzana 3103013, después de este año los valores estimados se proyectaron de acuerdo con el rango de variación de los valores pasados, y, por su parte, la variación de los valores observados presentó un fuerte incremento de un año al otro (2018-2019). Para el periodo comprendido entre 1996-2000 se consolidó la

presencia de universidades en el barrio Germania, lo que condujo a la pronta reproducción del comercio y a la paulatina modificación de las viviendas por parte de los residentes, con el fin de suplir la pronta demanda de residencias estudiantiles. Con el paso del tiempo, la poca capacidad de mantener las estructuras físicas con las adecuaciones pertinentes se hizo insostenible, lo que condujo a que los propietarios de dichas viviendas fueran desplazados del lugar y se abriera paso a la gentrificación (Contreras, 2015). En este sentido, teniendo en cuenta los datos arrojados por la gráfica 1, es posible hablar nuevamente de gentrificación y al factor que la explica: La teoría del Rent Gap, teniendo como referencia los valores arrojados del suelo. Si bien, la proyección de estos valores es positiva, para el caso del valor observado en el año 2019 el incremento fue mucho mayor con respecto a los años anteriores. Además, respecto a las tasas de crecimiento, la variación cada mes es menor hasta el año 2018. En conclusión, si hubo una valorización en términos monetarios, pero no un incremento en variaciones porcentuales.

Gráfica 2

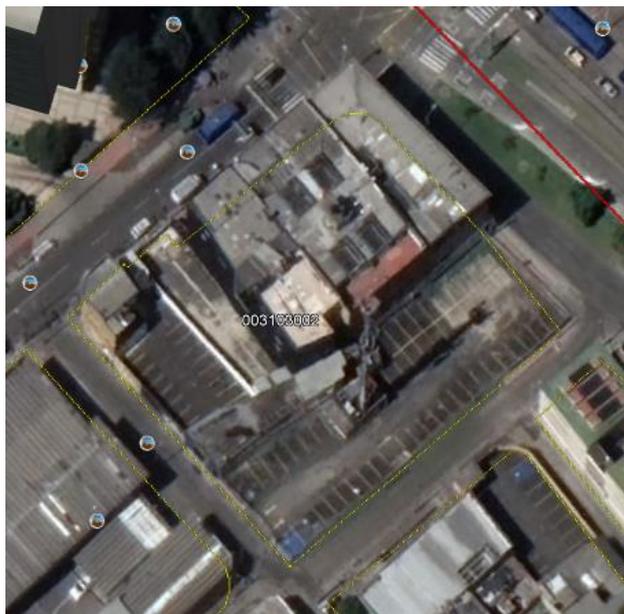
Variación precio del suelo- Manzana 3103002 Germania



Nota: Elaboración propia, con base en datos de UAECD, 2021

Imagen 14

Manzana catastral 3103002 del barrio Germania



Nota: Google Earth, (2021b)

El gráfico 2, muestra la manzana 3103002 del barrio Germania, la cual presenta un crecimiento constante en términos monetarios a lo largo del tiempo, de acuerdo con los precios observados y los precios estimados hasta el año 2018, cuando, al igual que la manzana 3, se presenta una abrupta variación en dicho valor hasta el 2020. Por otro lado, a diferencia de lo observado en la gráfica 1 las variaciones porcentuales de esta manzana fluctúan positiva y negativamente, aunque van disminuyendo a través del tiempo hasta el año 2018, en donde el aumento de la variación es creciente. Estas semejanzas obligan a pensar en la estrecha relación que existe entre la ubicación de las dos manzanas catastrales y su estructura a lo largo del periodo estudiado, por lo que es menester ahondar en el análisis de la renovación urbana en el sector.

De esta manera, para explicar dicha variación, es pertinente tomar como punto de partida el proyecto urbanístico más reciente, ejecutado en la zona de estudio desde el año 2014. Dicho proyecto es el mencionado Plan Parcial Triángulo Fenicia, donde casi todo el

barrio Germania se encuentra dentro de los límites de dicho Plan, exceptuando las Torres de Fenicia, City U, entre otros. Dicho proyecto se constituyó a través de una serie de fases en las cuales se pondría en marcha cada uno de los microproyectos. Dentro de estas fases está la renovación de espacio público, recuperación del espacio público privado, redefinición del comercio, vivienda horizontal, oficinas, parqueaderos, entre otros. En la Imagen 14 se puede observar lo estipulado en el proyecto para las manzanas en cuestión, delimitadas por los recuadros rojos; para la manzana 3103002, vivienda de comercio zonal, y para la manzana 3103013, vivienda de comercio local.

Imagen 15

Fase Manzanas catastrales de referencia del barrio Germania



Nota: Cideu (s.f.)

En este sentido, es posible afirmar que todas las obras anteriormente mencionadas, enmarcan un escenario de revalorización del valor comercial del suelo urbano, hecho que, por un lado, condiciona a los propietarios de los inmuebles a hacer parte de la renovación, y por el otro, llama la atención de los inversores de capital. Tal afirmación puede verificarse a

través del hecho en el que, volviendo a las gráficas 1 y 2, es posible observar una variación del valor del suelo bastante distante entre un año y otro, hecho que estaría posibilitando la idea de que a través de dicha renovación urbana los espacios en cuestión se hayan configurado con unos nuevos valores del suelo. Por otra parte, el barrio Germania, hablando en términos espaciales, ha sido un lugar de preferencia para los inversores de capital, dadas las condiciones que lo representan: Ubicarse en el centro de la ciudad, abarcar a una gran cantidad de estudiantes universitarios, tener cercanía con avenidas principales, entre otros. La imagen 15 muestra lo descrito anteriormente:

Imagen 16

Fotografía del barrio Germania



Nota: Google Maps (2021e)

En la gráfica 3 es posible observar la variación de los valores del suelo para la manzana 8106031 del barrio la Paz. Estos, por su parte, presentan un incremento monetario

constante en los precios, a diferencia de las gráficas analizadas anteriormente. Por otra parte, la tasa de crecimiento, al igual que las analizadas en las anteriores gráficas, tiene una tendencia decreciente hasta el año 2018, y vuelve a disminuir en 2019. Si bien, para el año 2018 el valor observado tuvo un incremento mayor al valor estimado, dicha variación no fue tan significativa como las variaciones de las manzanas analizadas en el barrio Germania. Por otra parte, es necesario mencionar que los precios del suelo en el barrio La Paz son mucho menores a los presentados en el barrio Germania, e incluso menores a los observados en el resto de los barrios de la UPZ. Lo anterior se explica a través del hecho que menciona Ramírez (2018), el cual afirma que desde hace más de cincuenta años el barrio de origen informal La Paz, ha sido característico, que los habitantes que lo conforman (en su mayoría) sean todo tipo de delincuentes: ladrones, vendedores y consumidores de droga, asesinos, violadores e incluso bandas de crimen organizado. En este sentido, dadas las características del barrio desde su origen, en el barrio La Paz nunca ha existido alguna intervención urbana relevante que haya cambiado las características propias del barrio, lo que ha significado que primero, los precios del suelo sean muy bajos con respecto a los demás precios de la UPZ, y segundo, no haya variaciones significativas al largo de los años.

Gráfica 3

Variación precio del suelo- Manzana 8106031 La Paz



Nota: elaboración propia, con base en datos de IDECA (2021)

Imagen 17

Manzana catastral 810603 del barrio La Paz



Nota: Google Earth (2021c)

Teniendo en cuenta lo dicho anteriormente, en el gráfico 4 también es posible evidenciar un crecimiento monetario constante del valor comercial de la manzana catastral 8105006 del barrio La Macarena, por lo que no se presentan variaciones significativas en los periodos de tiempo estudiados. En este sentido, cabe mencionar que, si bien la tendencia de los valores del suelo es similar para ambos casos, en La Macarena las dinámicas urbanas y sociales son muy diferentes a las mencionadas en el barrio La Paz. En este sentido, al tener en cuenta la gráfica de las variaciones porcentuales para la manzana en cuestión, es posible determinar que para el inicio del periodo la tasa de crecimiento comenzó en 45% y para el siguiente año cayó a un 13%, después hubo una fluctuación en las tasas de crecimiento, aunque con tendencia decreciente incluso en 2018. Al verificar las modificaciones estructurales y los cambios morfológicos ocurridos en el barrio La Macarena a lo largo de los años 90, es posible afirmar que en cierta medida el fenómeno de la gentrificación estuvo

haciendo parte de tales modificaciones y cambios. Desde los años 70, La Macarena albergó al perfil poblacional que incluía a artistas, escritores, poetas y estudiantes, pero teniendo en cuenta que dicho perfil representativo de la Macarena desplazó en alguna proporción a la población de clase media que habitaba el barrio con anterioridad. Lo anterior se explica a través de, por ejemplo, el hecho que comentan Contreras, Yasna et al (2016), donde un promotor de vivienda social decidió iniciar un proyecto de vivienda en altura llamado “las Torres del Parque”, en el cual se consideró vender los apartamentos con subsidios a la población preexistente en el sector, sin embargo, dichos apartamentos finalmente fueron vendidos a la clase intelectual que hasta el día de hoy representa al barrio, y en los cuales el precio inmobiliario ha ido aumentando a través del tiempo. En este sentido, las modificaciones estructurales que se realizaron en La Macarena vienen dadas desde años atrás, y es posible verificarlo a través de la gráfica 4 de la variación porcentual, donde la tasa de crecimiento venía en un porcentaje mayor al de los años posteriores del periodo analizado.

Gráfica 4

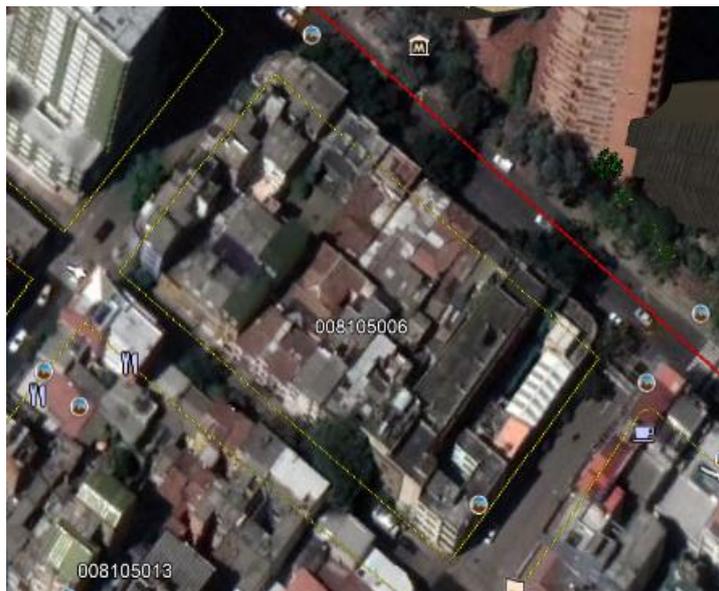
Variación precio del suelo- Manzana 8105006 La Macarena



Nota: Elaboración propia, con base en datos de IDECA, 2021

Imagen 18

Manzana catastral 8105006 del barrio La Macarena



Nota: Google Earth (2021d)

En la gráfica 5, se observa de nuevo el comportamiento constante de los valores nominales del suelo, y en cuanto a la variación porcentual, el caso es similar al de la manzana analizada en La Macarena. Para el caso de esta manzana representativa del barrio La Perseverancia, es posible afirmar que, desde el inicio de su conformación fue un barrio obrero, hecho que persiste hasta la actualidad teniendo en cuenta que las estructuras físicas e incluso las dinámicas sociales, han cambiado muy poco. En este sentido, el comportamiento de los valores expresados en la gráfica 5 podrían explicarse a través de la escasa o nula renovación física de la morfología urbana en el sector, en donde no existen construcciones importantes que hayan tenido influencia directa con la revalorización predial, tal como ocurre en las manzanas analizadas anteriormente.

Gráfica 5

Variación Precio Del Suelo- Manzana 008104020 La Perseverancia



Nota: elaboración propia, con base en datos de UAECD, 2020

Imagen 19

Manzana catastral 008104020 del barrio La Perseverancia



Nota: Google Earth (2021e)

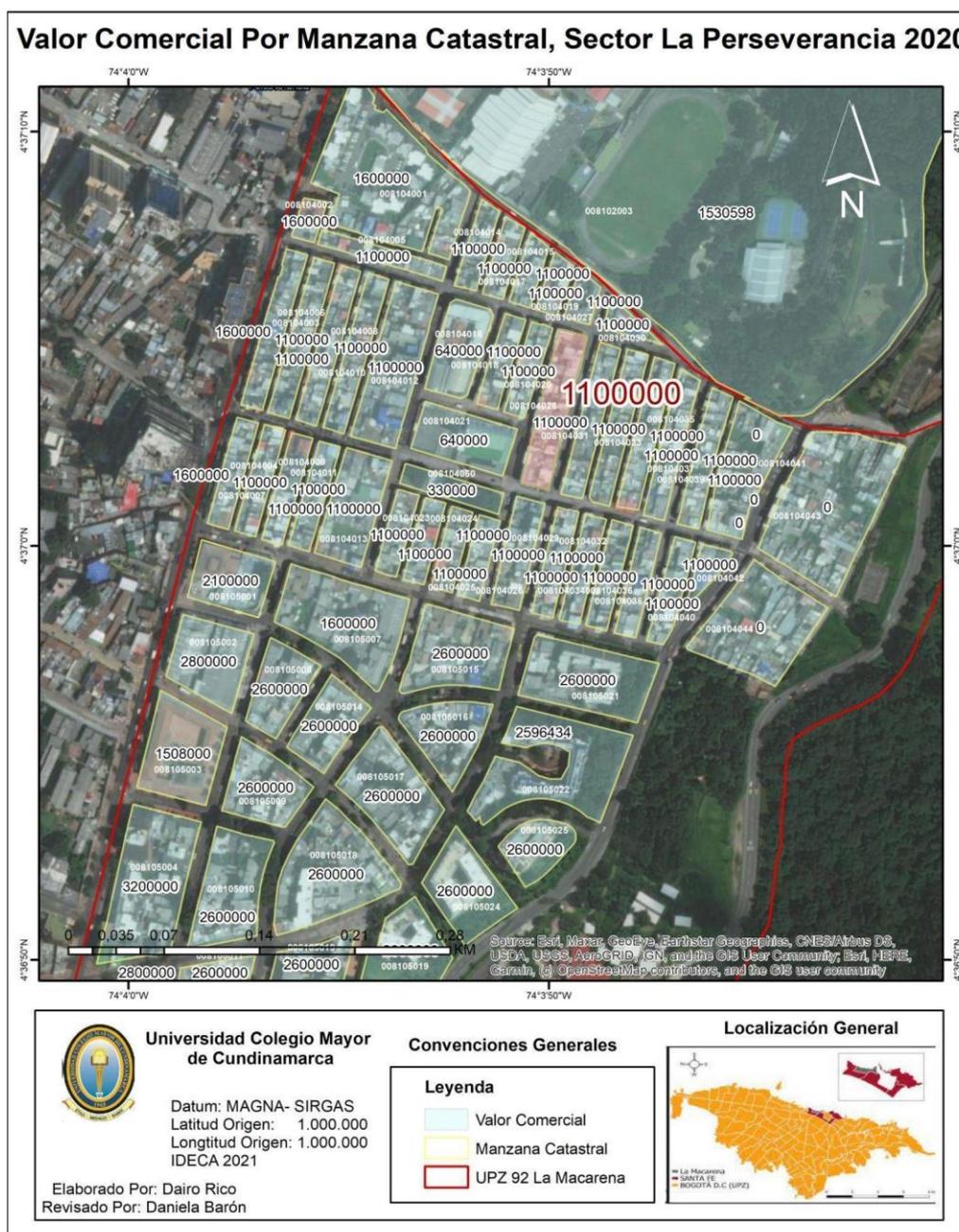
Ahora bien, a través del análisis planteado del valor del suelo en la UPZ 92 La Macarena, es necesario relacionar los barrios cuyas manzanas están directamente relacionadas con la teoría del Rent Gap, esto debido a que a través de dicho análisis se podrá

En el mapa 1 se muestran los barrios Germanía y La Paz, junto con el valor comercial por manzana catastral observado para 2020 según el IDECA, también, se destaca las manzanas con mayor diferenciación en precio (sombreado rojo) que, son objeto de análisis para la presente investigación, y, que representan un potencial de renta para el mercado inmobiliario. Nótese que las manzanas 3103013 y 3103002, pertenecientes al barrio Germania, tienen un valor muy superior al de las manzanas contiguas, hecho que se explica por su localización particular entre nuevos edificios que tienen usos residenciales y comerciales principalmente. En este contexto, es pertinente señalar que la revalorización que ha sufrido estos predios ubicados en las manzanas en mención, de acuerdo con lo señalado por Neil Smith en la teoría del Rent Gap, es producto de la gran brecha que se genera entre la renta capitalizada del suelo (renta actual) y la renta potencial del suelo (renta futura), es decir que, a través de las renovaciones dispuestas en la normativa urbana, los predios cuyos dueños ceden el derecho de propiedad al venderlo a inversores, inmobiliarias o capitalistas, se renuevan para que sus características físicas sean tan adecuadas que no haya lugar a otras mejoras durante un tiempo. De esta manera, dichos compradores tienen la posibilidad de comprar los predios, realizar una inversión para ejecutar tales renovaciones y aun así el retorno de lo invertido es mucho mayor. Por otro lado, la revalorización que se genera a causa de lo mencionado anteriormente no solo afecta el valor de los predios que se han renovado, sino que también el de los predios que se encuentran en las inmediaciones del lugar e incluso a lo largo de la zona, tal como se ha observado a lo largo del análisis de los valores del suelo. Cabe mencionar que en un sentido estrictamente capitalista esto podría significar algo positivo, pero al tener en cuenta que esto representa una afectación directa para la clase social media o baja, al volverse insostenible para esta población habitar sus antiguas residencias dado que, al aumentar el valor del suelo, también lo hará, quizá a mediano o largo plazo, el precio de los servicios públicos, los alimentos, el impuesto predial, entre otros. En este

sentido, el fenómeno de la gentrificación puede estar teniendo lugar al considerar la teoría del Rent Gap, esto debido a que a través de las gráficas analizadas se ha descartado, o no, la posibilidad de que en algunos barrios de la UPZ exista tal fenómeno.

Mapa 2

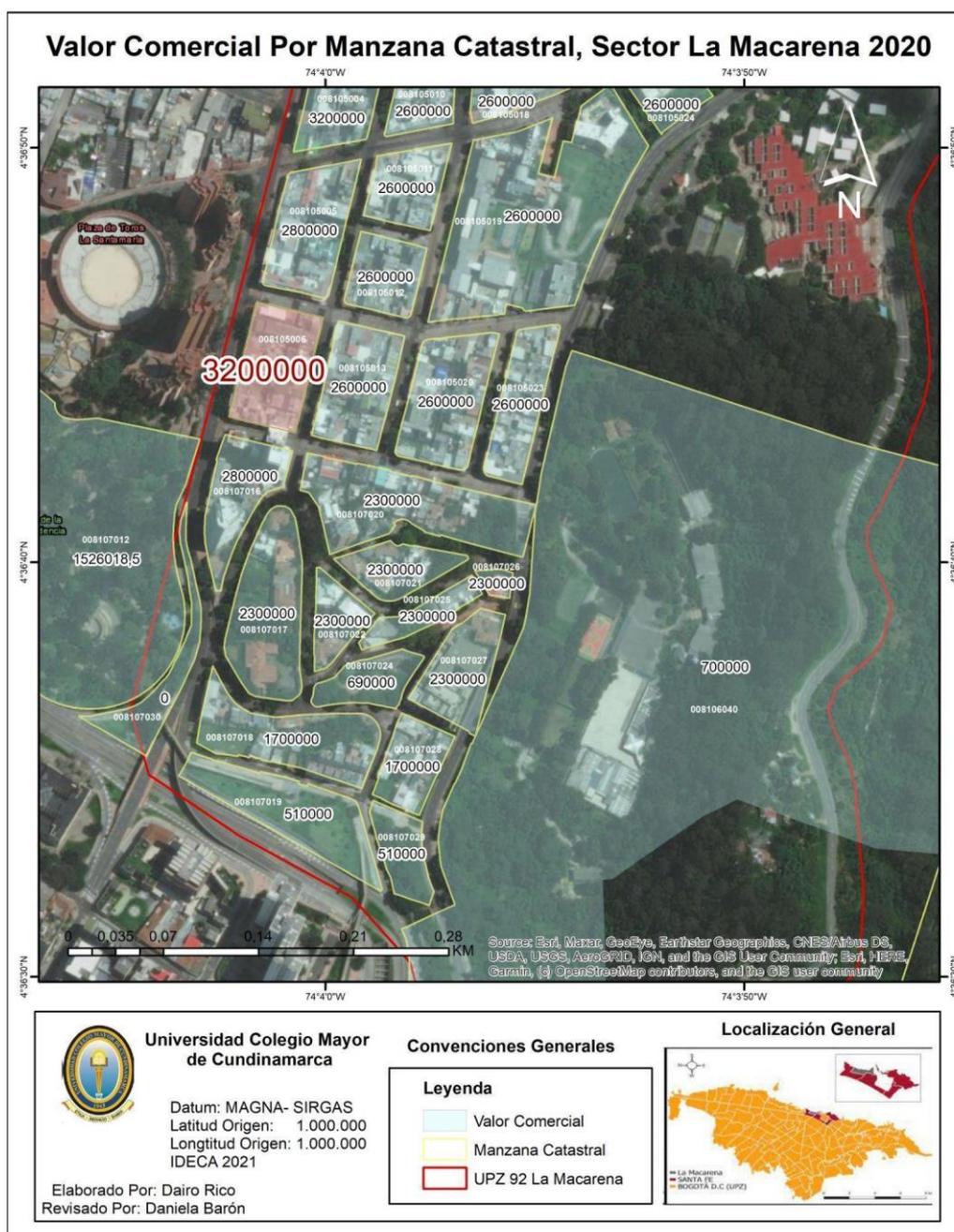
Valor comercial por manzana catastral, sector La Perseverancia 2020



Nota: elaboración propia, 2021

Mapa 3

Valor comercial por manzana catastral, sector La Macarena 2020



Nota: elaboración propia, 2021

Los mapas 2 y 3 muestran los barrios La Perseverancia y La Macarena respectivamente, junto con el valor representativo de la manzana catastral para 2020. Para estos barrios, como ya se ha observado, las dinámicas urbanas y sociales han sido muy

distintas en ambos casos, lo que ha influido en el valor del suelo, que como se puede observar en ambos mapas, el valor de la manzana referencia en La Macarena es de \$3.200.000 y el de La Perseverancia es de \$1.100.000. Ahora bien, retomando el análisis para toda la UPZ es posible afirmar que, de acuerdo con los hallazgos del análisis, El valor del suelo más alto es del barrio Germania, seguido por el barrio La Macarena, La Perseverancia y finalmente, La Paz. En este sentido, es fundamental para la investigación mencionar esto, debido a que las condiciones que se han presentado en cada uno de los barrios son muy distintas, como ya se ha mencionado. El barrio Germania está ubicado en una zona con mayor potencial en términos urbanos teniendo en cuenta su ubicación, y esto se refleja en el valor del suelo. Así también, el barrio La Macarena ha presentado características físicas favorables para inversiones de capital inmobiliarias, realizadas en periodos de tiempo determinados. Respecto al barrio La Perseverancia y La Paz, los procesos que han influido en el valor del suelo no han sido consecuencia de importantes cambios urbanos, modificaciones estructurales, o inversiones de capital no gubernamental.

10. Cambios en la morfología urbana (2005-2020) como complemento de la teoría del Rent Gap

Con el fin de identificar los principales cambios estructurales que han afectado la morfología urbana entre 2005-2020, se realiza un análisis multitemporal de cada uno de los barrios que componen la UPZ 92 La Macarena, a través de imágenes satelitales de los años 2004, 2014 y 2020. De esta manera, es posible visualizar nuevas construcciones que a lo largo del tiempo han generado un incremento en el valor comercial de los predios, hecho que valida las observaciones realizadas anteriormente en términos de la variación de los precios en las manzanas catastrales

Barrio Germania

Imagen 20

Fotografía aérea barrio Germania 2004



Nota: IDECA, 2021

Imagen 21

Fotografía aérea barrio Germania 2014



Nota: IDECA, 2021

Imagen 22

Imagen satelital barrio Germania 2020



Nota: Google Earth (2021f)

En la imagen 21 se observa que las zonas señaladas con la flecha amarilla han sufrido modificaciones durante el periodo 2004-2014. Principalmente se trata de demoliciones y adecuaciones del espacio para la construcción de nuevas estructuras con área significativa. Nótese que en la imagen 22 el predio que aparece señalado con la flecha contiene un nuevo grupo de edificios de gran tamaño, los cuales corresponden al proyecto “Living U” ya culminado para 2020. Las demás zonas señaladas en la imagen 21 permanecen iguales para el año 2020, sin embargo, cabe resaltar que estas modificaciones ocurridas en el marco temporal referenciado corresponden a adecuaciones del espacio público para una vía (flecha de la parte superior) y, un nuevo edificio (flecha del medio).

Barrio La Paz

Imagen 23

Fotografía aérea barrio La Paz 2004



Nota: IDECA, 2021

Imagen 24

Fotografía aérea barrio La Paz 2014



Nota: IDECA, 2021

Imagen 25*Imagen satelital barrio La Paz 2020*

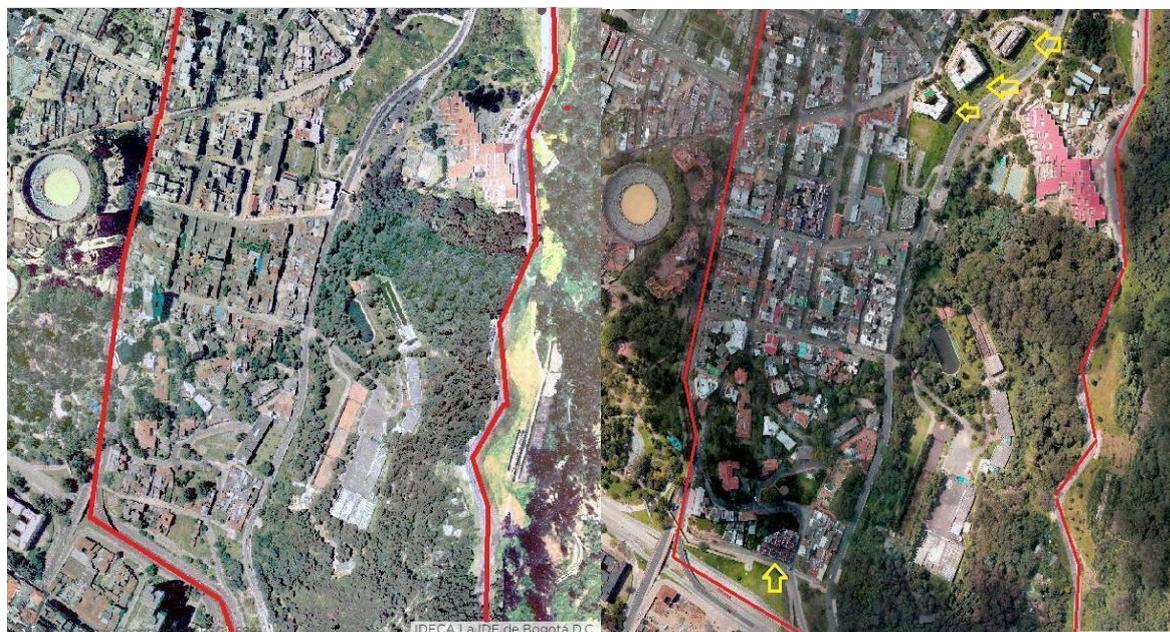
Nota: Google Earth (2021g)

Las imágenes 23, 24 y 25 no muestran cambios significativos en el barrio La Paz, esto corrobora el análisis planteado en la sección anterior donde se menciona que este barrio de la UPZ 92 no ha sufrido cambios estructurales ni modificaciones urbanas relevantes, esto debido a las condiciones sociales que persisten y al origen informal que lo caracteriza. Obsérvese que en la imagen 25 la flecha señala unos edificios que se encuentran por fuera de los límites del barrio, sin embargo, se señalan porque es posible que la cercanía del barrio con esta zona represente, en cierta medida, una revalorización del suelo para La Paz también cabe resaltar que con la adecuación de la calle 26 en ese tramo, es posible que los efectos de la revalorización en el barrio sean los mismos que con los edificios.

Barrio La Macarena

Imagen 26

*Fotografía aérea barrio La Macarena 2004
2014*



Nota: IDECA, 2021

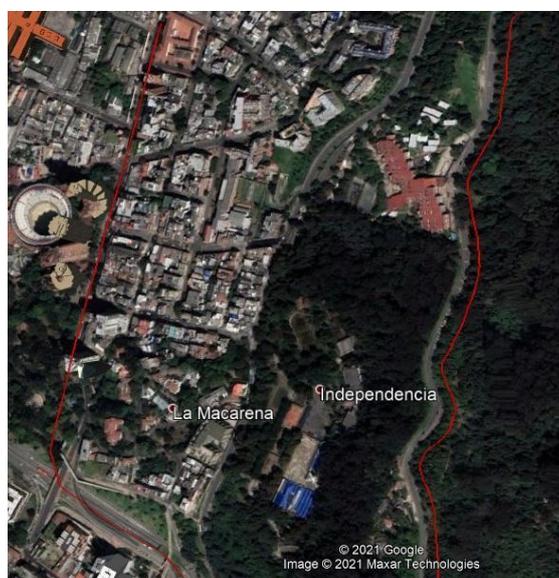
Imagen 27

Fotografía aérea barrio La Macarena

Nota: IDECA, 2021

Imagen 28

Imagen satelital barrio La Macarena 2020



Nota: Google Earth (2021h)

En la imagen 27 se muestran los cambios sustanciales de 2004 a 2014 en el barrio La Macarena. En la zona superior señalada por las flechas amarillas, se muestra la construcción de 3 edificios propiedad de la universidad Distrital Francisco José de Caldas, lo que podría significar que el predio vacío en la imagen 26 para el año 2004, era propiedad de la Universidad ya que en él no había un asentamiento de edificaciones. En la imagen 27 con la flecha que está en la parte inferior, se muestra un nuevo asentamiento de edificaciones que hubo durante ese periodo de tiempo. El motivo de dicho asentamiento podría tener que ver con las adecuaciones que se realizaron en la calle 26, en donde al parecer hubo una apropiación del espacio público. Lo que no está claro es si las edificaciones en el nuevo asentamiento son producto del desplazamiento por dicha apropiación, o si son un proyecto diferente.

Barrio La Perseverancia

Imagen 29

Fotografía aérea La Perseverancia 2004
2014



Nota: IDECA, 2021

Imagen 29

Fotografía aérea La Perseverancia

Nota: IDECA, 2021

Imagen 31

Imagen satelital barrio La Macarena 2020



Nota: Google Earth (2021i)

En las imágenes 29, 30 y 31 del barrio La Perseverancia se puede observar que al igual que en el barrio La Paz, no hay cambios significativos durante el periodo de análisis en cuestión. Esto también avala las razones planteadas en la anterior sección con respecto a las razones por las cuales no hay modificaciones estructurales fuertes.

11. Conclusiones

- La UPZ 92 La Macarena se caracteriza por tener una fuerte presencia de lotes catastrales para uso residencial, además, los estratos que predominan son el 2 y 4, y esto se explica a través de la fuerte brecha social que existe entre los 4 barrios que conforman la UPZ 92, en donde es posible observar la diferencia estructural de cada barrio.
- La normativa urbana dispuesta para la regularización de los cambios estructurales y físicos en la zona de estudio, no ha influido positivamente en todos los habitantes de la UPZ 92, esto, debido a que en muchos casos no se tiene en cuenta las posibles

consecuencias de las disposiciones de la normativa para las clases sociales más bajas. Sin embargo, no es posible concluir que el fenómeno de gentrificación tuvo efecto sobre el proceso de la transformación urbana, en los diferentes barrios que conforman la UPZ 92.

- En los barrios La Macarena y Germania es posible notar que durante los años en los que se han realizado cambios estructurales, el valor del suelo ha tenido grandes variaciones porcentuales de un año al otro, hecho que contrasta con los barrios La Paz y La Perseverancia, donde, la variación del valor del suelo no ha tenido importantes cambios. En este sentido, aunque no se avala la existencia del fenómeno de gentrificación, si es posible afirmar que la teoría del Rent Gap se cumple únicamente para los barrios La Macarena y Germania en el periodo de tiempo estudiado.
- A través del estudio de las imágenes satelitales y fotografías aéreas de los barrios que conforman la UPZ 92, se ha podido evidenciar cambios morfológicos en los barrios La Macarena y Germania, validando parcialmente la teoría del Rent Gap en términos de la variación en precios de las manzanas catastrales por su localización cercana a nuevos edificios o adecuaciones del espacio público.

12. Recomendación

Se recomienda realizar investigaciones futuras a profundidad con este enfoque, dado que son muy pocos los estudios que abordan este tema. Esto, teniendo en cuenta que la valorización y usos del suelo son un factor clave para la organización y el desarrollo territorial en el mediano y largo plazo. También, resaltando la creciente densificación de las grandes ciudades en Colombia, y los complejos problemas que se presentan por causa de la acelerada expansión urbana sin planeación. Por otro lado, también es importante abordar este tema dada la complejidad del asunto en términos sociales y económicos, teniendo en cuenta,

además, que las disposiciones en materia de normativa urbana influyen directamente el bienestar de la población, la brecha entre las diferentes clases sociales y en cierta medida, la exclusión social.

Además, se recomienda realizar estudios similares basados en la metodología de la dinámica de sistemas, esto debido a que a través de ella es posible realizar el análisis de la transformación urbana en los barrios donde convergen diversos factores socioeconómicos que hacen confluír en un mismo espacio a diferentes esferas sociales, cuyos agentes pueden compartir interés en revalorizar un espacio urbano, pero con objetivos y dinámicas parcialmente divergentes. Esta metodología podría ayudar a entender mejor el proceso de migración, precios, entre otros.

13. Referencias bibliográficas

Alcaldía Local de Santa Fe. (2020). Diagnóstico Local Territorializado. Secretaría Distrital de Planeación.

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/diagnostico_santa_fe_2020_consolidado.pdf

Benavidez-Escobar, M. (2017). Una mirada a la gentrificación: El caso Bogotá. (Tesis de magister, Universidad Nacional de Colombia) Repositorio UNAL, 16-214.

<https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/59406/mariaceciliabenavidesescobar.2017.pdf?sequence=1>

Betancur, J. J. (2013). Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis. Urban Studies Research, 14.

Buzai, G et al. (2015). Teoría y métodos de la Geografía Cuantitativa, Por una Geografía de lo real. Buenos Aires: MCA Libros.

Cideu. (s.f.). Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”.

<https://www.cideu.org/proyecto/renovacion-urbana-triangulo-de-fenicia/>

Concejo de Bogotá. (2019, 21 de mayo). Pobreza monetaria y desigualdad en Bogotá aumentaron entre 2016 y 2018. <http://concejodebogota.gov.co/pobreza-monetaria-y-desigualdad-en-bogota-aumentaron-entre-2016-y-2018/cbogota/2019-05-21/170606.php>

Consejo Nacional De Economía Naranja (CNDEN). (s.f). Áreas de Desarrollo Naranja. <https://economianaranja.gov.co/areas-de-desarrollo-naranja/>

Conexion Capital. (2020, 12 de febrero). La Perseverancia, el primer barrio obrero de Bogotá. <https://conexioncapital.co/la-perseverancia-el-primer-barrio-obrero-de-bogota/>

Bonet, J. (2008). Geografía económica y análisis espacial en Colombia. Colección de Economía Regional Banco de la República. https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/9289/LBR_2008-1.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Contreras-Nossa, E. (2015). Renovación Urbana del centro de Bogotá: gentrificación del barrio Germania. (Trabajo de grado de maestría, Universidad de Buenos Aires). p.9. <https://cdsa.academica.org/000-061/34.pdf>

Contreras-Yasna et al (2016). Cambios socioespaciales en ciudades latinoamericanas, ¿Procesos de gentrificación?. Universidad de Chile. <https://www.uchile.cl/publicaciones/134295/cambios-socioespaciales-en-ciudades-latinoamericanas>

Decreto 619 de 2000. (2000, 28 de julio). Decreto Distrital 190 de 2004. <https://www.ifrc.org/docs/IDRL/DECRETO%20619%20DE%202000.pdf>

Decreto 469 de 2003. (2003, 23 de diciembre). Decreto Distrital 190 de 2004. <http://www.bogotajuridica.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=10998>

Decreto 190 de 2004. (2004, 22 de junio). Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935>

Decreto 492 de 2007. (2007, 26 de octubre). Decreto Distrital 110 de 2018.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=27312>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. (2018). Proyecciones y retroproyecciones desagregadas de la población Bogotá.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion/proyecciones-de-poblacion-bogota>

Datos Abiertos Bogotá. (2020). Valor de referencia por metro cuadrado de terreno.

<https://datosabiertos.bogota.gov.co/dataset/valor-de-referencia-por-metro-cuadrado-de-terreno>

Delgado, M. (2015). Espacio público y exclusión social. Apuntes sobre la ciudad.

<https://apuntessobrelaciudad.wordpress.com/tag/gentrificacion/>

ECV, I. d. (2007). Estructura de clases sociales, calidad de vida y salud en Bogotá.

Universidad Nacional de Colombia.

http://www.saludcapital.gov.co/Investigaciones%20Observatorio/Informe_2009_An%C3%A1lisis_Posici%C3%B3n_Social.pdf

Ernesto López, M. O. (2012). La Victoria de Pedro Aguirre Cerda: ideas para una renovación urbana sin gentrificación para Santiago. Revista de urbanismo, Revista de Urbanismo, (27), 42-63.

https://www.researchgate.net/publication/276030257_La_Victoria_de_Pedro_Aguirre_Cerda_ideas_para_una_renovacion_urbana_sin_gentrificacion_para_Santiago

Fujita, M, Krugman, P. (2004). La nueva geografía económica: pasado, presente y futuro. Investigaciones Regionales - Journal of Regional Research, (4), 177-206.

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=28900409>

Garza, N. (2005). Precios del suelo en Bogotá: Crecimiento versus especulación. Territorios 13. 133-154.

<https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/868/3234>

Google Earth. (2021a). Imágenes satelitales. Manzana catastral 3103013 del barrio Germania.

Google Earth. (2021b). Imágenes satelitales. Manzana catastral 3103002 del barrio Germania.

Google Earth. (2021c). Imágenes satelitales. Manzana catastral 810603 del barrio La Paz.

Google Earth. (2021d). Imágenes satelitales. Manzana catastral 8105006 del barrio La Macarena.

Google Earth. (2021e). Imágenes satelitales. Manzana catastral 008104020 del barrio La Perseverancia.

Google Earth. (2021f). Imágenes satelitales. barrio Germania.

Google Earth. (2021g). Imágenes satelitales. barrio La Paz.

Google Earth. (2021h). Imágenes satelitales. barrio La Macarena.

Google Earth. (2021i). Imágenes satelitales. barrio La Macarena.

Google Maps. (2021a). Germania.

[https://www.google.es/maps/place/Germania,+La+Candelaria,+Bogotá/@4.6049993,-](https://www.google.es/maps/place/Germania,+La+Candelaria,+Bogotá/@4.6049993,-74.0674834,17z/data=!4m5!3m4!1s0x8e3f99a2ccb633c3:0x3381289af7d6d2f0!8m2!3d4.6047784!4d-74.0659959)

[74.0674834,17z/data=!4m5!3m4!1s0x8e3f99a2ccb633c3:0x3381289af7d6d2f0!8m2!3d4.6047784!4d-74.0659959](https://www.google.es/maps/place/Germania,+La+Candelaria,+Bogotá/@4.6049993,-74.0674834,17z/data=!4m5!3m4!1s0x8e3f99a2ccb633c3:0x3381289af7d6d2f0!8m2!3d4.6047784!4d-74.0659959)

Google Maps. (2021b). La Macarena.

[https://www.google.com/maps/place/La+Macarena,+Santa+Fé,+Bogotá/@4.6100744,-](https://www.google.com/maps/place/La+Macarena,+Santa+Fé,+Bogotá/@4.6100744,-74.0685833,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e3f9999c6acf07f:0x221d38857c11f3e8!8m2!3d4.6107045!4d-74.0663631)

[74.0685833,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e3f9999c6acf07f:0x221d38857c11f3e8!8m2!3d4.6107045!4d-74.0663631](https://www.google.com/maps/place/La+Macarena,+Santa+Fé,+Bogotá/@4.6100744,-74.0685833,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e3f9999c6acf07f:0x221d38857c11f3e8!8m2!3d4.6107045!4d-74.0663631)

Google Maps. (2021c). La Paz.

<https://www.google.com/maps/place/La+Paz,+La+Candelaria,+Bogotá/@4.606299,-74.0657673,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e3f99bd612c26f7:0xde354a905241e13d!8m2!3d4.6062937!4d-74.0641602>

Google Maps. (2021d). La Perseverancia.

<https://www.google.com/maps/place/La+Perseverancia,+La+Candelaria,+Bogotá/@4.6163487,-74.0668784,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e3f99900374af41:0x25920e2cbcc727a3!8m2!3d4.6159578!4d-74.0645273>

Google Maps. (2021e). Imagen barrio Germania.

<https://maps.app.goo.gl/ShgDBSrTGEm376PC6>

Harvey, D. (2008). La libertad de la ciudad. *Antípoda. Revista de Antropología y Arqueología*. pp. 15-29. <https://www.redalyc.org/pdf/814/81411812003.pdf>

Hernandez-Sampieri, R. et al. (2010). *Metodología de la Investigación quinta edición*. Interamericana de Editores, S.A. <https://www.icmujeres.gob.mx/wp-content/uploads/2020/05/Sampieri.Met.Inv.pdf>

Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital. (2020). Manzana Catastral. <http://www.sdp.gov.co/transparencia/informacion-interes/glosario/manzana-catastral#:~:text=Unidad%20Catastral%20que%20identifica%20el,un%20m%C3%A1ximo%20de%2099%20lotes.>

Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC. (2018). Documentos para monumentos nacionales: Defensa y Conservación.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/listados/tematica2.jsp?subtema=27924&cadena=m>

Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Unidades.

Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad*. Editions Anthropos de París.

http://www.mediafire.com/file/n7ro5arx5a65n4o/El_derecho_a_la_ciudad.pdf/file

Ley 1 de 1943. (1943, 5 de febrero). Diario Oficial No. 25.180. <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1555738>

Ley 388 de 1997.(1997, 18 de julio). Diario Oficial No. 43.091.

https://www.redjurista.com/Documents/ley_388_de_1997_congreso_de_la_republica.aspx#/

López, E. Meza, D. y Gasic, I. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 18(1).

Mattson, K. (1978).Una introducción a la geografía radical. *Cuadernos Críticos de Geografía Urbana*, 13(1), 1-19.

Metro Cuadrado. (22 de agosto de 2018). Bosque Izquierdo, el barrio rodeado por la naturaleza. <https://www.metrocuadrado.com/noticias/arquitectura/bosque-izquierdo-el-barrio-rodeado-por-la-naturaleza-2360#:~:text=La%20urbanizaci%C3%B3n%20del%20barrio%20Bosque,su%20finca%20en%20un%20barrio>

Plan de Ordenamiento Territorial POT. (s.f.). UPZ 92 La Macarena.

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/092_la_macarena_.pdf

Ramírez-Morales, J. (2018, 13 de agosto). Expropiar las viviendas de los habitantes del barrio La Paz del Centro de Bogotá. *El Tiempo*.

<https://blogs.eltiempo.com/escombros/2018/08/13/expropiar-las-viviendas-los-habitantes-del-barrio-la-paz-del-centro-bogota/>

Recoquillon, C. (2014). Néolibéralisation et (in) justice spatiale: Le cas de la gentrification de Harlem. Institut Français de Géopolitique, 17. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01512553/document>

Ricardo, D. (1950). The works and correspondence of David Ricardo vol. 1 On the principles of political economy and taxation. Cambridge University Press.

<https://esepuba.files.wordpress.com/2009/03/david-ricardo-principios-de-economia-politica-y-tributacion-cap-1-y-2.pdf>

Robert, B. Ekelund, J. Robert, F. (2005). Historia de la teoría económica y de su método. Mcgraw-Hill/Inter American a Editores, S.A. de C.V.
file:///Historia%20de%20La%20Teoria%20Eco%20y%20su%20me%CC%81todo%20Ekelund%20(1).pdf

Salud Capital. (2013). Diagnóstico local con participación social.

http://www.saludcapital.gov.co/DSP/Diagnosticos%20distritales%20y%20locales/Local/2013/3.Dx_Local_Santa_Fe_PRELIMINAR_Versión_Octubre_30_de_2014.pdf

Secretaría Distrital de Planeación. (2021). Planes Parciales de Renovación Urbana.

<http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/generalidades>

Secretaría Distrital de Planeación. (2017). Monografía de la localidad de Santafe.

<http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-santafe-2017%5D>

Secretaría Distrital de Planeación. (2015). Plan Parcial Triángulo Fenicia.

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/plano_delimitacionuau_1.pdf

Teubal, M.(2006). La renta de la tierra en la economía política clásica: David Ricardo. Revista Nera N.8. <http://www2.fct.unesp.br/nera/revistas/08/Teubal.PDF>

Vergara-Constenla, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de geografía de la universidad Complutense*, 33(2), 1-16.

<https://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/43006/40809>

