

¿Gentrificación por fuera del centro tradicional? Transformación morfológica y funcional del pericentro norte de Bogotá, Colombia

Gentrification on the outside of the traditional Center? Morphological and functional transformation of the North peri-center of Bogota, Colombia

Juan Gabriel Sepulveda Corzo¹

Para citar este artículo: Sepulveda Corzo, J. G. (2017). ¿Gentrificación por fuera del centro tradicional? Transformación morfológica y funcional del pericentro norte de Bogotá, Colombia. *Perspectiva Geográfica*, 22(1). doi: 10.19053/01233769.6106

Resumen

Se hace una revisión y actualización conceptual del fenómeno de la gentrificación bajo la hipótesis de que este no es exclusivo para áreas centrales o fundacionales de las ciudades, sino que se presenta bajo diferentes condiciones urbanas, económicas y sociales indiferentes a su ubicación geográfica. A partir de esta idea se evidencia como en Bogotá se han dado transformaciones mediante factores morfológicos y funcionales específicos, particularmente en el pericentro norte de la ciudad y abordados desde fenómenos como la gentrificación y la segregación residencial.

Palabras clave: Bogotá, gentrificación, pericentro, transformación morfológica.

Abstract

A review and conceptual update of the phenomenon of gentrification is made under the hypothesis that this is not exclusive to central or foundational areas of cities but that arises under different urban, economic and social conditions that are indifferent to their geographical location. Based on this idea is evidenced how in Bogotá have occurred transformations by morphological and functional factors particularly in the Northern peri-

¹ Arquitecto de la Universidad de La Salle (2006), Magister en Urbanismo de la Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá, y candidato a Magister en Geografía de la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia en convenio con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Se desempeña como docente investigador en el Programa de Arquitectura de la Universidad Piloto de Colombia. Actualmente es líder de la línea de investigación “Desarrollo Urbano Regional” y hace parte del grupo de investigación HD+i y como coordinador de Proyección Social de la misma universidad. Cuenta con experiencia en la formulación de proyectos urbanos integrales bajo enfoque DOTS para la ciudad de Bogotá. Sus intereses investigativos giran en torno a los factores de transformación del paisaje urbano en sectores consolidados y la dualidad entre la ciudad formal e informal. juan-sepulveda@upc.edu.co

center of the city and discussed from phenomena such as gentrification and residential segregation.

Keywords: Bogotá, gentrification, peri-center, morphological transformation.

1. Introducción

La localidad de Chapinero en Bogotá y particularmente su borde oriental, ubicado en la zona de contacto entre el área de construcción continua y compacta y el área de cobertura vegetal de los cerros orientales, ha experimentado transformaciones en su morfología en los últimos 40 años, cuyas consecuencias se relacionan con fenómenos de cambio de uso, segregación, crecimiento en altura, presión sobre la infraestructura, mayor densidad poblacional, elitización y expulsión de habitantes originales que responden a factores socio-espaciales particulares. En los últimos 15 años en este sector también se evidencia el proceso de densificación en altura resultado del agotamiento del suelo urbanizable en la ciudad de Bogotá.

Adicionalmente, el borde oriental de la localidad de Chapinero, por su ubicación geográfica, su proximidad al centro histórico y los centros financieros, su accesibilidad y las actividades y funciones que recoge, se convierte también en una de las áreas peri-centrales de la ciudad lo cual se convierte en un atractivo importante para estos desarrollos, explicando la transformación en su morfología e imagen urbana, así como la estructura social de estos sectores.

Como hipótesis centrales, las anteriores afirmaciones pretenden evidenciar cómo los procesos de cambio que ha tenido la localidad de Chapinero se encuentran influenciados bajo una lógica de rentabilización capitalista que se soporta en las decisiones de localización de determinados usuarios y actividades y que están relacionados con fenómenos como la gentrificación y la especulación, fenómenos que tienen altas implicaciones hacia la estimulación de la segregación social residencial.

En este sentido, este artículo presenta parte de los resultados de la investigación realizada, enfatizando en los hallazgos relacionados con la pregunta ¿Qué factores socio espaciales han contribuido a la transformación morfológica y funcional del borde oriental de Chapinero en Bogotá? y cuyo objetivos apuntaron a estudiar multi-temporalmente la transformación morfológica y funcional del borde oriental de Chapinero, mediante la identificación y análisis de factores socio espaciales determinantes de ese proceso de cambio y a caracterizar los

rasgos predominantes de la transformación morfológica y funcional que se ha dado en este sector.

El contenido se presenta de forma dialéctica, relacionando el abordaje teórico con los hallazgos en la zona de estudio. Se realiza una explicación del proceso de crecimiento urbano y la conformación de los peri-centros urbanos, revisado en el caso bogotano para luego abordar los conceptos de segregación residencial y gentrificación. De estos se extraen factores de transformación como categorías y variables de análisis que se desarrollan conceptualmente y se demuestra su evidencia en el borde oriental de Chapinero como pericentro norte de Bogotá con el propósito de corroborar las hipótesis arriba mencionadas.

2. Área de estudio

El estudio se realizó en un sector de la localidad de Chapinero en Bogotá, específicamente en la Unidad de Planeación Zonal - UPZ Pardo Rubio y una porción de la UPZ El Refugio (Figura 1). Esta localidad se encuentra en la zona Nordeste de la ciudad, en la zona de transición entre el centro tradicional (llamado también Central Business District - CBD) y las áreas residenciales periféricas. Chapinero cuenta con un área total de 3.815 ha de las cuales 1.307 corresponden a suelo urbano; el área de estudio corresponde al 22 % del área urbana de la localidad con 286 ha y 300 manzanas aproximadamente (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2011).

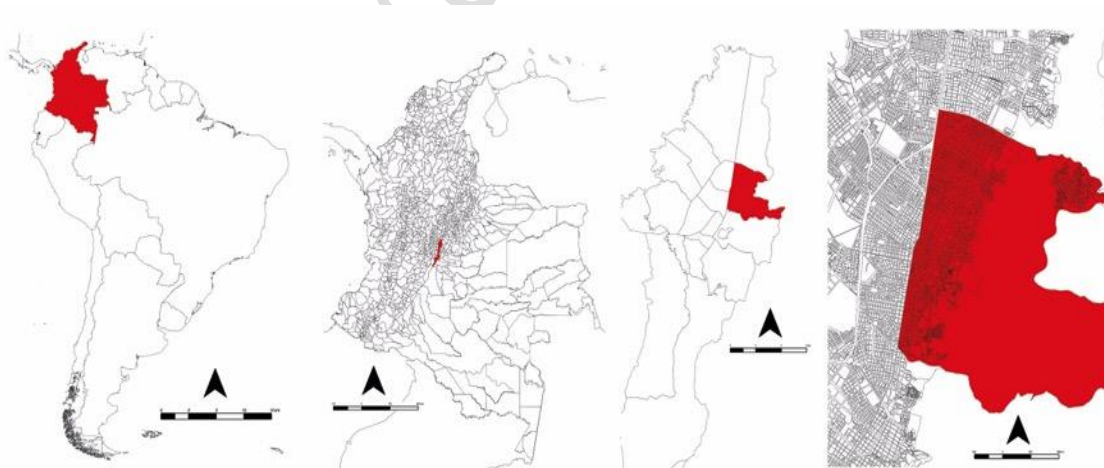


Figura 1. Localización del área de estudio respecto a la ciudad de Bogotá

Fuente: Elaboración propia.

3. El pericentro urbano como espacio gentrificable

Los procesos de crecimiento urbano y la configuración de las áreas residenciales y de servicios se dan mediante lógicas diversas. De acuerdo con Zarate (1992), la estructura de cada ciudad fue considerada caso único y excepcional. Sin embargo, las coincidencias en la distribución de las distintas zonas y áreas del suelo, conforme a una serie de factores, entre los que se destacan la accesibilidad, el valor del suelo y el modo de efectuarse la expansión urbana, han conducido a la elaboración de diversas teorías o modelos.

Uno de estos modelos es el modelo zonal concéntrico. Al respecto, Lévy y Brun (2002) han explicado las diferencias y cambios bajo dos lógicas, la centrífuga y centrípeta. La lógica centrífuga se relaciona con el modelo radio concéntrico, constituido por una serie de zonas y actividades claramente graduadas, donde la tendencia se da en la preferencia residencial a alejarse del centro urbano de la ciudad y consolidando anillos de periferia. Algunas causas de este crecimiento es el deterioro de los centros urbanos y la migración masiva de población rural, los cuales incrementaban la expansión urbana en sus diferentes manifestaciones.

No obstante, este modelo ha venido cambiando a partir de las decisiones de localización y redistribución social de los habitantes, entre otros factores. Se evidencia una lógica centrípeta donde se pierde el interés por alejarse de la ciudad ya sea por déficit en el sistema de transporte o en la cobertura de servicios sociales y los centros urbanos vuelven a ser atractivos para el habitante urbano. Según Lévy y Brun (2002), ambas lógicas –la centrífuga y la centrípeta– han permitido la consolidación de zonas homogéneas y heterogéneas que a la vez dependen notablemente de la significación, la composición social y de la escala de observación que se hace del territorio (Figura 2).

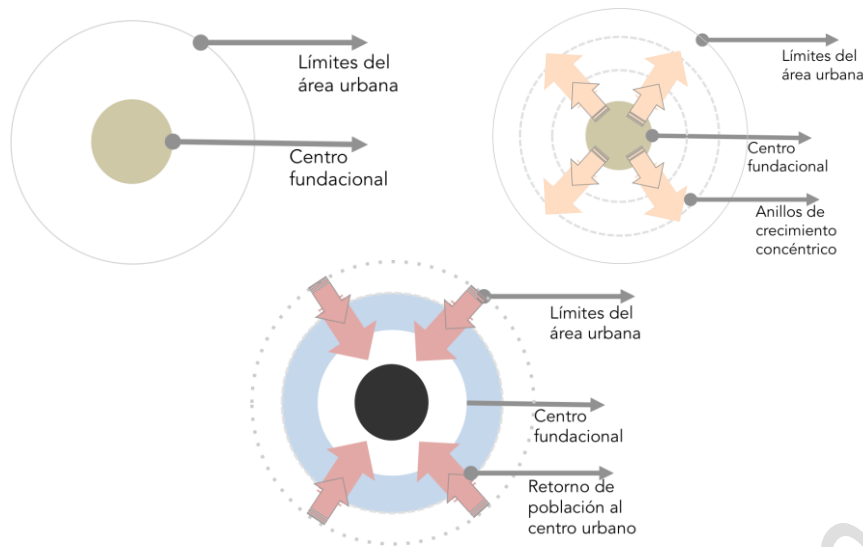


Figura 2. Lógica de crecimiento centrífugo y centrípeto bajo el modelo radio concéntrico

Fuente: Elaboración propia.

Según Quintana Machado (2005), tradicionalmente estas zonas se han denominado el sector central (CBD), la zona de transición, las áreas residenciales, las áreas industriales y las áreas comerciales. La zona de transición o zonas peri-centrales son precisamente el interés de esta investigación. Esta zona se encuentra al lado del borde exterior del CBD y se extiende entre el centro de negocios y las áreas residenciales interiores y está caracterizada por la gran diversidad de usos del suelo y por la dinámica de los cambios de actividades y población (Zarate, 1992).

En este punto es necesario mencionar el análisis realizado por el equipo METAL² sobre la dinámica de poblamiento en tres ciudades latinoamericanas donde se incluye la transformación del pericentro. Según METAL, aunque estas áreas cuentan con consolidación de larga data en términos de poblamiento y edificación, no por ello dejan de experimentar inercias o transformaciones asociadas a movimientos poblacionales, cambios en los usos del suelo y tendencias especulativas del mercado de la vivienda que suceden allí mismo o que son el reflejo de lo que transcurre en otras ciudades de la ciudad (Contreras, Dureau, Lulle y Souchaud, 2015).

² Programa de investigación Metrópolis latinoamericanas en la mundialización (METAL): reconfiguraciones territoriales, movilidad espacial, acción pública. Grupo financiado por la ANR (Agence Nationale de Recherche - Francia) y la AIRD (Agence inter-établissements de la Recherche pour le Développement - Francia).

Estas tres lógicas son evidentes en la ciudad de Bogotá con algunas particularidades relacionadas con el proceso histórico de crecimiento, la mancha urbana resultante y su morfología. En la Figura 3 se presentan de forma esquemática el proceso de crecimiento de Bogotá desde su fundación, la etapa de urbanización inicial (1538 - 1920) que se identifica con una tendencia centrífuga “Semi-radio Concéntrica” condicionada por la ubicación del centro fundacional en las zonas altas de la Sabana y junto a las zonas de ladera de los cerros orientales con una tendencia de crecimiento en el sentido norte-sur.

Posteriormente, esta tendencia de crecimiento se extiende hacia occidente y se consolida a partir de la anexión de los municipios aledaños en 1954 y los procesos de migración y generación de zonas exclusivas en los diferentes sectores periféricos de la ciudad que se dan incluso hasta los años 90. Para el siglo XXI, la ciudad alcanza sus límites físicos y las áreas disponibles para urbanización son escasas, estimulando así la tendencia centrípeta de retorno a las áreas centrales de la ciudad.

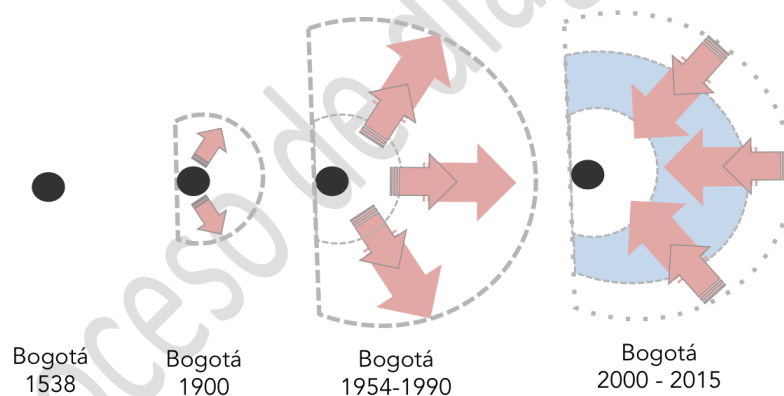


Figura 3. Esquema de crecimiento urbano de Bogotá en su historia

Fuente: Elaboración propia.

Estas lógicas y procesos de urbanización en la ciudad de Bogotá han configurado áreas peri-centrales con diferentes cualidades y particularidades. Para el caso de Bogotá, estas áreas se definieron a partir de radios de crecimiento a 1, 3 y 5 km tomando a la plaza de Bolívar y punto fundacional como centro, tal como se evidencia en la Figura 4.

El pericentro sur, conformado por áreas residenciales de clase media y media baja, asociada a los barrios obreros de las localidades de San Cristóbal y Antonio Nariño; el pericentro occidente, conformado por áreas industriales y de comercio especializado en las localidades de Los Mártires y Puente Aranda y el pericentro Norte asociado a las áreas residenciales de clase media y alta que históricamente ocuparon la periferia de la ciudad a inicios del siglo XX en las localidades de Teusaquillo y Chapinero. Al respecto, es evidente como las áreas peri-centrales de las ciudades cuentan con un alto potencial para convertirse en espacios gentrificables.

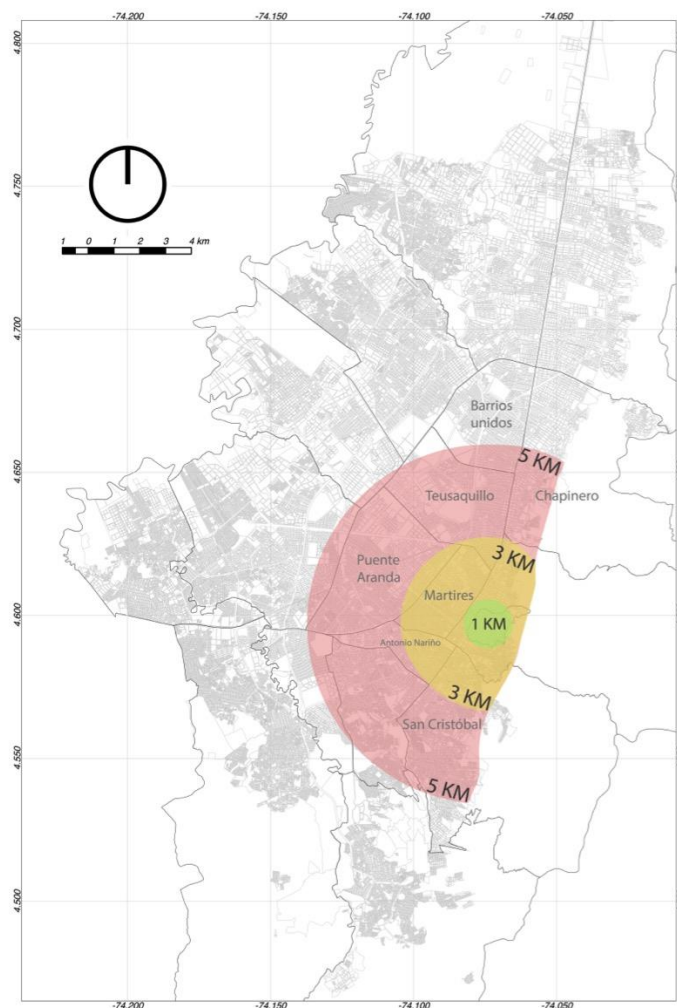


Figura 4. Radios de distancia a 1, 3 y 5 kilómetros desde el centro tradicional de Bogotá

Fuente: Elaboración propia.

El pericentro norte ya urbanizado experimenta transformaciones y procesos de re-densificación rápidos, que contribuyen con una ocupación más general del espacio dentro del perímetro urbano y, por ende, a un aumento de la densidad promedio [130 hab/ha en 1985,

150 hab/ha en 1993 y 170 hab/ha en 2010 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2010)]. Estas transformaciones no son espontáneas y responden a los cambios en la división social y espacial del trabajo, la evolución de los mercados de la tierra, las políticas de planeación, las estrategias de localización de las empresas, entre otros factores (Castells, 1996). No obstante, estas áreas cuentan con un potencial de renovación y revitalización urbana que puede garantizar la reducción de la expansión urbana desmesurada. Sin embargo, si esto no se da de forma efectiva mediante acciones que involucren a los diferentes agentes que participan en estos procesos, no tendrán el efecto esperado.

4. Segregación residencial y gentrificación

Las implicaciones que tienen las transformaciones en el espacio geográfico están vinculadas generalmente a los fenómenos de la segregación residencial. Sí bien la segregación es un fenómeno complejo y delicado de abordar, si se precisan las dimensiones y enfoques de aplicación se facilita de forma eficiente su comprensión y manifestación espacial. En este sentido, un grupo de población se considera segregado si su distribución espacial difiere significativamente de una repartición geográfica uniforme en el espacio urbano: proximidad espacial de los hogares que pertenecen a un mismo grupo social y homogeneidad social de ciertos sectores de una ciudad son conceptos claves del proceso segregativo (Dureau, Contreras, Cymbalista, Le Roux, y Piron, 2015).

De esta manera, tanto la localización como la proximidad espacial son variables esenciales de las estrategias residenciales, que reflejan la posición geográfica escogida y el entorno social y físico al que se aspira. La accesibilidad al centro, al empleo, a los servicios y comercio, la disponibilidad de suelo y precios del mismo son también evidencias de este fenómeno (Contreras, 2011). Si esto lo relacionamos con la ubicación privilegiada que tienen determinadas áreas frente al conjunto de ciudad, es posible afirmar que en estas se puede estimular la segregación residencial como parte del proceso de cambio, transformación y consolidación urbana de un espacio geográfico.

La gentrificación es uno de los fenómenos urbanos que estimulan la segregación residencial y se relaciona con los aspectos mencionados anteriormente. Si bien este concepto surge en Londres en los años sesenta e históricamente ha estado asociado al deterioro y posterior renovación y revitalización de áreas urbanas centrales, la evolución del fenómeno ha permitido fundamentar las bases conceptuales del mismo y sus rasgos característicos.

Al respecto, en la literatura existente se encuentra una revisión interesante de este concepto donde se toman diferentes miradas y aportes que reconocen el carácter flexible y la mutabilidad que puede desarrollar este fenómeno dependiendo de las condiciones del lugar y la población, entre otros factores (Checa-Artasu, 2011). Silva Mathema (2013) realiza una redefinición del concepto abordándolo como un fenómeno variable y flexible con aplicabilidad en múltiples contextos: reinversión del capital, escalafonamiento social, cambio del paisaje urbano y el desplazamiento directo o indirecto. Coincide con Neil Smith en cuanto a que la gentrificación es un fenómeno generado por la oferta del mercado inmobiliario al estimular el *Rent-Gap* o ganancia generada generalmente por la especulación en los precios del suelo o la vivienda (Smith, 1982), o la mirada de David Ley (2003) en cuanto a la lógica de consumo creada por nuevas clases sociales con modos de consumo diferente y que actúan como dinamizadores de la transformación urbana.

Adicionalmente, en la revisión que realiza Checa-Artasu (2011) se reconocen tres aspectos que vale la pena considerar para la redefinición conceptual de este fenómeno:

1. La gentrificación se activa de forma deliberada por los intereses de gestores urbanos, promotores y propietarios con el único propósito de extraer el máximo de plusvalías en los procesos de renovación y revitalización urbana. También intervienen sectores productivos relacionados con el ocio, el comercio y la cultura que son reconocidos por el mercado inmobiliario.
2. La gentrificación ha traspasado su localización inicial y se evidencia en otros sectores de la ciudad como áreas en desuso, zonas portuarias o industriales, núcleos urbanos especializados, entre otros.
3. La variable temporal es determinante para analizar de qué forma se ha dado la gentrificación en las ciudades, identificando diferentes etapas u “olas gentrificadoras”, cada una con sus características específicas y con etapas de transición entre ellas.

En este sentido, cobra validez la definición de Neil Smith (1982), quien aborda la gentrificación como la producción de un espacio urbano a partir de las lógicas de rentabilización capitalistas y de explotación de las dinámicas de desarrollo desigual, contradiciendo en parte a las explicaciones basadas exclusivamente en la elección de un lugar de residencia por parte de las clases medias. La puesta en valor de ciertos espacios implicaba, en definitiva, la depreciación de otros, que podían a su vez revalorizarse posteriormente con el fin de obtener beneficios.

5. Factores de transformación urbana asociados a la gentrificación

Estas prácticas espaciales, sumado a la transformación urbana que se da en las ciudades, responden a una serie de factores dónde se resalta como particularidad la recualificación urbana en función del capital incidiendo en la especialización y modificación del espacio que, según Milton Santos (1979), lleva también a la alteración del tiempo en que se disfruta o percibe ese mismo espacio. Esta modificación también se puede dar en los símbolos y en los significados que tienen las personas sobre un espacio geográfico hasta condicionar su ubicación mediante la definición de estrategias de localización, ya sean autónomas o determinadas por agentes externos.

La circulación del capital monetario brinda las condiciones perfectas para la explotación y consumo del espacio incentivado en parte por el sector inmobiliario, propiciando la especulación con la expansión y contracción de los precios del suelo y de esta manera condicionando la ubicación y movilidad de los diferentes grupos sociales (Lefebvre, 1969). En la Figura 5 se identifican algunos aspectos asociados a estos fenómenos, explicando la relación de los factores y su asociación con la transformación urbana a partir de la influencia del mercado, la lógica de consumo y la gentrificación como la recualificación urbana, la redensificación, la reestructuración social y cultural, la movilidad espacial y los valores patrimoniales (Harvey, 1979), todos estos asociados, como ya se ha mencionado, al fenómeno de la segregación residencial.



Figura 5. Factores de transformación morfológica y funcional asociados a la segregación residencial y a la gentrificación

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se desarrollan conceptualmente cada uno de estos factores y su relación con el pericentro norte de Bogotá a partir de los hallazgos de la investigación.

5.1. Recualificación urbana

La recualificación urbana se estimula a partir del gran potencial de transformación que generan las zonas ya construidas, que cuentan con servicios sociales adecuados pero que no garantizan una renta adicional a la existente. Esta transformación se evidencia también a partir de la definición de conos de alta renta asociados al surgimiento de nuevas sub-centralidades de trabajo y ocio, pero también de nuevas residencias en altura en el área (Salazar, Contreras, Dureau y Le Roux, 2015). Los museos de arte, las boutiques, los restaurantes y otros lugares de consumo especializado, crean el espacio social adecuado para el intercambio de ideas y negocios creando la llamada economía simbólica de la ciudad (Díaz Orueta y Lourés Seoane, 2003).

Según Díaz Orueta y Lourés Seoane (2003), algunos de los aspectos que se destacan en las áreas que experimentan procesos de recualificación urbana son

- La calidad edificatoria y la depuración del diseño en la construcción.
- Las ventajas de localización con excelentes comunicaciones, situación central y cercanía al CBD.
- Usos mixtos: residencial y terciario de alto nivel.
- Un espacio cargado de referencias históricas.
- La exclusividad garantizada por precio y por condiciones.

Estos aspectos son evidentes en el pericentro norte de Bogotá, particularmente el comprendido entre las calles 65 y 75 y entre carrera 7 y 3, conocido también como “zona G” y que inciden notablemente en la connotación y clasificación social de este sector.

5.2. Redensificación

De acuerdo con los hallazgos del grupo METAL que toma como referencia a los peri-centros de Bogotá y Santiago, la redensificación de las zonas localizadas en un radio de hasta 3 km del centro se asocia a dos elementos: la definición de áreas de renovación urbana y entrega de subsidio de renovación urbana por parte del Estado y, en segundo lugar, al rol del mercado inmobiliario que densifica espacios bien localizados y conectados (Salazar, Contreras, Dureau y Le Roux, 2015). La densificación residencial y demográfica corresponde al

reemplazo de grandes casas antiguas por edificios en altura. Las características urbanísticas de estos barrios (casas que ocupan lotes grandes y en manos de propietarios individuales) ofrecen a los promotores inmobiliarios una oportunidad de transformación rápida del espacio construido (Figura 6)

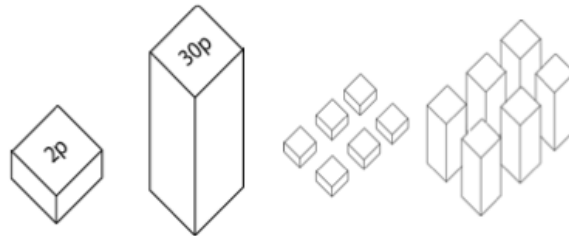


Figura 6. Esquema de redensificación

Fuente: Elaboración propia.

Una base de esta afirmación es la importancia de la oferta de suelo en las ciudades a partir de los procesos productivos que genera y que guardan relación con la teoría general de la renta planteada por Marx. Al respecto, Vélez Macías (2002) relaciona una de las modalidades de la renta con los procesos de crecimiento vertical que tienen las ciudades de la siguiente manera: la Renta Primaria Diferencial Tipo II (RPDT-II) se refiere a la modulación de los precios del suelo urbano, materializada en la posibilidad de multiplicar por un gran número de veces el espacio construido que se puede edificar en un lote de terreno. Vélez Macías concluye que este tipo de renta tiende a crecer a medida que aumenta la demanda por el espacio construido, equilibrando los costos generados por este tipo de construcciones y comparando las diferencias entre un edificio de tres pisos con uno de 10 o más pisos.

Esta tendencia es evidente en el pericentro norte de Bogotá donde se encuentra un acelerado proceso de demolición de viviendas tradicionales para dar paso a la redensificación con edificios de vivienda con alturas entre los 6 y los 20 pisos de acuerdo al sector donde se encuentren. En la Figura se muestra la ubicación de los proyectos de vivienda construidos recientemente dónde se resalta las escasas construcciones entre 1 y 3 pisos, evidenciando también la presión inmobiliaria que este fenómeno genera hacia las viviendas originales cuya tendencia parece estar dirigida hacia su demolición y posterior redensificación.



Figura 7. Redensificación predio a predio en el pericentro norte de Bogotá

Fuente: Fotografía tomada por el autor, 2016.

5.3. Reestructuración social y cultural

En cuanto a la reestructuración social y cultural y las redistribuciones poblacionales internas que, por estar asociadas a la división social del espacio y a dinámicas de mercado del suelo dirigidos a sectores de la población con diferente capacidad adquisitiva, se manifiestan como transformaciones solo en algunos sectores de la ciudad –como el pericentro urbano–, pero generan reacomodos de menor intensidad en su totalidad (Contreras, Dureau, Lulle y Souchaud, 2015). Al respecto, Yasna Contreras (2011) enfatiza en cómo, tanto las élites como las clases medias con movilidad social ascendente, comparten pautas de consumo, prácticas de movilidad cotidiana y formas de anclaje similares. Lo distinto respecto a las clases de élite, es que las clases medias ven a la centralidad y el barrio en un sentido material, como forma de articular proximidad laboral y cercanía o conectividad con sus redes sociales y familiares.

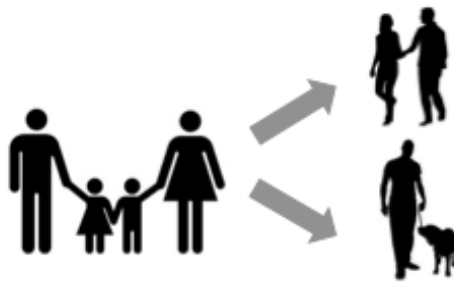


Figura 8. Esquema de reestructuración social y cambio en la conformación de las unidades familiares

Fuente: Elaboración propia.

Siguiendo a Contreras (2011), adicionalmente se consolidan nuevos tipos de clases y grupos sociales consecuentes con estas pautas y prácticas sociales. Penetración de jóvenes profesionales y estudiantes sin hijos, mujeres solteras, mujeres separadas con hijos, artistas, entre otros (nuevas culturas como los DINKS - Double income no kids o BO-BO, Bohemian-Boudellaire), que demandan restaurantes, galerías de artes, cafés, como parte de un proceso de sofisticación de su consumo.

Es aquí donde las decisiones de localización tienen sentido ya que es considerada como el signo de una posición en la sociedad y como una vitrina social (Bonvalet y Dureau, 2002). En la Figura 9 se evidencia el cambio y crecimiento de los hogares unipersonales en Bogotá entre 2011 y 2014, donde la localidad de Chapinero se encuentra en el rango del 40 % y 50 % superando a localidades como La Candelaria y Teusaquillo, caracterizadas por recoger gran parte de este tipo de hogares.

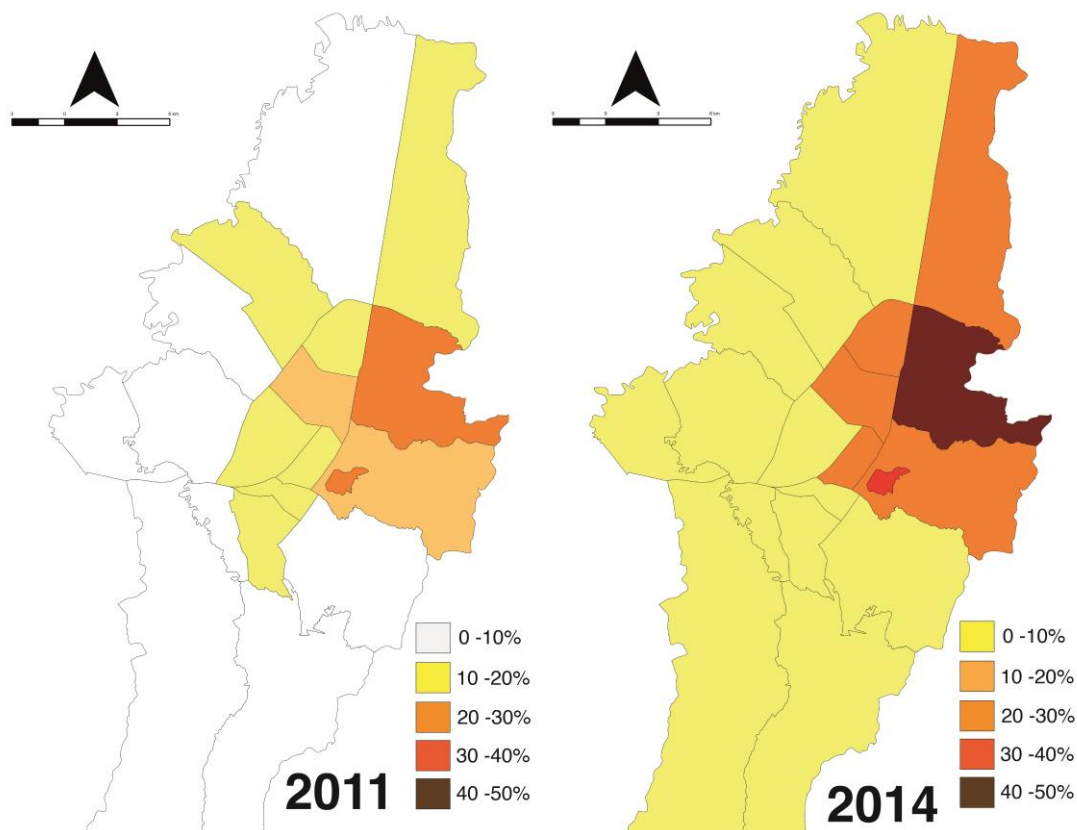


Figura 9. Porcentaje de hogares unipersonales por localidad en Bogotá 2011-2014

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta multipropósito (SDP, 2014).

5.4. Movilidad espacial

La movilidad espacial es quizá uno de los factores más influyentes en estos procesos de transformación urbana. Las elecciones residenciales están asociadas a múltiples factores psicológicos, culturales, económicos y sociales que dependerán del nivel de ingresos, el estilo de vida, las preferencias de los individuos y a la proximidad a sus redes sociales y familiares (Contreras, 2011); no obstante, la proximidad espacial y métrica asociada a distancias y recorridos y a las relaciones que los individuos establecen en un territorio genera círculos sociales específicos. En la movilidad espacial y las decisiones de localización también inciden el modo de ocupación, es decir si es propiedad, renta, vivienda compartida o el tipo de hábitat: Vivienda, apartamento, *Loft*, conjunto cerrado (Bourdin, 2007).

Esta relación se puede evidenciar en el tiempo ocupado por las personas para desplazarse desde su lugar de residencia al trabajo o estudio y el modo de transporte utilizado. En las

Figuras 10 y 11 se muestran los porcentajes según tiempo y modo de transporte reportado por habitantes del sector de estudio a partir de una encuesta aplicada a 100 personas de forma aleatoria en el 2016.

11. ¿A qué distancia en tiempo se encuentra de su lugar de trabajo/estudio? (usando el modo de transporte elegido en la pregunta anterior)

(68 respuestas)

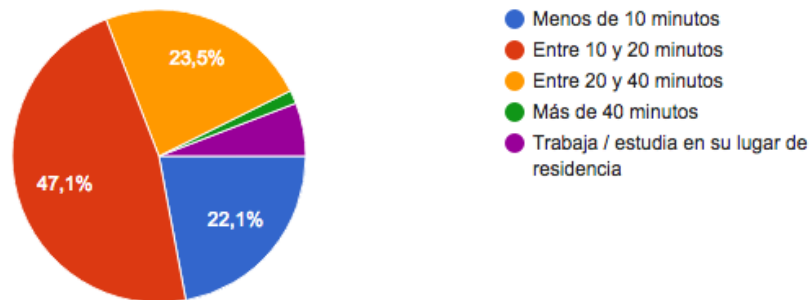


Figura 10. Porcentajes de distancia vivienda -trabajo

Fuente: Elaboración propia.

10. ¿Qué modo de transporte usa para llegar a su lugar de trabajo/estudio? (puede marcar hasta dos opciones)

(68 respuestas)

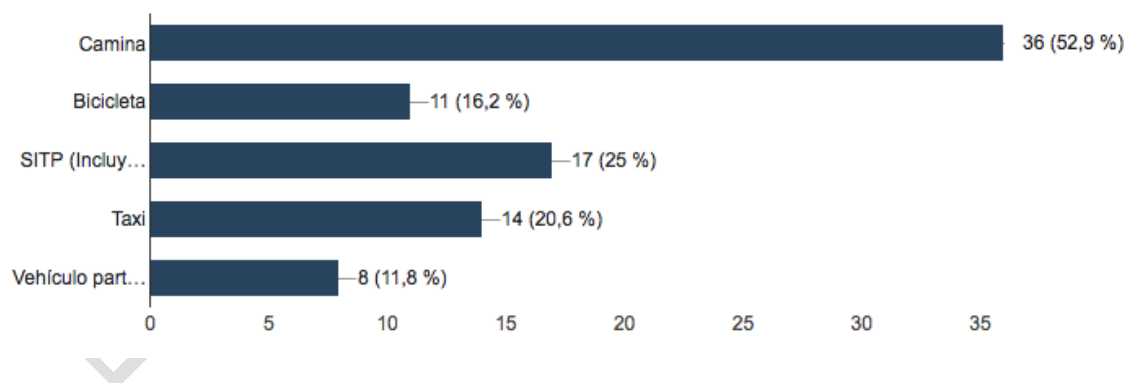


Figura 11. Modo de transporte utilizado en el sector de Chapinero

Fuente: Elaboración propia.

5.5. Valores patrimoniales

Bogotá cuenta con una oferta interesante de Bienes de Interés Cultural que corresponden a inmuebles que por sus valores arquitectónicos o históricos merecen ser conservados. La

localidad de Chapinero ocupa el tercer lugar de ese inventario en la escala por localidades por debajo de La Candelaria y Teusaquillo con 1.005 Bienes de Interés Cultural y el 14.5 % del total ciudad (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2011). En el sector de estudio se encuentra el 13,8 % de esa oferta, es decir 139 bienes o inmuebles de interés cultural. Estos inmuebles cuentan con características particulares que no corresponden con la etapa fundacional de la ciudad, sino más bien con su etapa de modernización y consolidación urbana.

En este sentido, los valores patrimoniales que tienen estos inmuebles les otorgan una carga cultural e histórica a estos sectores que según, Garré (2001), se suma a las cualidades estéticas y arquitectónicas y hacen que sean considerados como unidades específicas que contrastan con la renovación y recualificación arquitectónica que se da en estos sectores (Figura 12). Estos valores se convierten en un atractivo para el habitante y eleva la calidad urbana.



Figura 12. Casa quinta de los años 30 en el pericentro norte de Bogotá

Fuente: Fotografía tomada por el autor, 2016.

No obstante, también existe el riesgo de la destrucción de las casas, patrimonio arquitectónico de antiguos barrios burgueses y su sustitución por edificios de apartamentos, como parte del proceso de densificación y desconocimiento de estos valores y atributos (Dureau, 2002).

6. Reflexiones

Las reflexiones sobre el crecimiento y transformación de las ciudades evidencian una contundente diversidad, no solo en los fenómenos que las causan sino también en sus expresiones espaciales. No es posible hablar de un modelo dominante ya que las características físicas, sociales, políticas y económicas de cada lugar responden a la configuración compleja de su espacio geográfico.

Estos factores de transformación socio-espacial son evidentes en gran parte de las ciudades, sus características y manifestaciones espaciales demuestran en gran parte la influencia de un modelo urbano dirigido a la explotación del suelo en función del capital, la concentración y oferta de usos y servicios hacia usuarios específicos, estimulando así la segregación residencial y por ende el desarrollo inequitativo de las ciudades. El borde oriental de Chapinero no es ajeno a esta situación. Su relación como pericentro norte de Bogotá y las transformaciones morfológicas y funcionales que ha presentado en las últimas décadas pueden demostrar la influencia de estos factores de transformación y sus consecuencias en el espacio geográfico.

La transformación funcional del pericentro norte de Bogotá responde a un proceso espontáneo de cambio y renovación urbana de la ciudad, ligado al modelo económico y de mercado impuesto en el país. Sí bien existen políticas y norma urbana que promueven el desarrollo equitativo y sostenible de la ciudad, la realidad es otra y está marcada por la construcción predio a predio sin considerar los efectos positivos y negativos que puede implicar al corto y mediano plazo y desconociendo el enfoque de diversidad señalado por Gutiérrez (2012), donde los territorios en diferentes escalas y espacios revelan en las dimensiones natural, social, económica y político-institucional sus diferencias en oportunidades, limitaciones y problemáticas.

La escasez de suelo urbanizable es otro de los factores que incide notablemente en la presión inmobiliaria sobre este sector. La ciudad ha agotado las posibles zonas para desarrollar proyectos urbanísticos que generen un atractivo para el mercado inmobiliario de clase media y media alta y por esto, las áreas centrales se convierten en una alternativa hacia la reactivación y renovación urbana. En este sentido, es necesario aclarar que estos procesos no se dan necesariamente sobre sectores deteriorados, como es el caso de Chapinero y el borde oriental, y se dan mediante la demolición de viviendas o manzanas que funcionan de forma adecuada y cuyo único propósito es lograr aumentar el área construida o el mayor número de

viviendas. Esto se ve reflejado en la especulación con el valor del suelo y la generación de micro-sectores exclusivos que poco a poco van aumentando su impacto y cobertura.

Afirmar que en este sector existen explícitamente los fenómenos de gentrificación y elitización del espacio social y urbano es apresurado, teniendo en cuenta que no hay evidencias políticas o estrategias estatales que direccionen en este sentido. No obstante, el contexto urbano y las condiciones sociales y económicas que caracterizan a este proceso de transformación dan indicios de variaciones del fenómeno o quizá nuevas expresiones del mismo.

Es evidente que la ubicación estratégica respecto a las áreas centrales de la ciudad, estimula la presión inmobiliaria y la consolidación de este tipo de sectores apoyado en la aparición de servicios y actividades atractoras para un determinado grupo o unidad familiar. El reto está en trascender los supuestos que responden a procesos espontáneos y que, en su lugar, evidencian una estrategia asociada a la lógica del mercado y su aplicación en sectores estratégicos de la ciudad.

Referencias

- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2010). *Bogotá ciudad de estadísticas. Densidades urbanas: El caso de Bogotá*. Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaría Distrital de Planeación. Bogotá, Colombia: Imprenta Distrital.
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2011). *Monografías de las localidades. Distrito capital 2011*. Bogotá, Colombia: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Bonvalet, C. y Dureau, F. (2002). Los modos de habitar: unas decisiones condicionadas. En F. Dureau, V. Dupont, E. Lelievre, J.-P. Levy y T. Lulle, *Metrópolis en movimiento. Una comparación internacional* (pp. 70-92). Bogotá, Colombia: AlfaOmega.
- Bourdin, A. (2007). *La metrópolis de los individuos*. Puebla, México: Universidad Autónoma de Puebla.
- Castells, M. (1996). *La cuestión urbana*. Madrid, España: Siglo XXI.
- Checa-Artasu, M. (2011). Gentrificación y cultura. algunas reflexiones. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de ciencias sociales y geografía*, XVI (914), 1-27.

- Contreras, Y. (2011). Elecciones y anclajes residenciales de los nuevos habitantes del centro de Santiago: La experiencia del barrio Bellas Artes. *Transporte y territorio* (4), 59-83.
- Contreras, Y., Dureau, F., Lulle, T. y Souchaud, S. (2015). *Movilidades y cambio urbano. Bogotá, Santiago y Sao Paulo*. Bogotá, Colombia: Universidad Externado de Colombia.
- Díaz Orueta, F. y Lourés Seoane, M. (2003). La ciudad Postfordista: Economía cultural y recualificación urbana. *Revista de economía crítica*, (2), 105-121.
- Dureau, F. (2002). Bogotá: Una doble dinámica de expansión espacial y de densificación de espacios ya urbanizados. En F. Dureau, V. Dupont, E. Lelievre, J.-P. Levy y T. Lulle, *Metrópolis en movimiento. Una comparación internacional* (p. 35). Bogotá, Colombia: AlfaOmega.
- Dureau, F., Contreras, Y., Cymbalista, R., Le Roux, G. y Piron, M. (2015). Evolución de la intensidad y de las escalas de la segregación residencial desde los años 1990: Un análisis comparativo. En F. Dureau, T. Lulle, S. Souchaud y Y. Contreras, *Movilidades y cambio urbano. Bogotá, Santiago y Sao Paulo* (p. 127). Bogotá, Colombia: Universidad Externado de Colombia.
- Garré, F. (2001). Patrimonio arquitectónico urbano, preservación y rescate: Bases conceptuales e instrumentos de salvaguarda. *Conserva* (5), 5-20.
- Gutiérrez Rey, F. (2014). Del discurso del desarrollo a la visión territorial sostenible. *Perspectiva Geográfica*, 0(17), 233-258. doi:<https://doi.org/10.19053/01233769.2270>
- Harvey, D. (1979). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.
- Lefebvre, H. (1969). *El derecho a la ciudad*. Barcelona, España: Península.
- Lévy, J.-P. y Brun, J. (2002). De la extensión a la renovación metropolitana: Mosaico social y movilidad. En F. Dureau, V. Dupont, E. Lelievre, J.-P. Lévy y T. Lulle, *Metrópolis en movimiento: una comparación internacional* (pp. 147-160). Bogotá, Colombia: Alfaomega.
- Ley, D. (2003). Artist, Aestheticisation and the field o gentrification. *Urban Studies*, (40), 2527-2544.

- Mathema, S. (2013). Gentrification, an update literature review. *Poverty & race research action council* , 1-16.
- Quintana Machado, G. H. (2005). Crecimiento, morfología y estructura urbanas en el proceso de urbanización de Zipaquirá. *Perspectiva geográfica* (11), 197-225.
- Salazar, C., Contreras, Y., Dureau, F. y Le Roux, G. (2015). Patrones de poblamiento de Bogotá y Santiago de Chile en los albores del siglo XXI. En F. Dureau, T. Lulle, S. Souchaud y Y. Contreras, *Movilidades y cambio urbano. Bogotá Santiago y Sao Paulo* (pp. 110-152). Bogotá, Colombia: Universidad Externado de Colombia.
- Santos, M. (1979). *The Shared Space: The Two circuits of the urban economy in underdeveloped countries*. Oxford, Reino Unido: Oxford University Press.
- Secretaría Distrital de Planeación - SDP. (2015). *Presentación de resultados de la encuesta multipropósito 2014*. Alcaldía Mayor de Bogotá. Bogotá: Imprenta Distrital.
- Smith, N. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic geography*, 58(2), 139-155.
- Vélez Macías, F. D. (2002). Factores, patrones y tendencias del crecimiento vertical en el área urbana de Medellín. *Perspectiva geográfica* (7), 61-110.
- Zarate, A. (1992). *El mosaico Urbano. Organización interna y vida en las ciudades*. Madrid: Círculo de Lectores.

Recepción: 14 de septiembre de 2016

Evaluación: 21 de febrero de 2017

Aprobación: 14 de febrero de 2017