

Territorios 42 / Bogotá, 2020, pp. 1-23
ISSN: 0123-8418
ISSNe: 2215-7484

Sección general

Disparidad espacial y gentrificación en la densificación de los primeros suburbios latinoamericanos. La experiencia del Decreto 562 en Bogotá*

*Spatial Disparity and Gentrification in the
Densification of the First Suburbs in Latin America.
Lessons from Decreto 562 in Bogotá*

*Disparidade espacial e gentrificação na densificação
dos primeiros subúrbios latino-americanos.
A experiênciã do Decreto 562 em Bogotá*

Juan G. Yunda**

Recibido: 13 de mayo de 2019

Aprobado: 23 de julio de 2019

Doi: <http://www.doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.7229>

Para citar este artículo:

Yunda, J. G. (2020). Disparidad espacial y gentrificación en la densificación de los primeros suburbios latinoamericanos. La experiencia del Decreto 562 en Bogotá. *Territorios* (42), 1-23. Doi: <http://www.doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.7229>

* Este trabajo fue apoyado por la beca de investigación LUT11191 del Instituto Lincoln de Políticas del Suelo.

** Profesor, Pontificia Universidad Javeriana. Correo electrónico: yunda.j@javeriana.edu.co. ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-3459-6880>

Palabras clave

Densificación, disparidad espacial, vivienda, renovación urbana, Bogotá.

Keywords

Densification, spatial disparities, housing, urban renewal, Bogotá.

Palavras-chave

Densificação, disparidade espacial, vivienda, renovação urbana, Bogotá.

RESUMEN

Los ‘primeros suburbios’ son barrios inicialmente periféricos en las ciudades latinoamericanas, pero ahora centrales. La literatura sugiere que necesitan renovación debido al excesivo uso de sus viviendas e infraestructura. Esta renovación es importante en marco de los debates alrededor de subsidiar unidades baratas y periféricas. En Bogotá, se introdujo el Decreto 562, que permitió la construcción de edificaciones de vivienda en altura en áreas centrales para incentivar su renovación. Este estudio analizó sus resultados en el marco de las disparidades espaciales de la ciudad, utilizando datos de licencias de construcción y conversaciones con promotores. Los resultados muestran que fue exitosa en incentivar la densificación de los primeros suburbios. Sin embargo, la mayoría de los proyectos siguieron los patrones tradicionales de inversión, mayoritariamente para población de alto ingreso en la cuña norte de la ciudad, pero se encontraron también nuevas dinámicas de edificaciones de vivienda en altura fuera de estas áreas.

ABSTRACT

The innerburbs are initially peripheral but now centrally located neighborhoods in Latin American cities. The literature suggests that they need renovation due to excessive use of houses and infrastructure. This renewal is essential within the framework of the housing debates around subsidizing cheap and peripheral units. In Bogotá, the Decreto 562 was introduced to allow the construction of high-rise housing in central areas to incentivize their renovation. This study analyzed its results within the framework of the spatial disparities of the city, using data from construction licenses and conversations with developers. The results show its success of incentivizing innerburbs’ densification. Most projects followed traditional investment patterns, mostly for the high-income population in the northern part of the city. However, new dynamics of the high-rise housing constructions were also found outside these areas.

RESUMO

Os “primeiros subúrbios” são bairros inicialmente periféricos nas cidades latino-americanas, mas agora centrais. A literatura sugere que precisam de renovação devido ao excessivo uso de suas vivendas e infraestrutura. Esta renovação é importante no marco dos debates ao redor de subsidiar unidades baratas e periféricas. Em Bogotá, se introduziu o “Decreto 562” que permitiu a construção de edificações de vivenda em altura em áreas centrais para incentivar sua renovação. Este estudo analisou seus resultados no marco das disparidades espaciais da cidade, utilizando dados de licencias de construção e conversações com promotores. Os resultados mostram que foi bem-sucedida em incentivar a densificação dos primeiros subúrbios. No entanto, a maioria dos projetos seguiram os padrões tradicionais de investimento, maioritariamente para população de alta renda no lado norte da cidade, mas se encontraram também novas dinâmicas de edificações de vivenda em altura fora destas áreas.

Introducción

La Red Latinoamericana de Vivienda (LAHN) publicó en 2015 un libro titulado *Política de vivienda en las ciudades de América Latina: una nueva generación de estrategias y enfoques para 2016 UN-Habitat III* (Ward, Jiménez Huerta & Di Virgilio, 2015). En este libro, los autores volvieron a visitar un conjunto de asentamientos informales que datan de 1960 a 1980 en diferentes ciudades de América Latina, incluyendo Ciudad de México, Monterrey, Santo Domingo, Guatemala, Bogotá, Lima, Santiago y Buenos Aires. Los autores se refieren a estas áreas como *Innerburbs* o ‘primeros suburbios’, y son barrios que en su inicio estuvieron ubicados en los márgenes de las ciudades de rápido crecimiento, pero ahora están en el intermedio, totalmente integrados al tejido urbano. También argumentan que estos barrios son muy importantes para cumplir con los objetivos de sostenibilidad de la vivienda establecidos por Hábitat III en 2016. Hasta el 30% de la población de ingresos medios y bajos de las ciudades estudiadas vive en dichos asentamientos y constituyen una importante fuente de espacio para el mercado de alquiler de bajo costo. Sin embargo, a pesar de su importancia, los responsables de la formulación de políticas pasan por alto estos barrios que necesitan una mejora urgente. Las familias en estas áreas viven frecuentemente hacinadas en estructuras antiguas originalmente construidas por

ellos mismos, pero ahora en mal estado por el uso extensivo a lo largo de los años (Audirac, Cunningham-Sabot, Fol, & Moraes, 2012; Moreno, 2015; Ward, 2015). Específicamente, el estudio del LAHN encontró que en estos primeros suburbios las casas han ganado un importante valor de uso debido a su mejora en ubicación e infraestructura, la cual han motivado el desarrollo de extensiones a la vivienda original. Estas extensiones permiten permanecer a los hijos mayores con sus familias, la llegada de parientes, o arrendar espacio a otros inquilinos. No obstante, el estudio de LAHN encontró que es difícil monetizar el valor de estas casas debido al mal estado de las estructuras y vecindarios, y debido a la poca disponibilidad de préstamos para catalizar los mercados secundarios de vivienda (Gilbert, 2002, 2017).

Basado en el estudio de LAHN, Ward argumenta que los primeros suburbios han estado fuera del foco de la política regional de vivienda que actualmente da prioridad a asentamientos informales establecidos más recientemente, o a conjuntos de viviendas multifamiliar en la periferia, resultado de la política de subsidio a la demanda que predominan en la región desde la década de 1990 (2015). No obstante, más recientemente varios países están reflexionando sobre la efectividad de las políticas que subsidian la producción de viviendas en masa en la periferia por el sector privado, y desarrollando nuevas políticas que se enfoquen en la

producción de vivienda en las áreas centrales. Los complejos de viviendas a gran escala periféricos generalmente están lejos de los empleos y servicios urbanos, y las unidades son muy pequeñas e inflexibles. Como resultado, diferentes académicos han documentado casos de familias que abandonan estas casas después de algunos años. Existe una amplia literatura que se enfoca en estos temas en Chile, México y Colombia (Ferguson, Rubinstein & Vial, 1996; Figue-Pinto, 2011; Gilbert, 2004; Monkkonen, 2012; Pérez, 2011; Posner, 2012; Rodríguez & Sugranyes, 2004). Debido a esto, para Ward (2015), la revitalización en los primeros suburbios será el mantra de la política de vivienda en América Latina durante la próxima década o dos. Ward (2015) también advierte, sin embargo, que si esta revitalización es controlada por el sector privado, estos procesos pueden causar desplazamiento y gentrificación.

La renovación y gentrificación en la ciudad central es un tema de debate actual en América Latina. Los académicos han reconocido la necesidad de un nuevo enfoque conceptual del término, ya que los enfoques de gentrificación y sus efectos en la región pueden ser diferentes a los del Norte Global (Janoschka, Sequera & Salinas, 2014). Por ejemplo, en Santiago de Chile, López-Morales (2016) encontró que en lugar del desplazamiento por el aumento del precio de alquiler, en la ciudad central se ha producido desposesión mediante el aumento de los precios. Estos

precios han aumentado a medida que el gobierno introdujo incentivos y subsidios por medio de normas de zonificación —como el Subsidio de Renovación Urbana (SRU)— al sector privado para desarrollar proyectos de vivienda en áreas centrales más antiguas que estaban perdiendo población. Inzulza-Contardo (2012), investigando el mismo caso, acuñó el término ‘gentrificación latina’, que ocurre cuando estos incentivos efectivamente mutan la morfología urbana de los vecindarios centrales. Estos cambios incluyen la adquisición de parcelas en áreas centrales por parte de inversionistas privados para inducir la densificación de estructuras antiguas más bajas, ocupadas principalmente por inquilinos de bajos ingresos, convirtiéndolas en rascacielos de condominios de lujo (Contreras Gatica, 2011).

A pesar de estos cambios morfológicos, otros investigadores advierten que los promotores no buscan el desplazamiento de la población original, sino progresivamente ir introduciendo población de mayor nivel adquisitivo, capitalizando la brecha de renta, “gentrificando a los gentrificadores.” Esto resulta en una alta diversidad social en los barrios gentrificados que parece no generar el conflicto de las ciudades del Norte Global, presumiblemente atenuado por nuestra tradicional cultura mestiza (Rasse, Cáceres, Robles, Trebilcock, Sabatini, ... Trebilcock, 2017). No obstante, en Santiago también se ha encontrado que la renovación de los barrios por medio de

esta verticalización de las construcciones está mayoritariamente concentrada en comunas como Santiago y Las Condes, donde habitan mayoritariamente hogares de ingresos medios y altos (Vergara, 2017).

Por ello, todavía no existe un consenso entre los estudiosos acerca de los efectos de estos procesos de densificación y si producen gentrificación. Por ejemplo, Delgadillo (2016) explica que los incentivos y subsidios son introducidos por las autoridades locales con el argumento de que en América Latina la renovación no implica despojo. Los gobiernos locales, por ejemplo, introdujeron reformas de zonificación en toda la región utilizando el lema “gentrificación sin desplazamiento” para reducir las preocupaciones planteadas por las comunidades locales. Delgadillo (2016) explica que la investigación empírica respalda esta posición, ya que los nuevos proyectos a menudo llegan a áreas desocupadas o abandonadas en la ciudad central. Delgadillo cita a González (2010) cuando habla de ‘gentrificación ligera’, alegando que la llegada de nuevos residentes de mayores ingresos, parejas jóvenes o estudiantes, tiene una escala mucho más reducida en la región que en las ciudades del Norte Global y, por consiguiente, coexisten pacíficamente con los residentes mayores de bajos ingresos y sus actividades comerciales. Delgadillo estudió específicamente en profundidad el Bando 2, una política mexicana que aborda el cambio climático y el desarrollo sostenible

al incentivar el desarrollo compacto en la ciudad central. Según Delgadillo, a pesar de las buenas intenciones, los promotores usaron la política de Bando 2 selectivamente solo en algunas áreas, particularmente cuando una empresa de bienes raíces, propiedad del multimillonario Carlos Slim, tenía propiedades. Este uso selectivo causó el aumento en los precios de la vivienda y motivó el desplazamiento de la población original. Otra evaluación del Bando 2 indica que la densificación también, como en el caso de Santiago, fue selectiva mayoritariamente en la delegación de Miguel Hidalgo, y por esto llama la atención a “pensar una política habitacional que considere el desarrollo diferencial, social, económico, político y cultural de la ciudad” (Tamayo, 2007, p. 371).

Motivado por la reflexión de Ward y el grupo LAHN, el nuevo enfoque en el estudio de los primeros suburbios a nivel global (Audirac *et al.*, 2012), y la reflexión académica alrededor de los casos del SRU chileno y el Bando 2 en México, este estudio se propone examinar los procesos de densificación en los primeros suburbios de la ciudad de Bogotá. Este estudio aprovecha la nueva disponibilidad de datos de licencias de construcción en sistemas informáticos que registra la ciudad desde 2008, y la coyuntura de una reforma al Plan de Ordenamiento de Bogotá para incentivar la densificación de áreas centrales —cuyas motivaciones pueden ser parecidas a las del Bando 2

mexicano y a el SRU chileno— conocido como Decreto 562. Particularmente, este trabajo busca reflexionar sobre la localización de estos nuevos proyectos de densificación en los primeros suburbios, en relación con las estructuras dispares tradicionales de la ciudad latinoamericana, tanto en las dimensiones sociales como morfológicas. Además, este trabajo busca explorar si estos cambios están causando gentrificación.

Particularidades de la transformación de los primeros suburbios en Bogotá

Primero, para estudiar el caso de Bogotá, es importante identificar las diferencias en los valores culturales locales, las tipologías de vivienda y los mercados inmobiliarios que influyen en los procesos de transformación de manera diferente a otras ciudades del mundo.

Por ejemplo, Blanco (2012) reconoce que en Bogotá la renovación de los barrios hace parte de una cultura que él llama “emprendimiento basado en el suelo”. Blanco explica que en Bogotá los propietarios de la tierra, tanto grandes como pequeños, piensan que pueden privatizar los beneficios del crecimiento urbano mientras socializan sus costos. Blanco describe cómo los propietarios amplían sus viviendas verticalmente, o densifican de cualquier manera posible, sin el control del estado para maximizar las ganancias que pueden obtener del suelo. Se observó

esto en Bogotá cuando los suburbios se transformaron de casas unifamiliares a condominios de lujo, o cuando las unidades construidas mediante autoayuda en las áreas más pobres se expanden verticalmente y llegan a cuatro o cinco pisos. En ambos casos, con poca o ninguna contribución a la ciudad para la mejora de la infraestructura, mediante una práctica conocida localmente como “densificación predio a predio.”

Sarmiento de Ewert (1999) define la densificación predio a predio de la siguiente manera:

La densificación predio a predio consiste en sustituir una edificación destinada a vivienda unifamiliar por una edificación para vivienda multifamiliar (o para actividad terciaria). La nueva construcción se localiza sobre una estructura diseñada para una baja densidad urbana, incrementando hasta 20 veces el número de viviendas por lote (1999, p. 53).

Como resultado de este proceso, Bogotá se convirtió quizá en la ciudad más densa de América Latina (Inostroza, Baur & Csaplovics, 2013; Parés-Ramos, Álvarez-Berríos & Aide, 2013; Wheeler, 2015). Esto, mientras que la administración local ha tenido que asumir los costos asociados con la necesidad de una nueva infraestructura de apoyo, como la ampliación de vías, la construcción de parques, la expansión o repotenciación de las redes de servicios públicos y el transporte público. Blanco reconoció este patrón de

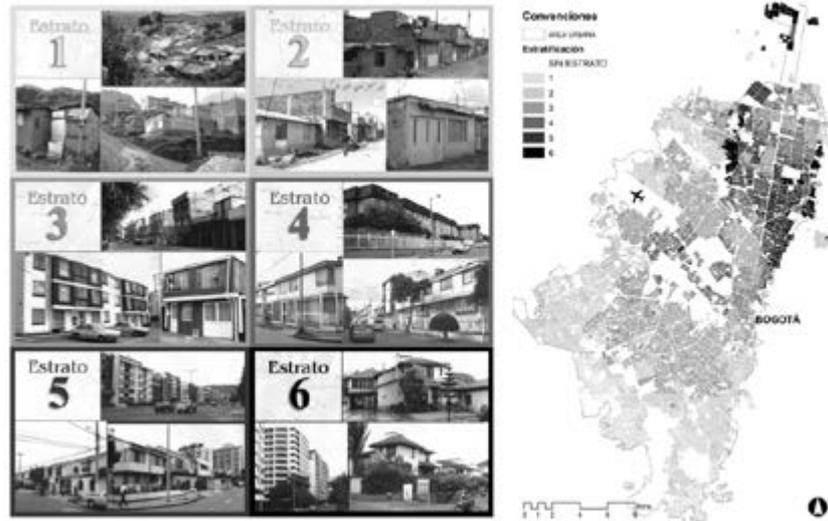
comportamiento en todos los niveles de la sociedad, tanto en los niveles de alto como de bajo ingreso, y culpa a esta mentalidad, enfocada en el lucro privado, de los efectos de las altas densidades no planeadas como el mal estado de la infraestructura urbana.

Por otro lado, las ciudades colombianas también son reconocidas por una herramienta llamada Estratificación socio-económica (Alzate, 2006). Las autoridades introdujeron esta herramienta en la década de 1990 para facilitar la distribución de subsidios cruzados entre grupos con diferentes niveles de ingreso para el pago de tarifas de servicios públicos. La estratificación utiliza las características de la vivienda —como materiales de fachada, tamaño del frente de lote o características del acceso— y las de su entorno urbano inmediato —como el estado de las vías de acceso y los usos de suelo circundantes— (Sepúlveda Rico, López Camacho & Gallego Acevedo, 2014) para clasificar cada manzana en seis niveles sociales. Estos son: asentamientos informales legalizados con lotes pequeños y casas construidas por autoayuda son clasificadas en los estratos más bajos 1 y 2. Las edificaciones multifamiliares de vivienda subsidiada y barrios antiguos, o de origen informal son designados como estrato 3. Y finalmente los estratos 4, 5 y 6, los más altos, están constituidos por las zonas producidas formalmente de casas unifamiliares aisladas, entre medianeras o edificios multifamiliares para familias de ingresos medios o altos.

La figura 1 ilustra los diferentes estratos y su distribución en toda la ciudad. Como indica la figura, las manzanas de mayor estrato se ubican en una cuña que crece desde la ciudad central hacia el norte, mientras que las manzanas de estratos bajos se ubican en anillos que se extienden hacia la periferia occidente y sur. A pesar de que el indicador de estrato no incluye una variable de ingreso familiar, diferentes estudios han demostrado cómo este indicador representa la percepción de distribución de los grupos sociales de alto ingreso y de los grupos de ingresos medios o bajos a lo largo de la ciudad, reflejando la segmentación del mercado de vivienda y la segregación socio-espacial (Borrero-Ochoa, 2000; Griffin & Ford, 1980; Uribe-Mallarino, 2008).

La interacción entre densificación predio a predio y estratificación ha tenido un impacto de larga data en los patrones de renovación y gentrificación de la ciudad, al menos desde los años ochenta. Saldarriaga-Roa (2000) identifica el Acuerdo 7 de 1979 en Bogotá como la primera reforma de zonificación que legalizó y promovió la densificación de la ciudad central, mucho antes de las políticas introducidas en Ciudad de México y Santiago. El Acuerdo 7 liberalizó las restricciones de densidad en las áreas centrales para incentivar la producción de viviendas cercanas a las fuentes de empleo y la infraestructura vial existente, mientras también buscaba paliar la segregación socio-espacial (DAPD, 1981). Sin embargo,

Figura 1. Estratificación socio-económica de Bogotá



Fuente: DAPD (2004) y elaboración propia basado en Decreto 291 de 2013 (El Alcalde Mayor de Bogotá D.C., s/f-a)

el Acuerdo 7 desencadenó durante los años ochenta y noventa una densificación desigual, mayormente aplicada en la cuña de alto estrato, con grandes beneficios para los propietarios de suelo y promotores por igual (Borrero & Duran, 1996).

Rincón-Avellaneda (2004), analizando datos censales de 1993, afirma que los mecanismos de densificación difieren en Bogotá en función del estrato. En las áreas de los estratos inferiores los grandes promotores no estaban interesados en invertir y las autoridades no han controlado los estándares de construcción. Esto dio lugar a expansiones horizontales y verticales no reguladas de casas construidas por autoayuda, que a menudo alcanzaban cuatro o cinco pisos. Todo esto sin importar la luz, la ventilación, los códigos

sísmicos o las precauciones contra incendio. De manera diferente, en las áreas de los estratos superiores hubo una intensa densificación por parte de promotores profesionales. Esta densificación tomó la forma de reemplazo de casas unifamiliares aisladas o entre medianeras por edificios multifamiliares. Estos patrones consolidaron una ciudad muy desigual y fragmentaria, tanto en sus capas sociales como morfológicas, además de poner una carga en los sistemas de infraestructura. Por ejemplo, Rincón-Avellaneda (2004) afirma que, paradójicamente, la densidad de población llegó a ser mucho más alta en las estructuras de autoayuda más bajas en el occidente y el sur de la ciudad, que en las estructuras más altas construidas en los barrios del sector nororiental. Esto

trajo también enormes desequilibrios en el mercado de la vivienda. Las familias más pobres enfrentaban un suministro pequeño y pobre de viviendas, mientras que las de mayores ingresos disfrutaban de una buena oferta de apartamentos. Además, el límite de crecimiento urbano —introducido por el Acuerdo 7— redujo el suministro de tierras urbanizadas y el filtrado de las unidades de vivienda de los ingresos más altos a la población de menores ingresos.

La administración de izquierda del alcalde Gustavo Petro (2012-2015), en su reforma extraordinaria al Plan de Ordenamiento, buscó estimular la localización de nuevas unidades de vivienda en áreas centrales de la ciudad donde se encuentra la mejor dotación de soportes urbanos, evitando la expansión en la periferia alejada de los centros de empleo y estudio. Revisando la historia de los planes de ordenamiento de la ciudad, se puede sugerir que la estrategia para repoblar estas áreas, en algunos aspectos, es parecida a la propuesta del Acuerdo 7 introducido en 1979. El Acuerdo 7 autorizó el desarrollo predio a predio en la ciudad, lo que aumentó las limitaciones de altura para consolidar una ciudad central con una altura media homogénea de cinco pisos —cuando la mayoría de la ciudad estaba compuesta por casas de uno o dos pisos—, en un área denominada “Área de Actividad Múltiple” (DAPD, 1981). La nueva propuesta, 35 años después, eliminó los límites máximos de altura en un área de

la ciudad central que se denominó “Centro Ampliado”, requiriendo a las edificaciones de vivienda retrocesos escalonados —en estructura de pastel de bodas— para alcanzar una edificabilidad resultante del cálculo de las cargas urbanísticas versus la eliminación de los límites de altura. Uno de los componentes principales de esta modificación, que no estaba incluido en el Acuerdo 7, fue el cobro de obligaciones urbanísticas para obtener este beneficio en edificabilidad, que se traducía en cesiones de área o dinero para espacio público e infraestructura de servicios públicos, además del pago de plusvalía como diferencia entre la normativa anterior y la nueva sin límites de altura. Este cambio también buscó estimular la movilidad peatonal y el transporte público en el centro ampliado, eliminando los requisitos mínimos de estacionamientos para estas nuevas edificaciones de vivienda en altura.

La administración de este periodo introdujo inicialmente los cambios mediante un Decreto llamado “Modificación Excepcional al Plan de Ordenamiento Territorial, o MEPOT” (El Alcalde Mayor de Bogotá D.C., 2013b), pero su iniciativa encontró una fuerte resistencia de parte de sus adversarios políticos en alianza con la cámara de construcción local (Camacol), los cuales tenían una gran influencia en el Concejo de la ciudad. Como resultado, el MEPOT fue suspendido y la administración decidió aprobar la reforma como una orden ejecutiva mediante un decreto en diciembre de 2014, conocido como

¹ Ver: <https://www.youtube.com/watch?v=3t60aCVk1LY>, y <https://www.youtube.com/watch?v=z3bcHrUj3bI>

Decreto 562. Inmediatamente los grupos opositores criticaron esta medida, por ejemplo, el exalcalde Enrique Peñalosa dijo que este decreto iba a “destruir el carácter y la calidad de los barrios” (Peñalosa-Londoño, 2015). A lo largo de 2015, mientras el Decreto 562 entró en vigencia, ambas partes iniciaron campañas para expresar a la opinión pública sus puntos de vista: en pro de la eliminación de los límites de altura condicionado a la compensación con obligaciones urbanísticas, o en contra de estas. Un buen ejemplo de este enfrentamiento fue un conjunto de videos, todavía disponibles en Youtube.com, que explican los motivos de ambos grupos por medio de dibujos a lápiz, marcadores y plastilina.¹ Los videos muestran cómo la administración explica el Decreto 562 argumentando que incentivaba un uso más eficiente del suelo urbano. Por otro lado, los opositores afirmaron que las nuevas edificaciones conducirían al colapso de las redes de servicios públicos existentes y bloquearían la luz natural y la ventilación de los edificios existentes. Finalmente, el Decreto 562 solo estuvo en vigencia durante 14 meses (entre diciembre de 2014 y febrero de 2016), ya que Enrique Peñalosa fue reelegido como alcalde (2016-2019) y derogó el decreto poco después de asumir el cargo. No obstante, las licencias aprobadas durante este periodo permanecieron válidas y numerosos de los edificios aprobados se construyeron.

Desde su derogación, se han hecho varios estudios para evaluar la efectividad del Decreto 562, entre los hallazgos se encuentra que fue muy popular entre los promotores, aumentando en más de tres el número promedio de pisos de las licencias aprobadas en las zonas donde fue aplicado (SDP, 2018), pero también puede haber aumentado el valor del suelo en estos mismos sectores (Ruiz Palomo & Moncada Sotelo, 2017). Adicionalmente, se ha demostrado que fue muy exitoso en el recaudo de obligaciones urbanísticas, como el impuesto a la plusvalía, pero no cambió significativamente la tendencia mayoritaria de desarrollo de la ciudad, por medio del desarrollo predio a predio en la zona norte de la ciudad y en la periferia (Cámara de Comercio de Bogotá, 2015). Finalmente, entidades como la Sociedad de Mejoras y Ornato han protestado por los efectos estéticos de los edificios de vivienda en altura, construidos primordialmente también en la zona norte (Motoa Franco, 2019).

Metodología

En primera instancia, este estudio utiliza una base de datos de licencias (o permisos) de construcción que son reportadas a la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) por parte de las curadurías —entidades privadas encargadas de aprobar las solicitudes de construcción en el contexto colombiano—. Esta base de datos incluye licencias antes de la promulgación de

la reforma, entre diciembre de 2010 y noviembre de 2014, y de diciembre de 2014 hasta febrero de 2016, el momento en que el alcalde Peñalosa derogó el Decreto 562. Esta base de datos de licencias de construcción reportadas a la SDP fue proporcionada por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística mediante un derecho de petición y contiene la ubicación geográfica, uso de la tierra, número de unidades, altura y número de plazas de estacionamiento de cada permiso de construcción otorgado en la ciudad. Paralelamente, para identificar los primeros suburbios en Bogotá, según lo planteado por el LAHN, se seleccionaron las manzanas desarrolladas entre 1960 a 1980, utilizando varias fuentes que incluyen la base de datos de mapas históricos de la Universidad Nacional de Colombia (UNAL, 2017), mosaicos de aerofotografías de 1935, 1957 y 1976, obtenidas en el IGAC, y aerofotografías más recientes obtenidas por medio de Google Earth. Este proceso resultó en la identificación de 11849 manzanas totalizando un área de 5504 hectáreas. De esta manera, los primeros suburbios de Bogotá representaron el 27 % de las manzanas y un 18 % del área de la ciudad.

De la base de datos de licencias de construcción se buscaron identificar los proyectos de densificación predio a predio localizados en los primeros suburbios con licencia de construcción, aprobada entre agosto de 2010 y febrero de 2016. Para esto, se estableció un filtro de altura en

las licencias de un número de pisos de seis o superior, un filtro de localización dentro del área identificada como los primeros suburbios de Bogotá, y un filtro de licencia modalidad obra nueva y uso principal vivienda. Estos filtros arrojaron 332 licencias aprobadas, que representan un poco más de un 4.5 % del total de licencias de construcción aprobadas de obra nueva en vivienda en el periodo analizado, que fueron en total 7272. En cuanto a licencias para edificaciones de altura de seis pisos o superior, estas 332 licencias representan un 45 % del total de la ciudad para el periodo, que fueron 740. Las licencias identificadas tienen características de área de lotes entre los 140 y los 3126 metros cuadrados, con una media de 782 metros cuadrados. El número de pisos aprobados varía entre los seis y los 14 pisos, con una media de siete. Estas cifras demuestran que, en su mayoría, estos proyectos no resultaron de grandes englobes predios sino de desarrollo predio a predio en lotes relativamente pequeños. Lamentablemente, en esta base de datos no es posible distinguir, en el caso de los proyectos aprobados bajo la vigencia del Decreto 562, si los proyectos fueron aprobados con esta norma, o con la normativa anterior. Por esto, es importante aclarar que el objetivo de este trabajo no es evaluar el desempeño del Decreto 562 sino la densificación y gentrificación de los primeros suburbios.

En el marco de las limitaciones de la base datos de las licencias de construcción,

también se realizaron durante 2016 y 2017 visitas de campo y entrevistas a promotores de proyectos de vivienda identificados en los sectores de Santa Bárbara Oriental, en el norte de la ciudad en estrato 5, y en el sector de Quiroga, al sur de la ciudad en estrato 3, ambas zonas localizadas dentro del centro ampliado del Decreto 562. Específicamente, se realizaron cinco entrevistas no estructuradas con promotores de vivienda que trabajan en los primeros suburbios. Dos entrevistas con promotores de tamaño grande, empresas consolidadas con varios proyectos en la ciudad y en otras ciudades del país, dos entrevistas con promotores pequeños que manejan dos o máximo tres proyectos a la vez, y una entrevista con un promotor no profesional, una empresa de una familia que habita en el barrio donde construye.

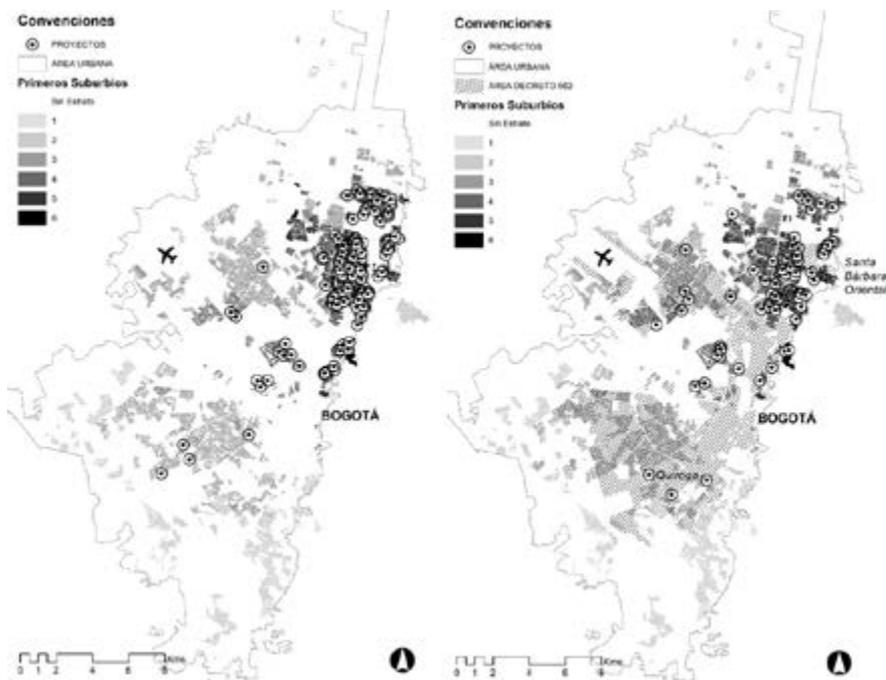
Resultados

La figura 2 muestra una comparación de la localización geográfica de cada licencia aprobada para un uso residencial mayor o igual a seis pisos en los primeros suburbios. En el mapa de la izquierda se observan las licencias aprobadas entre 2010 a 2014, antes de la introducción de la normativa del Decreto 562, y en el mapa de la derecha se observan las licencias aprobadas durante la vigencia del Decreto 562. Debajo, en los dos mapas, se observan los primeros suburbios coloreados, de acuerdo con su estrato. El mapa de la izquierda muestra cómo los proyectos se

concentran entre 2010 y 2014 en la zona nororiental de la ciudad en manzanas de estratos superiores 4, 5 y 6. En el mapa de la derecha de 2015 se observa un patrón similar, resaltando que hay una mayor localización de proyectos en manzanas de estrato 3.

Por otro lado, la tabla 1 muestra la comparación de la localización de licencias en los primeros suburbios por estrato. En primera instancia, la tabla muestra que los primeros suburbios agrupan manzanas de estratos diferentes con una distribución desigual. Más del 60% de los primeros suburbios de Bogotá están localizados en áreas de estratos 2 y 3, mientras apenas un tercio agrupan manzanas de estratos superiores 4, 5 y 6. Sin embargo, la distribución de las licencias de alturas superiores a seis pisos es desigual, la tendencia promedio anual entre 2010 a noviembre de 2014, antes de la vigencia del Decreto 562, muestra que casi todas las licencias se solicitan en manzanas de los tres estratos superiores, y de ellas el estrato 6 tiene más licencias (33) que los otros combinados (31), representando solo el 8% del área de primeros suburbios. No obstante, los datos sugieren que la tendencia fue diferente durante la vigencia del Decreto 562, se observa un decrecimiento de las licencias aprobadas en las manzanas de estrato 6 y un crecimiento en los otros estratos, sobre todo en el estrato 3. Mientras que, entre 2010 y diciembre de 2014, se otorgaban un promedio de dos licencias para edificaciones de seis pisos o más en

Figura 2. Localización de proyectos y estratificación en los primeros suburbios de Bogotá. Antes y en la vigencia del Decreto 562



Fuente: elaboración propia con base en datos proporcionados por la SDP.

Tabla 1. Comparación entre primeros suburbios y proyectos seleccionados por estrato 2010-2014 y durante la vigencia del Decreto 562 (diciembre 2014 a febrero 2016)

Estrato	Área Primeros Suburbios (Hectáreas)	Porcentaje área Primeros Suburbios (%)	Número de proyectos promedio anual 2010-2014	Número de proyectos vigencia Decreto 562	Porcentaje cambio (%)
1	133	2	0	0	-
2	1176	21	0	0	-
3	2425	44	2	8	357
4	775	14	12	17	39
5	539	10	17	27	57
6	457	8	33	24	-27

Fuente: elaboración propia con base en datos del SDP.

territorios 42

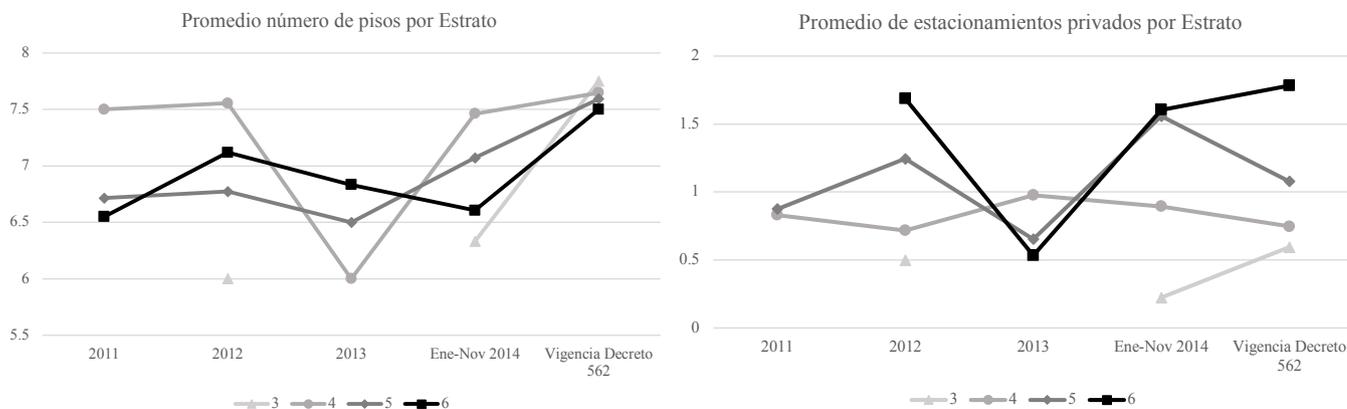
manzanas de estrato 3, durante la vigencia del Decreto 562 esta cifra ascendió a ocho, un incremento de más del 350%. Este crecimiento también fue menor pero también significativo en áreas de estrato 5. Antes de la vigencia del Decreto 562, se aprobaban un promedio de 17 licencias, con el Decreto 562 se aprobaron 27, un incremento de más de la mitad.

Los gráficos de la figura 3 muestran características físicas de los edificios de vivienda de seis pisos o más en los primeros suburbios discriminados por estrato. El gráfico de la izquierda muestra la tendencia promedio del número de pisos antes y durante la vigencia del Decreto 562. En este gráfico se observa el efecto de los incentivos a las edificaciones de vivienda en altura, al menos para los estratos 3, 5 y 6, que tienen un promedio de altura mayor durante la vigencia del Decreto

562 que en años anteriores. Este cambio es especialmente pronunciado en el estrato 3, que pasa de promedios de altura de alrededor de seis pisos en 2012 a más de 7.5 durante la vigencia del Decreto 562. En los otros estratos también hay un incremento, pero la gráfica muestra que las alturas superiores a seis pisos eran frecuentes antes del Decreto 562.

En la gráfica de la derecha en la figura 3 se observa el número promedio de estacionamientos por unidad de vivienda propuestos en los proyectos de seis pisos o más en los primeros suburbios clasificados por estrato. Esta gráfica muestra que la eliminación de los requerimientos mínimos de estacionamientos tuvo efectos diferenciados en los estratos. Por un lado, hubo una disminución del número de estacionamientos por unidad en los estratos 4 y 5, y un aumento en los estratos 3 y 5,

Figura 3. Gráficos promedio de pisos y estacionamientos por unidad de vivienda, licencias aprobadas de 6 pisos o más por estrato



Fuente: elaboración propia con base en datos del SDP.

6. Mientras que en los estratos 3 y 4 las licencias se aprueban con un número de estacionamientos privados, menor a uno por unidad de vivienda, en los estratos 5 y 6 tienen un promedio mayor, inclusive para el estrato 6, el Decreto 562 parece no haber tenido el efecto deseado, ya que el promedio de estacionamientos privados por unidad de vivienda aumentó, acercándose a dos.

Durante 2016 y 2017, el análisis de la base de datos fue complementado con visitas de campo a los primeros suburbios y mediante entrevistas no estructuradas con cinco promotores con proyectos en los primeros suburbios. En la figura 4 se muestran fotografías de algunos proyectos visitados en primeros suburbios en los estratos 5 y 3. Las fotos A, B y C son proyectos localizados en el barrio Santa Bárbara Oriental, al nororiente de la ciudad con estrato 5. Como muestran las imágenes, estos son todos proyectos de vivienda multifamiliar con alturas entre los 12 y los 15 pisos. Las fachadas se elaboran con grandes ventanas y paneles prefabricados con distintos acabados de lujo, como láminas de piedra, por ejemplo. Estos rascacielos usualmente reemplazan casas entre medianeras de dos pisos con antejardín y patios traseros. El tamaño de los lotes de estas casas está alrededor de los 12 metros de frente por 20 de fondo, este es un tamaño grande para los estándares de la ciudad, lo que muestra que el nivel de ingreso medio o alto de las familias en las casas unifamiliares puede ser parecido

al mercado de los apartamentos de las nuevas edificaciones multifamiliares, lo que no señala gentrificación. Es importante aclarar que este proceso de densificación predio a predio inició con el Acuerdo 7 en 1979 y continuó con los planes siguientes hasta la normativa de la UPZ 14 Usaquén de 2012, que estableció un límite máximo de altura de seis pisos (El Alcalde Mayor de Bogotá D.C., 2012). En Santa Bárbara Oriental el Decreto 562 eliminó este límite de altura, e introdujo el pago por obligaciones urbanísticas.

Por otro lado, D, E y F son fotos de proyectos de vivienda ubicados en la zona conocida como Quiroga, al sur de la ciudad, con manzanas de estrato 3. Las fotografías muestran edificios más austeros, con alturas que están entre los 5 y 7 pisos, las ventanas son más pequeñas y las fachadas solo tienen pintura. Los promotores construyeron estas estructuras en lotes previamente ocupados por casas o almacenes de dos pisos, construidos presumiblemente por familias de ingresos medios o bajos a través del sector informal de construcción. En este sector, la normativa anterior de la UPZ 39 Quiroga de 2002 solo permitía la densificación predio a predio de hasta seis pisos solo en predios con frente a las vías principales (El Alcalde Mayor de Bogotá D.C., 2002). Se identificó que los precios de los apartamentos construidos en Quiroga en el marco del Decreto 562 son aproximadamente la mitad de los de los proyectos ubicados en Santa Bárbara Oriental —entre 3 y 3

millones y medio de pesos colombianos para Quiroga, contra más de 6 millones de pesos por metro cuadrado para Santa Bárbara Oriental; sin embargo, los precios de los apartamentos nuevos en Quiroga aún son muy altos y no clasifican dentro del límite para ser objeto de programas de subsidio por el Estado.

Los promotores entrevistados fueron empresas de diferente tamaño. Los promotores con proyectos en manzanas de estratos 4, 5 y 6 se identificaron como empresas grandes con equipos especializados en

diseño o mercadeo, cuyo producto inmobiliario estaba enfocado en familias de ingresos medios y altos. Las personas entrevistadas en estas empresas tenían una actitud negativa hacia el Decreto 562, principalmente por la arquitectura que producía; sin embargo, admitían que les parecía una reforma interesante y al menos una empresa utilizaba sus incentivos. No obstante, en algunos proyectos los promotores admitieron que la norma anterior de las Unidades de Planeación Zonal (UPZ) resultaba más provechosa:

Figura 4. Proyectos representativos de las normas del Decreto 562 en los primeros suburbios A, B y C en el barrio Santa Bárbara Oriental (estrato 5) y D, E y F en el barrio Quiroga (estrato 3)



Fuente: elaboración propia.

“Nunca estuvimos interesados en hacer proyectos con la norma del 562 [...] entonces siempre fue un riesgo para la empresa y la ciudad porque no nos gustaba ese tipo de ordenamiento”. “Lo vimos como algo atractivo, pero era una poca seriedad arquitectónica con la ciudad, igual estamos detrás de cuatro proyectos.” “Estamos haciendo otro en la avenida suba con 97, pero lo cancelamos porque era mejor la norma anterior de la UPZ... El de la 15 con 92 fue con la norma vieja, los costos de la norma nueva eran muy altos para el proyecto”

Estas afirmaciones confirman la importancia de las contribuciones por plusvalía que establecía el Decreto 562, lo que efectivamente llevó a un incremento muy importante en ese recaudo durante 2015 (Cámara de Comercio de Bogotá, 2015), pero muestra cómo la norma anterior (UPZ) era igualmente provechosa en las zonas de estratos 4, 5 y 6, sin requerir estos pagos. “Pensamos que es una norma beneficiosa (UPZ), sin ser agresiva y atrevida con la ciudad”.

En los primeros suburbios en áreas de estrato 3 se identificaron, en cambio, promotores más pequeños, y en un caso era una empresa familiar con raíces en el barrio donde construían. “Este edificio se realizó sin arquitectos, mi padre tenía un negocio de telas, pero ahora hemos pasado a la construcción”. Estas empresas tienen equipos pequeños que trabajaban en pocos proyectos a la vez, buscando proyectos que ofrecieran rentabilidades en diferentes

sitios de la ciudad. El Decreto 562 parece haber incentivado a estas empresas a trabajar en nuevos barrios a lo largo de la ciudad, sobre todo en manzanas de estrato 3:

“Estamos abiertos a cualquier sitio, como dije, no es fácil obtener tierras, por lo que nos hemos trasladado a diferentes estratos y en diferentes áreas”. “Es la primera vez que trabajamos en el sur, siempre habíamos estado hacia el norte”. “Por lo menos, en este proyecto sí favoreció la norma [Decreto 562] bastante, pues ahí es un edificio de 10 pisos que es una buena altura en cuanto a densidad y todo eso es un proyecto interesante”.

En algunos casos también existe una afinidad política con el gobierno de izquierda de Gustavo Petro, contrario a las entrevistas realizadas a los grandes promotores, que en general tenían un concepto negativo de la administración distrital. “Eso fue gracias a Petro, él nos dio ese beneficio (mayores alturas), aunque tocó pagar un montón de plata”.

Las conversaciones con los promotores sugieren que las personas que adquieren vivienda en las nuevas edificaciones en altura en los primeros suburbios en manzanas de estrato 3 son personas que viven en áreas cercanas o en la periferia inmediata, pero con estratos similares:

“Inicialmente, muchas personas de aquí nos compraron. Este sector tiene muchos almacenes con fábricas que son propiedad

o emplean gente de aquí, les facilita ir del trabajo a sus hogares”. “La gente viene de todas partes, especialmente de Madelena (estrato 2 y 3), donde ya no pueden soportar los olores [presumiblemente provenientes del contaminado río Tunjuelo]”.

Sin embargo, señalan que invertir en las áreas de los estratos inferiores es más difícil debido al origen informal, el uso mixto de las propiedades y la especulación con el precio del suelo:

“¿qué sucede con esas casas? Hemos tratado de hacer muchos proyectos comprando casas allí, pero esas son casas productivas, hace que este tipo de negociaciones sea más difícil... al principio compramos siete casas por 1500 millones, ahora cada propietario está pidiendo esa suma, pero por cada casa”.

Conclusiones

Los resultados de este trabajo sugieren que la reforma del Decreto 562 efectivamente incentivó a los promotores a proyectar edificaciones de vivienda con mayores alturas en los primeros suburbios por medio del desarrollo predio a predio, pagando las obligaciones de cesiones y pagos de plusvalía que fueron introducidos por esta reforma. Esto lleva a pensar que el Decreto 562 fue exitoso en su propósito de generar más vivienda en áreas centrales de la ciudad, como los primeros suburbios, y en incentivar el pago de obligaciones urbanísticas por parte de los promotores. Sin

embargo, la distribución de estos proyectos de vivienda en altura continuó sesgada, lo que privilegió una localización en las manzanas de estratos altos, especialmente 4 y 5, perpetuando el patrón tradicional de densificación predio a predio, enfocada en los primeros suburbios localizados en la cuña de alto ingreso que crece hacia el norte de la ciudad. Sin embargo, este trabajo también proporciona evidencia de que durante la vigencia del Decreto 562 se aprobaron tres veces más licencias para edificaciones de vivienda en altura en los primeros suburbios de estrato 3 que el promedio de años anteriores. Las visitas a campo y las entrevistas con promotores sugieren que este cambio, aunque de pequeña escala, fue motivado por las medidas introducidas por el Decreto 562.

La evidencia encontrada en este trabajo, con sus limitaciones, sugiere que, en comparación de lo señalado por estudios enfocados en el Bando 2 mexicano y el SRU chileno, el Decreto 562 no produjo gentrificación. Los productos inmobiliarios, tanto en estratos 4 y 5 como en estrato 3, estaban enfocados a familias con ingresos parecidos a aquellas que vivían originalmente en estas áreas. No se encontró evidencia tampoco de que el desarrollo predio a predio en vivienda en los primeros suburbios, en el marco del Decreto 562, produjera vivienda para el segmento más bajo del mercado que califica para subsidios estatales (Vivienda de Interés Social), es decir que tampoco hay indicios de gentrificación inversa. Sin

embargo, vale la pena aclarar que en el caso mexicano y chileno la literatura acerca de gentrificación parece estudiar las áreas más próximas o dentro de los centros históricos, en vez de los primeros suburbios aledaños. Llama más la atención que este trabajo muestra el uso mayoritariamente selectivo de los incentivos del Decreto 562 en los primeros suburbios al norte de la ciudad, en manzanas de estrato 4, en este caso en las localidades de Chapinero y Usaquén. De esta manera, se presentan grandes similitudes con las investigaciones de los casos chileno y mexicano que señalan que los beneficios del SRU y del Bando 2 fueron primordialmente usados por los promotores en áreas tradicionales de ingresos medios y altos, como la comuna de Las Condes y en la delegación de Miguel Hidalgo, en Santiago y México respectivamente.

Este argumento fortalece la afirmación de Tamayo (2007), en su evaluación del Bando 2 referenciado anteriormente en este texto, acerca de la necesidad de diseñar políticas más cercanas a las realidades sociales y culturales de las ciudades del contexto latinoamericano que pueden ser muy polarizadas. En este caso, el Decreto 562 podría haber incorporado el indicador de estrato como variable para incentivar o desincentivar la densificación de áreas dentro de los primeros suburbios. Esto está evidenciado en las dificultades que señalan los promotores que trabajan en las manzanas de estrato 3, ya que se enfrentan a contextos donde los proyectos

son más riesgosos, por ser áreas donde el sector formal se ha mantenido alejado y la negociación de casas desarrolladas informalmente con diferentes usos y modos de tenencia es más compleja. Se debe debatir si el desarrollo de vivienda en estos contextos debería tener un subsidio adicional, en función que la vivienda producida en estas áreas, como lo señala el estudio, parece ser más barata que la desarrollada en las zonas de estratos superiores.

Referencias

- Alzate, M. C. (2006). *La estratificación socioeconómica para el cobro de los servicios públicos domiciliarios en Colombia: ¿solidaridad o focalización?* Bogotá D.C.: CEPAL Serie estudios y perspectivas.
- Audirac, I., Cunningham-Sabot, E., Fol, S., & Moraes, S. T. (2012). Declining Suburbs in Europe and Latin America. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(2), 226-244. Doi: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2011.01093.x>
- Blanco, A. G. (2012). Discourses of land allocation and natural property rights: Land entrepreneurialism and informal settlements in Bogotá, Colombia. *Planning Theory*, 11(1), 20-43. Doi: <https://doi.org/10.1177/1473095211403124>
- Borrero, O. & Duran, E. (1996). *El Valor del Suelo Urbano en Bogotá 1988-1996. Análisis de la Evolución de los precios de*

- la tierra desde 1960*. Bogotá: Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- Borrero-Ochoa, O. (2000). *Avalúos de Inmuebles y Garantías*. Bogotá: Bhandar Editores Ltda.
- Cámara de Comercio de Bogotá. (2015). Observatorio de la gestión urbana en Bogotá. No. 4, 11-16.
- Contreras Gatica, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, 37(112), 89-113. Doi: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000300005>
- DAPD. (1981). Ordenamiento y Administración del Espacio Urbano en Bogotá. Bogotá: DAPD.
- Delgadillo, V. (2016). Selective modernization of Mexico City and its historic center. Gentrification without displacement? *Urban Geography*, 37(8), 1154-1174. Doi: <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1096114>
- El Alcalde Mayor de Bogotá D.C (2013a). Decreto Distrital 291 del 26 de junio de 2013. “Por medio del cual se adoptan los resultados de la sexta actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C.”
- El Alcalde Mayor de Bogotá D.C. (2002) Decreto Distrital 297 del 9 de julio de 2002. “Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana.”
- El Alcalde Mayor de Bogotá D.C (2013b). Decreto Distrital 364 del 26 de agosto de 2013. “Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.”
- El Alcalde Mayor de Bogotá D.C. (2012) Decreto Distrital 582 del 21 de diciembre de 2012. “Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14 Usaquén, ubicada en la Localidad de Usaquén.”
- Ferguson, B., Rubinstein, J., & Vial, V. D. (1996). The Design of Direct Demand Subsidy Programs for Housing in Latin America. *Review of Urban & Regional Development Studies*, 8(2), 202-219. Doi: <https://doi.org/10.1111/j.1467-940X.1996.tb00118.x>
- Fique-Pinto, L. F. (2011). La política pública de vivienda en Colombia. Conflicto de objetivos. *Bitácora Urbano Territorial*, 2(13), 73-89.
- Gilbert, A. (2002). On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: What difference does legal title make? *International Development Planning*

- Review*, 24(1), 1-19. Doi: <https://doi.org/10.3828/idpr.24.1.1>
- Gilbert, A. (2004). Helping the poor through housing subsidies: Lessons from Chile, Colombia and South Africa. *Habitat International*, 28(1), 13-40. Doi: [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(02\)00070-X](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(02)00070-X)
- Gilbert, A. (2017). ¿una casa es para siempre? Movilidad residencial y propiedad de la vivienda en los asentamientos auto-productivos. *Territorios*, (6), 51-73.
- González, I. (2010). *El centro histórico de Querétaro: Gentrificación light y vida cultural*. En R. Coulomb (Ed.), *México: Centralidades históricas y proyectos de ciudad*. Quito: OLACCHI.
- Griffin, E. & Ford, L. (1980). A Model of Latin American City Structure. *Geographical Review*, 70(4), 397-422. Doi: <https://doi.org/10.2307/214076>
- Inostroza, L., Baur, R., & Csaplovics, E. (2013). Urban sprawl and fragmentation in Latin America: A dynamic quantification and characterization of spatial patterns. *Journal of Environmental Management*, 115, 87-97. Doi: <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2012.11.007>
- Inzulza-Contardo, J. (2012). ‘Latino Gentrification’?: Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities. *Urban Studies*, 49(10), 2085-2107. Doi: <https://doi.org/10.1177/0042098011423425>
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America — a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265. Doi: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>
- López-Morales, E. (2016). Gentrification in Santiago, Chile: A property-led process of dispossession and exclusion. *Urban Geography*, 37(8), 1109-1131. Doi: <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1149311>
- Monkkonen, P. (2012). La segregación residencial en el México urbano: Niveles y patrones. *EURE*, 38(114), 125-146. Doi: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200005>
- Moreno Alba, D. F. (2015). El estado actual del pericentro urbano de Santiago. La oportunidad configurada por el deterioro. (Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile, Chile).
- Motoa Franco, F. (2019, mayo 5). Los edificios adefesios que dejó el Decreto 562 del 2014. *El Tiempo*. Recuperado de <https://www.eltiempo.com/bogota/los-edificios-adesios-que-dejo-el-decreto-562-del-2014-en-bogota-357212>
- Parada Ávila, M. I. (Ed.) (2004). *La Estratificación en Bogotá D.C. y Estudios Relacionados 1983-2004*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. – Departamento Administrativo de Planeación Distrial.

- Parés-Ramos, I. K., Álvarez-Berrios, N. L., & Aide, T. M. (2013). Mapping Urbanization Dynamics in Major Cities of Colombia, Ecuador, Perú, and Bolivia Using Night-Time Satellite Imagery. *Land*, 2(1), 37-59. Doi: <https://doi.org/10.3390/land2010037>
- Peñalosa-Londoño, E. (2015, marzo 19). ¿Más altura en Bogotá o una mejor ciudad? *El Tiempo*. Recuperado de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-15423699>
- Pérez, A. L. P. (2011). La calidad del hábitat para la vivienda de interés social. Soluciones desarrolladas entre 2000 y 2007 en Bogotá. *Revista INVI*, 26(72), 95-126.
- Posner, P. W. (2012). Targeted Assistance and Social Capital: Housing Policy in Chile's Neoliberal Democracy. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(1), 49-70. Doi: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2011.01059.x>
- Rincón-Avellaneda, P. (2004). Análisis de los procesos de re-densificación en Bogotá ¿Una alternativa al crecimiento sostenible? *Bitácora Urbano Territorial*, k(8), 82-92.
- Rodríguez, A. & Sugranyes, A. (2004). El problema de vivienda de los con techo. *EURE*, xxx(91), 55-65.
- Ruiz Palomo, G. J. & Moncada Sotelo, I. F. (2017). *Análisis Multitemporal de la Variación del Valor del Suelo en Bogotá Durante el Periodo 2013-2016, Teniendo en Cuenta los Cambios de Normatividad Urbana en el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad* (Decretos 190 de 2004, 364 de 2013, 562 de 2014, 575 de 2015 y 079 de 2016). (Tesis de grado, Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Bogotá, Colombia). Recuperado de <http://repositorios.rumbo.edu.co/handle/123456789/101015>
- Sabatini, F., Rasse, A., Cáceres, G., Robles, M. S., Trebilcock, M. P., Sabatini, F., ... Trebilcock, M. P. (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista mexicana de sociología*, 79(2), 229-260.
- Saldarriaga-Roa, A. (2000). *Bogotá Siglo XX: Urbanismo, Arquitectura y Vida Urbana*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- Sarmiento De Ewert, Y. (1999). Algunas causas y evolución de la renovación urbana por densificación en Bogotá. *Bitácora Urbano Territorial*, 1(3), 52-62.
- Secretaría Distrital de Planeación (SDP). (2018). *Licencias de Urbanismo y Construcción. Boletín Informativo II Trimestre de 2018*. Bogotá D.C.: SDP.
- Sepúlveda Rico, C. E., López Camacho, D., & Gallego Acevedo, J. M. (Eds.). (2014). *Los Límites de la Estratificación, en busca de alternativas*. Bogotá D.C.: Editorial Universidad del Rosario.
- Tamayo, S. (2007). *Los Desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el D.*

- F., 2000-2006. México: SEDUVI-INVI, UACM-CAM.
- Universidad Nacional de Colombia. (2017). *Cartografías de Bogotá*. Universidad Nacional de Colombia. Recuperado de <http://cartografia.bogotaendocumentos.com/>
- Uribe-Mallarino, C. (2008). Estratificación social en Bogotá: De la política pública a la dinámica de la segregación social. *Universitas humanistica*, 65(65), 139-171.
- Vergara Vidal, J. E. (2017). Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014). *Revista INVI*, 32(90), 9-49. Doi: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582017000200009>
- Ward, P. M. (2015). Housing rehab for consolidated informal settlements: A new policy agenda for 2016 UN-Habitat III. *Habitat International*, (50), 373-384. Doi: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.08.021>
- Ward, P. M., Jiménez Huerta, E., & Di Virgilio, M. M. (Eds.). (2015). *Housing policy in Latin American cities: A new generation of strategies and approaches for 2016 UN-Habitat III*. New York: Routledge.
- Wheeler, S. M. (2015). Built Landscapes of Metropolitan Regions: An International Typology. *Journal of the American Planning Association*, 81(3), 167-190. Doi: <https://doi.org/10.1080/01944363.2015.1081567>