



**Sección.** Investigación | **Section.** Investigation | **Seção.** Pesquisa

Artículo revisado por pares académicos.

## Impactos sociales del proceso de gentrificación en barrios de origen informal. Caso de la localidad de Chapinero, Bogotá

**Julián Ricardo Ruiz Solano.** Magíster en Gestión Urbana de la Universidad Piloto de Colombia, docente e investigador del Programa de Arquitectura y Artes, Universidad Piloto de Colombia. Bogotá. Correo electrónico: julianruiz01@hotmail.com, orcid.org/0000-0001-5461-7143

17

Investigaciones

**Recibido:** Agosto 07, 2016.

**Aprobado:** Septiembre 27, 2017.

**Publicado:** Octubre 27, 2017.

**Acceso abierto:** Reconocimiento 4.0  
(CC BY 4.0)

[http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.es\\_ES](http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.es_ES)



**Nota:** El presente texto deriva de la experiencia observada durante el trabajo de campo con el grupo de investigación "Borde de Ciudad", del programa de Arquitectura de la Universidad Piloto de Colombia.

**Conflicto de intereses:** Los autores han declarado que no existen conflictos de intereses.

### Resumen

Mediante un estudio de caso, se identifica la configuración de un proceso de gentrificación, en la localidad de Chapinero, y se analizan y caracterizan los impactos y las consecuencias sociales causadas por ese fenómeno dentro del territorio. Las condiciones socioeconómicas disímiles de la población, encontradas en la localidad de Chapinero, sobre un suelo de alta renta, propiciaron el surgimiento de un proceso gentrificador; como respuesta a la escasez de suelo urbanizable, en un cono de alta renta de la ciudad y por la presencia de una amplia franja de barrios de origen informal, contiguos a dicho cono; una situación que da inicio a una ardua labor logística, por parte de promotores privados, para la adquisición de suelo urbanizable, hábil para densificación y desarrollo, en aquellos asentamientos de origen informal, localizados estratégicamente, junto a sectores de alta renta. La presión y la especulación inmobiliaria, sobre una amplia zona de barrios populares de la localidad de Chapinero, se gesta desde hace 20 años, causando la desaparición paulatina de múltiples asentamientos, consolidados sin discriminar su condición legal (formal o informal); siendo las constructoras y los promotores privados, los gestores de grandes adquisiciones de suelo, a muy bajo costo, que posteriormente desarrollan en condiciones de alta rentabilidad. Dicha circunstancia conlleva un análisis de las consecuencias sociales que esta mutación urbana ha traído para las comunidades de los barrios de origen informal del sector, con el deseo de evidenciar las implicaciones sociales que genera el proceso de gentrificación que vive la localidad de Chapinero, mostrando las mutaciones socio-espaciales creadas por el mercado de suelos y, de manera consecuente, se plantean posibles estrategias de gestión social que favorecen la mitigación de dicho fenómeno urbano.

**Palabras clave:** gentrificación, informalidad, hábitat, recomposición social, Bogotá.



## Social impacts of the gentrification process in neighborhoods of informal origin. Case of Chapinero location, Bogotá

## Impactos sociais do processo de gentrificação em bairros de origem informal. Caso da cidade de Chapinero, Bogotá

### Abstract

Through a case study, the configuration of a gentrification process is identified, in Chapinero Locality, and the impacts and social consequences caused by this phenomenon within the territory are analyzed and characterized. The dissimilar socioeconomic conditions of the population, found in the locality of Chapinero, on a land of high income, favored the emergence of a gentrifying process; as a response to the scarcity of urban land, in a high income cone of the city and by the presence of a wide strip of neighborhoods of informal origin, contiguous to that cone; a situation that gives rise to arduous logistical work by private developers to acquire urbanizable land suitable for densification and development in informal settlements strategically located along high income sectors. Pressure and real estate speculation over a wide area of popular neighborhoods in the town of Chapinero has been raging for 20 years, causing the gradual disappearance of multiple settlements, consolidated without discriminating their legal status (formal or informal); being the constructors and the private promoters, the managers of great acquisitions of soil, at very low cost, that later develop in conditions of high profitability. This circumstance entails an analysis of the social consequences that this urban mutation has brought to the communities of the neighborhoods of informal origin of the sector, with the desire to demonstrate the social implications generated by the process of gentrification that lives in the town of Chapinero, showing the socio-spatial mutations created by the soil market and, consequently, possible strategies of social management that favor the mitigation of this urban phenomenon.

**Keywords:** gentrification, informality, habitat, social recomposition, Bogotá.

### Resumo

Através de um estudo de caso, a criação de um processo de gentrificação é identificado, na cidade de Chapinero, e analisar e caracterizar o impacto e as consequências sociais causados por este fenômeno no território. condições socioeconômicas diferentes da população, encontrado na cidade de Chapinero, em um andar alto-renda, levou ao surgimento de um processo gentrifying; como resposta à escassez de terras urbanas, em um cone de alta renda da cidade e pela presença de uma ampla faixa de bairros de origem informal, contíguos a esse cone; uma situação que inicia um trabalho logístico árdua, por promotores privados, a aquisição de terras para o desenvolvimento, capaz de densificação e desenvolvimento naqueles origem assentamentos informais, estrategicamente localizado próximo aos setores de alta renda. Pressão e especulação imobiliária, em uma ampla bairros da cidade de Chapinero área, está se formando por 20 anos, causando o desaparecimento gradual de vários assentamentos, sem discriminar consolidou o seu estatuto legal (formal ou informal); sendo os construtores e os promotores privados, os gerentes de grandes aquisições de solo, a muito baixo custo, que mais tarde se desenvolvem em condições de alta rentabilidade. Esta circunstância envolve uma análise das consequências sociais que esta transformação urbana trouxe para comunidades de bairros origem informal do setor, com o desejo de destacar as implicações sociais geradas pelo processo de gentrificação viver a localidade de Chapinero, mostrando mutações socio-espaciais criadas pelo mercado do solo e, conseqüentemente, possíveis estratégias de gestão social que favorecem a mitigação desse fenômeno urbano.

**Palavras-chave:** gentrificação, informalidade, habitat, recomposição social, Bogotá.

## Introducción

El presente trabajo evidencia una variedad de problemáticas y ambigüedades, en diversos barrios de origen informal de la localidad de Chapinero, en torno con la construcción social del espacio, la apropiación territorial y el tejido social presente, en un proceso de renovación urbana, generando inquietudes e interrogantes relacionados con la construcción de ciudad que actualmente se plantea.

El estado actual de los asentamientos populares, dentro de la localidad de Chapinero, presenta disímiles estados de desarrollo y de estatus legal; se encuentran barrios regularizados, otros, en proceso de regularización y algunos en situaciones complejas por diversos motivos legales y normativos. Todo esto impacta los procesos de ocupación, los tratamientos urbanos y la planeación del territorio. Se encuentran barrios con entre 20 y 60 años de antigüedad, caracterizados por distintos procesos de consolidación urbana y múltiples niveles de calidad habitacional, lo que se presenta como un hecho directamente determinado por su historia.

Debido al desarrollo urbano y a los procesos de renovación presentes en diferentes sectores de Bogotá, la transformación inmobiliaria que se ha venido gestando sobre la localidad de Chapinero ha mostrado cómo los agentes privados y las constructoras operan bajo un método común y repetitivo, al momento de adquirir predios y terrenos; como indica el coordinador de proyección social del programa de arquitectura de la Universidad Piloto de Colombia, Walter López Borbón:

Las empresas del sector privado o intermedias de las mismas, han optado por la compra directa de las viviendas y lotes de origen informal a los propietarios o poseedores, disminuyendo el costo del predio progresivamente, según las condiciones legales de la vivienda, como escrituras o titulación, cumplimiento de la normativa, obediencia de norma sismo resistente; diezmando el valor real de la propiedad con cada negativa, frente a los documentos de

soporte solicitados (Comunicación personal, 13 de octubre, 2011).

Según lo observado durante el trabajo de campo, las familias buscan un nuevo lugar de resguardo como resultado posterior a la venta de las viviendas, algo que difícilmente puede ser adquirido con el dinero obtenido, debido al alto costo de suelo existente en la ciudad, sumado el desconocimiento y a la falta de información, al momento de intentar adquirir una nueva vivienda. Aquellos que permanecen en la zona, por otro lado, empiezan a vivir una experiencia totalmente ajena a la acostumbrada, dándose convivencia con nuevos vecinos, cambios trascendentales en el territorio, aumento en los costos de vida, entre otros aspectos. Finalmente, se encuentra un panorama de nuevas viviendas multifamiliares, ubicadas en zonas de altas condiciones socioeconómicas, dentro de un sector fragmentado por diferentes condiciones urbanas, arquitectónicas, económicas y sociales, que modifican de manera abrupta el tejido social existente en el territorio. En relación con esto, Saldarriaga (2002, p. 162) menciona que no se trata solamente de la edificación física o material de la ciudad y de sus espacios, sino de la construcción mental de los ciudadanos que, por medio de imágenes, reconocen, identifican y encuentran su memoria. Memoria cultural que representa un sinnúmero de imágenes, costumbres, valores, objetos y espacios que, como efecto de su desaparición, crean fuertes impactos que repercuten en la estructura cultural de una comunidad.

Este estudio caracteriza los impactos sociales generados por la renovación urbana que se gesta, hoy en día, sobre asentamientos de origen informal de la localidad de Chapinero, demarcando un lapso determinado por la promoción distrital para la legalización de barrios informales que se da a finales de los años 80 e inicios de los 90, en un rango cercano a los 20 años que llega hasta la actualidad, constituyéndose como hecho de alto impacto para el territorio estudiado.

La legalización de asentamientos creó múltiples efectos colaterales en el territorio; los barrios de origen informal empezaron a recibir nuevos beneficios, como equipamientos

públicos y mejoras en infraestructura, pero también nuevos impuestos y estándares para el cobro en los servicios públicos, así como su integración a planes de mejoramiento integral. Sin embargo, la formalización de unidades barriales conllevó también nuevos conflictos en la zona: en primera instancia, la presión de las autoridades distritales por la ocupación ilegal de tierras fue reemplazada por las grandes y pequeñas empresas constructoras, interesadas en ocupar e intervenir el territorio; en segunda instancia, los nuevos planteamientos por parte del Distrito, en busca del control de crecimiento de la ciudad, el manejo de bordes y la re densificación del centro urbano, con iniciativas como la Resolución 463, de 2005, y la Resolución 1141, de 2006, que brinda respaldo normativo a la resolución anteriormente mencionada, impulsaron al mercado inmobiliario a colocar sus ojos en sectores centrales y con potencial de densificación, incrementando la especulación del suelo y la presión inmobiliaria sobre el territorio. Lo anterior lleva al planteamiento de la pregunta: ¿Qué tipo de impactos sociales causan la presión y la especulación inmobiliarias sobre los sectores de origen informal, en la localidad de Chapinero?

Con el ánimo de brindar una respuesta a la anterior pregunta, se analiza e interpreta la percepción de los diferentes actores que intervienen en el sector, los cuales incluyen a la comunidad, a los constructores privados y a los entes estatales, comprendiendo la visión del habitante frente al conflicto actual de la dinámica inmobiliaria del sector, desde la apreciación única del sujeto que ha vivido los momentos determinantes del territorio y la presión del mercado de finca raíz que lo rodea. Por otro lado, comprendiendo la óptica política, lo normativa y los planes que tiene trazados el Distrito, a futuro, sobre el área, al igual que se analiza el comportamiento de los promotores privados, entendiendo su visión actual y futura del territorio.

De esta manera, se estudia el comportamiento y el desarrollo inmobiliario de un sector de origen informal, inmerso en un cono de alta renta, entendiendo la visión de sus distintos actores sobre el territorio, deduciendo las afectaciones

sociales que el fenómeno de gentrificación ha causado en los habitantes de barrios populares. Ello, con el deseo de brindar posibles soluciones, desde el ámbito social, como elemento primordial en la construcción del espacio, en la búsqueda del fortalecimiento comunal y en la consolidación del tejido social, mitigando efectos negativos que recaen sobre la población más vulnerable, como el desplazamiento urbano y la segregación social-espacial.

## Metodología

### Inmerso en los cerros orientales de Chapinero

La investigación se desarrolla a partir de un estudio de caso, como estrategia metodológica, enfatizando en el estudio del fenómeno de gentrificación, dirigido a entender las dinámicas presentes en los barrios de origen informal de la localidad de Chapinero, describiendo, explicando y generando un juicio de los efectos urbanos y sociales del fenómeno sobre el territorio y, específicamente, sobre la población.

Se utilizan, como métodos de recolección, 1) la revisión documental, utilizando diversas fuentes de información, tales como prensa, documentos oficiales de organismos públicos, libros, internet, entre otros; y 2) la aplicación de entrevistas semi-estructuradas a una muestra, por conveniencia, de la población local, la cual llegó a un punto de saturación del discurso, permitiendo la medición de evidencias, teniendo como finalidad la descripción y caracterización de los impactos sociales generados por la gentrificación; estudiando las comunidades del sector y estas como se ven afectadas por el fenómeno anteriormente mencionado (Paramo, 2008a, p. 310).

La última fase evidencia los hallazgos, proporcionando explicación y desarrollo de la pregunta planteada al inicio del documento; para así llegar a la formulación de una propuesta de mitigación que responda a los hallazgos expuestos (Paramo, 2008a, p. 311).

## Análisis de contenido

La metodología aplicada se divide en dos etapas. Inicialmente, se desarrolló un análisis de contenido, como técnica de recopilación de información que facilita el estudio de información relevante para la investigación (Paramo, 2008b, p. 206). Esta se organizó de forma cronológica, dando comprensión e interpretación del histórico normativo del Bosque Oriental de Bogotá, identificando los hechos relevantes que han demarcado el proceso de desarrollo territorial en el sector analizado, desde una perspectiva social. En segunda instancia, se examinó el marco normativo relacionado con la protección al medio ambiente y con la administración de las áreas de reserva forestal afines al territorio en estudio, profundizando en las competencias del Ministerio de Ambiente, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) y la Alcaldía Mayor de Bogotá; con el ánimo de analizar las condiciones de la normativa vigente, las cuales juegan un importante papel en el presente y futuro del territorio en estudio, siendo elemento constituyente de la denominada reserva forestal protectora Bosque Oriental de Bogotá.

Como resultado de esta última resolución, se realizó la interpretación de la sustracción de 973 hectáreas del área de la Reserva Forestal Protectora “Bosque Oriental de Bogotá”, las cuales afectan, de forma directa, al sector en estudio (localidad de Chapinero). Se estudió la zonificación propuesta y el tratamiento de las zonas correspondientes a vivienda, infraestructura y servicios urbanos ubicados en el área seleccionada, para deducir los impactos legales y económicos que puedan afectar al territorio y a su comunidad.

Esta revisión documental permitió realizar una lectura del contexto histórico, legal, económico y ambiental de los Cerros Orientales de Bogotá, comprendiendo su proceso de gestión y de transformación, a lo largo de los últimos 30 años; con ella, se vislumbró la problemática base, facilitando la interpretación del comportamiento del territorio, de tal modo que permitiera inferir los posibles procesos económicos y ambientales que se den en el futuro; en una etapa final, se buscó cruzar dicha información al momento de

realizar la identificación y la descripción de posibles impactos sobre la población de los barrios populares de la localidad de Chapinero.

## Entrevistas semiestructuradas

En segundo lugar, se realizó una serie de entrevistas semi-estructuradas, con enfoque en historia oral o biográfica, de los habitantes de los barrios de origen informal de de Chapinero; registrando la memoria y la experiencia de diferentes individuos en relación con su vida dentro de un territorio determinado (Paramo, 2008b, p. 131).

Por medio de éste instrumento, se buscó puntualizar determinados momentos de las vidas de los individuos, de tal forma que se presentaran como instantes selectivos que hayan marcado el rumbo de la familia, de la casa, del barrio y de la comunidad, permitiendo evidenciar distintas vivencias y sentimientos que fueron contrastados con la información recolectada en el análisis documental, permitiendo cruces de datos congruentes y de alto valor histórico.

Esta técnica facilitó generar una reconstrucción del entorno social y espacial, a partir de situaciones y vivencias que experimentó el entrevistado, y desde su percepción de hechos anteriores, teniendo como función comprender el lado subjetivo de los procesos institucionales y económicos por los cuales han pasado los barrios populares de la localidad de Chapinero.

## Grupo focal

Para la aplicación de la entrevista, la población seleccionada se dio mediante muestreo por conveniencia, donde las comunidades de los barrios de origen informal constituyeron el grupo focal. Los instrumentos aplicados se ejecutaron con determinados habitantes de los barrios populares, teniendo como criterio de selección la buena disposición a colaborar, de cara al presente trabajo; y, en segunda instancia, la antigüedad y el conocimiento sobre el territorio que habitan. También se valoró la noción de los diversos procesos sociales y económicos que ha sufrido el sector de estudio durante las últimas

tres décadas a la actualidad. El grupo focal fue seleccionado teniendo en cuenta su conocimiento del territorio, además de las vivencias y experiencias acaecidas durante décadas, siendo sus integrantes receptores de los impactos generados por la toma de decisiones respecto al sector y otorgando una visión social a la investigación, mediante sus experiencias y el conocimiento de lugar que habitan hace más de 60 años<sup>1</sup>.

## Procesamiento de la información

Tras un proceso de recolección de información gestado con base en diversas fuentes y medios, se realizó un análisis de contenido que fue sistematizado en tres grandes grupos: 1) grupo de documentos oficiales de organismos de control, 2) grupo de información de prensa y 3) grupo de documentos teóricos.

Cada grupo se organizó cronológicamente, reconociendo hechos de relevancia y de interconexión entre sí; para realizar un compilado de información que concentra los datos principales pertinentes para el caso de estudio.

Con base en el primer compilado de información, se desarrollaron entrevistas mediante un instrumento acompañado de un soporte de audio. Dentro de la sistematización, fue necesario tamizar determinada información para incorporarla al documento, transcribiendo, de manera puntual, los datos necesarios para la realización de una línea de tiempo, útil para demarcar hechos que determinaron la historia del territorio en estudio, desde la percepción social.

Finalmente, esta información se cruzó para intentar una lectura única del territorio, con un panorama más amplio de entendimiento, ana-

lizado desde diversas ópticas. Así, la intención fue exponer los hallazgos encontrados en dos secciones: una de ellas muestra el componente político y económico que evidencia los hechos que han intervenido en el sector analizado, mientras la segunda da a conocer la visión social del territorio, desde una perspectiva subjetiva, ligada a las entrevistas realizadas.

## Resultados

### La gentrificación en la localidad de Chapinero

La localidad de Chapinero, ubicada entre la calle 39 y la calle 100, desde la avenida Caracas hasta los Cerros Orientales de Bogotá, presenta en su extremo oriental una de las zonas de mayor renta de la ciudad y es una de las áreas más exclusivas, en temas de vivienda y de negocios, según lo expone Metro Cuadrado, en su sección de “Ciudades y Precios de Finca Raíz” (2013). Se encuentra una combinación de barrios con altas condiciones económicas, junto a una franja de 18 barrios populares; esto constituye un comportamiento atípico dentro de Bogotá, en referencia a la especulación del suelo. Dicho fenómeno ha generado fuertes cambios en la estructura social y en las condiciones de vida de los desarrollos informales; dado que las decisiones políticas del Distrito y del mercado formal han arrastrado un gran número de consecuencias, dentro de la comunidad y sus habitantes, en los aspectos político, económico y social, siendo merecedoras de estudio respecto al territorio.

La génesis de este estudio se dio en el año 2011, mediante una investigación que buscaba identificar las condiciones habitacionales de vivienda en barrios de origen informal; esta investigación se desarrolló en barrios populares de la localidad de Chapinero, creando amplias expectativas e inquietudes en relación a la evolución y la consolidación de las comunidades en el territorio. Aunque a simple vista las condiciones habitacionales de los barrios informales no son las ideales, dentro del trabajo de campo la comunidad denota como problemática principal

<sup>1</sup> Se determinó un *muestreo por conveniencia*, ya que toda la población no era de fácil acceso para la aplicación de entrevistas y no todos los habitantes del sector, conocedores del cambio social, económico y urbano que, actualmente, cursa el territorio; por lo cual se resalta la gratitud a las personas que prestaron su tiempo y actitud para la aplicación del instrumento, siendo una valiosa fuente de conocimiento para esta investigación. Cabe aclarar que a las entrevistas presentadas en el siguiente capítulo se les ha modificado el nombre del entrevistado, por seguridad del mismo, y en algunos casos, por petición de los individuos.

la existencia de fuertes conflictos y de constante temor frente a la posible expulsión del territorio. Se identificó en los habitantes un temor arraigado a ser desplazados de sus barrios y viviendas, debido a los inmensos esfuerzos que han tenido que hacer para construir sus hogares y a la constante resistencia que han soportado para no ser movilizados de sus barrios, debido a las condiciones ilegales de origen.

El temor a la expulsión y desposesión del territorio ocupado, presente en múltiples comunidades de los barrios de origen informal, fue reconocida en diversos barrios de Chapinero, los cuales exponían cómo, a pesar de su resistencia por mantenerse en las viviendas, la renovación urbana que se viene dando en la zona ha instaurado la descomposición social en las comunidades y, por ende, la de su espacio, permitiendo el ingreso de nueva población a barrios inicialmente informales que, hoy en día, presentan características socialmente heterogéneas, con zonas residenciales de un alto nivel socioeconómico que limitan con desarrollos urbanos de baja capacidad adquisitiva, algo que crea un desgarramiento en el tejido social existente, mediante el desplazamiento urbano y la conformación de procesos de segregación y de exclusión de la población originaria, respecto a los nuevos habitantes del área, quienes poseen mejores condiciones económicas. Este proceso de colonización de los niveles socioeconómicos altos se ha venido gestando paulatinamente, mediante la adquisición de suelo a los habitantes originarios de estos barrios, por parte de empresas urbanizadoras y de constructoras que se encargan de obtener terrenos ocupados por desarrollos habitacionales populares, liberando áreas y globos de suelo edificable, mediante incentivos económicos dirigidos a las comunidades nativas.

Se definió como objeto de estudio la localidad de Chapinero, debido a la identificación de un fenómeno urbano constante en los barrios de origen informal del sector. Durante la primera etapa, se reconocieron 18 barrios populares en la localidad, bajo la premisa de que el comportamiento inmobiliario tenía características tendientes en el territorio, ya que al comienzo

se habían identificado, consecutivamente, tres barrios bajo el mismo proceso urbano y social. Sin embargo, durante el trabajo de campo y de recolección de información, se evidenció que el fenómeno no se desarrollaba en toda el área de estudio, mostrando tan solo puntos focales; reconociendo siete (7) barrios bajo la influencia de la gentrificación, donde se identificaron las señales propias del fenómeno urbano, entendiendo la gentrificación como:

Un proceso de renovación urbana que denota cambios socioculturales debido a la compra de casas (que para algunos puede resultar parte de un proceso de especulación urbana), por parte de gente adinerada de clase media o alta, en una comunidad no muy próspera, en donde por las mejoras realizadas en las propiedades estas aumentan su valor, lo cual va acompañado de un proceso de desplazamiento de las personas de menores ingresos y un mejoramiento de las áreas circundantes (Barrera, 2013, p. 7)<sup>2</sup>.

Dentro de los barrios reconocidos bajo el proceso gentrificador, se evidencia, durante los últimos 20 años, desintegración del tejido social del territorio; donde sobreviven, en el ámbito físico y espacial, siete (7) barrios de origen informal y tan solo tres (3) comunidades resilientes a la mutación urbana latente.

### Barrios de origen informal, localidad de Chapinero

Los barrios reconocidos bajo el fenómeno gentrificador (Olivos, Juan XIII, Nueva Granada, Luis Alberto Vega, Santo Domingo, María Cristina y Bosque Calderón I, II, III y IV) presentan, como característica común, una ubicación contigua dentro de un área específica de la localidad, inmersa en un cono de alta renta que denota constante presión inmobiliaria sobre los asentamientos populares, como se observa en Figura 1. Así, se afectan las condiciones sociales y espaciales de la comunidad, desintegrando hasta el día de

<sup>2</sup> Para proporcionar, de manera profunda, un soporte conceptual del término gentrificación y una reconstrucción del estado del arte sobre esta temática, se recomienda consultar a Ruiz (2016).

hoy diversos asentamientos. Dentro de las tres comunidades nativas que aún se mantienen activas y resistentes en el territorio, se denota un alto nivel de consolidación, donde es posible identificar Juan XXIII, Nueva Granada y Bosque Calderón como comunidades barriales, física y socialmente consolidadas.

Es necesario mencionar que el proceso de gentrificación, a pesar de generarse tan solo en siete (7) barrios de la localidad, crea tensiones e impulsa el desarrollo del fenómeno. En otras palabras, la localidad de Chapinero, al caracterizarse como sector de altos ingresos per cápita, con una población que contiene pocos habitantes en condiciones de pobreza, en relación con otras localidades de la ciudad (Metro Cuadrado, 2013b), se muestra como un sector de condiciones socioeconómicas altas, que busca homogeneizar dicha característica.

Barrios de alto poder adquisitivo, como Rosales, Chicó, Chapinero Alto, La Cabrera; hoy en día representan una de las zonas de mayor renta de la ciudad (Metro Cuadrado, 2013a), lo que genera inversión económica continua en la zona, por parte de promotores privados, conllevando a la constante búsqueda y adqui-

sición de suelo urbanizable y fomentando el desarrollo inmobiliario residencial de alta gama en el sector. Al agotarse el recurso del suelo, los promotores optan por la apropiación de nuevos territorios, de connotación social negativa, dada su condición de informalidad, y se encargan de transformarlo en áreas atractivas y de iguales condiciones socio-económicas a las del área circundante. En este orden de ideas, los factores gentrificadores se reflejan más allá de la zona transformada y se expresan por medio de fenómenos como la especulación, la connotación territorial, la segregación y la exclusión. Desde este punto de vista, aunque la investigación delimita siete barrios receptores del fenómeno, la relación e interacción territorial con la localidad de Chapinero continúa siendo un elemento decisivo dentro de la investigación, creando línea en la comprensión de las dinámicas del mercado y de los comportamientos sociales del sector (Ver Figura 2). Para ello, se profundiza a continuación en la óptica de cada uno de los agentes que intervienen el territorio y se analiza la visión que tienen del mismo.

**Figura 1.** Visual del barrio Juan XXIII hacia la ciudad, localidad de Chapinero, Bogotá



Nota: Elaboración propia, septiembre de 2011.



**Figura 2.** Heterogeneidad social-espacial. Cerros Orientales de Chapinero

Nota: Elaboración propia, septiembre de 2013.

### Agentes políticos y económicos

El comportamiento de mutación y de evolución urbana ha sido determinado, en los últimos años, por empresas privadas de construcción, generando mayor intervención sobre el área, en comparación con los agentes que eran auto-productores; siendo los promotores privados (urbanizadores y constructoras) los que han guiado el desarrollo territorial. En este apartado, se analizan las actuaciones políticas y económicas que han creado cambios en el comportamiento urbano del sector, entendiendo como disímiles posturas administrativas que predeterminan las acciones urbanas, influenciando directamente las diferentes agentes que se hallan en el territorio.

Durante décadas, diversas constructoras, urbanizadoras e inversionistas privados, han tenido interés económico sobre el área de estudio, debido a sus condiciones espaciales dentro de la ciudad y por su alto potencial de renta, el cual se presenta como el mayor atractivo, dentro del desarrollo inmobiliario. La adquisición de suelo, de manera progresiva y programada, ha evidenciado las proyecciones privadas de transformación del territorio; encontrando predios adquiridos en el sector, por importantes propietarios de suelo de la ciudad, hace más de 15 años. Diversas metodologías de adquisición de terrenos,

han sido parte del proceso de consolidación de importantes bancos de suelo sobre el sector alto de Chapinero, sin discriminación alguna por su estatus normativo o legal, conformando amplias áreas que se encuentran a la espera de un aval institucional para su desarrollo.

Más allá de detallar el comportamiento y los impactos que han causado cada una de las constructoras que han intervenidos el sector en estudio, se pretende crear una visión macro de las consecuencias y afectaciones que generan las decisiones políticas y económicas sobre un territorio puntual, entendiendo como la conjugación de intereses de diversos agentes, logra confluir en un proceso de transformación urbana a gran escala, impactando multiplicidad de redes y sistemas urbanos construidos por los ciudadanos.

### Plan director corredor ecológico y recreativo de los cerros orientales

Dentro de la revisión documental, es necesario contextualizar los hechos relevantes que han afectado directamente el borde oriental de Bogotá, entendiendo los impactos políticos y económicos que han recaído sobre la zona de estudio; comprendiendo el surgimiento de las primeras leyes de protección ambiental, analizando el estado actual e interpretando su futuro.

Respecto a la normativa pasada y reciente, se realizó un paneo que abarcó desde 1970 hasta la actualidad.

En los años 70, debido al crecimiento de la ciudad, se dio inicio el proceso de ocupación y consolidación de asentamientos de los cerros orientales, generando incertidumbre sobre el manejo ambiental del área en mención; esto impulsaría su normatización mediante una declaratoria que alindera la reserva forestal de los Cerros Orientales por medio la Resolución 76 (1977), restringiendo el desarrollo urbano en la zona de reserva, tras el cuidado y mantenimiento del área, como elemento productor de agua para la sabana de Bogotá. Posteriormente el Acuerdo 7 (1979) precisa el perímetro de servicios, al cual las Empresas Distritales prestadores de Servicios Públicos se ciñen para suministro de los mismos; creando un borde urbano que concuerda con el límite occidental de la reserva. En los siguientes años surgen nuevos asentamientos de vivienda informal situados fuera del perímetro urbano, los cuales se legalizan y consideran parte de dicho perímetro, dejando de lado la prohibición de desarrollo urbano en el área de reserva forestal definida por la Ley nacional de 1977 (Secretaría Distrital de Planeación, 2007, pp. 8-6).

En 1990, con el Acuerdo 6, se crean las áreas suburbanas para la ciudad, siendo una franja de transición que envolvía el costado oriental del casco urbano de Bogotá, y se dio como espacio donde cohabitaban los modos de vida rural y urbano. Este acuerdo prohibía el desarrollo inmobiliario sobre las áreas suburbanas, localizadas en zonas de reserva forestal del bosque oriental, sin embargo, se permitió la incorporación de suelo protegido entre las cotas 2700 a 2800 al área urbana de la ciudad, para su desarrollo urbano (Secretaría Distrital de Planeación, 2007, pp. 8-6).

En el año 2000, con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, se ratificó la existencia de la reserva y la administración de esta por parte de la CAR, clasificando el suelo e incluyéndolo en la reserva del sistema de áreas protegidas del Distrito. A pesar de lo anterior se incorpora de nuevo, suelo de la reserva al suelo urbano omitiendo la administración del orden

nacional de la zona protegida (Secretaría Distrital de Planeación, 2007, pp. 8-6).

Con la revisión del plan de ordenamiento territorial, en el año 2004, mediante el acuerdo 190, se constituyen corredores ecológicos sobre el costado oriental, los cuales fueron definidos mediante una franja de 50 a 100 metros de ancho sobre el suelo rural, colindante y paralela al perímetro del casco urbano, en concordancia a los instrumentos de gestión y planeación. Este Instrumento pretendía proporcionar a Bogotá, una frontera que proveyera control de desarrollo y expansión urbana informal sobre suelo rural. Este instrumento finalmente no se reglamentó; y aunque el perímetro urbano de la ciudad se reformó respetando la reserva forestal, y ratificó el límite occidental de la zona de protección como límite urbano. Para ese momento, ya todos los desarrollos urbanos legalizados en esta área, se hallaban formalmente en zonas de reserva (Secretaría Distrital de Planeación, 2007, pp. 8-6).

Para solucionar este escenario, el Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial planteó la Franja de Adecuación por medio de la Resolución 463 (2005), redelimitando la reserva y modificando el área de conservación y protección ambiental de los Cerros Orientales, liberando 973 ha, debido a la pérdida de condiciones medioambientales adecuadas para su preservación, definiendo dos áreas:

- Áreas de Ocupación Pública prioritaria, adyacente al límite occidental de la Reserva;
- Áreas de Consolidación del Borde Urbano.

A la vez, al igual exigía al Departamento Administrativo de Planeación Distrital regular esta área mediante un Plan Zonal, el cual se contrató por la entidad, precisando los sitios de ocupación pública en los cuales se proponen corredores ecológicos y parques. Sin embargo, esto no fue reglamentado debido a que en 2006 el decreto fue demandado mediante acción popular.

Posteriormente la CAR como institución reguladora de la reserva, realizó el Plan de Manejo Ambiental de la reserva forestal protectora Bosque de los Cerros Orientales (Resolución 1141, 2006) por medio del cual se zonifica el área en las siguientes categorías: Zona de Conservación,

Zona de Rehabilitación Ecológica, Zona de Recuperación Paisajística y Zona de Recuperación Ambiental y la Franja de Adecuación (sustracción). Este instrumento conserva los trazados generales de la Resolución 463 (2005) para la zona de la Franja de adecuación, entendiendo que se encontraba a la espera de la sentencia definitiva del Consejo de Estado.

En 2007 la Secretaría de Planeación Distrital en búsqueda de instrumentos alternos para implementar un proyecto en defensa de la reserva forestal, crea el Plan de manejo del borde occidental de la zona protegida, el cual plantea formar y regular de forma específica la franja de adecuación, al Plan de Manejo de los Cerros Orientales definido por la CAR, en la Resolución 1141 (2006). Dentro de este plan se precisa el Corredor Ecológico y Ambiental de los Cerros, con el concerniente Plan Director, el cual sirve de elemento paisajista contenedor de las dinámicas urbanas provenientes de los colindantes desarrollos multifamiliares con las áreas de protección.

El corredor se ubica en el borde occidental de la reserva forestal y en el borde oriental urbano de la ciudad. El corredor se da a lo largo de 42 kilómetros entre la calle 193 al norte y la quebrada Yomasa. Posee un ancho cambiante entre 12 y 1250 metros que cubren un área de 408.74 hectáreas. El corredor cruza las localidades de Usaquén, Chapinero, Santa fe, San Cristóbal y Usme (Secretaría Distrital de Planeación, 2007, p. 9).

Según la Secretaría Distrital de Planeación (2007, p. 9), el corredor ocupa áreas sin desarrollo urbano de la Franja de Adecuación que es zonificada por el plan de manejo de la reserva forestal (Resolución 1141, 2006). Por su ubicación, el corredor posee importante relevancia para la estructura ecológica y funcional de la región Bogotá; su alto valor se encuentra en cuatro (4) aspectos:

Inicialmente su papel como elemento estructural en el crecimiento y la evolución del territorio, dado su nivel regional. En segunda instancia, su función y valor como oferta hídrica y ambiental de la región. En tercer órden se rescata su valor simbólico y patrimonial para

la ciudad y región. Y como cuarto y último aspecto, la relación biofísica que integra cualidades ecológicas de conectividad ambiental de forma transversal (Secretaría Distrital de Planeación, 2007, p. 9).

Para generar una implantación territorial adecuada, el modelo de ordenamiento plantea el mayor corredor ecológico y recreativo de Bogotá, mediante el provecho público general y plantea una nueva área de Manejo Especial, instituida dentro de la Estructura Ecológica Principal, denominada “Corredor Ecológico y Recreativo de los Cerros Orientales” y ser constituida como suelo de protección al hacer parte de la Franja de Adecuación, que fue aprobada por el Consejo de Estado. El modelo concebido se forma a partir de tres estrategias: la ambiental y biofísica, la socio cultural, y la estrategia espacial y de infraestructura (Secretaría Distrital de Planeación, 2007, p. 19).

Como es notorio las diferentes entidades territoriales con injerencia sobre la reserva (CAR y Distrito), construyeron y moldearon la planificación territorial del Bosque Oriental de Bogotá en concordancia a la Resolución 463 (2005), de manera anticipada la sentencia del Consejo de Estado que tardó ocho (8) años en brindar respuesta a la apelación colocada sobre el mismo.

Hasta el año 2013, el Consejo de Estado promulgó la sentencia en torno a la apelación interpuesta en contra la sentencia dada por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, por medio de acción popular, objetando:

Amparó los derechos colectivos al goce de un ambiente sano, la existencia del equilibrio ecológico, la defensa y salubridad públicas, el acceso a una infraestructura de servicios que garanticen la salubridad pública, la seguridad y prevención de desastres previsiblemente y la realización de construcciones (Consejo de Estado, 2013, p. 1).

Lo cual excluía 973 hectáreas de la reserva, ratificando la Resolución 463 (2005) del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial; reconociendo la pérdida de condiciones del suelo de reserva en un alto porcentaje del área; reduciendo la zona protegida de 14.116 hectáreas

a 13.143. Debido a los daños causados a la zona de reserva forestal por causa del crecimiento urbano y la escasez de suelo, encontrando más de 116.000 personas habitando la zona de reserva; como consecuencia del limbo jurídico que se generó durante 8 años, cuando surgen los nuevos linderos del Ministerio de Ambiente en el año 2005, que posteriormente son demandados y suspendidos por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca (El Tiempo, 2013a), lo que creó vacíos normativos que facilitaron la intervención y desarrollo habitacional en el territorio.

Se produjo el surgimiento y consolidación de asentamientos informales, entre 2007 y 2013, dentro de las áreas de reserva forestal, registrándose 1986 construcciones ilegales, de las cuales 1533 fueron terminadas, según menciona la Secretaria de Hábitat; identificando en su mayoría en estrato<sup>3</sup> 1 y 2, un 57% de los asentamientos en la localidad de Usaquén; y un 20,9%, en la localidad de Chapinero. En este periodo, enmarcado por la incertidumbre jurisdiccional, dentro del área se construyeron además de viviendas informales populares, edificaciones informales de alta gama, que se alzaron sobre casas demolidas y compradas a bajo costo a sus propietarios, principalmente de escasos recursos (El Tiempo, 2013b).

El señor de una constructora nos dijo que vendiéramos la casa, que nos daba 120 millones y nos evitaba problemas como el pago de impuestos caros, porque el barrio, que es estrato 2, se iba a subir a estrato 6, con los edificios que nos están construyendo al lado. Así nos presionan para que vendamos.

Quien cuenta estos hechos es Clara Guzmán, que vive en Los Olivos, uno de los barrios en trámites de legalización en el cerro del sector de

Chapinero, que tiene casas antiguas de 1 y 2 pisos, cercadas hoy por edificios de 20 y más plantas.

“Ofrecen por las casas \$ 120 millones para hacer edificios con apartamentos hasta de \$ 1.200 millones, como hicieron con algunos dueños de Los Olivos, que tuvieron que vender. Porque la constructora compró casas vecinas, las desocuparon y ahí metieron indigentes para que fastidiaran. La gente salió así corriendo”, contó Carlos Mayorga, fiscal de la junta comunal del barrio Juan XXIII, vecino de los Olivos (El Tiempo, 2013b).

La intervención sobre el territorio no se dio únicamente bajo desarrollos informales y autoproducción, también fue gestada por promotores privados que implementaron proyectos inmobiliarios multifamiliares, los cuales afectaron las condiciones medioambientales de la reserva forestal de los Cerros Orientales de Bogotá.

Denotando como desde el surgimiento de la Resolución 463 (2005), la especulación de suelos ha impulsado el desarrollo de vivienda en altura para la población de alto y medio poder adquisitivo en el área; fortaleciendo el sector como uno de los conos de alta renta de la ciudad; se ha incrementado la presencia de terrenos baldíos a la espera de desarrollo, sirviendo como “lotes de engorde” (llamados así, popularmente, a los predios que no son urbanizados, ya que adquieren mayor rentabilidad con el transcurrir del tiempo). Ejerciendo una fuerte presión inmobiliaria sobre los barrios de origen informal que se encuentran dentro y contiguos a la franja de adecuación, mientras el sector es urbanizado paulatinamente, posterior a la expulsión progresiva de la población originaria de los asentamientos populares.

Por lo cual es necesario visibilizar cómo las decisiones de carácter administrativo y de injerencia en el ordenamiento territorial impactan en diferentes escalas afectando de forma positiva y negativa la configuración territorial. Haciendo notorio en el planteamiento normativo y de planeación de los instrumentos de gestión, como la población de los asentamientos informales queda relegado sin tener en cuenta las acciones de impacto que se pueden gestar mediante la intervención territorial, donde la población debería

<sup>3</sup> Estrato: La estratificación socioeconómica es una clasificación en estratos de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos. Se realiza principalmente para cobrar de manera diferencial por estratos los servicios públicos domiciliarios permitiendo asignar subsidios y cobrar contribuciones en esta área. De esta manera, quienes tienen más capacidad económica pagan más por los servicios públicos y contribuyen para que los estratos bajos puedan pagar sus facturas (DANE, 2017).

ser el eje de principal interés en un Estado Social de Derecho como el Estado Colombiano. Esto lleva a cuestionar cómo la población percibe y vive la transformación de su espacio y de su hábitat, sin un previo consenso o si quiera advertencia de lo que ha de suceder tras una intervención urbana; por lo cual, a continuación, se analiza la visión social del territorio en estudio.

## Agentes sociales: la comunidad originaria

La identificación del fenómeno de gentrificación como objeto de estudio, en el sector, se identificó por medio del sentir de la comunidad, denotando fuertes tensiones debido al actual proceso inmobiliario que se gesta en la zona, y por el cual se sienten intimidados. Diferentes habitantes de barrios de origen informal, comunicaron el temor y preocupación por ser expulsados de sus hogares, debido al desplazamiento masivo de familias fuera del sector.

Acá viene a ofrecer cada nada, a ofrecer por las casas, la ventaja es que acá estamos más consolidados, no falta el que se le abre la boca con plata y no sabe el valor de donde está, pero acá sabemos cómo es la vuelta, a diferencia de otros barrios como los olivos que están todos divididos... unos quieren vender u otros quedarse ahí en el barrio. Nos toca es seguir fortaleciéndonos, con obras, con escuelas, con diferentes cosas. Doña Nereida<sup>4</sup>, 2012.

Al identificar que este discurso se presentaba reiteradamente en las comunidades, fue necesario indagar, en profundidad, cómo iniciar un proceso de entrevistas a los habitantes de diferentes barrios de la localidad, y entender si esta visión de la problemática del territorio era similar o no. El instrumento aplicado recolectó información correspondiente a la consolidación histórica del barrio en el que habita el entrevistado, desde lo expresado en su historia de vida, el proceso de construcción y edificación de su vivienda, el sentimiento de pertenencia que tiene con respecto a su barrio y, finalmente, cómo ha

percibido el desarrollo inmobiliario de su barrio y del sector circundante en los últimos años. Esto con la intención de comprender la visión de los habitantes e identificar los principales conflictos que se han gestado alrededor del desarrollo y renovación urbana.

Para contextualizar dichos hallazgos, es necesario mencionar como, durante la década de 1950, posterior al Bogotazo, la consolidación urbana del sector oriental de la ciudad se da de forma acelerada, y el desarrollo inmobiliario adquiere un auge importante; sin embargo, al momento de presentarse escasez de suelo en esta zona, la atención del mercado inmobiliario da un vuelco al costado occidental de la Bogotá, mercado que mostraría prosperidad por varias décadas. A partir del proceso de legalización de barrios informales en la ciudad, el mercado de suelos toma un nuevo giro, colocando de nuevo los ojos de las grandes empresas constructoras y urbanizadoras sobre el oriente bogotano, reavivando su dinámica y convirtiéndose en un foco de crecimiento financiero, donde los conceptos como Renovación urbana se presentaron como tratamiento urbano económicamente atractivo.

El primer hecho que proporcionó soporte a la hipótesis mencionada, fue la identificación de uno de los desplazamientos y la apropiación de suelo más grandes efectuados en la zona, que surge a mediados de los años 80 y finaliza a inicios de la década del 2000, evidenciando la desaparición de dos barrios: Luis Alberto Vega y Bosque Calderón II, asentamientos que registraban alrededor de 140 viviendas, según testimonios locales, los cuales fueron adquiridos secuencialmente en el trascurso varios años, desalojando el área.

Un habitante del sector mencionaba:

Hace 25 años empezaron a comprar allá (haciendo referencia al barrio Luis Alberto Vega), unos salieron con 40, con 36 y 32 (millones); y los que quedaban nomas... esa familia que fueron los últimos, con 48...De esa casa salieron con 16 cada uno, más o menos. Con eso el hombre compró por allá en las colas de suba, por abajo... y el hombre se localizó por allá... es que eso hace 20, 25 años era platica. Don Heberto, 2012.

<sup>4</sup> Los nombres reales de todos los entrevistados fueron modificados por seguridad.

A ellos si los sacaron legalmente, con engaños de que les iban a dar casa por allá en el sur, se fue la gente de ahí y mentiras nunca le dieron casa y nunca le dieron nada... y hay unos de los del Luis Alberto Vega que salieron desalojados, los sacaron de ahí... eso fue como en el 86 - 87.

Don Casimiro, 2013.

El desplazamiento de 140 familias, sin cuantificar los hogares polinucleares, representó un movimiento poblacional significativo, generando fuertes impactos sobre el territorio y su estructura social. La descomposición de asentamientos acarrió numerosos efectos sociales, tales como el desplazamiento urbano y el detrimento de la calidad de vida de la población.

Aquellas personas que se vieron obligadas a trasladarse del territorio, inicialmente quedaron sin un lugar que habitar, y dadas sus condiciones económicas, las posibilidades de acceder a una vivienda pasaron a ser limitadas en determinados sectores de la ciudad, los cuales se hallan en los bordes de la urbe, afectando su calidad de vida e impactando su economía familiar. En cuanto a la población que se conservó en el territorio, su condición de vida también se vio afectada, dado que la nueva población de clase media y alta, transformó las condiciones socioeconómicas del sector, impulsando el surgimiento de nuevos comercios de alta gama, algunos cambios en el valor de servicios públicos, entre otros; aumentando los costos de vida en el área que fue renovada y revitalizada, consecuente al mejoramiento de las condiciones espaciales.

Según nos comenta Don Heberto, la desaparición de estos dos barrios se dio mediante un proceso influenciado por diversos intereses de orden económico.

Todos se fueron... unos cogieron pa Pereira otros pa otros lados, yo tuve un vecino que eso fanfarroneaba, le dieron 40 y eso andaba todo borracho por Los Olivos y voto la plata. Bueno, después que paso eso con el Luis Alberto Vega, siguieron con Bosque II, allá llegaron y empezaron a envenenarle la cabeza al presidente de la junta... eso era del muro para allá (El entrevistado señala con su mano), inclusive eso no lo llamaban Bosque II, lo llamaban "El

compresor"; por eso dieron 15.000 millones de pesos, dicen las malas lenguas, no...y que la fiduciaria le consigno 15.000 millones para que el empezaran a negociar...a más de uno le dieron en la cabeza, les daban lo que querían ... por eso fue que los sacaron de aquí (señala el barrio donde se encontraba-Bosque Calderón 1)... ustedes no nos va a hacer los que hicieron en el barrio siguiente, se llenaron de plata y les dieron a los otros lo que a ustedes les dio la gana...y los sacaron, porque a ellos lo amenazaron en el Bosque Calderón...dicen que él negocio eso por 5.800 millones, más la tierra, y quedó en manos de la fiduciaria... cuando llegó este alcalde ¿Cómo es que se llama? ¿El que estaba antes de Samuel Moreno?... Entrevistador: Lucho...eso Lucho, ese fue el que de una vez paro eso... él dijo que acá no podían construir, porque esto son reservas forestales, él fue el que paro esa vaina hay, paró a la fiduciaria porque ya estaban las vallas puestas, las vallas de la curaduría. Don Heberto, 2012.

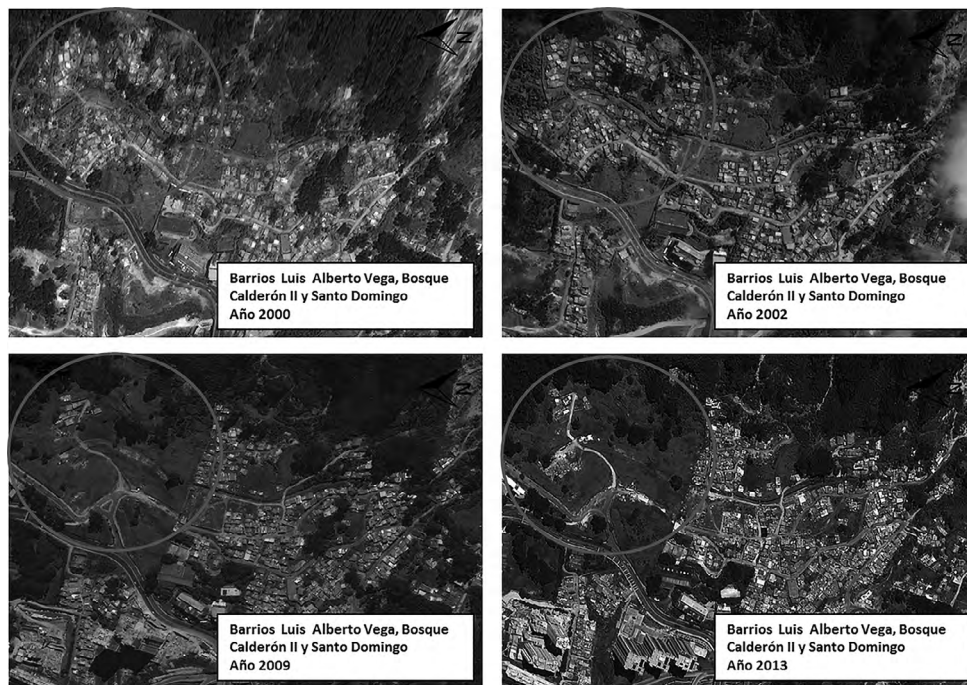
La comunidad nativa al verse inmersa en estas transformaciones de su entorno inmediato, mostró desconfianza, creando especulaciones del futuro de sus barrios y casas, conllevando una fuerte connotación negativa, debido a los desplazamientos masivos observados en la Figura 3.

Sin embargo, las dudas e inquietudes en torno a la proyección de estos terrenos fueron evidentes en el año 2014 con la promoción del proyecto inmobiliario "Cerro Verde" en los terrenos antiguamente ocupados por los barrios Luis Alberto Vega, Bosque Calderón II y Santo Domingo.

Un proyecto de vivienda de la Fiduciaria Tequendama, compuesto por 16 torres de apartamentos de cinco pisos de altura, con apartamentos que no serían inferiores de 200 metros cuadrados y con un valor aproximado de 10 a 15 millones de pesos por metro cuadrado, según mencionaba una publicación de prensa semanal (Revista Semana, 2015, 19 de febrero).

A pesar de la iniciativa de construir el proyecto Cerro Verde, las condiciones normativas y posturas institucionales del Distrito, han colocado freno temporal al desarrollo y construcción del

**Figura 3.** Transformación y desaparición, barrios Luis Alberto Vega y Bosque Calderón 2



Nota: Adaptado de Google Earth, octubre, 2013.

proyecto habitacional de lujo, por ocupación en áreas de reserva e inconsistencias en la licencia de construcción. Congelando temporalmente cualquier tipo de intervención sobre el territorio, a la espera del plan de manejo de los Cerros Orientales de Bogotá, que le fue exigido por el Consejo de Estado al Distrito Capital, que tiene como tarea su construcción y legitimación, según expone *El Tiempo* (2015).

Este caso es un claro ejemplo de los fuertes procesos territoriales de transformación, en el sector de estudio, siendo el caso más renombrado dentro de la población originaria y que ha traído mayor impacto en las comunidades del sector. Sin embargo, este es tan solo uno de los tantos cambios físicos, sociales y económicos, que se están gestando en los asentamientos de origen informal de la localidad de Chapinero.

Estos procesos de transformación territorial comienzan mediante disímiles métodos para la

adquisición de suelo, por parte de los promotores privados, impulsando el desalojo y posterior desplazamiento. Inicialmente, en busca de la apropiación de los terrenos, surgen llamativas propuestas económicas que, fácilmente, son aceptadas por los propietarios o poseedores del suelo, sirviendo a su vez como elemento de atracción y enganche para entrar a negociar con la comunidad ávida de recursos económicos. Proporcionalmente, aumentan las ventas en un asentamiento, disminuye el precio de compra de los predios, debido a la evidente necesidad económica de estas comunidades. Finalmente, al momento de adquirir la mayoría de los predios, los habitantes entran en un proceso de constante presión, hasta llegar al punto de quiebre y ser sacados de sus hogares, según mencionan en sus testimonios.

Esa es la estrategia que utilizan...algunos pocos que los utilizan como gancho ciego, les dan una

buena platica; entonces la gente dice..."no mire a fulano le pagaron bien y tal"... y resulta que a la mayoría se van. Don Casimiro, 2013.

Otro de los métodos utilizados por los promotores inmobiliarios, al momento de negociar y adquirir suelo, es crear un canal de comunicación directo con los líderes comunales, siendo una opción de fácil acceso a los barrios. El hecho de entablar amigables relaciones con los líderes, permite generar una relación cercana con los habitantes y obtener acceso a la voz guía de las comunidades. Creando rápidamente procesos de transformación interna direccionados en beneficio de aquellos interesados en el suelo.

Entrevistado: En la junta ahí están montando a más de uno, porque están pagando disque bien...unos dicen que a 2.500.000 otros que a 2.000.000...

Entrevistador: ¿el metro?

Entrevistado: sí, el metro, la casa no sé... Entonces le dice tumbese esa casa, llévesela, llévese las rejas todo lo que le sirva... pa pasar un bulldócer... yo necesito es el terreno. Don Heberto, 2013.

Estas son algunas de las principales técnicas usadas por promotores e intermediarios inmobiliarios, los cuales utilizan disímiles tácticas para la negociación y compra de predios. Lamentablemente, los propietarios o poseedores del suelo, que carecen de conocimiento y asesoría en relación al tema, resultan afectados en el proceso de negociación, entrado en detrimento el valor de venta. Las condiciones de ilegalidad de los asentamientos afectan considerablemente las condiciones de transacción y arreglo económico entre comprador y vendedor.

¿Por qué no se pudo hacer la legalización en algunos barrios?, porque ya llevaban un proceso legal fallado. ¿Por qué no se pudo legalizar?, como esta gente no estaba interesada en legalizar, porque llevan un proceso como de 6-7 años, en negociación de sus casas; entonces la gente no le puso interés a la cuestión de legalizar eso... como les dijeron ..." les compro sin legalizar, les pagó impuestos y le pagó al titular las escrituras, entonces yo les pago las escrituras"... entonces a la gente les pare-

ció una buena opción ... "me compran a mí en mi posición, me dan buena plata y me voy, me ahorro todos los problemas"...el propósito de él (Intermediario inmobiliario reconocido en la zona) es decirle a usted... "le doy a usted 200 millones de pesos, va usted y se compra una casa y yo miro que la casa esté en perfectas condiciones que no tenga hipotecas ni nada de esas vainas, le doy a usted un título CDT, por 200 millones por 150, por lo que le dio a cada uno, ustedes no tiene que hacer escrituración ni nada, hagamos un plazo de que después de que yo les de la plata, en 2 meses 3 meses ustedes se van y listo"...ahora vale 3, 4 millones el metro cuadrado. Don Casimiro 2013.

En este punto, se hace visible cómo las condiciones de vida entran en deterioro, respecto a los derechos y bienes adquiridos. Es evidente como el dinero obtenido por esta población vulnerable, en relación a la venta de sus predios, no era consecuente al valor comercial real; afectando directamente su futura decisión de localización, dado que el monto económico adquirido delimita la oferta inmobiliaria a la que pueden acceder.

En consecuencia, el precio ofrecido no es suficiente para compensar y adquirir vivienda en otro lugar de la ciudad, con las mismas condiciones urbanas, perdiendo calidad ambiental, conectividad y movilidad, así como acceso a equipamientos, y adecuado aprovechamiento de los demás bienes que la ciudad puede brindar a la población -por lo menos en este sector de Bogotá. Precepto teórico que es soportado con los postulados de Abramo (2001) y Jaramillo (1994), en relación a la teoría de Localización, que supone que, en todo lugar o sitio central, el costo del suelo es más alto y posee mejores condiciones, a nivel general (acceso, distancia, redes, renta, etc.) y a medida que se aleja del centro, el precio y las condiciones del suelo disminuyen, siendo tangible el detrimento de las condiciones de vida de la población nativa, como consecuencia de la inadecuada intervención del mercado.

Esto permite inferir como la descomposición del tejido social se hace presente día a día en la localidad, especialmente en los siete barrios identificados, que están bajo el proceso



de gentrificación, la estructura social y urbana se ha transformado tan vertiginosamente durante los últimos años que es difícil llevar un control detallado de cada cambio. Este proceso de desintegración del tejido social en el territorio se ha hecho evidente en diversos procesos de convivencia, encontrando polarización de comunidades en relación a la venta o no de sus casas; ruptura de los lazos comunales por la dispersión poblacional como efecto del desplazamiento urbano; fragmentación familiar posterior la venta de sus viviendas; y conflictos de segregación y exclusión social, por parte de la población originaria hacia la población colona.

Esto, directamente relacionado con la abrupta mutación espacial del sector, donde se observa, de un mes a otro, la demolición de viviendas y el inicio de obra en el mismo predio, haciendo tangible el proceso de desintegración de las comunidades originarias de los barrios populares y la desaparición de su hábitat, como se muestra en la *Figura 4*. Aunque es inevitable detener el desarrollo urbano y el mercado inmobiliario, es de considerar que la ciudad debe procurarle a su población, de forma equitativa e igualitaria, buscando equilibrio en el disfrute de la ciudad.

Sin ir tras un pensamiento utópico de igualdad, en las condiciones urbanas para toda la sociedad, sí debe rescatarse el ideal de no colocar en detrimento las condiciones urbanas ya adquiridas por la población. Siendo, en este caso, las comunidades de los barrios populares de Chapinero,

receptoras del deterioro habitacional, perdiendo las condiciones urbanas logradas durante años, como calidad ambiental y conectividad urbana, que son arrebatadas al momento de ser sustraídos del territorio y que difícilmente vuelven a ser obtenidas.

Por lo cual se considera que el tratamiento social y urbano que actualmente se aplica en el sector por parte de promotores privados, no es adecuado debido al manejo y gestión territorial; dado el alto número de efectos e impactos causados a la población, lo cual ha conllevado a la ruptura del tejido social del sector y por ende a la pérdida de condiciones de vida a la población. Mostrando la necesidad de un plan de recomposición social para el territorio, mediante un manejo socio-espacial equitativo del territorio, que mejore la calidad de vida de la población originaria, y permita el desarrollo inmobiliario y la renovación urbana del sector.

## Conclusiones y recomendaciones

### Modo de vida y relación comunal

Las condiciones de vida en el sector, han generado inseguridad en la población desde las primeras ocupaciones, por el hecho de no ser dueños del territorio y la posibilidad de ser desalojados de sus casas; dentro de la memoria de los habitantes, están anclados los recuerdos y experiencias de desalojos forzosos que se han

**Figura 4.** Transformación territorial como efecto de la gentrificación barrio Olivos, localidad de Chapinero, Bogotá



Nota: Elaboración propia, 2013-2014.

realizado en el pasado, por parte de organismos de control como la Policía, en compañía de delegados de la rama judicial.

A pesar de esto, las viviendas autoconstruidas ofrecen una serie de beneficios únicos e inigualables. El arraigo comunal, por habitar el mismo lugar durante décadas, donde han habitado en muchos casos cuatro generaciones, ha creado un afincamiento en la ocupación del territorio. Las personas conocen y reconocen a su barrio y saben qué les brinda su entorno inmediato. El modo de vida y morfología urbana edificada durante años crea un espacio seguro, sin necesidad de atenerse a las condiciones dadas por una puerta o cerramiento, sino por el nivel de confianza y familiaridad que se ha creado entre los habitantes; identificando con facilidad aquel que es foráneo.

A pesar de la cercanía y la existencia de un tejido social que entrelaza los asentamientos, el nivel de organización y movilización es relativamente bajo. Generalmente, los brotes de movilización en los barrios han surgido en situaciones de amenaza de desalojo; bajo una cabeza líder en escenarios crónicos de desigualdad. La mayoría de los líderes son habitantes que toman empoderamiento y decisión de ayudar a la comunidad, y se encargan de realizar las gestiones necesarias para fines comunes; fortalecen los lazos de comunicación con los líderes de otros barrios, lo cual impulsa el apoyo mutuo de vecinos; a pesar de ello, no siempre son seguidos por la totalidad de la población barrial y su poder de movilización se ve diezmado. Esta carencia de capacidad organizativa contribuye a las dificultades enfrentadas por el proceso de gentrificación.

### Gestión y organización social

La construcción y consolidación del hábitat debe proveerse mediante procesos sociales, por medio de acciones individuales y colectivas, por medio de diversos mecanismos de producción espacial, dando respuesta a las necesidades habitacionales de la población; fomentando la solidaridad y la equidad.

Retomando la postura de Echeverría, Munera y Sánchez (2012, p. 5), el concebir de la construcción social del hábitat, debe procurarse

mediante procesos de organización colectiva, enfocados por metas e intenciones expuestas por los mismos habitantes, claramente orientadas en el beneficio del hábitat. Enfocándose en este caso de estudio, a satisfacer las necesidades socio-espaciales de las comunidades afectadas, respetando el concebir del hábitat.

El hábitat debe ser entendido desde el principio del reconocimiento y protección de las personas, y sus derechos; ya que un espacio carece de propiedades habitables al momento en que el ser humano no es tomado en cuenta. Entender el actuar desde el hábitat requiere examinar cuáles son los habitantes, como pobladores con valores, formas de ver, sueños, aspiraciones e imaginarios, necesidades, experiencia y prácticas individuales y sociales, conflictos y afinidades; con hábitos, costumbres y memorias; con patrimonios tangibles e intangibles, usos en el provecho de su espacio y realización de sus vidas con este; es necesario comprender la conexión y relación con sus espacialidades físicas, formas, objetos, ambientes, estéticas, usos y funciones; y así interpretar con respecto a lo anterior, las condiciones y necesidades en relación de la habitabilidad, seguridad, salubridad acceso, y conectividad; para alcanzar un hábitat social, como refiere Echeverría et al., (2012. p. 5).

El sinnúmero de variables que constituyen el hábitat de las comunidades, a partir de las relaciones sociales, económicas y políticas, son las determinantes que dan forma al espacio, como sucede en el caso puntual de esta investigación. Condiciones tanto endógenas como exógenas de los barrios de origen informal de la localidad de Chapinero, conllevaron al surgimiento de un fenómeno urbano que concluiría en la desintegración social de múltiples unidades barriales.

Se hace visible la necesidad de crear, al interior de las comunidades, relaciones basadas en la democracia y procesos participativos de toma de decisiones, entre la población y las organizaciones y/o actores transformadores del territorio; de tal forma que se aborden y trabajen por intereses comunes, en busca de un entorno saludable, seguro, con calidad espacial y ambiental de la población; dando solución a los conflic-

tos relacionados a su hábitat, fortaleciendo las capacidades locales de gestión; siendo pertinente la presencia de los agentes estatales como la Alcaldía Local, Secretaria de Hábitat y Secretaria de Planeación, acompañando el desarrollo de procesos territoriales.

Es ideal tener procesos organizativos dinámicos y efectivos, que impulsen procesos sociales, culturales, económicos, y de conexión con la ciudad, al interior de la comunidad y con las poblaciones vecinas en igualdad de condiciones. Construyendo una identidad por medio del reconocimiento y valoración del territorio y sus capacidades como comunidad, rescatando su historia y memoria. De esta forma reconocer y dar uso a las potencialidades presentes en el territorio, como sus condiciones ambientales, espaciales, recurso y potencial humano, bajo criterios de orden social, en condiciones de equidad y solidaridad. Construyendo un territorio bajo pautas de ocupación y uso del suelo incluyente, en términos de densidad, disposición espacial y ambiental. Protegiendo siempre los derechos a la permanencia de los habitantes en su barrio respetando las prácticas de su habitar (Ruiz, 2016, pp. 58-59).

Para crear conciencia y comprender que el desarrollo de los proyectos de renovación urbana deben ser gestados bajo la integración de empresas privadas y comunidades propietarias y poseedoras del suelo, donde se centren en la ejecución de mecanismos que susciten el fortalecimiento del capital social, económico, y ambiental de las poblaciones nativas, donde impulsen los procesos de desarrollo por medio del empoderamiento y el apoyo. Estos procesos deben estar orientados por organizaciones especializadas en responsabilidad social, financiadas por las empresas privadas que entran a intervenir el territorio (urbanizadoras y constructoras), promoviendo el compromiso de la comunidad en las diferentes etapas de mutación y ocupación del territorio, por medio de espacios y procesos de consulta, participación y seguimiento, debidamente planteados y legitimados.

De esta manera, se obtiene como resultado la configuración socio-espacial del territorio bajo parámetros de ocupación acordes a las necesida-

des de las comunidades de los barrios de origen informal del sector, a favor de los procesos de construcción social del hábitat, logrando una mejor ocupación y aprovechamiento del suelo, al igual que realizando una redistribución de la densidad habitacional (Vivienda Multifamiliar), la cual permita una mejor articulación espacial interna y con el entorno, optimizando el espacio público, la conectividad y movilidad del área; procurando que el territorio que se forma este compuesto de diversos grupos poblacionales (multiestrato) que promuevan dinámicas socioeconómicas y socioculturales favorables; mejorando la habitabilidad, y conservando la estructura y tejido social del territorio.

## Referencias

- Abramo, P. (2001). *Mercado y Orden Urbano-Del caos a la teoría de la localización residencial*. Brasil: Bertrand Brasil.
- Acuerdo 7. (1979). *Por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado y se adoptan políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá*. Alcaldía Mayor de Bogotá. Colombia. Recuperado a partir de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=902>
- Barrera, R., A. (2013). *Gentrificación: sobre el origen del término y el vocablo más adecuado en lengua castellana*. Revista Papeles de Coyuntura, 37, 6-13.
- Consejo de Estado. (2013). *Sentencia Prohibición construcciones en zonas de reserva forestal de los Cerros Orientales de Bogotá*. Bogotá, Colombia: Consejo de Estado.
- DANE. (2017). *Estratificación socioeconómica*, [en línea]. Bogota, Colombia: DANE. Recuperado el 17 de agosto de 2004, de <http://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-de-informacion/estratificacion-socioeconomica>.
- Echeverría, M., Munera, M., Sánchez, N. (2012). *Construcción social del hábitat = Equidad*. Medellín, Colombia: Escuela del Há-

- bitat- Cehap, Universidad Nacional de Colombia. 5-20.
- El Tiempo. (2013a, 06 de noviembre). *Fallo que prohíbe construcciones en Cerros incide en 116.000 personas.* [En Línea]. Bogotá, Colombia: El Tiempo. Recuperado el 07 de Noviembre de 2013, de [http://www.eltiempo.com/colombia/bogota/ARTICULO-WEB-NEW\\_NOTA\\_INTERIOR-13164069.html](http://www.eltiempo.com/colombia/bogota/ARTICULO-WEB-NEW_NOTA_INTERIOR-13164069.html)
- El Tiempo. (2013b, 09 de noviembre). *El fallo que frenaría los daños en los Cerros de Bogotá.* [En Línea]. Bogotá, Colombia: El Tiempo. Recuperado el 10 de Noviembre de 2013, de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-2225164>.
- El Tiempo. (2015, 04 de marzo). *Planeación aclaró concepto sobre proyecto Cerro Verde.* [En Línea]. Bogotá, Colombia: El Tiempo. Recuperado el 08 de Julio de 2015, de <http://www.eltiempo.com/bogota/proyecto-cerro-verde-concepto-de-planeacion/15334920>
- Jaramillo, S. (1994). *Hacia Una Teoría de la Renta del Suelo Urbano* (1°.ed). Bogotá, Colombia: Ediciones Uniandes.
- Metro cuadrado. (2013a). *El Mapa de la Riqueza de la Ciudad.* Recuperado a partir de <http://www.metrocuadrado.com/noticias/precios-m2/chapinero-sector-chapinero-alto-943>
- Metro cuadrado. (2013b). *Ciudades y Precios de Finca Raíz.* Recuperado a partir de <http://www.metrocuadrado.com/noticias/herramientas/precios-m2>.
- Paramo, P. (2008a). *La Investigación en Ciencias Sociales: Estrategias de Investigación.* Bogotá, Colombia: Universidad Piloto. 310-311.
- Paramo, P. (2008b). *La Investigación en Ciencias Sociales: Técnicas de Recolección de Información.* Bogotá, Colombia: Universidad Piloto. 131-206.
- Resolución 1141. (2006). *Por la cual se adopta el Plan de Manejo Ambiental de la Zona de Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá y se establecen otras determinaciones.* Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, Colombia. Recuperado a partir de <http://www.alcaldia-bogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=20128>
- Resolución 463. (2005). *Por medio de la cual se re-delimita la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, se adopta su zonificación y reglamentación de usos y se establecen las determinantes para el ordenamiento y manejo de los Cerros Orientales de Bogotá.* Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Colombia. Recuperado a partir de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=16272>
- Resolución 76. (1977). *Por la cual se aprueba un Acuerdo de la Junta Directiva del Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente -INDERENA-.* Presidencia de la República, Colombia. Recuperado a partir de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=22592>
- Revista Semana. (2015, 19 de febrero). *Petro estrecha el cerco sobre Cerro Verde.* [en línea]. Bogotá Colombia: Publicaciones Semana S.A. Recuperado el 8 de Julio de 2016, de <http://www.semana.com/nacion/articulo/proyecto-cerro-verde-esta-en-zona-de-reserva-forestal-alcaldia/418400-3>
- Ruiz S., J. R. (2016). Aproximación conceptual a la gentrificación y sus impactos sociales. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 3 (1). Recuperado a partir de <http://revistas.unal.edu.co/index.php/revcep/article/view/50861>
- Saldarriaga, A. (2002). *Imagen y Memoria de la Construcción Cultural de la Ciudad.* En C. Torres, *La Ciudad Habitada de la Diversidad y Complejidad* (pp. 154-167). Bogotá D.C: Universidad Nacional de Colombia.
- Secretaría Distrital de Planeación. (2007). *Plan director corredor ecológico y recreativo de los cerros orientales, Antecedentes.* Bogotá D.C: SDP.